

Stellungnahme der Verwaltung zu Einwendungen, die im Rahmen der öffentlichen Auslage vom 09.11.2018 bis 10.12.2018 vorgebracht wurden

Es wurden insg. zwei Einwendungen vorgebracht. Die vorgebrachten Einwände werden in nachfolgender Tabelle inhaltlich zusammengefasst bzw. zum Teil auch als Originalzitate wiedergegeben.

Der rechten Spalte der Tabelle ist die Stellungnahme der Verwaltung zum vorgetragenen Einwand zu entnehmen. Die Einwände werden dabei chronologisch, entsprechend der Auflistung in den jeweiligen Anschreiben abgearbeitet.

Die Stellungnahme der Verwaltung spiegelt sich in Teilen bereits in der Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanänderung wieder, folglich verweist diese Anlage z.T. auch direkt auf die entsprechenden Textkapitel.

	<p>Inhalt Anregung (Zusammenfassung oder „Originalzitat“) des ersten Einwenders (Rechtsanwaltskanzlei i.V. für die Grundstückseigentümergeellschaft des Fachmarktzentrum Schulenburger Landstraße 120)</p>	<p>Stellungnahme der Verwaltung</p>
<p>1</p>	<p>„Wir machen folgende bisherige Ausführungen vollinhaltlich zum Vorbringen im Rahmen dieser Stellungnahme:</p> <p>Schreiben an die Landeshauptstadt Hannover vom 08.06.2017. Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB vom 11.08.2017.</p> <p>Schreiben unsererseits vom 06.12.2017 an die Landeshauptstadt Hannover im Hinblick auf Grundwasserbelastung und diesbezügliche Besprechungen mit der Region Hannover.“</p> <p><i>Inhalt des Schreibens des Einwenders vom 06.12.2017: „Am 10.11.2017 fand eine Besprechung mit der Region Hannover statt. Das Ergebnis war, dass bislang keine ausreichende Datenbasis wegen der Grundwasserbelastung besteht. Hiervon betroffen sind auch die Grundstücke, auf die sich die Änderung des Bebauungsplans erstrecken soll (...). Wir bitten um Beachtung.“</i></p>	<p>Die Einwendungen in den genannten Schreiben wurden bereits mit DS 1509/2018 den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben (Beschluss zur öffentlichen Auslage).</p> <p>Die Einwendungen aus den genannten Schreiben nebst der Stellungnahme der Verwaltung sind dieser Satzungsbeschlussdrucksache nun erneut als Anlage 4 beigelegt (tabellarische Auflistung) und werden somit dem Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Verwaltung schlägt vor, alle Einwendungen zurückzuweisen.</p> <p>Zu dem im Schreiben vom 06.12.2017 angeführten Termin des Einwenders mit der Region Hannover (RH) wurde kein durch die RH freigegebenes Protokoll beigelegt. Die Aussage des Einwenders wird insoweit nur zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Seitens der RH <u>keine Bedenken</u> gegen die vorliegende Planung vorgebracht. Der vom Einwender vorgetragene Einwand zur Grundwasserbelastung ist insoweit als unbegründet zurückzuweisen.</p>
<p>2</p>	<p>„Der Geltungsbereich des Plans ist unzutreffend angegeben. Der Textteil stimmt mit dem zeichnerischen Teil nicht überein.“</p>	<p>Der Hinweis wurde aufgenommen. Der Textteil (eine fehlerhafte Hausnummernangabe) wurde korrigiert.</p>
<p>3</p>	<p>„Ein Wohn-Sonderbau der Gebäudeklasse 5 mit einem 13-stöckigen, 42 m hohen Turmhaus und einem bis zu 7 Etagen aufragenden und somit mehr als 22 m hohen Langbau (§ 2 III Nr. 5, IV, V Nr. 1, 6 NBauO) auf Flurstück Nr. 129/26 (bzw. 129/25) WA1.1 + WA1.2 — hat einen Abstand zur Grundstücksgrenze zur Stellplatzanlage auf Flurstück 129/18 von 21 m (Turmhaus) bzw. 11,5 m (Langbau) einzuhalten, § 5 I 1, 3, II 1 NBauO. Die Abstandsfläche muss auf dem eigenen Grundstück liegen.“</p>	<p>Aufgrund des an dieser Stelle eingebrachten Einwandes erfolgte nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Anpassung der Planzeichnung und der Begründung in Bezug auf die Festsetzungen im Baufeld WA 1.1 / WA 1.2. Anstelle der Abgrenzung der überbaubaren Fläche des Hochpunktes durch Baugrenzen erfolgt hier in der geänderten Planzeichnung nun eine Begrenzung der überbaubaren Fläche des Hochpunktes durch Baulinien in Kombination mit der Festsetzung von zwingenden Gebäudehöhen (anstelle von Mindest- und Höchstmaß der Gebäu-</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>deoberkante). Für das Baufeld WA 1.2 (Gebäuderiegel) erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Abweichung von den Abstandsvorschriften der NBauO auf der Südseite des Plangebietes in § 4 der textl. Festsetzungen. Ergänzend dazu wurde auch die Begründung in Kapitel 5.2 (Maß der baulichen Nutzung) sowie in Kapitel 5.3 (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gehrechte) angepasst. Diese Änderungen dienen der Schaffung der Rechtssicherheit für den aus städtebaulichen Gründen erforderlichen nördlichen Baukörper im Plangebiet mit Hochpunkt an der Schulenburger Landstraße. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Baufeld WA 1.1/WA 1.2 wie sie im Rahmen der öffentlichen Auslage bereits formuliert wurden, haben unverändert Bestand.</p> <p>Der betroffenen Öffentlichkeit (alle angrenzenden Nachbarn) sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Absatz 3 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu dieser Änderung in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 06.02.2019 Stellung zu nehmen. Nach Fristablauf der erneuten eingeschränkten Beteiligung ging <u>ein</u> Einwand ein (Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei i.V. für die Grundstückseigentümergeinschaft des Fachmarktzentrums Schulenburger Landstr. 120). Die Verwaltung hat diese Stellungnahme zusammengefasst und in die Abwägung eingestellt; siehe tabellarische Auflistung in Anlage 6 dieser Drucksache.</p>
4	<p>Der Einwender trägt verschiedene Aussagen zu einer bestehenden Vereinigungsbaulast vor, die z.T. auch Flächen des Plangebietes umfasst. Die Wirksamkeit dieser Vereinigungsbaulast wird durch den Einwender in Frage gestellt. Deshalb wurden auch die Festsetzungen zu den geringeren Grenzabständen in der vorliegenden BP-Änderung in Frage gestellt (Ifd. Nr. (2.1) bis (4) des Kapitels 2.1 im Anschreiben des Einwenders, S. 2 f.).</p>	<p>Der Einwand ist in Bezug auf die Aussagen zur bestehenden Vereinigungsbaulast nicht bebauungsplanrelevant. Die Festsetzungen zum Thema Grenzabstände im BP 696-3.Änderung werden <u>nicht</u> mit der bestehenden Vereinigungsbaulast begründet.</p> <p>Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter laufender Nr. 3 dieser Anlage verwiesen.</p>
5	<p>Der Einwender stellt in seinem Schreiben Annahmen bezüglich möglicherweise erforderlichen Baulasten und zu Hausnummern in Bezug auf die Erschließung des Baufeldes WA 2 an. Er verweist darauf, dass diese Annahmen u.E. in Widerspruch zu Vorschriften der Landeshauptstadt Hannover zur Vergabe von</p>	<p>Die Einwände sind nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Bebauungsplanänderung trifft keine Festsetzungen zu erforderlichen Baulasten oder Hausnummern. Dies wird auf Bauantragsebene geregelt.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hausnummer und einem bestehenden städtebaulichen Vertrag stehen.</p> <p>Zudem entspreche die Zufahrt von 2,5 – 3,0 m zu dem Hinterliegergrundstück Flurstück 129/27 (WA 2) nicht den Vorgaben des § 4 NBauO, § 1 DVO-NBauO.</p>	<p>Anmerkung: Das Bauvorhaben im Baufeld WA 2 ist zwischenzeitlich baugenehmigt und auch bereits fertiggestellt. Die Erschließung des Baufeldes ist insoweit sehr wohl gesichert.</p>
6	<p>Der Antragsteller weist auf angebliche Unstimmigkeiten bei den Flurstücksbezeichnungen im Lageplan zum Bauantrag Studentenwohnheim und denen der Planzeichnung zur vorliegenden BP-Änderung hin.</p>	<p>Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Planunterlage der Planzeichnung ist aktuell und entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters; vgl. Hinweis in der Planzeichnung („Planunterlage“). Die Planunterlage stellt <u>keine</u> Flurstücksnummern dar.</p>
7	<p>Der Einwender behauptet, die Erschließung des Baufeldes WA 1.1/1.2 sei nicht gesichert, weil das Grundstück nicht in ausreichender Breite an der öffentlichen Straße liege, wenn es auf der gesamten Breite bebaut werde.</p> <p>Zudem könne der Zu- und Abgangsverkehr nicht auf dem Grundstück abgewickelt werden. Auch die Zuwegung für Lösch- und Rettungsgeräte sei nicht ausreichend.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Der Einwand ist unbegründet. Für die Erschließung stehen auf dem Grundstück ausreichende Freiflächen zur Verfügung, ebenso für den Anschluss an die Schulenburger Landstraße (10 m breiter Bereich unmittelbar an der Straße ist verfügbar).</p> <p>Alle erforderlichen Flächen für Feuerlösch- und Rettungsgeräte können im Baugenehmigungsverfahren auf dem Grundstück nachgewiesen werden.</p> <p>Hinweis: Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) BauGB wurden seitens der Feuerwehr <u>keine Bedenken</u> gegen das Plankonzept vorgebracht.</p>
8	<p>„Für das Gebäude „Altenwohnheim Hainhölzer Hof“ auf Flurstück 129/27 (WA 2) sollen 8 Stellplätze östlich des Gebäudekörpers angeordnet werden; es soll eine Reserve für Parkplätze 9 bis 11 geben. Wie die genau die Anliegerstraße und die Feuerwehrstellflächen erreicht werden sollen, ist offen. Unklar ist, wie viele Bewohner im „Altenwohnheim Hainhölzer Hof“ ihre Wohnung finden sollen, ebenso, wieviel Personal vor Ort tätig sein wird. Nach vorläufiger Einschätzung sind wesentlich mehr Stellplätze für Personal, Besucher und Bewohner erforderlich, als die vorgesehenen 8 bis 11 Stellplätze.“</p>	<p>Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Die Aussagen des Einwenders beziehen sich offensichtlich auf das bereits baugenehmigte und fertiggestellte Bauvorhaben in Baufeld WA 2.</p> <p>Für das genannte Bauvorhaben liegt eine rechtsverbindliche Baugenehmigung vor. Es darf insoweit davon ausgegangen werden, dass sowohl der erforderliche Stellplatzbedarf nachgewiesen wurde, als auch alle brandschutztechnischen Vorgaben (Feuerwehraufstellflächen) erfüllt werden.</p>
9	<p>Der Stellplatzbedarf und dessen Nachweis für die Bereiche WA 1.1 und WA 1.2 sowie WA 3 wird angezweifelt. Der Einwender</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	stellt hierzu eigene Bedarfsberechnungen an und wiederholt seine Behauptung, die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für das Studentische Wohnen sei rechtlich unzulässig.	<p>Unter Kapitel 6.2 <i>Stellplatzschlüssel</i> wird ausführlich begründet und dargelegt, warum aus Sicht der LHH die Reduzierung des Stellplatzschlüssels für Studentisches Wohnen an diesem Standort angemessen und gerechtfertigt ist. Diese Begründung hat weiterhin Bestand; die rechtliche Zulässigkeit wird auch begründet.</p> <p>Der konkrete Nachweis der Stellplatzberechnung und deren Verortung auf dem Grundstück (oder durch Baulast auf angrenzenden Grundstücken) obliegt dem Bauherren im Baugenehmigungsverfahren.</p>
10	Der Einwender stellt eigene Stellplatzberechnungen zu dem bereits baugenehmigten Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches der BP-Änderung und dessen Nutzungen an und stellt dar, das aus seiner Sicht die vorhandenen Stellplatzbedarfe nicht ausreichen (ehem. Marinebau).	<p>Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Darüber hinaus bleibt festzuhalten und anzumerken, dass für alle im sog. Marinebau ausgeübten Nutzungen rechtsverbindliche Baugenehmigungen vorliegen.</p> <p>Ergänzender Hinweis: Verschiedene, in diesem Zusammenhang erhobene Klagen des Einwenders gegen eben diese erteilten Baugenehmigungen oder auch Hausnummernfestsetzungen wurden in entspr. Klageverfahren zurückgewiesen.</p>
11	Der Einwender bezeichnet die an das Fachmarktzentrum heranreichende Wohnbebauung als „rücksichtslos und unzumutbar“; aus seiner Sicht werden die „nachbarlichen Belange rechtswidrig außer Acht gelassen.“ Erneut wird auf die – aus Sicht des Einwenders – vorhandene Stellplatzproblematik hingewiesen, vgl. Kapitel 2.4 im Anschreiben des Einwenders.	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Dass ein verträgliches Heranrücken einer Wohnnutzung an den vorhandenen Fachmarkt möglich und rechtlich auch zulässig ist, wird in der vorliegenden Begründung ausführlich dargestellt und erläutert. Hierzu verweisen wir insbesondere auf das Kapitel 8.4.8, <i>gewerbliche Nutzung/Lärmquellen und Geräuschmissionen</i>.</p>
12	Bereits auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens müssen Konflikte bewältigt werden. Sie dürfen nicht in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, schon gar nicht im vorliegenden Fall, in dem im Baugenehmigungsverfahren eine Lösung überhaupt nicht mehr möglich ist, unabhängig davon, ob auf die (stark bindende) TA Lärm oder die (weniger stark bindende) 16. BImSchVO bezüglich des (Verkehrs-) Lärms von der Stellplatzanlage abgestellt wird. Unverträgliche Nutzungen sind zu trennen. Es muss planerisch vorgebeugt werden, und es müssen vorrangig Konflikte vermieden werden. (...) Dem wird die beabsichtigte Bebauungsplanänderung nicht gerecht. Sie verschärft	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Behauptung, mit der vorliegenden BP-Änderung würden Rahmenbedingungen geschaffen, die auf Bauantragsebene nicht gelöst werden können, ist nicht berechtigt. Gerade in Bezug auf das geplante Studentenwohnheim in WA 1.1/1.2 ist an dieser Stelle auf die zwischenzeitlich erfolgten ausführlichen Abstimmungen im laufenden Bauantragsverfahren hinzuweisen. Für alle im Bauantragsverfahren aufgeworfenen Fragen konnten auch entsprechende Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Auch die Aussage, es handele sich bei den angrenzenden Nutzungen um</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	bestehende Konflikte, die in folgenden Genehmigungsverfahren nicht mehr gelöst werden können.“	„unverträgliche Nutzungen“ wird zurückgewiesen, vgl. hierzu Ausführungen in Kapitel 8.4.8 <i>gewerbliche Nutzung/Lärmquellen und Geräuschmissionen</i> . der Begründung.
13	<p>Der Einwender vertritt den Standpunkt, dass ihm in Bezug auf das bestehende Planungsrecht (BP 696 -2. Änderung) ein „Gebietserhaltungs- oder Gebiets-(be-)wahrungsanspruch“ sowie ein „Gebietsprägungserhaltungsanspruch“ zusteht.</p> <p>„Der Anspruch beruht auf der Erwägung, dass die Grundstückseigentümer durch die Lage ihrer Grundstücke in demselben Baugebiet zu einer Gemeinschaft verbunden sind, bei der jeder in derselben Weise berechtigt und verpflichtet ist, dass also ein wechselseitiges Austauschverhältnis besteht“.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Der vom Einwender vorgetragene Anspruch besteht aus Sicht der LHH nicht, vgl. hierzu auch die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 1.1, <i>Ziele und Zwecke der Planung</i>.</p> <p>Die vorliegende BP-Änderung ist städtebaulich sehr wohl begründet, weshalb die LHH auch ihre Planungshoheit ausübt und das bisherige Plankonzept für den Geltungsbereich den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Zielen anpasst. Alle vormaligen SO-Gebiete (BP 696-2.Änderung) stehen für sich, hier handelt es sich nicht um gemeinschaftlich verbundene Baugebiete. Ein Gebietserhaltungsanspruch o.ä. besteht hier deshalb nicht.</p> <p>Gleiches gilt in Bezug auf den von dem Einwender behaupteten plangebietsübergreifenden Gebietsgewährleistungsanspruch für den Fall, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans in Kraft gesetzt würde. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll gerade Planungsrecht für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Diese wird nach dem geänderten Bebauungsplan in dem hier in Rede stehenden Bereich ihrer Art nach zulässig sein.</p>
14	Der Einwender führt aus, dass s. E. ein Nebeneinander aus großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und einer Wohnnutzung unzulässig sei. Der Ansiedlung einer Wohnbebauung stehe die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO entgegen.	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Ein Nebeneinander von „Sondergebieten“, welche großflächigen Einzelhandel zulassen und „allgemeinen Wohngebieten“ ist sehr wohl zulässig. Grundsätzlich bedarf es hierzu immer einer Einzelfallbetrachtung. Die Verträglichkeit dieser beiden Nutzungsarten wird im vorliegenden Bebauungsplanverfahren aus Sicht der LHH auch ausführlich dargestellt und begründet. Die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO steht dem nicht entgegen.</p>
15	„Die Stadt Hannover greift auch deshalb unzulässig in den städtebaulichen Vertrag vom 16.06.2008 ein, weil sie das Sondergebiet II abschaffen und durch ein Wohngebiet ersetzen will.“	<p>Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Jedes der drei Sondergebiete aus der 2. Änderung des BP 696 konnte eigenständig für sich entwickelt werden. Die Gründe für die vorliegende</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	Dieser Einwand/Hinweis zum o.g. städtebaulichen Vertrag wird an verschiedenen Stellen des Anschreibens durch den Einwender wiederholt.	Änderung für das Sondergebiet II sind ausführlich in der Begründung dargestellt und erläutert, vgl. Kapitel 1.1, <i>Ziele und Zwecke der Planung</i> . Ein unzulässiger Eingriff in den städtebaulichen Vertrag vom 16.06.2008 liegt nicht vor. Dies wurde gegenüber der Stadt auch durch eine entsprechende externe juristische Prüfung durch eine auf das Baurecht spezialisierte Kanzlei bestätigt.
16	„Der Flächennutzungsplan sieht keine Wohnnutzung vor. Er kann nicht einfach angepasst werden, weil die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets beeinträchtigt wird (...).“ „Die Auswirkungen auf die gesamte Region und die Regionalplanung sind bislang unberücksichtigt.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die Anpassung des FNP ist rechtlich möglich und gem. § 13a (2), Satz 2 BauGB auch zulässig; vgl. Kapitel 3.1. <i>Flächennutzungsplan</i> Die Regionalplanung ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Die Region Hannover (RH) – zuständig für die Regionalplanung – hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentl. Belange gem. § 4 (2) BauGB zudem die Verträglichkeit der vorliegenden BP-Änderung mit der Regionalplanung bestätigt.
17	„Die Region Hannover vertritt die Auffassung, dass noch immer Grundwasserverunreinigungen in solchen Massen vorhanden sind, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht eingehalten werden (können). Daher ist – entgegen der Planbegründung – die Ausweisung von Wohnnutzung (nach wie vor) nicht möglich.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die Aussage ist nicht richtig. Die RH hat im Rahmen der vorgenannten Beteiligung auch keine Bedenken gegen die vorliegende Planung in Bezug auf das Thema Grundwasserverunreinigung vorgebracht. Die in der Planzeichnung und der Begründung vorgenommenen Hinweise und Festsetzungen werden als ausreichend erachtet.
18 A	Der Einwender nimmt in seinem Anschreiben sehr ausführlich Stellung zum vorliegenden Lärmgutachten und stellt hierzu verschiedene Behauptungen auf. Da sich diese Einwände nur schwierig zusammenfassen lassen, aber auch um diesbezüglich Missverständnissen vorzubeugen, werden die vorgebrachten Einwände im nachfolgenden als Originalzitate wieder gegeben: „Die Bauleitplanung weist im Hinblick auf schalltechnische Aspekte in zwei zentralen Punkten deutliche Schwächen der Argumentation und fachlich fehlerhafte Herangehensweisen auf. Das betrifft zum einen die Forderung nach Einhaltung bestimmter In-	Alle vorgebrachten Einwände gegen das vorliegende Lärmgutachten sind zurückzuweisen. Siehe hierzu nachfolgende Erläuterungen:

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
B	<p>nenpegel bei teilgeöffnetem Fenster sowie andererseits die Ermittlung und Bewertung der Geräuschbelastungen aus den vorhandenen benachbarten Gewerbeflächen.“</p> <p>„Auf den Seiten 30 und 31 der Bebauungsplanbegründung wird ausgeführt, warum der B-Plan für Wohnräume die Einhaltung bestimmter Innenpegel bei teilgeöffneten Fenstern fest schreibt. Dabei wird in sich widersprüchlich argumentiert; zudem werden aus fachlicher Sicht fehlerhafte Begründungen verwendet. Insbesondere: Die Notwendigkeit, den Schutz des Schlafes — abweichend vom Konzept des passiven Schallschutzes der DIN 4109 — auch bei teilgeöffnetem Fenster sicherzustellen, wird u.a. damit begründet, dass bei geschlossenen Fenstern eine „vollständige Abschottung“ eintrete und, „dass aufgrund der unnatürlichen Ruhe ein Übergleiten in die Tiefschlafphase nicht eintritt“. Ein solcher Zustand kann aber nur bei extremer Überdimensionierung des passiven Schallschutzes eintreten. Bei den zu erwartenden Außenlärmbelastungen wird der Lärm durch das normgerechte dimensionierte, geschlossene Fenster eben auf ein im allgemein gesundheitsverträgliches Maß reduziert. Die These von der „vollständigen Abschottung“ spricht dabei der in der Begründung unmittelbar zuvor aufgestellten Behauptung, die DIN 4109 stelle mit ihrem definierten Maß an passiven Schallschutz auf einen Innenpegel von 30 dB (A) ab.“</p>	<p>Die Behauptung des Einwenders ist unbegründet und nicht nachgewiesen. Die Aussagen der in der Begründung zitierten WHO-Studie haben aus Sicht der LHH weiterhin Bestand; vgl. Kapitel 8.4 Lärmschutz.</p>
C	<p>„Bei zu erwartenden Außenlärmbelastungen bis 76 dB (A) am Tag und bis 65 dB (A) in der Nacht ist einerseits nicht zu erwarten, dass am Bau tatsächlich ausreichende Pegelminderung bei gekippten Fenstern zu erreichen ist. Die angesprochene „Schallreduzierung“ von „45 dB (A)“ suggeriert die mögliche Anwendung auf den Zusammenhang zwischen Außenpegel und Innenpegel im betroffenen Wohnraum. Dies funktioniert jedoch so nicht. Andererseits lässt das Konzept des teilgeöffneten Fensters die höhere Störwirkung durch die Charakteristik (Rauigkeit, Frequenz) über die Öffnungsfläche eindringenden Geräusches völlig außer Acht. Es ist davon auszugehen, dass das über eine Öffnung eindringende Geräusch bei gleichem Pegel deutlich auffälliger und</p>	<p>Zur Klarstellung: Die genannten Pegel sind nur für sehr geringe Teile des Plangebiets und nur an wenigen Stellen der Fassaden der geplanten Gebäude im Bau Feld WA 1.1/1.2 errechnet.</p> <p>Die Behauptung des Einwenders ist unbegründet und nicht nachgewiesen. Die Aussagen der in der Begründung zitierten WHO-Studie haben aus Sicht der LHH weiterhin Bestand; vgl. Kapitel 8.4 Lärmschutz.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
D	<p>lästiger ist, als bei Übertragung durch ein geschlossenes Fenster.“</p> <p>„Es ist nachdrücklich zu bezweifeln, dass die Umsetzung der fraglichen Regelungen tatsächlich zu gesunden Wohnverhältnissen führen wird. Zu befürchten ist dagegen, dass das sinnvolle Konzept passiven Schallschutzes insbesondere für Schlafräume dadurch unterlaufen wird. Es ist zu befürchten, dass einerseits kein ausreichender Schutz des Schlafes bei gekippten Fenstern erreicht wird, andererseits bei Herstellung ausreichender Ruhe durch Schließen der Fenster keine ausreichende Belüftung mehr gegeben ist, entsprechend der Festlegung des B-Plans die Belüftung über das gekippte Fenster erfolgt.“</p>	<p>Die Behauptung des Einwenders ist unbegründet und nicht nachgewiesen. Auf Bauantragsebene muss (und kann) nachgewiesen werden, dass die gewählten Fensterfabrikate die Vorgaben zum Schallschutz und zur Raumbelüftung erfüllen können. Technisch ist dies nach heutigem Stand unproblematisch. Der LHH liegen hierzu Unterlagen verschiedener Hersteller vor, die in Bezug auf die Einhaltung von Lärmschutzvorgaben/ Belüftung die entsprechenden Nachweise erbringen können.</p>
E	<p>„Die vorgenommene Interpretation des § 43 III NBauO ist willkürlich. Dass andere „Großstädte wie z.B. Hamburg oder Berlin“ die DIN 4109 sowie die genannte Vorschrift auf dieselbe Weise fehlinterpretieren, beweist nicht die Richtigkeit der entsprechenden, im B-Plan getroffenen Regelungen.“</p>	<p>Die Auslegung der LHH zu § 43 Abs. 3 NBauO ist nicht willkürlich, sondern wird explizit mit den Ergebnissen der Studie der WHO Regional Office for Europe verknüpft und begründet; vgl. Kapitel 8.4 <i>Lärmschutz</i> der Begründung.</p> <p>Darüber hinaus bleibt festzustellen, dass es derzeit aktuell keine Rechtsprechung zur Auslegung des § 43 Abs. 3 NBauO gibt, weshalb hier insoweit auch keine „Fehlinterpretation“ unterstellt werden kann.</p>
F	<p>„Eine „architektonische Selbsthilfe“ durch passiven Lärmschutz ist unzulässig.</p> <p>Das trifft auch auf die Umgehung der Maßgaben der TA Lärm durch den im Bebauungsplan beabsichtigen passiven Lärmschutz zu. BVerwG Urt. 29.11.2012 – 4 C8/11.“</p>	<p>Die Rahmenbedingungen und Sachzusammenhänge in dem hier zitierten Gerichtsurteil sind mit der vorliegenden BP-Änderung nicht vergleichbar. Die Schlussfolgerung des Einwenders ist insoweit unbegründet. Die Vorgaben der TA Lärm sind in Bezug auf den Gewerbelärm auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens vollumfänglich einzuhalten.</p>
G	<p>„Die Einwirkungen von Gewerbelärm aus dem Bereich bestehender gewerblich genutzter Flächen werden, wie den Ausführungen auf den Seiten 41 ff. der Begründung zu entnehmen ist, aus abstrakten Emissionsgrundsätzen hergeleitet.</p> <p>Diese Herangehensweise ist weitgehend sinnvoll und beschreibt die örtliche Gewerbelärmsituation grundsätzlich recht gut. Für die unmittelbare Nachbarschaft der aktuell geplanten Flächen/Baukörper WA 1.1 und WA 1.2 zu den vorhandenen Stellplätzen des</p>	<p>Das im Lärmgutachten gewählte Berechnungsverfahren zur Ermittlung des Gewerbelärms ist aus Sicht der LHH sehr wohl rechtlich zulässig, Methode und Verfahren dazu werden ausführlich in der Begründung erläutert; vgl. Kapitel 8.4.3 <i>Berechnungsmodell</i> und 8.4.4 <i>Beurteilungsgrundlage</i>. Diese Aussagen haben aus Sicht der LHH weiterhin Bestand.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
H	<p>Fachmarktzentrums Schulenburger Landstraße 120 greift dieses Modell jedoch deutlich zu kurz.</p> <p>Die geringe Entfernung zwischen diesen Stellplätzen als Geräuschquellen und der geplanten Fassade lässt dort deutliche Überschreitungen der Emissionsrichtwerte erwarten.</p> <p>Ein abstraktes Emissionsmodell mit einem mittleren, gleichmäßig über die gesamte Fachmarktfläche verteilten Emissionspegel bildet das nicht ab. Es ist absehbar, dass die Realisierung der Baukörper in den Bereichen WA 1.1 und WA 1.2 zu unmittelbaren Einschränkungen des Betriebs gegenüber dem gegenwärtigen Stand führen werden.“</p> <p>„Dabei ist insbesondere zu beachten, dass mit Inbetriebnahme der Wohnanlage dort der Anspruch auf die Einhaltung der Emissionsrichtwerte der TA-Lärm entsteht.“</p>	<p>Diese Aussage ist nur insoweit richtig, als im Anwendungsbereich der TA Lärm auch die vorhandene Gemengelage berücksichtigt werden muss; vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen in der Begründung unter Kapitel 8.4.8. <i>Gewerbliche Nutzungen / Lärmquellen und Geräuschemissionen</i>, hier Abschnitt „TA Lärm, Abschnitt 6.7 (Gemengelage)“.</p>
I	<p>„Selbst wenn mit dem hier aus den oben genannten Gründen unzureichenden Emissionssatz werden zum Teil Richtwertüberschreitungen bis zu 5 dB prognostiziert. In der Begründung wird hier eine Gemengelage im Sinne von TA-Lärm Abschnitt 6.7 gesehen. Allerdings hat diese Betrachtungsweise keinen Niederschlag in den textlichen Festsetzungen gefunden. Auch das ist rechtswidrig.</p> <p>BVerwG Urt. 29.11.2012 – 4 C8/11.</p> <p>Inwieweit im Falle einer Nachbarschaftsbeschwerde hier später dann doch die Emissionsrichtwerte der TA-Lärm den Maßstab darstellen, bleibt somit nicht nur offen, sondern ist sicher zu erwarten. Unter dem Aspekt der heranrückenden Wohnbebauung kann unsere Mandantschaft dieses Verhalten abwehren.“</p>	<p>Die Gründe, die aus Sicht der LHH im vorliegenden Fall die Annahme einer Gemengelage im Sinne von Abschnitt 6.7 der TA Lärm rechtfertigen, werden in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert. Für die von dem Einwender geforderte (textliche) „Festsetzung“ der Gemengelage fehlt es an einer Rechtsgrundlage – das Fehlen einer solchen Festsetzung kann deshalb auch nicht als rechtswidrig angesehen werden.</p> <p>Der vom Einwender hier dargestellte kausale Sachzusammenhang zum zitierten Gerichtsurteil wird seitens der LHH nicht gesehen.</p>
K	<p>„Dies insbesondere auch - s.o. - unter den Aspekten des planimmanenten und planübergreifenden Schutzes (Gebietserhaltungsanspruch, Gebiets- (be-) wahrungsanspruch, Gebietsprä-</p>	<p>Die Begründung ist nicht nachvollziehbar, insb. da im „bisherigen Sondergebiet II“ auch Büros, Verwaltungen und gewerbliche Nutzungen (regel-)</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
<p>L</p> <p>M</p>	<p>gungserhaltungsanspruch). Dies gilt umso mehr, als der Bebauungsplan in allen vier Baufelder WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3 und WA 4 nach der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet offen ist für diverse Gewerbebetriebe, und — siehe § 1 Nr. 2 - explizit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes.</p> <p>„Solche Betriebe sind somit zwar zulässig, der Schallschutz ist aber völlig unzureichend, wenn solche Nutzungsarten realisiert würden, weil weder im Hinblick auf den ruhenden noch auf den fließenden Verkehr noch auf die mit dem Betrieb des Gewerbes einhergehenden Schallemissionen und -immissionen die angestrebten Emissions- und Immissionsrichtwerte technisch überhaupt zu erreichen sind.“</p> <p>„Durch den zusätzlich ausgelösten Verkehr, insbesondere Parksuchverkehr, und den durch die Suche ausgelösten unbefugten Verkehr auf der Stellplatzfläche des Fachmarktzentrams Schulenburger Landstraße 129/18, entstehen unzumutbare Zustände, die zu Lasten der Grundstückseigentümerin das Gebot der Rücksichtnahme verletzen, weil sie unzumutbar sind.“</p>	<p>zulässig waren und damit also auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diesbezüglich hat sich die Situation für den Einwender faktisch nicht verschlechtert.</p> <p>Das Baufeld WA 4 war bisher sogar explizit als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB ausgewiesen (BP 696).</p> <p>Die Begründung setzt sich sehr intensiv mit dem Thema Lärmemissionen und –immissionen an verschiedenen Stellen auseinander.</p> <p>Zudem ist festzuhalten, dass allein durch die Klassifizierung der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO die Lärmemissionen, die von diesen Gebieten ausgehen dürfen, reglementiert sind.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der hier nebeneinanderstehenden Nutzungen wird, insb. unter Berücksichtigung der textl. Festsetzungen in § 1 des BP 696-3.Änderung nicht gesehen. Dies wird auch gutachterlich bestätigt.</p> <p>Für die geplanten neuen Nutzungen wird auf Bauantragsebene der notwendige Stellplatzbedarf ermittelt, der ermittelte Stellplatzbedarf ist dann entsprechend auf dem Grundstück (oder durch Baulasten) nachzuweisen.</p> <p>Die Auffassung des Einwenders, durch die neuen Verkehre entstünden „unzumutbare Zustände“ auf der Stellplatzanlage des angrenzenden Fachmarktzentrams teilt die LHH nicht. Für eine Bebauung im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans sind die notwendigen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Hinsichtlich der Festsetzungen zu dem einzuhaltenden Stellplatzschlüssel wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung verwiesen (Kapitel 6.2 Stellplatzschlüssel).</p>
19	<p>„Die Ausnahmeregelung § 2 hinsichtlich der Höhenentwicklung verstößt gegen nachbarschützende Aspekte jedenfalls insoweit, als bei den Aufbauten auch Lüftungstechnische Anlagen herstellbar sind, die eine erhebliche Kaminwirkung entfalten, und somit zu unzumutbaren Lärmbelästigungen auch für die Gewerbetreibenden im Fachmarktzentrum führen.“</p>	<p>Der Einwand ist nicht verständlich und zurückzuweisen.</p> <p>§ 2 der textl. Festsetzungen lautet wie folgt: „<i>Ein Vor- und Zurücktreten von der festgesetzten <u>Baulinie</u> ist für untergeordnete Bauteile auf max. 20% der jeweiligen Fassadenfläche in einer Tiefe von bis zu max. 1,5 m ausnahmsweise zulässig.</i>“</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Gemeint ist hier vom Einwander wohl der § 3 der textlichen Festsetzungen, der wie folgt lautet: „Im Plangebiet kann die maximale bzw. zwingende Gebäudehöhe (Oberkante) der baulichen Anlage ausnahmsweise durch technische Aufbauten, wie z.B. Oberlichter für Treppenhäuser, technisch erforderliche Aufbauten für Aufzugsanlagen oder Treppenhäuser, um bis zu 1,50 m Höhe überschritten werden. Die technischen Aufbauten müssen dabei zur Schulenburger Landstraße bzw. auf der Nord-/Südseite des WA 1.1/WA 1.2 mind. 3,0 m von der Gebäudekante zurückversetzt sein. Zur Voltmerstraße muss dieser Abstand mind. 1,5 m betragen.“</p> <p>Wie sich hieraus „erhebliche Kaminwirkungen“ von potentiellen Lüftungsanlagen mit einer max. Höhe von 1,50 m auf den zukünftigen Gebäuden ableiten lassen sollen - die dann bis auf die Flächen des Fachmarktzentrum wirken könnten - bleibt unverständlich.</p> <p>Darüber hinaus ist bei der Installation von Lüftungstechnischen Anlagen auf Bauantragsebene immer auch nachzuweisen, dass keine unzumutbaren (Lärm-)Belastungen für angrenzende Nachbargrundstücke entstehen.</p>
20	<p>„Im Hinblick auf die Reduzierung der Abstandsflächen in § 4 auf 0,25 h wird zu Lasten der Grundstückseigentümer des Fachmarktzentrum und der Stellplatzfläche deren Bebauungsmöglichkeiten gravierend beeinträchtigt.</p> <p>Dies verstößt gegen den städtebaulichen Vertrag und die übrigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 626 in der Fassung der 2. Änderung für das Sondergebiet I.</p> <p>Dasselbe gilt im Hinblick auf § 5 für die Überschreitung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der GRZ von 0,9.“</p>	<p>Aufgrund des an dieser Stelle eingebrachten Einwandes erfolgte nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Anpassung der Planzeichnung und der Begründung in Bezug auf die Festsetzungen im Baufeld WA 1.1 / WA 1.2. Auf die diesbezüglichen Erläuterungen unter laufender Nr. 3 dieser Anlage wird verwiesen.</p> <p>Im Weiteren wird auf Kapitel 5.2 Maß der baulichen Nutzung der Begründung verwiesen: hier wird ausdrücklich und nachvollziehbar dargelegt, dass das Fachmarktzentrum durch die getroffenen Festsetzungen gerade eben nicht in seinen bestehenden Baurechten eingeschränkt wird. Inwiefern die Planung diesbezüglich gegen den städtebaulichen Vertrag aus 2008 verstoßen soll, kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Überschreitung der GRZ-Obergrenzen über § 5 der textl. Festsetzungen ist rechtskonform; vgl. Kapitel 5.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl). Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird ausführlich städtebaulich begründet.</p>
21	<p>„Dies umso mehr als nach § 6 zu den untergeordnete Bauteile, Zuwegungen und Zufahrten zu den Baugrundstücken sowie notwendige Flächen für Feuerwehr und Rettungsdienst in Bereichen</p>	<p>Der Einwand ist nicht verständlich und zurückzuweisen.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zugelassen werden sollen, die nach Abstandsflächenrecht nicht bebaut werden dürften und nur für die Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen zur Verfügung stünden."</p>	<p>Der § 6 der textlichen Festsetzungen ist begründet und rechtskonform, vgl. Kapitel 5.4 <i>Dachflächenbegrünung/Pflanzgebot</i> der Begründung.</p>
22	<p>Der Einwander wendet sich gegen die festsetzte Reduzierung der Stellplatzschlüssel (§ 10, 11, 12 der örtlichen Bauvorschriften) und hält diesen für unbegründet. Er bezieht sich hier erneut auf seine eigenen Stellplatzberechnungen, vor deren Hintergrund er davon ausgeht, dass der notwendige Stellplatzbedarf im Plangebiet der BP-Änderung gar nicht auf den Grundstücken nachgewiesen werden kann.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Begründung für die Reduzierung der Stellplatzschlüssel wird ausführlich in Kapitel 6.2 <i>Stellplatzschlüssel</i> ausgeführt. Diese Begründung hat aus Sicht der LHH weiterhin Bestand. Der hiernach zu ermittelnde Stellplatzbedarf wird im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren geprüft; ebenso das Erfordernis des Nachweises der Herstellung derselben auf den Baugrundstücken oder durch Vorlage von Baulasten auf angrenzenden Grundstücken.</p> <p>Soweit der Einwander fürchtet, der durch ein etwaiges zusätzliches Pkw-Aufkommen verursachte Parksuchverkehr könne sich auf seine Grundstücksflächen ausweiten, ist darauf hinzuweisen, dass es dem Einwander privatrechtlich freisteht, eine Nutzung seiner Grundstücksflächen durch Kfz als Stellplätze seinen Mitarbeitern und Kunden etc. vorzubehalten.</p>
23	<p>„Eine Verzahnung des städtebaulichen Vertrages der Landeshauptstadt Hannover mit der ARAGON ImmoProject GmbH, Wiehbergstraße 2, 30519 Hannover erfolgt unzulässiger Weise nicht. Damit sind die - jedenfalls nicht rechtsicher fixierten - Vorgaben in diesem städtebaulichen Vertrag (vgl. Beschluss-Drucksache Nr. 1576/2018 u.a.) nicht Grundlage des Bebauungsplans.“</p> <p>Im Weiteren erfolgen Äußerungen zu den Inhalten des städtebaulichen Vertrages der Landeshauptstadt Hannover mit der ARAGON ImmoProjekt GmbH und deren Unwirksamkeit aus Sicht des Einwenders.</p>	<p>Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen: Eine Verzahnung des städtebaulichen Vertrages zum BP 696-3.Änderung mit dem bestehenden städtebaulichen Vertrag aus 2008 ist rechtlich nicht erforderlich; vgl. auch Ausführungen unter laufender Nr. 15. Dies wurde durch eine externe juristische Expertise einer auf das Baurecht spezialisierten Kanzlei bestätigt.</p> <p>Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB steht nur der BP 696-3.Änderung mit seinen Festsetzungen und seiner Begründung auf dem Prüfstand, nicht der dazu abgeschlossene Vertrag der LHH mit dem betroffenen Grundstückseigentümer.</p> <p>Sofern der Einwander weiterhin in Bezug auf den zwischen ihm und der Landeshauptstadt Hannover abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aus 2008 rechtliche Bedenken vorbringen möchte (BP 696-2. Änderung), steht ihm der Klageweg zur Aufklärung der Sach- und Rechtslage offen. Seitens der LHH werden diese Bedenken nicht geteilt. Die externe juristische Expertise bestätigt diese Auffassung.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
24	<p>„Im städtebaulichen Vertrag soll geregelt sein, dass ARAGON sich verpflichtet, die Flächen im Vertragsgebiet, die im Bebauungsplan Nr. 696, 3. Änderung als „mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit“ dargestellt sind, der Stadt bzw. der Allgemeinheit zur Verfügung zu stellen und die Rechte grundbuchrechtlich durch Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten abzusichern. Abgesehen davon, dass diese Vereinbarung rechtlich nicht ausreichend ist, findet sich im Bebauungsplan keine Festsetzung solcher „Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit“. Insbesondere ist dies nicht für den Bereich nördlich des geplanten Studentenwohnheims zwischen der Schulenburger Landstraße L380 und der Voltmerstraße vorgesehen.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung zu Gehrechten ist sehr wohl in der Planzeichnung vorhanden, dies wird auch in der Begründung ausgeführt; vgl. Kapitel 5.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gehrechte</i>.</p> <p>Die entsprechende Festsetzung der Fläche in der Planzeichnung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sowie die entsprechenden verbindlichen Verabredungen dazu im dazugehörigen städtebaulichen Vertrag sowie die Verpflichtung des Eigentümers das Gehrecht über eine Grunddienstbarkeit zu sichern werden aus Sicht der LHH sehr wohl als ausreichend erachtet.</p>
25	<p>Es folgen Äußerungen zum städtebaulichen Vertrag, hier insbesondere zu der Möglichkeit, dass anstelle des Studentenwohnheimes auch allgemeine Wohnungen errichtet werden können. In dem Zusammenhang wird erneut das Thema „Parkdruck auf die Stellplatzanlage des Fachmarktes“ problematisiert.</p>	<p>Der Einwand ist nicht bebauungsplanrelevant, vgl. Ausführungen unter laufender Nr. 15 und 23.</p> <p>Gleichwohl ist anzumerken, dass die vorl. BP-Änderung sich als „Angebotsbebauungsplan“ mit den Auswirkungen aller gemäß § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet befassen muss (und auch tut) und dies in der Begründung entsprechend bearbeitet; vgl. Kapitel 6.0 Erschließung des Plangebietes/ Stellplatzschlüssel/ Verkehrsprognose.</p>
26	<p>Der Einwander führt erneut aus, dass mit der Planung ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsgrundsatz (u.a.) vorliegt und sieht das Trennungsprinzip der städtebaulichen Planung als verletzt an. Dieser Einwand wird an verschiedenen Stellen wiederholt.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Vgl. hierzu auch die Anmerkungen zu lfd. Nr. 13 und 18K sowie die gesamte Begründung zum Bebauungsplan, die die Verträglichkeit der geplanten Nutzungsarten zueinander und zu den angrenzenden Nachbargrundstücken ausführlich darstellt und erläutert.</p>
27	<p>„In der Planbegründung wird unter Nr. 1.2 auf die Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover abgestellt. Diese zielt aber nicht auf Schaffung von Studentenwohnungen, sondern auf normale Wohnungen im Hinblick auf kommunale Wohnungsförderung ab.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Wohnbauflächeninitiative zielt auch auf die Schaffung von Studentenwohnungen ab. Auch wenn dies nicht explizit erwähnt wird, ist dies aus Sicht der LHH selbstverständlich inbegriffen.</p>
28	<p>Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz wird als unzureichend erachtet, insbes. in Bezug auf die damit begründete Reduzierung des Stellplatzschlüssels.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Für die Reduzierung der Stellplatzschlüssel werden seitens der LHH verschiedene Gründe angeführt. Die gute Anbindung an den ÖPNV wird hier</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		nur als einer von mehreren Punkten genannt, vgl. Kapitel 6.2 <i>Stellplatzschlüssel</i> .
29	„Nach dem bisherigen Planungsrecht Bebauungsplan Nr. 696, 2. Änderung Sondergebiet II — Altenpflege, Büro, Verwaltung und Gewerbe, sind maximal vier Geschosse und eine Grundflächenzahl von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. Diese Festsetzungen entfalten Schutzwirkung zu Gunsten des Sondergebiets I und des Sondergebiets III und können daher nicht, schon gar nicht in dem gravierenden Maße wie beabsichtigt, zu Lasten der Nachbarn abgeändert werden.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Diese Aussage ist rechtlich nicht richtig, vgl. hierzu auch Ausführungen zu lfd. Nr. 13 und 18 K.
30	„An der Schulenburger Landstraße existiert bereits Wohnbebauung, nämlich im Mischgebiet östlich Schulenburger Landstraße. Es bedarf also keines 13-geschossigen-Hochpunktes, um den Beginn der Wohnnutzung im Einfahrbereich zu markieren. Die Stellplatzfläche allein ist bereits Markierungspunkt zwischen der Wohnnutzung und der Gewerbenutzung.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Diese Auffassung teilt die LHH nicht. Ein 13-geschossiger Hochpunkt entfaltet städtebaulich eine deutlich andere – und hier explizit gewünschte – Wirkung als der vorhandene Baukörperbestand bzw. die große Stellplatzfläche des Fachmarktes.
31	„Das Baufeld WA 1.1/WA 1.2 ist unzumutbaren Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr der Schulenburger Landstraße ausgesetzt. Daher ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets unmöglich, so dass bereits deshalb in der 2. Änderung nur Sonderflächen für gewerbliche Nutzungen festgesetzt waren. Auch mit Maßnahmen des passiven Lärmschutzes können keine verträglichen Wohnverhältnisse hergestellt werden.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Gutachterlich wird die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzungen trotz der vorhandenen Lärmbelastungen - unter Anwendung der Vorgaben aus § 1 des textlichen Festsetzungen - sehr wohl nachgewiesen; vgl. Kapitel 8.4.6 <i>Straßenverkehr/Verkehrsbelastungen und Geräuschimmissionen</i> und 8.4.11 <i>Fazit</i>
32	„Die Behauptung, die Festsetzungen zu Sondergebiet I entsprechen den Festsetzungen des Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO, ist unzutreffend.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Es wird an keiner Stelle in der Begründung die Behauptung aufgestellt, das Sondergebiet I (Fachmarktzentrum) entspräche den Festsetzungen eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO. Der Begriff des Mischgebietes im Kontext mit dem Thema der Gemengelage wird hier in der Begründung anders abgeleitet und in Beziehung zur Lärmsituation verwendet; vgl. Kapitel 8.4.8, <i>hier TA Lärm Abschnitt 6.7 (Gemengelage)</i> .
33	„Die Behauptung unter N. 5.1 Art der baulichen Nutzung, sämtliche zulässige Nutzungen des § 4 BauNVO seien für das Plangebiet und seine nähere Umgebung verträglich, ist unzutreffend. Es	Der Einwand ist zurückzuweisen.

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>werden noch nicht einmal die ausnahmsweise Nutzungen nach Abs. 3 der besagten Vorschrift ausgeschlossen, so dass nicht nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen möglich wären, sondern sogar Gartenbaubetriebe und Tankstellen.“</p>	<p>Aus Sicht der Stadt sind alle in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO nachbarschaftlich mit einem Fachmarktzentrum als verträglich einzustufen.</p> <p>Darüber hinaus verkennt der Einwand, dass bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die tatsächliche Verträglichkeit der Nutzung am Standort abgeprüft und nachgewiesen werden müsste.</p> <p>Darüber hinaus bleibt festzuhalten, das gemäß BP 696-2.Änderung auch Büros, Verwaltungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Plangebiet bereits zulässig gewesen wären-</p>
34	<p>„Die Ausnahmeregelungen zum Maß der baulichen Nutzung verletzen bezogen auf unsere Mandantin das Gebot der Rücksichtnahme. Insbesondere in Verbindung mit den abweichenden Abstandsregelungen sind die Ausführungen zu einem „städtebaulichen Hochpunkt“ ein rechtlicher Tiefpunkt, weil damit offensichtlich nachbarliche Belange völlig ignoriert und übergangen werden. Die Begründung, damit könne erreicht werden, dass Abstandsflächen nicht auf dem nördlichen Nachbargrundstück, nämlich dem unserer Mandantin auf deren Stellplatzfläche, erforderlich würden, ist dabei sittenwidrig: Eben gerade weil Abstandsflächen zu Lasten der Einwenderin (= unserer Mandantin) verletzt werden, ist die Reduzierung unzulässig, insbesondere, weil es eines „städtebaulichen Hochpunktes“ aus bodenrechtlichen Gründen überhaupt nicht bedarf. Eine Beeinträchtigung der privaten Stellplatzfläche ergibt sich in doppelter Hinsicht: Einerseits unter dem Aspekt der heranrückenden Wohnbebauung, und andererseits durch den dadurch ausgelösten erhöhten Parkdruck zu Lasten der Stellplatzfläche.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Abweichung von den Abstandsregeln ist städtebaulich begründet und gem. § 66 Abs. 1 NBauO rechtlich auch zulässig und damit in keinem Fall sittenwidrig; vgl. Kapitel 5.3 <i>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gehrechte</i> der Begründung.</p> <p>Der Nachweis, dass hierdurch keine Beeinträchtigungen der bestehenden Baurechte für den nördlich angrenzenden Fachmarkt zu erwarten sind, wird ebenfalls in der Begründung ausführlich dargestellt; vgl. 5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung (Abweichende Abstandsregelungen)</i>.</p> <p>Beeinträchtigungen der privaten Stellplatzfläche des Fachmarktes ergeben sich aus Sicht der LHH nicht.</p> <p>Die Behauptung nachbarrechtliche Belange würden nicht berücksichtigt ist unbegründet und zurückzuweisen. Die Begründung setzt sich sehr wohl genau mit dieser Fragestellung auseinander, die entsprechenden Kapitel wurden vorstehend bereits benannt.</p> <p>Die Behauptung, für die bestehende Parkplatzfläche des Fachmarktes ergäbe sich ein erhöhter Parkdruck, ist aus Sicht der LHH unbegründet. Auf die Ausführungen unter laufender Nr. 22 dieser Anlage wird verwiesen.</p>
35	<p>„Die Überschreitung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl im Hinblick auf § 17 BauNVO ist durch städtebauliche Gründe nicht gerechtfertigt. Gerade weil Tiefgargen nicht zu</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	empfehlen, wirtschaftlich nicht darstellbar und technisch nicht realisierbar sind, und Stellplätze deshalb nur oberirdisch nachgewiesen werden können, ist die Erhöhung der GFZ nicht erforderlich, weil umgekehrt dann wegen der Stellplatzflächen das Gebäude selbst angemessen verkleinert und damit gebietsverträglich wird.“	<p>Die Überschreitung der GRZ für den geplanten Hochpunkt und den nördlichen Gebäuderiegel wird ausführlich städtebaulich begründet und ist gerechtfertigt, diese Begründung hat aus Sicht der LHH weiterhin Bestand; vgl. Kapitel 5.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>.</p> <p>Die Aussagen des Einwenders zum Thema Tiefgaragen und deren Wirtschaftlichkeit sind unbegründet und spekulativ.</p> <p>In Rücksprache mit der Region Hannover sind unter Berücksichtigung bestimmter technischer Rahmenbedingungen Tiefgaragen im gesamten Plangebiet möglich. Sie sind überdies auch technisch möglich.</p>
36	„Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Erschließung nicht gesichert ist, insbesondere weil Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsgeräte nicht gesetzmäßig nachweisbar sind.“	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Behauptung des Einwenders ist unbegründet, die Erschließung des Plangebietes ist sehr wohl gesichert.</p> <p>Der Nachweis der Bewegungsflächen für Feuerwehr und Rettungsgeräte hat auf Bauantragsebene zu erfolgen.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter laufender Nr. 7 dieser Anlage verwiesen.</p>
37	<p>„Die Begründung ergibt auch, dass der Verkehr eine solche Dichte erreicht, dass von der Schulenburger Landstraße — zutreffender Weise — nur in das Plangebiet eingefahren werden können soll, und eine Ausfahrt nicht in die Schulenburger Landstraße erfolgen darf, sondern nur in die Voltmerstraße.</p> <p>Indes fehlt es an konkreten ausreichenden Festlegungen im zeichnerischen und textlichen Teil, um diese Planung rechtlich abzusichern.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>In der Planzeichnung wird auf der Ostseite des WA 1.1/1.2 zur Schulenburger Landstraße ein „Bereich ohne Ausfahrt“ festgesetzt; vgl. hierzu auch Kapitel 6.1.1 <i>Verkehrliche Erschließung</i>.</p>
38	Es folgen weitere Einwände zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels. Der Einwander hält die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV für unzureichend und stellt die Aussage der Verwaltung, bei Studierenden bestehe ein Trend zu weniger Pkw-Nutzung, in Abrede. Im Weiteren wird angemerkt, dass in der Wohnbauflächeninitiative der Landeshauptstadt Hannover die Reduzierung von Stellplatzschlüsseln „nur angeregt“ werde und	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Aus Sicht der LHH ist das Plangebiet sehr wohl gut an den ÖPNV angeschlossen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass dies nur als eines von mehreren Argumenten zur Reduzierung der Stellplatzschlüssel angeführt wird.</p> <p>Der Trend Studierender, auf einen eigenen Pkw zu verzichten, wird auch durch die statistischen Erfahrungen des Studentenwerkes bestätigt. Diese</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	sich aus Sicht des Einwenders auch nicht auf Studentenwohnungen beziehe.	Aussage hat deshalb weiterhin Bestand. Die Wohnbauflächeninitiative der LHH umfasst auch das Angebot von Studentenwohnungen, wie vorstehend bereits ausgeführt.
39	„Landauf landab melden die Studentenwerke, dass gegenläufige Trends feststellbar sind. Dies insbesondere im Hinblick darauf, dass vermehrt hochwertige, PS-starke Kleinwagen auf dem Markt angeboten werden, insbesondere zukünftig auch im Rahmen der E-Mobilität. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass überdurchschnittlich viele Studierende sich eines solchen Verkehrsmittels im Hinblick auf die schlechte ÖPNV-Erschließung bedienen.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die Aussage ist unbegründet und spekulativ. Wie in der Begründung in Kapitel 6.2 <i>Stellplatzschlüssel</i> ausgeführt, belegen die im Antrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung erhobenen Daten genau das Gegenteil.
40	„Es ergibt schon nicht, wie viel Menschen mit Behinderungen unter den Studierenden erwartet werden, und welche Stellplätze insoweit konkret nachzuweisen sein sollen. Auch diese Frage kann nicht dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die notwendige Anzahl an Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Menschen ergibt sich aufgrund der entsprechenden bauordnungsrechtlicher Vorgaben und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu behandeln. Diese Frage wird grundsätzlich immer erst auf Ebene des Bauantrages geklärt. Für Menschen mit Behinderungen sind zudem die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze vollumfänglich nachzuweisen (vgl. § 10 – 12 der örtlichen Bauvorschriften).
41	Die Schlüssel von 0,3 bzw. 0,5 bzw. 0,7 sind daher rechtlich nicht vertretbar und zu gering. Insbesondere aber tragen sie der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets nicht Rechnung, aufgrund dessen die Art der Nutzung innerhalb des Wohnens jederzeit frei gewechselt werden kann, und sogar die weiteren Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, weitere nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen realisierbar sind, für welche die reduzierten Stellplatzschlüssel auch nicht annäherungsweise herangezogen werden können.“	Der Einwand ist zurückzuweisen. Die reduzierten Stellplatzschlüssel finden für die unter nebenstehendem Punkt genannten Nutzungen <u>keine</u> Anwendung. Darüber hinaus ist anzumerken, dass auch hier der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für jede geplante Nutzung auf Bauantragsebene erfolgt; dies ist nicht Ebene des Bebauungsplanes.

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
42	<p>Die Verkehrsprognose wird als mangelhaft dargestellt, da sie nur auf Bewohner abstelle. Hier wären laut Einwender auch Aussagen zu den Nutzungen, die gem. § 4 BauNVO zulässig wären, zu tätigen. Auch sei die jetzt zulässige höhere Dichte im Plangebiet nicht ausreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Einwand, die Verkehrsprognose sei mangelhaft, ist zurückzuweisen.</p> <p>Es wird hier auf die ausführlichen Erläuterungen in Kapitel 6.3 <i>Verkehrsprognose</i> verwiesen. Hervorzuheben ist zudem, dass die Bebauungsplanänderung in der Verkehrsbetrachtung eigentlich nur die Verkehre berücksichtigen muss, die aufgrund der BP - Änderung <u>zusätzlich</u> entstehen können. Hier stellt die Begründung noch einmal klar, dass bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts im gesamten Plangebiet auch <u>gewerbliche Nutzungen</u> – und damit entsprechend einhergehende Verkehre – zulässig waren.</p> <p>Richtigerweise führt die Verkehrsprognose dann aus, welche Verkehre aufgrund der tatsächlich bereits baugenehmigten Nutzungen zu erwarten sind (WA 2 und WA3). Ebenso wird ausgeführt, welche Verkehre für das WA1.1/1.2 zu erwarten sind – hier liegt zwischenzeitlich auch ein entsprechender Bauantrag vor.</p> <p>Gleichwohl hat die LHH den nebenstehenden Einwand zum Anlass genommen, die Verkehrsprognosen in der Begründung unter Kapitel 6.3 weiter zu ergänzen.</p> <p>Die Flächen des WA 4 waren gemäß bisherigem Planungsrecht vollumfänglich als Gewerbeflächen festgesetzt (BP 696). Durch die jetzt erfolgte Umwandlung zu einem Allgemeinen Wohngebiet sind für diese Fläche in der Folge deshalb in jedem Fall geringere Verkehre zu prognostizieren. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der z. T. höheren Ausnutzungsziffern für das Plangebiet, die ja nennenswert nur im WA 1.1/1.2 angehoben wurden.</p> <p>In der Summe – bezogen auf den im Verhältnis zum bestehenden Baurecht zu erwartenden zusätzlichen Verkehr – hat die Aussage der LHH weiterhin Bestand, dass durch diese Verkehre <u>keine erheblichen</u> Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p>
43	<p>„Nach 8.4 Lärmschutz belegt die Landeshauptstadt Hannover bereits selbst, dass das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ist, dass am konkreten Bauort WA 1.1/WA 1.2 ungesunde</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Das Lärmgutachten weist im Übrigen nach, dass die nebenstehend genannten erhöhten Lärmbelastungen nur an einigen wenigen Stellen im Plangebiet zu erwarten sind. Über § 1 der textl. Festsetzung wird abschließend geregelt, unter welchen Voraussetzungen dennoch gesunde Wohn-</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wohnverhältnisse herrschen, bei der dauerhaft die maximal zulässigen Lärmbelastungen überschritten werden, und daher eine erhöhte Gesundheitsgefährdung vorliegt.</p> <p>Völlig unberücksichtigt bleibt hierbei die Belastung durch NOx einerseits und CO2 andererseits, die insbesondere vor dem Hintergrund gravierend ist, als — siehe oben — teilgeöffnete Fenster vorgegeben werden, durch die erhebliche Mengen an vorgenannten Schadstoffen in das Gebäude eindringen werden.</p> <p>Es fehlen jegliche Untersuchungen zu Luftverschmutzungen im Bereich der Schulenburger Landstraße.“</p>	<p>und Arbeitsverhältnisse anzunehmen sind. Auf die ausführlichen Erläuterungen zu diesem Themenkomplex unter laufender Nr. 18 dieser Anlage wird verwiesen.</p> <p>Der Bereich Hainholz / Schulenburger Landstraße gehört nicht zu den Bereichen im Stadtgebiet, in denen nennenswerte Luftverschmutzungen zu erwarten oder bekannt sind. Insoweit ist die Forderung nach entsprechenden Untersuchungen unbegründet.</p> <p>Insgesamt ist zudem anzumerken, dass die LHH hier aktiv gegensteuert, um die Luftqualität stadtwweit zu verbessern. In diesem Zusammenhang wurde auch der Masterplan (Green City, Plan Hannover) für die Gestaltung nachhaltiger und emissionsfreier Mobilität erstellt; vgl. hierzu auch DS 3158/2017. Auch die Bemühungen und Anreize der Bundesregierung zum Umstieg auf Elektromobilität sollen nicht unerwähnt bleiben, die langfristig voraussichtlich eine Reduzierung der verkehrlich verursachten Luftschadstoffe erwarten lassen dürfen.</p> <p>Die Forderung nach Untersuchungen zur Luftverschmutzung im Bereich der Schulenburger Landstraße werden seitens der LHH insoweit als unangemessen und unbegründet zurückgewiesen.</p>
44	<p>„Die Beurteilungsgrundlage unter 8.4.4 ist unzutreffend wiedergegeben: Das Gesetz schließt gerade aus, dass als gewichtige städtebauliche Interesse das Argument dringend benötigten Wohnraums angeführt wird, wenn dieser zu ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führt.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen können sehr wohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden, wie das vorliegende Gutachten und die Ausführungen in der BP-Begründung eben gerade eindeutig belegen. Das Gutachten zeigt weiter, dass nennenswerte Lärmbelastungen durch den Straßen- und Schienenverkehr nur auf einen geringen Teil der Flächen (Fassadenflächen) im Plangebiet begrenzt sind, für den Großteil der Flächen aber ohne besondere Vorkehrungen alle Grenzwerte/Orientierungswerte eingehalten werden können. Insoweit trifft die Aussage des Einwenders nicht zu.</p> <p>Die Ausweisung des Plangebietes ist deshalb gesetzeskonform.</p>
45	<p>„Die aus dem An- und Abreiseverkehr der gewerblichen Nutzungen in der Umgebung resultierenden Geräuschemissionen des</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Straßenverkehrs sind im Kapitel 8.4.3 nicht berücksichtigt, sondern nur angesprochen als Berechnungsmodell; sie werden im Folgenden nicht vertieft, so dass Abwägungsmängel vorliegen.“</p>	<p>Alle an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen wurden bei der Lärmbeurteilung berücksichtigt. Bei dem vom Gutachter angewendeten Berechnungsmodell handelt es sich um eine fachlich anerkannte Berechnungsmethode. Gründe zur Beanstandung der Anwendung dieses Berechnungsmodells liegen aus Sicht der LHH nicht vor. Die Behauptung, es liegt ein Abwägungsmangel vor, ist deshalb als unbegründet zurückzuweisen.</p>
46	<p>„In Verkennung der tatsächlichen Situation wird — ständig und wiederholt — auf Betriebe abgestellt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.</p> <p>Tatsächlich aber handelt es sich um Gewerbebetriebe, die zwar möglicherweise an sich diese Eigenschaft haben, die jedoch erheblichen Verkehr — sowohl fließend als auch ruhend — auslösen. Die konkreten Stellplatzsituationen vor Ort sind — wie dargestellt — dermaßen unterdimensioniert, dass bereits heute eine unzumutbare Benachteiligung der Einwenderin vorliegt.</p> <p>Die tatsächlich erforderlichen Stellplätze im Bereich „Marinebau“ sind oben unter Nr. 2.3 aufgelistet. Es liegt schon jetzt eine völlige Unterdimensionierung mit Stellplätzen vor. Aufgrund dessen nutzen die Besucher, Mitarbeiter etc. der Betriebe im sogenannten Marinebau die Stellplatzfläche des Fachmarktzentrums. Diese Verkehre sind überhaupt nicht eingestellt, so dass ein entsprechender Abwägungsmangel vorliegt.</p> <p>Insbesondere deshalb ist auch der Ansatz eines flächenbezogenen Emissionspegels an der unteren Grenze eines eingeschränkten Gewerbebetriebs rechtlich fehlerhaft.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die BP-Begründung stellt ausführlich und nachvollziehbar begründet dar, dass es sich bei der vorhandenen Situation um eine Gemengelage im Sinne der TA Lärm, Abschnitt 6.7 handelt; vgl. Kapitel 8.4.8 <i>Gewerbliche Nutzungen / Lärmquellen und Geräuschmissionen (TA Lärm Abschnitt 6.7 Gemengelage)</i>. Zu den Behauptungen des Einwenders in Bezug auf die vorhandene Stellplatzsituation wird auf diverse vorstehende Äußerungen in dieser Tabelle verwiesen.</p> <p>Für die Ermittlung von Gewerbelärm können verschiedene Methoden in Ansatz gebracht werden. Der hier verwendete Ansatz eines flächenbezogenen Emissionspegels ist gutachterlich zulässig und aus Sicht der LHH für den vorliegenden Einzelfall angemessen. Auch die Bewertung der angrenzenden Fachmarktfäche als „eingeschränkter Gewerbebetrieb“ (in Bezug auf dessen Lärmmissionen) ist in diesem Zusammenhang angemessen und gerechtfertigt. Dies wird in der BP-Begründung auch ausführlich und nachvollziehbar dargestellt; vgl. Kapitel 8.4.8. <i>Gewerbliche Nutzungen / Lärmquellen und Geräuschmissionen</i>. In dem Zusammenhang ist erneut darauf hinzuweisen, dass in dem SO I Gebiet, in dem der Fachmarkt errichtet wurde, nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“.</p> <p>Die Berechnungsgrundlagen im vorliegenden Lärmgutachten sind aus Sicht der LHH insoweit rechtlich zulässig und haben weiterhin Bestand.</p>
47	<p>Der Einwander stellt auf die Öffnungszeiten der Nutzungen im sog. ehem. Marinebau ab (z.T. bis 23.00 Uhr) und führt dies als Begründung für Lärmbelastungen an, die zu „absolut ungesunden Wohnverhältnissen“ führen würden.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Da das Gutachten begründet und nachvollziehbar ausführt, dass die vorhandenen Lärmbelastungen unter Anwendung des § 1 der textl. Festsetzungen sehr wohl gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		können, ist der Hinweis auf die Teilnutzungen im angrenzenden Gebäude, die auch bis 23.00 Uhr stattfinden können, irrelevant.
48	<p>„Eine Gemengelage liegt hierbei nicht vor, weil diese angesichts der tatsächlichen Bebauung weit südlicher liegt, als in der Planbegründung dargestellt.</p> <p>Zudem ist der Abstand zwischen Fachmarktzentrum und Stellplatzfläche einerseits und Bebauung Chamissostraße andererseits weit größer, als zum nunmehr beabsichtigten Studentenwohnheim im Baufeld WA 1.1 bzw. WA 1.2.</p> <p>Die Einschränkungen im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme sind daher unbeachtlich, während bei Realisierung eines allgemeinen Wohngebiets direkt angrenzend an die Stellplatzfläche des Fachmarktzentrums gravierende Einschnitte durch Heranrücken der Wohnbebauung zu besorgen sind, welche der Einwanderin unzumutbar sind.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Gemengelage ist aus Sicht der Stadt nachvollziehbar und begründet dargestellt, vgl. Kapitel 8.4.8 <i>Gewerbliche Nutzungen / Lärmquellen und Geräuschimmissionen (TA Lärm Abschnitt 6.7 Gemengelage)</i>, und sehr wohl bezogen auf die Bestandssituation anzuwenden – weshalb sie demzufolge auch und gerade für die Neuplanung des Baufeldes WA 1.1/1.2 gilt.</p> <p>Die Einschränkungen im Hinblick auf die gegenseitige Rücksichtnahme sind allein auch deshalb schon begründet, da im SO I Gebiet gem. Bebauungsplan 696 – 2. Änderung nur solche Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. „Gravierende Einschnitte“ für das angrenzende Fachmarktzentrum sind insoweit nicht zu erwarten.</p>
49	<p>„Zudem verkennt die Planbegründung, dass nach der TA-Lärm nicht an der Fassade, sondern in Abstand von 0,5 m Entfernung vor dem geöffneten Fenster gemessen werden muss (TA-Lärm Nr. 2.3 mit A1.3 Maßgeblicher Immissionsort).</p> <p>Dort aber herrschen wesentlich höhere Lärmemissionen als an der Fassade selbst.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Behauptung des Einwenders, dass die theoretischen und rechnerischen Lärmbelastungen unmittelbar 50 cm vor der Fassade „wesentlich höher“ sind als direkt an der Fassade, ist als unbegründet zurückzuweisen. Hierzu wird auf die Abbildungen Anhang J und Anhang K des Lärmgutachtens verwiesen. Diese Abbildungen zeigen für die Bereiche unmittelbar vor der Fassade die gleichen Lärmbelastungen wie direkt an der Fassade auf.</p> <p>In diesem Zusammenhang bleibt aber auch anzumerken, dass auf Basis der konstatierten Gemengelage und der daraus gebildeten Zwischenwerte in Bezug auf den rechnerisch ermittelten Gewerbelärm keine problematischen Werte erreicht werden. Die Vorgabe der TA Lärm, wonach der maßgebliche Immissionsort 0,5 vor dem geöffneten Fenster liegt, findet im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren selbstverständlich Beachtung. Die Planung ist so auszuführen, dass die nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Regelungen zur Gemengelage zu bestimmenden Beurteilungspegel an maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
50	<p>Der Einwender trägt Bedenken hinsichtlich der Verschattung insb. durch den Hochpunkt und die geplante VII-geschossige Bebauung vor („gravierende Auswirkungen auf die Verschattung“).</p> <p>„Die Planbegründung bestätigt auf Seite 52, dass die Grundstücke unserer Mandantin, der Einwenderin, nämlich das Fachmarktzentrum und die Stellplatzanlage, also insbesondere die Flst.- Nr. 129/18 und 1110, erheblicher Verschattung ausgesetzt sein werden. Auf Seite 53 wird anschaulich beschrieben, dass in den Wintermonaten das Stellplatzgrundstück der Einwenderin dauerhaft und nachhaltig verschattet wird. Das wirkt sich insbesondere dahin aus, dass vermehrt Aufwendungen für Streu- und Räumdienste anfallen, weil Schnee und Eis schlechter geräumt und entfernt und vermehrt stark anfrieren und anhaften werden. Das wiederum erhöht die Gefahr für die Nutzer der Stellplatzanlage und des Fachmarktzentums. Diese Belange sind in die Abwägung nicht eingestellt, so dass ein Abwägungsmangel vorliegt.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Beim Thema Verschattung gilt festzuhalten, dass auch hier nur die zusätzlich zu erwartenden Verschattungen zu bewerten sind. Auf Grundlage der Festsetzungen des BP 696 – 2. Änderung wäre auf dem unmittelbar an den Stellplatz des Fachmarktes angrenzenden Grundstück der Bau eines max. IV-geschossigen Gebäudes zulässig gewesen – ohne Festsetzung einer Gebäudehöhe (SO II). Als Nutzungsart wären auch Büros, Verwaltungen und Gewerbebetriebe zulässig gewesen. Hier also eine Konstruktionshöhe von 4,0 m im Maximum anzunehmen, erscheint aus Sicht der LHH durchaus angemessen.</p> <p>Die mit der Neuplanung des XIII-geschossigen Hochpunktes an der Schulenburger Landstraße sowie des VII-geschossigen Gebäuderiegels südlich der Parkplatzflächen des Fachmarktes einhergehenden Verschattungen wurden ausführlich in Kapitel 8.5 <i>Verschattung</i> dargestellt. Die Gebäudehöhen sind zusätzlich durch max. Gebäudehöhen über NN definiert. Verschattungswirkungen sind ausschließlich auf die Wintermonate beschränkt und betreffen vornehmlich die Stellplatzanlage.</p> <p>Die Begründung, dass „vermehrt Aufwendungen für Streu- und Räumdienste“ bei Schneefall und Eis anfallen, wird als unbegründet zurückgewiesen. Die Verschattungsstudie zeigt auf, dass die Stellplatzanlage nur temporär und eben gerade nicht „dauerhaft und nachhaltig verschattet“ wird. Angesichts der tatsächlichen Wetterlagen der letzten Jahre ist zudem die Anzahl an Tagen mit entsprechenden extremem Wetterlagen auf das Jahr gesehen zu vernachlässigen.</p> <p>Mit Blick auf die vorstehenden Äußerungen ist zudem nur ca. die Hälfte der Stellplatzanlage <u>zusätzlich</u> verschattet. Dieser temporären Beeinträchtigung für den Grundstückseigentümer räumt die LHH eine geringere Priorität ein, als der Schaffung neuer Wohnbauflächen in dieser innerstädtischen Lage.</p>
51	<p>„Betroffen ist auch das Gebäude (Fachmarktzentrum) selbst. Hier findet eine starke Verschattung und somit Verdunklung statt, was sich nachteilig auf die Betriebe im Fachmarktzentrum auswirkt, und ebenso auf das Wohlbefinden der Kunden dieser La-</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Das Verschattungsgutachten zeigt deutlich, dass die Beeinträchtigungen für das Gebäude des Fachmarktzentums zeitlich stark eingeschränkt sind, eine „strake Verschattung und somit Verdunklung“ wie behauptet,</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dengeschäfte und damit der Konsumverhalten und Kauflust. Damit einher gehen Umsatz- und Gewinnrückgang in den Fachmarktgeschäften.“</p>	<p>findet eben gerade nicht statt. Zudem wirkt die Verschattung auch nur unmittelbar auf die Teilflächen der eigentlichen Ladenflächen hinter den Fassadenbereichen. Der Großteil der Ladenflächen wird jedoch ohnehin künstlich belichtet, da weiter im Ladeninneren gar keine natürlichen Lichtquellen mehr vorhanden sind. Hieraus Umsatz- und Gewinnrückgänge ableiten zu wollen, ist auch Sicht der Stadt absolut unbegründet und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Schaffung neuer Wohnbauflächen in innenstadtnaher Lage wird hier der Vorrang vor den zu erwartenden geringfügigen Beeinträchtigungen durch die Verschattung der neuen Gebäude auf das Fachmarktzentrum eingeräumt.</p>
52	<p>Der Einwender weist darauf hin, dass er von der Region Hannover (RH) aufgefordert ist, auf <u>seinem</u> Grundstück Sanierungsmaßnahmen durchzuführen und geht deshalb davon aus, das auf dem Plangebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung „die identischen Belastungsverhältnisse vorliegen“, die seiner Meinung nach eine Nutzung als Wohnbaufläche ausschließen. Auf einen diesbezüglichen Rechtsstreit zwischen der RH und dem Einwender wird verwiesen. Die Ausführungen in Kapitel 8.6 sind aus Sicht des Einwenders insoweit unzutreffend.</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Das Plankonzept wurde im Vorfeld mit der RH in Bezug auf die Themen Altlasten/Boden- und Grundwasser im Detail besprochen.</p> <p>Seitens der RH bestehen keine Bedenken bezüglich der geplanten Wohnnutzungen. Die in Bezug auf das Thema Altlasten im BP getroffenen Hinweise werden von dort als ausreichend erachtet. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der RH <u>keine</u> Bedenken vorgebracht.</p> <p>Die Behauptung, dass wegen der Vorbelastung eine Ausweisung als Wohngebiet ausgeschlossen ist, muss insoweit als unrichtig zurückgewiesen werden.</p>
53	<p>„Das Gutachten des Büros Ebeling Umwelttechnik GmbH, Langenhagen, von April 2015 wurde bei der Region Hannover angefordert, von dort aber (noch) nicht herausgegeben und übermittelt, so dass insoweit weitere Ausführungen ausdrücklich vorbehalten bleiben, da sie derzeit nicht möglich sind.“</p>	<p>Das genannte Gutachten lag als Fachgutachten bei der Erstellung dieses Bebauungsplanverfahrens vor. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 4 (2) BauGB lag das Gutachten zur Ansicht öffentlich in der Bauverwaltung aus (09.11.2018 bis 10.12.2018) bzw. war auch über die entsprechende Online-Plattform der LHH für den Einwender einsehbar (www.Stadtplanung-Beteiligung.de).</p>
54	<p>„Zwar wird eine Grenzbebauung nicht hergestellt; die Grenzabstände entsprechen jedoch nicht den gesetzlichen Regelungen, die Verkürzung auf 0,25 h ist nicht zurechtfertigen.“</p>	<p>Aufgrund des an dieser Stelle eingebrachten Einwandes erfolgte nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Anpassung der Planzeichnung und der Begründung in Bezug auf die Festsetzungen im Baufeld WA 1.1 / WA 1.2.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		Auf die Ausführungen zu dieser Thematik unter laufender Nr. 3, 4, 20 und 34 dieser Anlage wird verwiesen.
55	<p>„Ihre Behauptung, alle Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes ließen sich auf Baugenehmigungsebene umsetzen, ist unzutreffend, weil Sie ein allgemeines Wohngebiet festsetzen, das sämtliche Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässt.</p> <p>Das indes ist weder im städtebaulichen Vertrag noch insbesondere im Bebauungsplan auch nur annähernd angemessen abgebildet.</p> <p>Vielmehr wird der Eindruck erweckt, es werde ein Studentenwohnheim entstehen, obwohl vielfach „Offnungsklauseln“ schon jetzt aufzeigen, dass später kein Studentenwohnheim betrieben werden wird.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind zwischen Grundstückseigentümer und Landeshauptstadt Hannover ausverhandelt. Nur die Vertragsparteien und der Rat der Landeshauptstadt Hannover entscheiden insoweit darüber, was hier „angemessen“ ist.</p> <p>Der Eigentümer hat bereits im Jahr 2018 einen Bauantrag für ein Studentenwohnheim in Baufeld WA 1.1/1.2 eingereicht. Dies ist auch dem Einwender bekannt.</p> <p>Darüber hinaus bleibt festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden BP - Änderung um einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“ und nicht um einen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ handelt. Insoweit ist es zwingend erforderlich, dass sich die Begründung auch intensiv mit allen gem. § 4 BauNVO theoretisch zulässigen Nutzungen und deren Auswirkungen beschäftigt – hierbei handelt es sich deshalb nicht um „Offnungsklauseln“</p>

	Inhalt Anregung (Zusammenfassung oder „Zitat“) des zweiten Einwenders (Kapitalgesellschaft als Eigentümerin der Gebäude Schulenburger Landstraße 110 und 112)	Stellungnahme der Verwaltung
1	<p>„Die gesetzlichen Obergrenzen für Grundflächen- und Geschoßflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten, auch nach § 17 I BauNVO, ist mit den Festsetzungen von 0,8 und 0,5 (GRZ) sowie von 7,0 und 3,0 (GFZ) wesentlich zu hoch und damit jedenfalls nicht normenkonform.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO max. zulässige GRZ kann gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Diese Voraussetzung ist hier gegeben und wird in der Begründung unter Kapitel 5.2 – Maß der baulichen Nutzung – (Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl) auch ausführlich dargestellt und erläutert.</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
2	<p>„Weiterhin hält der Bauleitplan die gesetzlichen Grenzabstände gern. § 5 NBauO zu dem Nachbargrundstück, Flurstücke 129/16 und 129/13, nicht ein.“</p>	<p>Aufgrund des an dieser Stelle eingebrachten Einwandes erfolgte nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Anpassung der Planzeichnung und der Begründung in Bezug auf die Festsetzungen im Baufeld WA 1.1 / WA 1.2. Anstelle der Abgrenzung der überbaubaren Fläche des Hochpunktes durch Baugrenzen erfolgt hier in der geänderten Planzeichnung nun eine Begrenzung der überbaubaren Fläche des Hochpunktes durch Baulinien in Kombination mit der Festsetzung von zwingenden Gebäudehöhen (anstelle von Mindest- und Höchstmaß der Gebäudeoberkante). Für das Baufeld WA 1.2 (Gebäuderiegel) erfolgt eine ergänzende Festsetzung zur Abweichung von den Abstandsvorschriften der NBauO auf der Südseite des Plangebietes in § 4 der textl. Festsetzungen. Ergänzend dazu wurde auch die Begründung in Kapitel 5.2 (Maß der baulichen Nutzung) sowie in Kapitel 5.3 (Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gehrechte) angepasst. Diese Änderungen dienen der Schaffung der Rechtssicherheit für den aus städtebaulichen Gründen erforderlichen nördlichen Baukörper im Plangebiet mit Hochpunkt an der Schulenburger Landstraße. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderungen nicht berührt. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Baufeld WA 1.1/WA 1.2 wie sie im Rahmen der öffentlichen Auslage bereits formuliert wurden, haben unverändert Bestand.</p> <p>Der betroffenen Öffentlichkeit (alle angrenzenden Nachbarn, also auch der Kapitalgesellschaft als Eigentümerin der Gebäude Schulenburger Landstraße 110 und 112) sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Absatz 3 BauGB die Gelegenheit gegeben, zu dieser Änderung in der Zeit vom 21.01.2019 bis zum 06.02.2019 Stellung zu nehmen.</p> <p>Nach Fristablauf der erneuten eingeschränkten Beteiligung wurde von nebenstehendem Einwander keine weitere Stellungnahme zu den geänderten Planungen vorgebracht.</p>
3	<p>„Wie aus dem Redaktionsnetzwerk Deutschland vom 30.03.2017 einsehbar, planen Investoren fast 250 Studentenapartments zu bauen. Die Festsetzungen im beabsichtigten Bebauungsplan sind bereits so konkretisiert, dass angenommen werden kann,</p>	<p>Der Hinweis ist nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass bereits von Beginn des Verfahrens an auf die geplante Absicht des Grundstückseigentümers hingewiesen wurde, dort ein Studentenappartement errichten zu wollen. Dies wurde</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>dass die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben im festgesetzten Rahmen reflexiv erteilt wird.“</p>	<p>immer offen kommuniziert und ist den politischen Gremien insoweit auch bekannt.</p> <p>Unstrittig ist auch, dass das geplante Vorhaben den städtebaulichen Entwicklungszielen der LHH für diesen Standort entspricht und insoweit die Festsetzungen der vorliegenden BP – Änderung auch auf dieses Projekt abgestimmt wurden.</p>
4	<p>„Durch die Nähe, Größe und Höhe des geplanten Vorhabens ist ohne Weiteres absehbar, dass die Grünfläche hinter dem Haus (<i>Schulenburg Landstraße Nr. 110 - 112</i>) verschattet werden würde.</p> <p>Für die Bewohner des Hauses fehlt damit ein wichtiger Erholungsraum. Ebenso könnten die rückseitigen Räume durch die Fenster nicht mehr ausreichend mit Sonne belichtet werden.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Zum Thema Verschattung nimmt die Begründung in Kapitel 8.5 <i>Verschattung</i> ausführlich Stellung.</p> <p>Der geplante Baukörper im Baufeld WA 1.1/WA 1.2 befindet sich <u>nördlich</u> der Grundstücke des Einwenders und kann insoweit auf die Grundstücke des Einwenders gar keinen Schatten werfen.</p> <p>Das Baufeld WA 2 befindet sich östlich der Grundstücke des Einwenders. Bisher waren auf diesem Baufeld WA 2 max. IV Geschosse zulässig (BP 696 – 2. Änderung). Die Festsetzungen der jetzt vorliegenden 3. Änderung des BP 696 bestätigen diese max. IV-geschossige Bebauung. Veränderungen zum bestehenden Baurecht ergeben sich insoweit nicht. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen durch Schattenwurf aus dem Baufeld WA 2 sind folglich auf den Grundstücken des Einwenders ebenfalls nicht zu erwarten.</p>
5	<p>„Es ist ebenso äußerst wahrscheinlich, dass von den Bewohnern des geplanten Studentenwohnheims ohne annähernd geeigneten Lärmschutz erheblich beeinträchtigender Lärm ausgehen wird. Somit würden die Bewohner des Nachbargrundstücks ganz erheblich in ihrer Ruhe gestört. Damit verbunden würde die Vermietbarkeit des Objekts in nicht hinnehmbarer Weise erschwert werden und wäre jedenfalls nicht mehr zu dem momentanen Marktpreis möglich. Eine außerordentliche Wertminderung des Objekts ist damit definitiv absehbar.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Die Grundstücke des Einwenders sind planungsrechtlich als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Alle Flächen der vorliegenden Bebauungspläne sind als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Art der im WA allgemein zulässigen Nutzungen regelt § 4 der BauNVO. Die städtebauliche Verträglichkeit der beiden vorgenannten Gebiete ist unstrittig, da über die Vorgaben der BauNVO die dort zulässigen Nutzungsarten so festgelegt sind, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Kapitel 3.2 stellt noch mal dar, dass gemäß bisherigem Planungsrecht in SO II Altenpflegeeinrichtungen, Büros, Verwaltung und sogar Gewerbe-</p>

Nr.	Inhalt Anregung	Stellungnahme der Verwaltung
		betriebe regelzulässig gewesen wären (vgl. Abbildung 2); insoweit verbessert sich mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sogar die Situation für die Grundstücke des Einwenders. Die Behauptung, von den geplanten Nutzungen würde erheblich „beeinträchtigender Lärm“ auf das Nachbargrundstück ausgehen, ist deshalb als unbegründet zurückzuweisen. Darüber hinaus ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu unterstellen, dass sich die Bewohner des geplanten Studentenwohnheims ihrerseits rechtskonform verhalten.
6	<p>„Im Ergebnis bleibt damit festzuhalten, dass wir als unmittelbaren Nachbarn jedenfalls in unseren geschützten subjektiven Rechten vor allem durch die geplante Höhe mit bis zu 13 Geschossen und die geplante sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließende Bebauung in nicht hinnehmbarer Weise verletzt werden würden.</p> <p>Ungeachtet dessen muss sich die Änderung des Bebauungsplanes jedenfalls auch nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ebenso einfügen, wie in den umgebenden Gebietscharakter. Die derzeit bestehende Vorlage erfüllt diese Kriterien nicht und ist deshalb zu überarbeiten.“</p>	<p>Der Einwand ist zurückzuweisen.</p> <p>Siehe vorstehende Anmerkungen.</p> <p>Das vom Einwender zitierte „Einfügungsgebot“ ist Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben im Bereich von § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) und kommt hier nicht zur Anwendung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit vom Vorhaben sind deshalb die § 30 und § 31 BauGB anzuwenden, das vorgenannte Einfügungsgebot gilt hier nicht.</p>

61.11 / 22.02.2019