Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB
Ausgelegt vom 29.09.2022 bis 28.10.2022

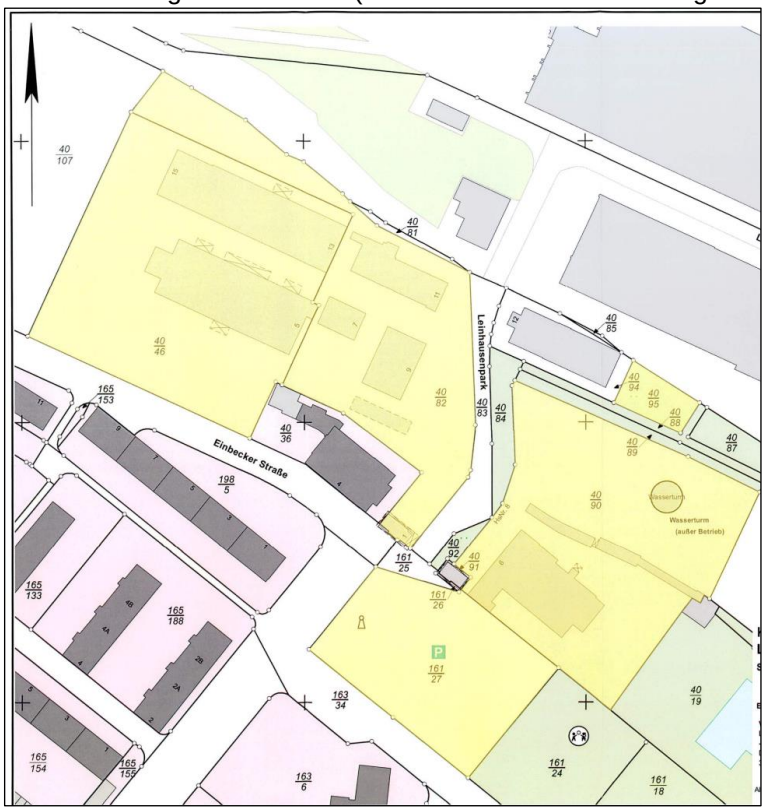
Stand: 02.12.2022

Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit: Es ist eine Einwendung eingegangen

Einwender:
Buchholzer Beteiligungsgesellschaft mbH / Schreiben vom 28.10.2022
(ungekürzte Textwiedergabe)

Originaltext des Einwandes	Stellungnahme der Verwaltung
Wir sind Eigentümerin der an den o. g. Bebauungsplan angrenzenden Fläche Leinhausenpark (ehemals Einbecker Straße 1 a), dies betrifft die Flurstücke 40/107, 40/46, 40/82, 40/84, 40/87, 40/88, 40/89, 40/90, 40,92, 40/94, 40/95 und 161/27 der Gemarkung Herrenhausen, Flur 13. Die Größe unserer Fläche beträgt mehr als 36.000 m2.Der ausliegende Bebauungsplan sollte aufgrund der unmittelbaren Nähe zu unseren planfestgestellten Grundstücken, der Infrastruktur und der umliegenden Bebauung deutlich weniger Verdichtung und eine deutlich weniger massive Bauweise als im ausliegenden Bebauungsplan vorgeben. Außerdem ist ein größerer Abstand zwischen Allgemeinem Wohngebiet und planfestgestelltem Bahngelände erforderlich als im Bebauungsplan vorgesehen.	**<u>Der Stellungnahme wird insgesamt nicht gefolgt.</u>** **Auf die einzelnen Anregungen und Hinweise wird in den nachfolgenden Ausführungen detailliert eingegangen.**
Wir haben bereits am 02.02.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit Stellung genommen zum Entwurf des Bebauungsplans. Dies wurde weder beantwortet noch fand es Eingang in den nun ausgelegten Bebauungsplan. Daher nehmen wir zu dem Bebauungsplan für die an unser Gelände angrenzende Fläche erneut Stellung.	Auf die Stellungnahme der Einwenderin vom 02.02.2021 wurde mit Schreiben vom 16.02.2021 ausführlich geantwortet (Postausgang dokumentiert am 18.02.2022), hierbei wurde dezidiert zu jedem Punkt der Einwenderin Stellung bezogen. Die Stellungnahme wurde in die Abwägung eingestellt, führte jedoch unter Berücksichtigung aller öffentlicher und privater Belange nicht zu einer Änderung der Planung im Sinne der Einwenderin.
<u>1. Gelände Leinhausenpark</u> Auf dem Gelände Leinhausenpark befinden sich 10 ehemalige Bahngebäude inkl. Wasserturm, die fast vollständig unter Denkmal-	Das Kriegerdenkmal auf dem Flurstück 161/27 befindet sich gut 250m vom Plangebiet entfernt. Die Gebäude auf dem Gelände Leinhausenpark befinden sich deutlich über 100m

Anlage 4 zu DS _____ / 2022

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
schutz stehen. Auf der Fläche 161/27 befindet sich ein Kriegerdenkmal. Für das gesamte Areal gilt Ensembleschutz. Das Gelände ist geprägt von altem Baumbestand und wesentlicher Teil der Entstehungsgeschichte des Stadtteils Leinhausen. Der rechtliche Status des Flurstücks 40/107, eine derzeitige Grünfläche von immerhin 10.000 m², zwischen den vorstehend genannten historischen Gebäuden und dem Planungsgebiet, ist weiterhin dessen Widmung zu Bahnzwecken.	(Wasserturm 300m) entfernt vom Plangebiet. Darüber hinaus sind die maximal IV-Geschossigen Gebäude im Südosten des Plangebietes gut 20m von der Grenze des Plangebietes entfernt. Das Umfeld des Leinhausenpark ist bereits heute im südlich angrenzenden Bereich durch eine Wohnbebauung geprägt. Es ist nicht ersichtlich, wie die geplante Bebauung bei Abständen von über 120m, in Kombination mit einer max. IV-geschossigen Bebauung mehr als andere Bestandsgebäude in der Umgebung, negative Auswirkungen auf die angesprochenen Bauten haben soll.
Auch die angrenzenden Flurstücke konnten i. Ü. nicht alle entwidmet werden.	Bei den Flächen des Leinhausenparks die nicht entwidmet werden konnten handelt es sich in erster Linie um die vorhandenen Erschließungsflächen – den diese dienen auch der Erschließung der nördlich angrenzenden DB Flächen. Für umfangreiche Flurstücke im Leinhausenpark liegt bereits ein Freistellungsbescheid vor (Bescheid vom 11.02.2021 / gelb = freigestellte Fläche).  Abb.1 / Freistellungsbescheid

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
a) Direkte Nachbarschaft Allgemeines Wohngebiet und zu Bahnzwecken gewidmetes Gelände Wie die Landeshauptstadt Hannover inzwischen selbst festgestellt hat, ist das an die Planfläche unmittelbar angrenzende Flurstück 40/107 nicht freistellbar. Wir hatten dies zuvor bereits mitgeteilt. Die Stadt hat ohne uns als Eigentümerin auch nur zu informieren daraufhin selbst einen Freistellungsantrag bezüglich unseres Grundstücks gestellt. Dies zeigt zum einen, dass an einem einvernehmlichen Umgang kein Interesse besteht, zum anderen aber auch, dass der Stadt bewusst ist, dass die aktuelle Widmung als Bahngelände durchaus ein Problem ist. Der Bebauungsplan sieht jedoch trotz fortgesetzter Planfeststellung ein allgemeines Wohngebiet vor mit Mindestabstand von 0,5 h unmittelbar neben für Bahnzwecke planfestgestelltem Bereich, obwohl die Planfeststellung eigentlich Emissionen erlaubt, die dem Wohngebiet zuwider laufen. Hierdurch sehen wir uns in unseren Rechten verletzt.	Um für das Bebauungsplanverfahren Klarheit darüber zu erlangen ob und in wieweit eine Weiternutzung der DB für das unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzende Grundstück (Flurstück 40/107) angedacht ist, wurde seitens der Landeshauptstadt Hannover beim Eisenbahnbundesamt (EBA) für das Flurstück ein entsprechender Antrag auf Freistellung aus der Planfeststellung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) gestellt. Nach Aussage des EBA muss der Antragsteller nicht automatisch Eigentümer des Grundstücks sein. Das EBA beteiligt im Zuge des Freistellungsantrags wiederum die DB, die im vorliegenden Fall mit Schreiben vom 07.04.2021 eine Entwidmung in Aussicht gestellt hat und damit klar zum Ausdruck gebracht hat, dass sie an eine Weiternutzung der Fläche gemäß Planfeststellungsbeschluss nicht mehr beabsichtigt. Aber: Aufgrund eines im östlichen und südlichen Randbereich des Flurstücks verlaufenden Regenwasserhauptsammlers, der die angrenzenden Grundstücke der DB entwässert, kann die DB derzeit einer Entwidmung des gesamten Flurstücks nicht zustimmen. Die DB schlägt in o.g. Schreiben deshalb vor, ein eigenes Flurstück für den Regenwasserhauptsammler zu bilden, welches dann weiterhin zu Bahnbetriebszwecken gewidmet bliebe. Für den übrigen (überwiegenden) Teil des Flurstücks 40/107 wird laut Schreiben der DB jedoch unmittelbar eine Freistellbarkeit in Aussicht gestellt. Das heißt, auch bei einer Teilung des Grundstücks ist nicht zu erwarten, dass auf dem schmalen Streifen, der zudem an der östlichen und südlichen Flurstücksgrenze verläuft, eine emissionsrelevante Nutzung durch die DB erfolgt, insbesondere, da eine Überbauung des Regenwassersammlers aus Revisionszwecken (Instandhaltung / Reparatur) ebenfalls nicht möglich ist. Somit wird seitens der Stadt kein Widerspruch bzw. keine Einschränkung für die geplante angrenzende Wohnnutzung gesehen. Verhandlungen der Stadt mit dem Grundstückseigentümer zur planerischen Entwicklung des Flurstücks 40/107 sind derzeit nicht zielführend. Begründung: Aktuell sind keine Planungsabsichten für das Flurstück 40/107 umsetzbar, da sich auf dem Grundstück eine Grundwasserreinigungsanlage befindet. Ob und wie lange diese Grundwasserreinigungsanlage in Betrieb bleiben muss, ist derzeit nicht absehbar. Insoweit besteht auch keine Veranlassung eine Teilung des Flurstücks zu forcieren und hier auf den Eigentümer zuzugehen. Der Freistellungsantrag wurde vor diesem Hintergrund im Februar 2022 von der Landeshauptstadt Hannover auch zurückgezogen. Gleichwohl ist über die vorgenannte Stellungnahme der DB AG und die Tatsache, dass das Grundstück von der DB AG bereits im Jahr 2018 veräußert wurde sichergestellt, dass keine Auswirkun-

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
	gen oder Einschränkungen des noch bestehenden Planfeststellungsbeschlusses für dieses Flurstück auf das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten sind. Eine Nutzung des Flurstücks durch lärmintensive Bahnbetriebszwecke kann ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist auf den vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 448 hinzuweisen, der die Flächen südlich der Einbecker Straße umfasst. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächen südlich der Einbecker Straße ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Dieses Planungsrecht schränkt mögliche Nutzungen für das noch planfestgestellte Flurstück 40/107 bereits insoweit ein, das nur Nutzungen auf diesem Grundstück zulässig wären, die das angrenzende allgemeine Wohngebiet nicht wesentlich stören (Rücksichtnahmegebot).
In der Begründung zum B-Plan heißt es fälschlicherweise, dass die DB dieses Grundstück bereits 2010 veräußert hätte und außer dem Betrieb des Regenwassersammlers kein Interesse daran hätte. Dies ist nicht korrekt. Das Grundstück wurde erst am 28.08.2018 von der DB veräußert.	Die Begründung wurde in Bezug auf das Datum korrigiert. Hinsichtlich der Bedeutung der Fläche für die DB zu Bahnbetriebszwecken verweisen wir auf die vorstehenden Äußerungen. Da die DB in ihrem Schreiben vom 07.04.2021 allein auf die Aufrechterhaltung des Regenwasserhauptsammlers abstellt und eine Teilung des Flurstücks zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken für das übrige Grundstück vorschlägt, ist davon auszugehen, dass kein Interesse an einer über die Instandhaltung des Regenwasserhauptsammlers hinausgehe Nutzung des Flurstücks besteht (vgl. obige Ausführungen).
Außerdem ist die DB auf dem daran benachbarten und bereits früher verkauften Gelände weiterhin unsere Mieterin, d.h. der Verkauf der Flächen ist belegbar nicht gleichbedeutend damit, dass seitens der DB kein Interesse an einer Nutzung besteht. Nach der uns gegenüber bisher vertretenen Auffassung der Landeshauptstadt Hannover ist im Übrigen allein der rechtliche Status und nicht eine etwaige Absicht entscheidungsrelevant bezüglich benachbarter Wohnnutzung.	Die Auffassung, dass allein der rechtliche Status entscheidungsrelevant ist hat weiterhin Bestand. Auch bei einer theoretischen Betrachtung besteht derzeit kein Recht zur uneingeschränkten Nutzung des Flurstücks im Zusammenhang mit Emissionen. Einerseits stimmt die DB dem Gesamtvorhaben – im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB – grundsätzlich zu und nimmt damit Einschränkungen durch das benachbarte Allgemeine Wohngebiet hin. Zudem ist die Nutzung des Flurstücks bereits eingeschränkt, da der bestehende Bebauungsplan Nr. 484 südlich der Einbecker Straße, östlich der Fuhsestraße und nördlich der Stöckener Straße ebenfalls überwiegend Allgemeine Wohngebiete festsetzt. In östlicher Richtung reicht der Geltungsbereich bis über die Bremer Straße hinaus und befindet sich somit ebenfalls südlich des Bereichs Leinhausen Park. Nutzungen auf dem Flurstück 40/107 müssen die Festsetzungen des südlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes berücksichtigen (Rücksichtnahmegebot), dies schließt lärmintensive (gewerbliche oder gar industrielle) Nutzungen aus.
Nachdem das Eisenbahnbundesamt der Stadt mitgeteilt hat, dass derzeit eine Freistellung nicht möglich ist, hat sich jedoch die Argumentation der Stadt im Schreiben vom 17.10.2022 bezüglich unserer Stellungnahme zum Flächennutzungsplan offenbar um 180° gedreht im Vergleich zu ihrer uns gegenüber bisher verwendeten Argumentation.	Der Einwand ist nicht verständlich. Die Haltung der Stadt zu den angesprochenen Themen hat unverändert Bestand. Auch der Schriftwechsel mit der Einwenderin in Zusammenhang mit der parallel durchgeführten FNP-Änderung ist inhaltlich mit den hier aufgeführten Argumentationen identisch. Welche Argumentation der Stadt sich hier „um 180 Grad gedreht“ haben soll erschließt sich deshalb nicht.

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
Zu behaupten - wie im Schreiben vom 17.10.2022 - es sei nicht zu erwarten, dass die DB dort wieder aktiv würde, wird den rechtlichen Tatsachen nicht gerecht.	Der Aussage wird widersprochen, siehe vorstehende Äußerungen.
Rechtlich und theoretisch möglich ist auf 40/107 jedenfalls Industrielärm sowie sonstige mit dem Bahnbetrieb möglicherweise einhergehende Emissionen. Auf dieses Recht werden wir nicht freiwillig verzichten.	Der Aussage wird widersprochen. Industrielärm ist auf dem Flurstück 40/107 rechtlich nicht zulässig, siehe vorstehende Ausführungen.
Dass derzeit die DB dort keinen Lärm oder sonstige Emissionen erzeugt, spielt keine Rolle. Das Eisenbahnbundesamt ist i. Ü. zwar die Genehmigungsbehörde für die planfestgestellten Flächen, aber die unternehmerischen Pläne erfolgen seitens der DB.	Auch unternehmerische Pläne müssen sich den planungsrechtlichen Gegebenheiten unterwerfen, siehe vorstehende Äußerungen.
Die DB ist auf dem benachbarten Gelände seit langen Jahren unsere Mieterin und für eine Nutzung von Flurstück 40/107 durch die DB bedarf es lediglich einer weiteren privatrechtlichen Vereinbarung, sprich ebenfalls eines Mietvertrages. Dies darf uns nicht verwehrt wegen der neu geplanten Wohnbebauung.	Auch privatrechtliche Mietverträge müssen sich den planungsrechtlichen Gegebenheiten unterwerfen. Zusätzliche Einschränkungen für mögliche Mietverträge durch das geplante Wohngebiet ergeben sich aus Sicht der Stadt nicht, siehe vorstehende Äußerungen.
Hier muss daher ein weit größerer Abstand zwischen den Flächen geschaffen werden.	Die von der Einwenderin formulierte Erforderlichkeit eines größeren Abstands zu zukünftig nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten kann daher nicht nachvollzogen werden.
<u>b) Entwicklung Leinhausenparkgelände</u> Das Leinhausenparkgelände wird in keinster Weise berücksichtigt, weder als Bahngelände noch im Hinblick auf künftige Nutzungen. Selbst der aktuelle rechtliche Status wird außer Acht gelassen. Es wird quasi behandelt, als wäre es nicht vorhanden und sollte auch nie einer Nutzung zugeführt werden. Auch dies verletzt uns in unseren Rechten. Die gesamte Stadtteilentwicklung und ebenso die angestrebte Verdichtung darf das Gelände nicht völlig unbeachtet lassen.	Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans ist weiter vom Bereich Leinhausen Park entfernt als die vorhandenen allgemeinen Wohngebiete südlich der Einbecker Straße, so dass nicht von einer weiteren Einschränkung durch den Bebauungsplan ausgegangen werden kann – mögliche Einschränkungen ergeben sich für den Leinhausenpark vielmehr bereits aus dem rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 484 (vgl. obige Ausführungen), Zum planungsrechtlichen Status des Leinhausenparks: Die Flächen des Leinhausenparks wurden bereits vor mehreren Jahren von der DB an die Einwenderin veräußert. Bis Anfang Februar 2021 war der gesamte Parkbereich über einen Planfeststellungsbeschluss noch für Bahnbetriebszwecke gewidmet. Planungsrechtlich zulässig und genehmigungsfähig waren insoweit nur bahnbetriebliche Nutzungen. Dies hat sich erst mit Vorlage des Freistellungsbeschlusses vom 11.02.2021 geändert, der in 2020 vom Grundstückseigentümer beantragt wurde; siehe vorstehende Äußerungen sowie die Abbildung 1 (Auszug aus dem Freistellungbescheid).

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
	Planungsrechtlich ist der Bereich des Leinhausenparks jetzt gemäß § 34 BauGB zu beurteilen (Einfügungsgebot). Dies ist der Einwenderin bekannt und bildet die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung etwaiger Bauvoranfragen/Bauanträge. Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für diese Fläche war bis Anfang 2021 wg. des noch verbindlichen Planfeststellungsbeschlusses nicht möglich, dies war dem Einwenderin bekannt. Seitens der Verwaltung wurde und wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht für erforderlich erachtet. Denn annähernd alle seitens des Investors in 2021 vorgetragenen und angedachten Nutzungskonzepte für den Leinhausenpark sind auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigungsfähig (Vorausgesetzt, die Plankonzepte berücksichtigen die vorhandenen Schadstoff- und Lärmbelastungen, so dass die Nutzungskonzepte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten können). Alle diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind der Einwenderin bekannt. Die Aussage der Einwenderin, der Leinhausenpark würde behandelt als *wäre er nicht vorhanden und sollte auch nie einer Nutzung zugeführt werden*, ist insoweit zurückzuweisen.
Das Argument, wir dürften wegen der Widmung auf 40/107 derzeit kein Gewerbe ermöglichen, es seien also keine derartigen Emissionen zu befürchten, zeigt die Berechtigung unserer Befürchtung, dass das Flurstück 40/107 auch nach einer eventuellen Teilfreistellung in seiner Nutzung extrem eingeschränkt und behindert werden soll. Denn wenn aufgrund des jetzt geplanten Wohngebiets unmittelbar angrenzend Gewerbe offenbar ein Problem bestünde, wird uns dies im Umkehrschluss auch nach einer Teilfreistellung eben wegen des neuen Wohngebiets nicht genehmigt werden. Gleichzeitig wird durch die Nähe zu DB-Flächen eine Wohnnutzung nach der bisherigen Argumentation schwierig.	Der Aussage in Bezug auf zusätzlichen Einschränkungen der Nutzungen für das Flurstück 40/107 wird widersprochen, auf die vorstehenden ausführlichen Äußerungen wird verwiesen.
Wieso findet hier keine weit- und umsichtigere Planung statt? Die Stadt ist nicht nur großen Investoren verpflichtet, sondern auch ihren Bewohnern und der Entwicklung eines attraktiven Stadtteils. Verdichtung um jeden Preis kann nicht die Lösung für Wohnungsnot sein, zumal die Wohnungsnot nicht ausgerechnet in Stadtrandnähe herrscht. Aus eigener Erfahrung wissen wir, dass Wohnungen in Linden, List oder Nordstadt in der Tat sehr begehrt sind, aber in anderen Stadtteilen haben wir als Vermieter trotz Wohnungsnot immer auch zwischenzeitlichen Leerstand.	Es ist unbenommen, dass u.a. die Stadtteile Linden, List und Nordstadt sehr begehrt sind. Allerdings sind alle größeren Nachverdichtungspotentiale in diesen Stadtteilen bereits ausgeschöpft. Eine Innenentwicklung ist auch in anderen Stadtteilen einer Entwicklung außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers vorzuziehen, insbesondere wenn es sich um eine bereits gut erschlossene und angebundene (PKW, ÖPNV und Fahrrad) Fläche handelt, die zudem bereits durch eine vorherige Nutzung anthropogen überformt ist.

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
Zum Thema Umweltschutz wird noch auf die Dekontaminierungsanlage der DB mit Verrieselungsanlage zur Bereinigung des Grundwassers von leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen in nächster Nähe zum Planungsgebiet, nämlich auf Flurstück 40/107, hingewiesen, das an den südlichen Planungsbereich grenzt.	Die Anlage zur Dekontamination ist so konstruiert und wird so betrieben, dass die leichtflüchtigen und halogenierten Kohlenwasserstoffe nicht entweichen können. Dies gebietet allein schon der notwendige Schutz der unmittelbar südlich der Einbecker Straße bereits heute vorhandenen Wohnnutzungen.
Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass durch die sehr langen, teilweise 90 m langen Fassaden starke Luftschneisen und Windachsen entstehen würden. Die Frage nach dem Stadtklima sollte stärker berücksichtigt werden.	Der Bebauungsplan setzt konkret zwei Baufelder mit einer Länge von bis zu 90m (WA1) bzw. bis zu 94m (WA4) fest. Während im WA1 jedoch nur eine einseitige Bebauung entlang der Fuhsestraße ermöglicht wird – gegenüber liegt der Stöckener Friedhof – und demzufolge keine Schneise über eine Länge von 90m entstehen kann, befindet sich gegenüber dem Baufeldes WA4 auf 61m ein zweites Baufeld (WA5). Im restlichen Plangebiet sind diese beidseitig gefassten Straßenräume jedoch wesentlich kürzer (WA6 – WA 8). Durch das Aufbrechen der Blockstruktur entsteht eine insgesamt aufgelockerte Bebauung, die einerseits eine ausreichende Belüftung ermöglicht und gleichzeitig in der Lage ist, Funktionen der Lärmabschirmung zu übernehmen und somit insgesamt die Anforderungen an eine hohe Wohnqualität zu erfüllen. Die Befürchtung von Beeinträchtigungen durch starke Luftschneisen und Windachsen wird deshalb nicht geteilt. Zur Verbesserung des Lokalklimas wurden zudem Festsetzungen zur Begrünung nicht überbauter Flächen von Untergeschossen und Tiefgaragen, der eingeschossigen Innenhöfe und der Dachflächen sowie zur Begrünung von Stellplatzflächen getroffen (vgl. §§ 7, 9 und 10 der textlichen Festsetzungen).
2. Infrastruktur/Schulen Auch angesichts der umliegenden mangelhaften Infrastruktur ist nicht nachvollziehbar, wie bis zu 700 Wohnungen dort eingepasst werden könnten. Derzeit gibt es kaum ausreichend Infrastruktur für die bisherigen Bewohner des Stadtteils. Lediglich ein sehr kleiner Supermarkt am Leinhäuser Markt ist vorhanden. Die Ergänzung durch einen Bäcker im Planungsbereich dürfte schwerlich ausreichen, den Mehrbedarf zu decken. Für einen Umbau des Leinhäuser Markts fehlt es sowohl an einem entsprechenden Bebauungsplan als auch an der praktischen Möglichkeit, dort größere Erweiterungen für einen größeren Supermarkt vorzunehmen. Mittig befindet sich eine über 100-jährige Platane, die unter Naturschutz stehen dürfte.	In 600m bis 1.000m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet aus befinden sich ein Supermarkt, ein Kiosk, ein Imbiss und ein Eiscafé am Leinhäuser Markt (Ecke Stöckener Straße/Bremer Straße) sowie einige Meter weiter eine Apotheke. Weiterhin sollen im Plangebiet kleine Läden wie ein Bäcker oder ein Café entstehen, die der Versorgung des Gebiets dienen; die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet regelhaft zulässig und aus Gründen der Attraktivität des neuen Wohngebiets planerisch auch beabsichtigt. Sofern sich aus dem Gebiet heraus ein Bedarf entwickelt bzw. ableiten lässt, ist davon auszugehen, dass dies auch zu einem entsprechenden Angebot führen wird (Angebot du Nachfrage). Dies wird vom Investor so beabsichtigt und ist im Sinne einer Attraktivitätssteigerung des Quartiers auch aus Sicht des Investors zu begrüßen. Die Einzelhandelskapazitäten des Leinhäuser Marktes werden für den Bebauungsplan dabei nicht nur als ausreichend erachtet, der Zuzug weiterer „Kaufkraft“ wird sogar ausdrücklich begrüßt, um die Einzelhandelsgeschäfte dieses Stadtteilzentrums langfristig zu stärken und zu stützen.
Während bezüglich sehr seltenen und zahlenmäßig weit geringeren Besucheraufkommens unserer Open-Air-Leinhausenparkbühne auf dem Gelände Leinhausenpark trotz großem Parkplatz seitens der	Die verkehrliche und lärmtechnische Machbarkeit des Vorhabens bzw. der Mehrverkehre wurden fachgutachterlich untersucht und die Machbarkeit der Planung bestätigt.

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
Stadt Bedenken wegen Verkehrsaufkommens im Stadtteil bestehen, scheint das dauerhaft erhöhte Verkehrsaufkommen von 700 Haushalten jedoch unproblematisch gesehen zu werden. Auch hier sehen wir uns in unseren Rechten verletzt. Die Bremer Straße sowie die Einbecker Straße und damit die Zuwegung zu unseren Flurstücken dürften um ein Vielfaches mehr frequentiert werden, obwohl es sich um schmale Straßen mit rechts-vor-links-Regeln handelt. Dies bedeutet eine deutliche Belastung für unsere Grundstücksnutzung und für die sonstigen bisherigen Anlieger. Auch daher ist eine derart punktuelle Wohnraumverdichtung in diesem Ausmaß nicht zumutbar.	Der nördliche und größere Bereich des Plangebietes wird über eine Ringstraße unmittelbar an die Fuhsestraße angebunden und über diese direkt an die bestehende Haupterschließung und das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen. Auch der kleinere südliche Teilbereich wird unmittelbar über die Einbecker Straße in Richtung Westen direkt an die Fuhsestraße angebunden, sodass eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Bremer Straße nicht zu erwarten ist. Die zusätzlichen Verkehre werden schnellstmöglich auf das bestehende Hauptverkehrsstraßennetz gelenkt. Zusätzliche Belastungen der Einbecker Straße und der Bremer Straße werden sich insoweit vornehmlich auf Zielverkehre für diesen Bereich beschränken. In der Begründung wird detailliert dargelegt, dass der Vorfahrtknoten KN1 (Fuhsestraße / Einbecker Straße) in der prognostischen Spitzenstunde mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs (QSV) A sehr gut leistungsfähig ist. Die max. Wartezeiten betragen < 4 s für die Hauptrichtungen bzw. < 7 s für die Nebenrichtung, der Rückstau der Linksabbieger der Hauptrichtung und der Nebenrichtung wird mit je 6 m (= 1 PKW-Länge) ausgewiesen. Ergänzend wird hinzugefügt, dass für die Einbecker Straße keine gesonderte Knotenpunktbetrachtung erfolgte, da die Verkehrsmengen im südlichen Teilbereich des Plangebietes nur 29 der 141 Kfz in der Frühspitze und nur 36 von 173 Kfz in der Spätspitze betragen. Bei diesen geringen Verkehrsmengen kann davon ausgegangen werden, dass die Knotenpunkte eine gute Leistungsfähigkeit erreichen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass bei Open-Air-Konzerten bzw. Veranstaltungen, auch in kleinerem Maße, ein kurzfristig deutlich höheres Verkehrsaufkommen entsteht als bei einem Quartier, dessen Verkehre sich über den gesamten Tag und die gesamte Woche verteilen. Es ist zudem klarzustellen, dass es sich bei der Bremer Str. und der Einbecker Straße nicht um schmale Straßen handelt. Die Bremer Straße verfügt über ein Profil von ca. 20 m und eine reine Fahrbahnbreite von ca. 9,5 m, die Einbecker Straße über ein Profil von ca. 11,5 m und eine reine Fahrbahnbreite von ca. 8,5 m. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Straßenbreiten in Verbindung mit dem Erschließungskonzept ist daher nicht von wesentlichen Beeinträchtigungen des benannten Umfelds auszugehen.
Im Entwurf des Bebauungsplans wird bereits auf die Problematik der Kapazität der Schule hingewiesen, die aus diesem Grunde neu gebaut werden soll. Es ist bereits jetzt auch in der Argumentation der Begründung absehbar, dass es hier zu Engpässen kommen wird, zumal gerade eine Schule abgerissen worden ist. Diesbezüglich und zur Entzerrung der vorgeschilderten Problematiken wird nochmals vorgeschlagen, dass ein teilweiser Baulandtausch stattfindet. So könnte die Schule im südlichen Bereich des zu beplanenden Gebiets errichtet werden, quasi auf dem Eckgrundstück zwischen Fuhsestraße/Einbecker Straße/Üstra-Zufahrt. Die	Es ist richtig, dass sich für die vorhandene Grundschule an der Fuhsestraße weitere Kapazitätsbedarfe ergeben, die am heutigen Grundschulstandort noch nicht angeboten werden können. Die geplante Erweiterung der bestehenden Schule wird aber ausdrücklich nicht nur mit dem zu erwartenden Zuzug aus dem Plangebiet begründet, diese Aussage der Einwenderin ist nicht richtig. Die Grundschule Fuhsestraße muss aufgrund der Bedarfe aus dem Stadtbezirk insgesamt zu einer 4-zügigen Anlage erweitert werden. Nach Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Landeshauptstadt Hannover ist sichergestellt, dass die prognostizierten Mehrbedarfe an Grundschulplätzen bei der Schulsanierung der Grundschule „Fuhsestraße“ berücksichtigt werden. Spätestens mit Fertigstellung des Baugebiets (Bauzeit 4 bis mind. 6 Jahre nach Satzungsbeschluss) wird auch der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen für die Grundschule Fuhsestraße erwartet, sodass in

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
dort bisher vorgesehen Mehrfamilienhäuser könnten auf dem dann ehemaligen Schulgrundstück errichtet werden. Damit könnte dem städtebaulichen Wunsch nach Wohnraumschaffung im gleichen Maße nachgekommen werden, die Verdichtung wäre aber weniger punktuell, die Durchmischung der Bevölkerung besser und das Verkehrsaufkommen verteilter. Die Problematik von Wohnen neben planfestgestelltem Eisenbahngelände wäre damit ebenfalls bereinigt.	Bezug auf die Grundschulversorgung ein ausreichendes Angebot angeboten werden kann. Der geplante Bauzeitraum von mind. 6 Jahren macht auch deutlich, dass sich die Bedarfe kontinuierlich entwickeln und nicht unmittelbar „von heute auf morgen“ bereitgestellt werden müssen. Somit ist nicht davon auszugehen, dass es zu Beeinträchtigungen durch mangelnde schulische Kapazitäten kommt. Ein Baulandtausch wurde mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt diskutiert, aber seitens der Fachbehörde unter Berücksichtigung aller relevanten Belange verworfen.
<u>3. Umgebung</u> Die Abwägung zwischen städtebaulichen Wunsch nach Verdichtung und den durch die ausliegende Planung aufkommenden Problematiken fällt sehr einseitig und im Ergebnis auch wenig zweckdienlich aus. Die Argumente gegen eine Verdichtung werden allein mit dem „städtebaulichen Wunsch“ erschlagen. Der ausliegende Bebauungsplan sieht eine 4-6-geschossige Bebauung vor mit sehr stark verdichteter Raumnutzung (GRZ bis zum absoluten Maximalwert 0,8 und GFZ bis 2,3 jeweils mit erheblichen Überschreitungsmöglichkeiten). Hinzu kommt, dass diese hohen Werte für ein verhältnismäßig großes Planungsgebiet gelten. Es fehlt dabei jedoch jeder Bezug der im Stadtteil aneinandergrenzenden Bereiche zueinander. Auf der anderen Straßenseite der Einbecker Straße sind bescheidene 2-geschossige Bauten, gegenüber der Friedhof und direkt daneben das historische Bahnareal. Selbstverständlich passt eine Wohnbebauung dort hinein, aber nicht in diesen extremen Dimensionen, die wie eine Stadt (um nicht zu sagen „wie ein Ghetto") in einem Stadtteil anmutet. Die Höhe der beabsichtigten Bebauung im Plangebiet geht weit über das hinaus, was auf dem Gelände Leinhausenpark und auch an der angrenzenden Einbecker Straße vorhanden ist. Auf der anderen Straßenseite der Fuhsestraße befindet sich der Friedhof, nördlich des Plangebiets ein Waldstück, noch weiter nördlich Freisportanlagen. Das Plangebiet ist also umgeben von 1 Seite mit max. 2-geschossiger Bebauung und auf 2 Seiten mit Grünfläche (Wald und Friedhof). Das Flurstück 40/107 bildet die 4. Seite und ist derzeit ebenfalls Grünfläche. Die beabsichtigte 4-6 (!) geschossige Bebauung weicht also extrem stark von der Umgebung ab. Hier kommt übrigens auch rein vorsorglich die Frage auf, ob das Parkgeschoss im EG bei der Zählung der Geschosse mitgezählt werden wird. Dies sieht auf den Plänen so aus, andere Erfahrungen	Es wird vorangestellt, dass eine Geschossigkeit von V Geschossen lediglich an zwei Baukörpern, im Plangebiet, eine Geschossigkeit von VI Geschossen nur für einen Baukörper im Plangebiet (jeweils im WA5) vorgesehen ist. Alle drei Baukörper befinden sich im Zentrum des Plangebietes und übernehmen eine städtebauliche Betonung des Quartiersplatzes. Alle weiteren Baukörper im Plangebiet sind auf max. IV Geschosse – ohne Staffelgeschoss – begrenzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bewegt sich im Rahmen der Vorgaben (Orientierungswerte) der BauNVO und ist nur für *befestigte Zuwegungen* und *Feuerwehraufstellflächen* zulässig. Im WA 5 und WA 6 ist diese Überschreitung zusätzlich auch für die Gestaltung einer Platzfläche zulässig – denn es ist erklärtes Ziel im Plangebiet eine private, aber öffentlich nutzbare Platzmitte mit entsprechender Aufenthaltsqualität zu schaffen, dies wird eine höhere Versiegelung erfordern. Die geplanten IV-geschossigen Baukörper grenzen nur im Süden an der Einbecker Straße an zweigeschossige Gebäude mit Satteldach, im Geestemünder Weg befinden sich ebenfalls bereits IV-geschossige Gebäude im Bestand und auch die historischen Gebäude im Leinhausenpark Nr. 5 und Nr. 13 verfügen über IV Geschosse. An der Bremer Straße verfügen die Bestandsgebäude sogar über VII – VIII Geschosse. Insofern wird der Einwand, die Planung verfüge über keinen Bezug zum Umfeld, nicht geteilt. Mit der Novellierung des BauGB und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.06.2021 (Baulandmobilisierungsgesetz) hat der Gesetzgeber die bisher geltenden Dichteobergrenzen aus § 17 Abs. 1 BauNVO in weniger starre „Orientierungswerte für Obergrenzen“ verändert. Gleichzeitig wurde das Erfordernis einer ausführlichen Begründung bei einer Überschreitung dieser ehemaligen Obergrenzen über § 17 Abs. 2 BauNVO ersatzlos gestrichen (städtebauliche Gründe, Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt). Gleichwohl werden in der Begründung (vgl. insbesondere Kapitel 5.2.1) die Auswirkungen detailliert beschrieben, die sich durch die Überschreitung dieser Orientierungswerte für das Plangebiet und dessen Umfeld ergeben – ebenso wie die Maßnahmen mit denen dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden sollen, da sie in den Abwägungsprozess mit eingeflossen sind. Darüber hinaus werden auf diese Weise negative Effekte vermieden, die bei der Nicht-Ausweisung neuer Wohnflächen entstehen können (bspw. steigende Mieten aufgrund weiterhin hoher Nachfrage). Ebenso wird die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verhindert und so dem

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
in Hannover (z. Bsp. In den sieben Stücken) haben jedoch gezeigt, dass dort beispielsweise das Parkdeck nicht gezählt wurde und umliegende Bewohner negativ überrascht wurden, weil im Endergebnis ein Geschoss mehr als erwartet gebaut worden ist. In dem Fall würden wir hier sogar von einer 5-7 geschossigen Bebauung reden. Dies wäre natürlich noch weit weniger hinnehmbar. Die Begründung zum B-Plan selbst formuliert, dass es sich um eine sehr kompakte Bebauung handelt.	Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Ebenfalls erfolgt in der Begründung eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Wirkung auf die Umgebung (vgl. Kapitel 5.2.3). Die als eingeschossig festgesetzten Bereiche, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen sollen, werden auf die Gesamtzahl der Vollgeschosse angerechnet. Durch den Ausschluss von Staffelgeschossen (§ 17 der Örtlichen Bauvorschrift) wird zudem gewährleistet, dass über die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen, keine weiteren Geschosse entstehen können. Da die Gesamtentwicklung der Fläche des Plangebietes voraussichtlich 4 bis 6 Jahre dauern wird, wird auch ein Zusammenwachsen der zukünftigen Bewohner mit dem bestehenden Stadtteil nicht als problematisch erachtet. Darüber hinaus sollen bspw. bei der Entwicklung der öffentlichen Spiel- und Grünflächen (2.500m^2 und 2.300 m^2) die Kinder aus dem Stadtteil bei der Gestaltung mit einbezogen werden, was weitere Potenziale für ein Zusammenwachsen der Bevölkerung bietet.
Dies gilt insbesondere auch wegen der überwiegend beabsichtigten Bauweise als Karree, die Gebäudeseiten sind gemäß der zeichnerischen Darstellung des B-Plans ca. 60 - 90 m lang möglich ohne jede Unterbrechung oder Auflockerung in einer Höhe von vielleicht 16 m. Hier sollte realisiert werden und jeder für sich einmal visualisieren, wie dies tatsächlich aussehen wird, wenn man davor steht und wie massiv ein solches Projekt - noch dazu bis dichtestmöglich an die Grenzen gebaut - alles ringsum erdrückt. Bereits die Abbildungen auf Seite 17 der Begründung des B-Plans veranschaulichen dies zumindest im Ansatz. Der „sparsame Umgang mit Grund und Boden" wird hier völlig überspitzt. Das „Leitbild der kompakten europäischen Stadt" sollte doch zumindest noch ein Mindestmaß an Lebensqualität bieten. Die durch die Verdichtung entstehenden Probleme werden in der Begründung kurz angerissen, aber kompromisslos dem Wunsch auf innerstädtische Nachverdichtung untergeordnet. Allen Argumenten zusammen gegen eine derart massive Bauweise, teilweise sogar mit Unterschreitung von Abstandsflächen, kommt in der Begründung weniger Gewicht zu als dem schlichten „städtebaulichen Wunsch“, trotzdem diese extreme Planung umzusetzen. Es ist wenig zweckdienlich, derart sparsam mit Bauland umzugehen, wenn dadurch letztlich unattraktive Ghettosituationen geschaffen werden. Bei der innerstädtischen Nachverdichtung muss doch	Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen, auf die vorstehenden ausführlichen Ausführungen wird verwiesen. Anmerkung: bei einer durchschnittlichen Geschosshöhe von 3,5 m (incl. Konstruktion) ergibt sich bei max. IV Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von 14 m (nicht 16 m). Der Auffassung dem Leitziel „des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“ wird hier zu viel Vorrang eingeräumt wird widersprochen. Auf die diesbezüglichen ausführlichen Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Hinsichtlich der monierten Unterschreitung der Abstandsflächen ist anzuführen, dass diese im gesamten Plangebiet eingehalten werden, nur an einer einzigen Stelle wird davon abgewichen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu detailliert ausgeführt: *„Allein im WA5 können bei dem mit bis zu VI Geschossen bebaubaren Baufenster die Abstandsflächen gem. § 5 NBauO nicht eingehalten werden. Die Ausbildung eines Hochpunktes zur Betonung der Quartiersmitte ist hier jedoch städtebaulich gewünscht, so dass geregelt wird, dass die*

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
berücksichtigt werden, ob jemand so wohnen möchte, ob also die Planung überhaupt das Ziel von attraktivem Wohnraum erreicht. Hier hilft die Frage, möchten Sie dort wohnen? Die Schaffung von 600-700 (ursprünglich hieß es 700-750) neuen Wohneinheiten und entsprechend ca. 2.000 oder noch mehr Menschen auf so kleinem Raum programmiert Probleme vor. Zum einen schafft es einen Bruch in der bisherigen Struktur des Stadtteils, wenn ein zahlenmäßig dermaßen großer Zuzug so vieler Menschen nicht verteilt, sondern derart punktuell und zur selben Zeit ermöglicht wird. Die neue Bevölkerung kann sich schon wegen ihres überproportionalen Anteils nicht in Vorhandenes integrieren, sondern die bisherige Bevölkerung wird quasi überrannt.	*Abstandsfläche für das mit bis zu VI Geschossen bebaubare Baufenster nur 0,3 H, mindestens jedoch 3 m betragen muss.“* Auch mit der Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,3 H (statt 0,5) in diesem Bereich ist von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen im WA5 auszugehen. Es ist vorgesehen in den von der Abstandsflächenunterschreitung am ehesten betroffenen Erdgeschosszonen öffentliche Nutzungen anstelle von Wohnnutzungen anzusiedeln. Öffentliche Nutzungen sind gegenüber Wohnnutzungen auch aufgrund der kürzeren Aufenthaltsdauer und im Hinblick auf eine Reduzierung der Belichtung und von Sozialabständen als vergleichsweise robuster zu bewerten. Auch bei der möglichen Ansiedlung von Wohnnutzungen in den EG-Bereichen ist aufgrund der kurzen Seite des VI-geschossigen Gebäudekörpers (max. 17 m) von vergleichsweise geringen Auswirkungen auszugehen. Bei dem östlich angrenzenden maximal IV-geschossigen Gebäudekörper kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung von Südosten sichergestellt werden kann. Der konkrete Nachweis der Einhaltung der Abstandsregelungen der NBauO bzw. der reduzierten Abstandsflächen gemäß § 14 der textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auf Ebene der Genehmigungsplanung (Bauantrag) zu führen. Gemäß statistischem Mittel der Landeshauptstadt Hannover ist pro Wohneinheit von 2,3 Personen auszugehen. Dies würde rechnerisch bei 700 Wohneinheiten einen Zuwachs von 1.610 Personen bedeuten führen. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass ein wesentlicher Baustein der Planung die Integration eines Studentenwohnheims mit ca. 300 je 1-Zimmer-Appartments (= nur eine Person pro Wohnung) und die Errichtung eines Pflegeheims mit ca. 200 Betten ist. Der zu erwartende Zuzug wird also voraussichtlich deutlich geringer als 2.000 Personen umfassen. Die Entwicklung des Quartiers ist zudem auf ca. 6-8 Jahre ausgelegt, sodass gerade nicht „punktuell und zur selben Zeit“ ein Zuwachs erfolgt, sondern eine sukzessive Steigerung der Bewohner anzunehmen ist. Das Gebiet wird sich somit nach und nach entwickeln und dabei auch Stück für Stück mit den bereits bestehenden Strukturen zusammenwachsen können.
Bereits jetzt kommen zudem insbesondere am Wochenende zahlreiche umliegende Anwohner auf unser privates Gelände auf der Suche nach Naherholung und Auslauf für Kinder und Hunde. Dies würde sich um ein Vielfaches und nicht mehr hinnehmbares Maß potenzieren bei der beabsichtigten Bebauung, die keinerlei Auflockerung vorsieht. Auch dies bedeutet eine unzumutbare Belastung für unser historisches Areal.	Das Betreten privater Grundstücke im Umfeld durch Private ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Der Rechtsstaat bietet jedoch weitreichende Möglichkeiten das unerwünschte Betreten privater Grundstücke zu unterbinden. Ob und inwieweit der jeweilige Grundstückseigentümer dies ausnutzt, ist ihm selbst überlassen.
Die Definition von „umfangreichen Grünflächen", die auf der beplanten Fläche herzustellen sein sollen, erscheint angesichts des Verhältnisses von Bewohneranzahl von ca. 2.000 Personen zu der zur	Da es sich bei dem Plangebiet um ein Privatgrundstück handelt, stand dieses der Bevölkerung bisher nicht zur Naherholung zur Verfügung. Die beiden großzügigen öffentlichen Spielplätze die

Inhalt	weiteres Vorgehen / / Entscheidung
Begrünung verbleibenden Freifläche fragwürdig, denn letztlich handelt es sich dabei nur um die vorgeschriebenen Bauabstände bzw. Mindestabstände, um gesunde Lichtverhältnisse zu schaffen.	dort entstehen werden, schaffen hingegen ein neues, zusätzliches Freizeitangebot gerade für Familien mit Kindern. Die Aussage, dass es sich bei den Grünflächen nur um die vorgeschriebenen Bauabstände handelt, ist nicht richtig. Die Grünflächen sind völlig losgelöst von den Bauflächen zu betrachten und habe keine Funktion als bauordnungsrechtliche Abstandsflächen. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen werden innerhalb der Bauflächen (WA1 – WA8) bzw. in Teilen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen nachgewiesen. Die festgesetzten Grünflächen sind hiervon unberührt.
Einige der Abstände werden dabei sogar unterschritten.	Eine Abstandunterschreitung ist nur an einer einzigen Stelle im gesamten Pangebiet zulässig, siehe vorstehende Äußerungen.
In der Begründung zum Bebauungsplan sind abgelehnte, aber aufgelockertere Alternativmodelle, die zumindest akzeptabler wären als die derzeitige Planung. Die Begründung spricht selbst von „einer dem Standort angemessenen urbanen Bebauung". Eine maximal 3-geschossige Bebauung erscheint dem Standort jedoch deutlich angemessener als das jetzige Planungsmodell.	Mit dem Stöckener Friedhof und den umfangreichen Flächen des südwestlich gelegenen Landschaftsschutzgebietes stehen für den Stadtteil und die zukünftigen Bewohner*innen des Plangebietes vielfältige Flächen für die Naherholung zur Verfügung. Zudem ist es wesentlicher Bestandteil des Konzeptes, dass durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen oder in den Erdgeschossbereichen grüne Innenhöfe auf den jeweiligen Geschossdecken entstehen können, die ebenfalls grüne Freiflächen im Quartier ermöglichen. Wie in der Begründung dargelegt, handelt es sich bei dem Entwurfskonzept, das dem Bebauungsplan zugrunde liegt, um das Ergebnis eines Abstimmungsprozesses, in den die unterschiedlichen Belange eingestellt wurden. Zu den Anmerkungen zur Geschossigkeit siehe oben, ebenso zum Thema „verdichtetes Bauen“.

Aufgestellt 61.11 / Stand 02.12.2022