

Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen vom 08.06.2017 und 11.08.2017 auf die von dem Einwender mit Schreiben vom 10.12.2018 explizit erneut Bezug genommen wurde (Anwaltskanzlei in Vertretung für die Grundstückseigentümergeellschaft des Fachmarktzentrums Schulenburger Landstraße 120)

Zu den Einwendungen vom 08.06.2017 und 11.08.2017 hatte die Verwaltung bereits im Rahmen der DS 1509/2018 Stellung genommen (Beschlussdrucksache zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes Nr. 696-3.Änderung). Die Stellungnahme der Verwaltung hat weiterhin vollumfänglich Bestand, wurde in Teilen jedoch redaktionell überarbeitet.

Der Einwender bezieht sich dabei im Wesentlichen auf die Festsetzungen für den nördlichen Bauriegel (WA 1.1/WA 1.2) des Plangebietes. Die vorgebrachten Einwände aus beiden Schreiben werden in nachfolgender Tabelle inhaltlich zusammengefasst bzw. zum Teil auch als Originalzitate wiedergegeben. Der rechten Spalte der Tabelle ist dann die jeweilige Stellungnahme der Verwaltung zu entnehmen. Soweit möglich sind die angesprochenen Themenkomplexe aus beiden o.g. Schreiben thematisch zusammengefasst worden. Die Stellungnahme der Verwaltung spiegelt sich in Teilen in der Begründung zum Bebauungsplan wieder, folglich verweist diese Anlage z.T. direkt auf die entsprechenden Begründungskapitel, der dann die entsprechenden ausführlichen Erläuterungen entnommen werden können.

Die Stellungnahme des Einwenders enthält zudem zahlreiche – nicht bebauungsplanrelevante – Aussagen. Diese werden in der nachfolgenden Zusammenfassung jedoch nicht aufgeführt, da hierzu keine Entscheidung des Rates erforderlich ist.

	Inhalt Anregung (Zusammenfassung oder „Zitat“)	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>Das geplante Studentenwohnheim verletze nachbargeschützte Abstandsflächen zum Nachbargrundstück, weil eine Grenzbebauung geplant ist</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll keine Grenzbebauung ermöglicht werden. Die überbaubaren Flächen des WA 1.1/WA 1.2 befinden sich in einem Abstand von 10,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze.</p>
2	<p>Der bestehende städtebauliche Vertrag, der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung abgeschlossen wurde, müsse eingehalten werden.</p> <p>Die ursprünglich geplante Nutzung dürfe nicht auf eine, vom ehemaligen Nachbargrundstück weiter entfernte, Grundstücksfläche verlagert werden. Gleichzeitig dürfe eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft der vorhandenen Stellplatzanlage/Gewerbeanlage (Fachmarkt) nicht ermöglicht werden. Ein neues Bauungskonzept mit einem neuen Städtebaulichen Vertrag und anderen Vertragspartnern unter Ausschluss des bisherigen Vertragspartners neu zu regeln sei rechtlich unzulässig.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die klare Unterscheidung im damaligen städtebaulichen Vertrag in Sondergebiet (SO) I, II und III mit unterschiedlichen inhaltlichen Regelungen zur Realisierung der angestrebten Bauvorhaben macht deutlich, dass hier für diese Teilbereiche des damaligen Vertragsgebietes inhaltlich getrennte Regelungen getroffen werden sollten. Hinzu kommt, dass die geplante Entwicklung für das SO I zwischenzeitlich auch vertragsgemäß umgesetzt wurde.</p> <p>Mit der geänderten städtebaulichen Zielsetzung für die verbliebenen Flächen ergibt sich das Erfordernis, einen neuen Vertrag abzuschließen. Vertragspartner kann und muss dabei nur der betroffene Grundstückseigentümer sein, dessen Flächen nun neu entwickelt werden sollen. Der Grundstückseigentümer des SO I ist hierbei nicht in die neuen Vertragsverhandlungen einzubinden, da dieser von der Neuplanung in Bezug auf die Inhalte des Städtebaulichen Vertrages nicht betroffen ist.</p> <p>Der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages unter Ausschluss des Absenders ist insoweit sehr wohl rechtlich zulässig. Diese Haltung zum vorliegenden Sachverhalt wurde seitens der Landeshauptstadt Hannover durch externe juristische Berater geprüft und von dort bestätigt.</p>
3	<p>Für die näher an das vorhandene Fachmarktzentrum und der Stellplatzanlage heranrückende Wohnnutzung wurde bezüglich der Lärmimmissionen keine gutachterliche Prüfung vorgelegt.</p>	<p>Hinweis:</p> <p>Zum Zeitpunkt des Einwandes im Juni 2017 lag noch kein final geprüftes Lärmgutachten vor, deshalb konnten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung auch noch keine ergänzenden Unterlagen vorgelegt werden.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Einwanderheber wollte vor der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Kenntnis vom Lärmgutachten erhalten, um eine entsprechende Stellungnahme abzugeben.</p>	<p>Zwischenzeitlich liegt ein finales Lärmgutachten für das Plangebiet vor. Die Ergebnisse werden ausführlich in der Begründung dargestellt; vgl. Kapitel 8.4 <i>Lärmschutz</i> der Begründung.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslage gem. § 3 Abs. 2 konnte das Gutachten vom Einwanderer inzwischen eingesehen werden, dieses stand zudem auch online zur Verfügung.</p>
4	<p>Die vorgesehene Stellplatzreduktion mit einem Stellplatzschlüssel von 0,3 oder 0,7 werde zu einem erheblichen Konfliktpotential in unmittelbarer Nachbarschaft führen und sei zudem unzulässig.</p> <p>Zumal bereits jetzt ein Konflikt in der Nachbarschaft besteht, da dort zu wenig Stellplätze vorhanden seien (Marinebau). Studenten seien im Gegensatz zu älteren Menschen eben nicht mobilitätseingeschränkt und seien auch nicht pflegebedürftig.</p> <p>Eine gute Anbindung an den ÖPNV sei ebenfalls nicht gegeben mit nur einer Anbindung.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die vorgesehenen reduzierten Stellplatzschlüssel sind begründet und gerechtfertigt; vgl. hierzu die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 6.2 <i>Stellplatzschlüssel</i> der Begründung.</p> <p>Die angrenzenden Nutzungen im ehem. Marinebau sind bauordnungsrechtlich genehmigt. Die hierfür bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze werden nachgewiesen.</p> <p>Aus Sicht der Stadt ist das Gebiet gut an den ÖPNV angebunden, vgl. hierzu die Ausführungen in Kapitel 6.1.2 <i>ÖPNV Erschließung</i> der Begründung.</p>
5	<p>Die Erschließung des geplanten Studentenwohngrundstücks sei nicht gesichert.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Grundstückerschließung des nördlichen Baufeldes (WA 1.1/1.2) kann über eine Zufahrt von der Schulenburger Landstraße erfolgen, das Grundstück schließt damit direkt an die öffentliche Verkehrsfläche an; vgl. Kapitel 6.1 <i>Erschließung des Plangebietes</i> der Begründung.</p>
6	<p>Fehlende Stadtplanung. Das städtebauliche Gesamtkonzept wurde nur in Abstimmung mit Verwaltung, Investor und Grundstückseigentümer entwickelt. Nicht aber mit der engeren Nachbarschaft. (Absender nimmt Bezug auf Berichterstattungen aus den Printmedien: enge Verzahnung und Abstimmung „Verwaltung – Wirtschaft“).</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Das Plankonzept beruht auf dem bereits rechtsverbindlichen Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung, das hier durch die geplante Änderung weiter modifiziert werden soll. Das Plangebiet selber war bereits mit der Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes als Baugrundstück vorgesehen.</p> <p>Es ist durchaus üblich, dass bestehende Konzepte hinterfragt und modifiziert werden, wenn ein Investor oder Grundstückseigentümer mit konkre-</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		ten Ideen/Wünschen auf die Stadt zukommt. Diese Wünsche/Ideen werden verwaltungsintern diskutiert und abgewogen und finden sich, sofern seitens der Stadt die Vorschläge positiv bewertet werden, z.B. in Form von Bauleitplänen/Drucksachen wieder. Im Rahmen der öffentlichen Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die weitere Einbindung der Bürger*innen (Nachbarn). Detaillierte Abstimmungen mit einzelnen Nachbarn sind nicht die Regel. Der finale Beschluss zur Bauleitplanung obliegt dem Rat der Stadt.
7	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sei unzutreffend angegeben. Der Textteil stimme mit dem zeichnerischen Teil nicht überein.	Der Einwand ist zurückzuweisen. Textteil und zeichnerische Darstellung stimmen überein.
8	Das städtebauliche Konzept des seinerzeitigen städtebaulichen Vertrages aus 2009 könne nicht einfach zu Gunsten eines neuen städtebaulichen Konzeptes geändert werden.	Der Einwand ist zurückzuweisen. Vgl. Ausführungen zu Punkt 2 und Punkt 6 dieser Tabelle. Die Planungshoheit der Stadt obliegt dem Rat, der grundsätzlich auch einmal entschiedene Konzepte verwerfen und durch neue oder modifizierte Konzepte ersetzen kann. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen in Kapitel 1.1 <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> der Begründung wird verwiesen.
9	Es werden „wesentliche Einschränkungen“ hinsichtlich der Nutzung der als SO I festgesetzten Fläche durch das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung befürchtet.	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die Nutzung der Fläche des Fachmarktes ist bereits durch die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 696, 2. Änderung eingeschränkt (nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ ist dort zulässig). Das Heranrücken der Wohnbebauung führt hier nicht zu weiteren unverhältnismäßigen Einschränkungen, vgl. hierzu auch die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 8.4.8 <i>Gewerbliche Nutzungen/Lärmquellen und Geräuschmissionen</i> in der Begründung.
10	Es wird darauf hingewiesen, dass nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes „nichts geplant werden darf, was in der konkreten Fachplanung im Genehmigungsverfahren nicht umsetzbar ist“. Folglich scheidet ein Studentenwohnheim aus“.	Der Einwand ist zurückzuweisen. Der Verweis auf die Rechtsprechung des BVerwG trifft zwar zu, ist aber für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Denn alle Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes lassen sich auch auf Baugenehmigungsebene umsetzen.

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
11	„Sie verschieben die Errichtung der vertraglich vereinbarten Bebauung und Nutzungen (Altenpflegeeinrichtungen) in andere Bebauungsplangebiete, um Herrn (...) bzw. der Fa. (...) eine Wohnbebauung zu Lasten der Sondergebiete zu ermöglichen, obwohl kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes besteht und die Planänderung nicht erforderlich ist.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Hierzu wird auf die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 1.0 <i>Ziele und Zwecke der Planung/Wohnbauflächeninitiative/Verfahren</i> der Begründung verwiesen – sowie auf die Ausführungen unter Punkt 8 dieser Tabelle.
12	„Sie verstoßen u.a. gegen das Trennungsprinzip, wonach Sondergebiete der vorliegenden Art (...) und Wohnbebauung (...) nicht direkt aneinandergrenzend errichtet werden dürfen (...).“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die Begründung zeigt an verschiedenen Stellen ausführlich und begründet auf, warum die beiden unterschiedlichen Nutzungsarten sehr wohl nebeneinander zulässig sind, ohne sich gegenseitig unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Zum Thema Lärmbelastungen wird auf die ausführliche Begründung in Kapitel 8.4.8 <i>Gewerbliche Nutzungen/Lärmquellen und Geräuschmissionen</i> verwiesen.
13	„§ 4 NBauO ist nicht eingehalten: Das Baugrundstück muss so an einer mit Kraftfahrzeugen befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen (...), dass der von der Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Dies ist nicht der Fall.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. (§ 4 NBauO: Zugänglichkeit des Grundstücks, Anordnung und Zugänglichkeit der baulichen Anlage) Alle Vorgaben des § 4 NBauO sind vor dem Hintergrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes sehr wohl umsetzbar; vgl. u.a. Kapitel 6.1 <i>Erschließung des Plangebietes</i> der Begründung.
14	Der Einwander nimmt ausführlich zur vorhandenen Stellplatzsituation in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung Stellung, bemängelt diese und führt hierzu eigene Berechnungsmodelle an.	Der Vollständigkeit halber und weil dieses Thema in der Stellungnahme des Einwenders sehr ausführlich dargelegt wird, wird an dieser Stelle auf das Thema hingewiesen. Gleichwohl ist hierzu anzumerken, dass diese Ausführungen nicht bebauungsplanrelevant sind, da sie sich auf bereits baugenehmigte Gebäude/Nutzungen <u>außerhalb</u> des Geltungsbereiches der vorliegenden Bebauungsplanänderung beziehen.
15	Der Flächennutzungsplan der LHH sehe in dem Bereich der Stadt keine Wohnnutzung vor. Er könne nicht einfach angepasst werden, weil die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird, weil die maßgeblichen Erwägungen des Jahres 2008, drei Sondergebiete auszuweisen, beeinträchtigt	Der Einwand ist zurückzuweisen. Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen zum Flächennutzungsplan in Kapitel 3.1 <i>Flächennutzungsplanung</i> der Begründung verwiesen. Eine

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>werden, ohne dass sich die Rahmenbedingungen geändert haben. U. a. werden ja gerade die Altenpflegeeinrichtungen gebaut.</p> <p>Die Auswirkung auf die Regionalplanung seien bislang unberücksichtigt.</p>	<p>nachträgliche Anpassung ist sehr wohl möglich und bei der gewählten Verfahrensart auch rechtlich zulässig.</p> <p>Die Ausweisung von Wohnbauflächen in dieser integrierten innenstadtnahen Lage und in dieser Größenordnung hat keinerlei Auswirkungen auf die Region Hannover oder die Planungsvorgaben der Regionalplanung. Seitens der Region Hannover wurden im gesamten bisherigen Planverfahren keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorgebracht.</p>
16	<p>Der Absender sieht Probleme hinsichtlich der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung und der vorhandenen Altlastensituation.</p> <p>Es wird um Übersendung der Stellungnahme der Region Hannover aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebeten (TÖB).</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 8.5 <i>Altlasten</i> verwiesen.</p> <p>Die erbetene Stellungnahme konnte im Rahmen der öffentlichen Auslage durch den Einwender eingesehen werden.</p>

61.11 / 22.02.2019