



Abwägung zur Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bebauungsplan Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“ Beschleunigte 5. Änderung Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 31.05.2023 bis 08.06.2023
vom 09.06.2023 bis 10.07.2023
vom 23.05.2023 bis 10.07.2023

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

Gesamtliste

der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nr.	BETEILIGUNG	Datum der Stellungnahme	Anregungen und Hinweise
I. Öffentlichkeit			
1	Einwendung 1	12.07.2023	Bedenken
2	Einwendung 2	29.06.2023	Bedenken
3	Einwendung 3	10.07.2023	Bedenken
4	Einwendung 4	ohne Datum	Bedenken
II. Behörden / TÖBs			
1	Abfallwirtschaft Region Hannover (aha)	26.06. und 29.11.2023	Hinweise
2	Avacon Netz GmbH	23.05.2023	k.A.
3	Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim	X	
4	BUND Region Hannover e.V.	X	
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	25.05.2023	Hinweise
6	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahn	X	
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.06.2023	k.A.
8	Ev.-luth. Kirchenamt in Wunstorf	X	
9	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	30.05.2023	k.A.
10	Finanzamt Nienburg	X	
11	Flughafen Hannover	X	
12	Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e.V.	23.05.2023	k.A.
13	Harzwasserwerke GmbH	25.05.2023	k.A.
14	LGLN, RD Hannover – Kampfmittelbeseitigung	07.06.2023	Hinweise
15	LGLN, RD Hannover – Katasteramt	X	

16	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	07.07.2023	Hinweise
17	LeineNetz GmbH	06.06.2023	Hinweise
18	Naturschutzbeauftragter Hr. Werner Magers	X	
19	Naturschutzbeauftragter Hr. Ulrich Thiele	X	
20	Naturschutzbund Deutschland, Landesgeschäftsstelle	X	
21	Naturschutzbund Deutschland, Ortsverband Neustadt a. Rbge.	X	
22	Nds. Heimatbund e.V.	X	
23	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Hannover	X	
24	Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	X	
25	Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer e.V.	X	
26	PLEdoc GmbH	24.05.2023	k.A.
27	Polizeikommissariat Neustadt a. Rbge.	X	
28	Rassant Vertrieb Neustadt. a. Rbge.	X	
29	Region Hannover, Team Denkmalschutz	X	
30	Region Hannover, Team Städtebau	20.07.2023	Anregungen
31	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover	05.07.2023	Hinweise
32	Stadt Neustadt a. Rbge. – Denkmalpflege	22.06.2023	k.A.
33	TenneT TSO GmbH	X	
34	Transnet BW GmbH	X	
35	Vodafone GmbH Nord	X	

STELLUNGNAHMEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEMÄß § 3 Abs. 2 BAUGB			
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Einwendung 1 Schreiben vom 12.07.2023</p> <p>Hiermit bringe ich fristgerecht bis zum 10.07.2023 folgende Einwände vor:</p> <p>1. Der Bebauungsplan 143 sieht vier große Baukörper in Nord-Süd-Ausrichtung vor (3 Mehrfamilienblöcke sowie einen Block Einfamilienreihenhäuser). Diese sind auch genauso realisiert worden. Ein weiterer Mehrfamilienblock - so wie er nun im Änderungsentwurf geplant wird - wäre auf dem angrenzenden Grundstück ebenfalls in Nord-Süd-Ausrichtung nur folgerichtig und logisch. Nur so würde er sich in die bestehende Bebauung einfügen.</p> <p>Auch wenn in der Begründung zur Änderung des B-Plans davon gesprochen wird, dass bisher keine konkreten Details für die neuen Gebäude vorliegen, gehen sowohl das exemplarische Bebauungskonzept als auch das Schallgutachten von einer Bebauung in Ost-West-Ausrichtung aus. Wenn hierzu berücksichtigt wird, dass der B-Plan für das Mehrfamilienhaus bei 2 Vollgeschossen noch ein -optisch- weiteres Geschoss als Staffelgeschoss zulässt und das Gebäude so nah wie möglich an die bestehende Bebauung heranrücken soll, wird der B-Plan seinem eigenen Anspruch nicht gerecht: "Einer optisch erdrückenden Wirkung und der Verschattung der angrenzenden Bebauung wird entgegengewirkt." Eine Interessenabwägung hat hier nicht stattgefunden, vielmehr ist der Gewinnmaximierung des Bauvereins nachgekommen worden.</p>	<p>Zu 1. Wie im Rahmen der sogenannten Angebotsplanung üblich, sieht die Bebauungsplanänderung die Festlegung der Gebäuderichtung nicht vor. Aus städtebaulichen Gründen besteht auch kein Erfordernis, eine solche Festsetzung zu treffen. Vielmehr wird mit den Baufeld eine gewisse Flexibilität für die Bebauung gesichert, die im Rahmen der sonstigen Vorgaben nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft führt. Insbesondere ist auch zu berücksichtigen, dass nach dem bestehenden Baurecht hier die Errichtung eines zweigeschossigen, gewerblich genutzten Baukörpers – ebenfalls ohne Vorgabe für die Gebäudeausrichtung – zulässig wäre.</p> <p>Der Einwendung wird widersprochen: Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (II Vollgeschosse mit räumlich begrenzten Staffelgeschoss, max. 10m Höhe bei Flachdach sowie 7m Traufhöhe bei geneigten Dächern, erweiterter Grenzabstand im Norden u.a.) wird der Nachbarnschutz in angemessener Weise berücksichtigt. Auch die maximal zulässige Firsthöhe von 13m führt nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen, da diese aus bau-konstruktiven Gründen allenfalls in einem größeren Abstand zu den Nachbargrundstücken erreicht werden kann.</p>	<p>N</p> <p>Z</p>

<p>2. Das Schallgutachten hat ausschließlich die Variante einer Bebauung in Ost-West-Ausrichtung (auf Wunsch des Bauherrn?) simuliert. Eine Alternative wurde nicht weiter verfolgt obwohl in der Begründung zum B-Plan ausdrücklich steht, das sich durch eine Gebäudeausrichtung durchaus Planungsspielräume ergeben. Insofern hätte ein aussagekräftiges Gutachten für eine Entscheidung/Abwägung auch eine andere Gebäudeausrichtung simulieren sollen.</p> <p>3. Berücksichtigt man die Möglichkeiten des B-Plans, sehe ich bei den einzuhaltenden bauordnungsrechtlichen Abständen bereits jetzt Probleme: bei einer möglichen Höhe des Hauptbaukörpers von 7 m ist eine Entfernung von 3 m zur Grundstücksgrenze nach West und Ost nicht mehr ausreichend. Gerade aus Sicht der Anwohnerschaft der Leo-Fall-Str. 8 bis 12 als direkt Betroffene ist hier große Sorgfalt geboten. Eine Überschreitung der zwingend geforderten Abstände und/oder Höhen wird während der Bauphase genau zu beobachten sein.</p> <p>4. Der B-Plan sieht für Gebäude mit geneigten Dächern eine max. Firsthöhe von 13 m vor. Im bestehenden B-Plan haben die Gebäude eine max. Höhe von 12 m. Mit der Beschreibung "geneigte Dächer" wird jede Dachform zugelassen. Beide Angaben lassen leider nicht erkennen, dass mit der Änderung des B-Plans eine Angleichung an die bestehende Bebauung gewährleistet werden soll.</p> <p>5. Abschließend möchte ich insgesamt zum kompletten Verfahren bei der Erstellung der Änderung des B-Plans anmerken: Entgegen den Aussagen der Stadtverwaltung hat hier kein entgegenkommendes Verhalten oder eine transparente Kommunikation stattgefunden. Vor kurzem habe ich erfahren, dass die Stadt Mitglied im Bauverein ist. Diese Tatsache lässt die vergangenen zwei Jahre für mich in einem ganz anderen Licht erscheinen. Wie kann die Stadt als Baugenehmigungsbehörde eine Bebauungsplanänderung neutral bewerten, wenn die Initiative vom Bauverein ausgeht, bei dem die Stadt Mitglied ist??? Aus meiner Sicht besteht hier ganz deutlich eine Interessenkollision und die Stadt hätte von Anfang an eine Befangenheit erklären müssen und das Verfahren an die Region abgeben sollen.</p>	<p>Zu 2. Die schalltechnische Untersuchung stellt – wie nach den einschlägigen Regelwerken üblich – auf eine abstrakte Betrachtung der freien Schallausbreitung ab. Die Darstellung der Bebauungsvariante hat lediglich exemplarischen Charakter. Im Übrigen galt es vorrangig zu prüfen, ob trotz der gegebenen Bestandssituation mit gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gesichert sind. Negative Auswirkungen des Vorhabens selbst, auch einschließlich des Zufahrtverkehrs, sind nicht zu erwarten bzw. führen nicht zu einer relevanten Belastung der umgebenden Wohngebiete.</p> <p>Zu 3. Siehe hierzu Pkt.1. In der Tat sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände im nachfolgenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Insofern gibt der Bebauungsplan nur einen maximal zulässigen Rahmen vor. Dies vorausgesetzt, können unzulässige Beeinträchtigungen der Nachbarbebauungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 4. Auch hierzu siehe Pkt. 1.</p> <p>Zu 5. Dieser Interpretation wird widersprochen. Im Rahmen der zahlreichen Vorgespräche sind sehr wohl Kompromisse für die Festsetzungen des Bebauungsplans erarbeitet worden (z.B. Gebäudeabstand). Im Übrigen sei noch einmal darauf verwiesen, dass die vorgelegte Planung auch im Interesse der Nachbarschaft eine deutliche Verbesserung gegenüber der derzeit bestehenden Baurechte beinhaltet, wird sich doch geplante Wohnbebauung deutlich verträglicher gestalten als die nach den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes zulässige gewerbliche Nutzung.</p>	<p>Z</p> <p>N</p> <p>N</p> <p>Z</p>
---	---	-------------------------------------

		<p>Der Vorwurf einer etwaigen Befangenheit der Stadt wird zurückgewiesen: Im Rahmen einer kommunalaufsichtlichen Prüfung durch die Region Hannover wurde festgestellt, dass das durch Beschluss des Hauptausschusses der Stadt eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren nicht zu beanstanden ist. Der Hauptverwaltungsbeamte führt die Beschlüsse des Rates durch, indem er die Organisationseinheiten der Verwaltung beauftragt. Dabei sind diese an die gesetzlichen Regelungen des BauGB gebunden. Aufgrund der Mitgliedschaft der Stadt im Bauverein ist kein Rechtsfehler festgestellt worden.</p>	
<p>2</p>	<p>Einwendung Schreiben vom 29.06.2023</p> <p>Gegen folgende Festlegungen im o.g. BPlan-Entwurf erheben wir fristgerecht Einwände:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bebauungsabstand Nebenanlagen im nördlichen Bereich von 3 m, 2. Maximale Gebäudehöhe von 13 m sowie 3. Erschließung über die Leo-Fall-Straße <p>Begründungen für die drei genannten Einwände:</p> <p><u>1. Bebauungsabstand Nebenanlagen im nördlichen Bereich von 3 m</u></p> <p>Unmittelbar nördlich des neu zu bebauenden Geländes stehen auf dem Nachbargrundstück seit Jahrzehnten mehrere hohe Bäume, deren Wurzelwerk gemäß der einschlägigen Regelwerke vor Beschädigungen zu schützen ist. Diese unstrittigen Fakten sind in den ersten BPlan-Versionen sowie beim einzigen Abstimmungsgespräch mit Vertretern der Stadtverwaltung, des Bauträgers und der Anwohnerschaft entsprechend berücksichtigt worden: <i>„Der Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone von Bäumen ist während der Baumaßnahmen zu gewährleisten. Dies gilt auch für Bestände auf den Nachbargrundstücken. Für diese ist ein Bereich von 5 m, ausgehend von der Grundstücksgrenze, von einer Inanspruchnahme durch Befahren, der Lagerung von Boden bzw. Baumaterialien und Abgrabungen auszunehmen und sie sind durch einen stabilen Schutzzaun zu sichern.</i> [Bebauungsplan Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße / Siemensstraße“, Beschleunigte 5. Änderung Textliche Festsetzungen (Entwurf); Planfassung zum Auslegungsbeschluss (Stand: 17.03.2021)]</p>	<p>Zu 1.</p> <p>Im Sinne des hier angeführten Schutzes von Wurzelraum, Stamm und Krone der Bäume auf den nördlich angrenzenden Nachbargrundstücken beinhaltet die Planfassung gemäß Auslegungsbeschluss vom 02.05.2023 folgende Regelungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Die überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Es wird ein Baufeld festgesetzt, das nach Norden einen erweiterten Grenzabstand von 6 m aufweist, um hier ein zu enges Heranrücken der Neubebauung an die vorhandenen Wohnbaugrundstücke zu vermeiden“ (Begründung, Kapitel 5.1 sowie Planzeichnung). • Weiter sind gemäß textlicher Festsetzung (§ 3 Ziff. 1) in einem 3 m breiten Streifen an der nördlichen Grenze des Plangebiets Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig. Damit wird der Baum- und Wurzelschutz für den vorhandenen Bewuchs auf den angrenzenden Grundstücken ausreichend gesichert. 	

<p>„Die nördliche Baugrenze wird in einem Abstand von 6 m zur Flurstücksgrenze festgesetzt, um den auf den Nachbargrundstücken vorhandenen Baumbestand zu schützen.“ [Protokoll der Besprechung vom 02. Juni 2021, Version 03. Juni 2021 und Protokoll, Version 17. Juni 2021; beide unterzeichnet von Frau H. Zerr, Stadtplanung]</p> <p>Da auch Fundamente von Nebenanlagen (z. B. Fahrradständer) eine frostfreie Gründung bedürfen, gefährdet jede Baumaßnahme in zu geringem Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze das Wurzelwerk und damit den Bestand der vorhandenen Bäume. Da sich an den Fakten — die Bäume sind weiterhin existent — nichts geändert hat, bestehen wir auf einen Mindestbauabstand aller baulichen Anlagen von 6 m.</p> <p><u>2. Maximale Gebäudehöhe von 13 m</u></p> <p>Eine Firsthöhe von 13 m hat — im Gegensatz zu den Ausführungen im BPlan-Entwurf — sehr wohl eine objektiv erdrückende Wirkung auf die Nachbargrundstücke und bewirkt darüber hinaus natürlich eine Verschattung der Dachflächen der nördlich angrenzenden Wohngebäude zumindest während der Wintermonate (das ist anhand der Sonnenstände und geometrischen Zusammenhänge leicht nachzuweisen, gerne benennen wir der Verwaltung wissenschaftliche Grundlagen zu diesem Thema), die erhebliche negative Einflüsse auf den Wirkungsgrad der Solarthermie- und Photovoltaikanlagen des nördlich gelegenen Doppelhauses hat. Eine Bebauung mit einer solchen Firsthöhe verschlechtert damit die Klimabilanz des Quartiers in signifikanter Weise.</p> <p>Außerdem ist festzuhalten, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • im bestehenden Wohngebiet kein einziges Gebäude so hoch ist, • bei vergleichbaren aktuellen Bebauungsplänen im Gebiet der Stadt Neustadt bei zweigeschossiger Wohnbebauung die Firsthöhen in der Regel auf maximal 10 m festgesetzt sind (z. B. BPlan 613, BPlan 114 u.a.); selbst im BPlan 170 „Westlich Heidland“ ist an der Grenze zur bestehenden Bebauung im Westen — in Sichtweite der „Hochhäuser“ — die maximale Firsthöhe für die Wohnbebauung (hier: Mehrfamilienhaus) auf 11 m begrenzt [Aufstellungsbeschluss 01.08.2019], 	<ul style="list-style-type: none"> • Schließlich wird in den Hinweisen auf die Bestimmungen zum Bodenschutz aufmerksam gemacht (z.B. DIN 18920) und es wird ausdrücklich der Schutz von Wurzelraum, Stamm und Krone der Bäume auf den Nachbargrundstücken angesprochen. <p>Diese Regelungen berücksichtigen die örtliche Situation mit dem beschriebenen Gehölzbestand und ermöglichen dessen Erhaltung. Sofern darüber hinaus die Errichtung sonstiger genehmigungsfreier Nebenanlagen vorgesehen ist, gelten auch hier die einschlägigen und allgemein gültigen Regelwerke (z.B. DIN 18920). Auf die vegetationstechnischen Möglichkeiten zur Baumsicherung (z.B. Anlage eines Wurzelvorhanges) wird verwiesen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird der vorgelegten Forderung nicht gefolgt.</p> <p>Zu 2.</p> <p>Die im Vorfeld mehrfach abgestimmten Regelungen des Bebauungsplans eröffnen bei zwei zulässigen Vollgeschossen zwei Bauvarianten, die im Hinblick auf die angeführten etwaigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft als vertraglich angesehen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach den textlichen Festsetzungen (§ 2 Ziff. 1) wird die Gebäudehöhe bei Flachdächern auf 10 m begrenzt. Das bei zweigeschossiger Bauweise zulässige Staffelgeschoss darf auf der Nord- und Westseite auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einen Rücksprung in der Tiefe von 1/2 H der Traufe des Staffelgeschosses aufweisen. In dieser Variante ist die in der Stellungnahme vorgetragene Forderung vollumfänglich erfüllt. • Die in der Stellungnahme monierte maximale Gebäudehöhe von 13 m ist nur bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig. Zur Vermeidung einer etwaigen „erdrückenden Wirkung auf die Nachbargrundstücke“ wird die Traufhöhe aber auf 7 m begrenzt, so dass die strittige Gebäudehöhe allenfalls im First erreicht wird. auch hier ist damit ein angemessener Nachbarschutz berücksichtigt. <p>Diese Regelungen sind der örtlichen Situation angemessen. Insofern verfährt der Verweis auf andere Planverfahren nicht.</p>	<p>N Z</p>
---	--	----------------

<p>Bauphase aufwändig erneuert werden muss, also auch noch Folge-Bauarbeiten zu erwarten sind. Inwieweit hier — neben den mehr monatigen Einschränkungen für die unmittelbar Betroffenen — auch Folgekosten für die Allgemeinheit anfallen könnten, ist offensichtlich derzeit nicht abschließend geklärt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Eigentümergemeinschaft des vorhandenen Gewerbegebietes kann im Zuge der erforderlichen Grundbuchsicherung der „Verkehrsrechte“ — Kompromissbereitschaft des Bauvereins vorausgesetzt — eine einvernehmliche Lösung z.B. bezüglich des Parkplatzproblems für die Kunden der Physio-Praxis erzielen. Die Eigentümergemeinschaft hat bereits mehrfach darauf hingewiesen, eine solche Lösung zu akzeptieren. Voraussetzung sind dabei aber zwingend Gespräche zwischen den Beteiligten, die bisher allerdings sowohl von der Verwaltung als auch vom Bauverein ohne Begründung verweigert wurden. • Die direkte Nachbarschaft profitiert von der Erschließungsvariante, da weniger Aufwand für die Erdarbeiten (geringere Umwelt-/Umfeldbelastungen während der Bauarbeiten) und aufgrund der niedrigeren Bezugshöhe der geplanten Gebäude diese insgesamt eine etwas geringere Firsthöhe aufweisen, damit ein positiver Einfluss auf die o.g. störenden Auswirkungen erzielt wird! <p>Insgesamt bietet die alternative Erschließung des Geländes über die Hans-Böckler-Straße also für alle Beteiligten und Betroffenen signifikante Vorteile und war auch im Entwurf zum BPlan 143, 3. Änderung genauso vorgesehen — inklusive einem „privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ für die Zuwegung über die vorhandene Gewerbefläche. Die aufgeführten Vorteile sind hinreichende Begründung dafür, diese alternative Erschließungsvariante zwingend in den vorliegenden BPlan-Entwurf aufzunehmen!</p> <p>Wir erwarten, dass unsere sachlich begründeten Einwände ernsthaft geprüft und in die abschließende Fassung des BPlans 143.5 entsprechend eingearbeitet werden. Wir behalten uns ggf. weitergehende rechtliche Schritte vor!</p> <p>Als promovierter Bauingenieur und aufgrund meiner vieljährigen praktischen Tätigkeit u. a. als Hochschullehrer im Bereich „Logistik und Verkehr“ (inkl. Baustellenlogistik) sind die Ausführungen nicht nur als persönliche Einwände, sondern auch als fachliche Expertise zu verstehen!</p>	<p>Außerdem ist zu beachten, dass das Grundstück bereits an einer öffentlich gewidmeten Straße liegt und es städtebaulich sinnvoll ist, diese auch zur Erschließung zu nutzen. Dadurch werden zusätzliche Kosten für den Ankauf und Bau einer neuen öffentlichen Erschließung vermieden. Mit dieser Entscheidung wird berücksichtigt, dass die öffentliche Erschließung über eine vorhandene Privatfläche nicht möglich ist, u.a. wegen abweichender Baustandards und ungeklärter Finanzierung der Unterhaltungskosten.</p> <p>Die hier vorgeschlagene alternative Erschließungsvariante wird aus den o.g. Gründen verworfen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Insgesamt werden die dargelegten Einwendung zu den Punkten 1. bis 3. zurückgewiesen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Die Hinweise auf mögliche „weitergehende rechtliche Schritte“ und auf die fachliche Qualifikation des Einwenders werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Z B</p> <p>Z</p>
---	---	-------------------------

<p>3</p>	<p>Einwendung 3 Schreiben vom 10.07.2023</p> <p>In Funktion als Verwalter der Teileigentümer-Gemeinschaft (Frau Huth-Hartmann und Frau Agnes Stockel) ansässig auf dem östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegrundstücks, nehme ich zur oben genannten Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Warum folgender Aspekt immer noch unverändert in dem Beschluss enthalten ist, ist mir ein Rätsel! "Nachbarrechtliche Aspekte Mit sonstigen negativen Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange ist nicht zu rechnen. Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen sind nicht absehbar bzw. können im Vollzug der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben, beispielsweise durch die Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO, vermieden werden. Im Übrigen bleiben bestehende Bau- und sonstige Nachbarschaftsrechte unberührt von den Regelungen des Bebauungsplans."</p> <p>Für die Teileigentümer-Gemeinschaft ist die Ringstrasse um die ehemalige Sicius-Druckerei von wesentlicher, wenn nicht sogar existentieller Bedeutung. Frau [REDACTED] betreibt eine Physio-Praxis, bereits seit 1995 !!!, sowie eine medizinische Fitness-Einrichtung, an beiden Enden des Gebäudekomplexes. Frau Stockel und ich haben in 2017 den mittleren Teil erworben, seit 2018 bestehend aus einer selbst genutzten Parzelle sowie 6 (gewerblich) vermieteten Parzellen. Der Betrieb der Physio-Praxis und Fitness-Einrichtung ist mit hohem Kundenverkehr verbunden. An-Auslieferung für die gewerblichen Mieter ist zum Teil auch mit größeren Lieferwagen / Lastkraftwagen notwendig, in 2017 war die Ringstraße ein entscheidender Punkt für den Erwerb des Objektes.</p> <p>Eine Erschließung über die Leo-Fall-Straße, hätte eine erheblich Anhebung der Geländehöhe zur Folge, praktisch würde die Ringstraße dann durch eine scharfe Kante von ca. 1m ersetzt. Ein gesicherter Kunden bzw. Lieferverkehr wäre nicht mehr möglich, auf der Planzeichnung ist hier nur noch ein sehr schmaler Streifen zu erkennen.</p>	<p>Die zitierte Textpassage ist eine Zusammenfassung in der Begründung, die klarstellt, dass aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung keine unzulässigen oder unzumutbaren Folgewirkungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind. Etwaige Konfliktsituation können unter Wahrung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben (z.B. Abstandsregelungen) im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gelöst werden.</p> <p>Die Frage der Erschließung ist in dem Planverfahren umfangreich erörtert worden und führte zu dem Ergebnis, den Erschließungsverkehr von Gewerbe und Wohnen zu trennen und das Plangrundstück über die Leo-Fall-Straße anzubinden. Der Vorschlag, das Plangebiet über das Gewerbegrundstück an der Hans-Böckler-Straße zu erschließen, ist nicht erforderlich, weil das geplante Wohngrundstück bereits an einer öffentlichen Straße liegt. Es ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei der vorgeschlagen Zufahrt um private Flächen handelt, deren Nutzung für die Erschließung des Plangebiets öffentlich-rechtlich gesichert werden müsste. Dies führt nach den Erfahrungen in anderen Fällen zu Problemen hinsichtlich des ordnungsgemäßen Ausbaus der Verkehrsflächen. Auch können Einschränkungen der Zugänglichkeit insbesondere für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Hinsichtlich der angesprochenen „Ringstraße“ ist festzustellen, dass diese im Bestand in rechtlich nicht abgesicherter Weise über das Plangrundstück führt. Im Übrigen lässt sich die verkehrliche Anbindung der gewerblichen Nutzungen an die Hans-Böckler-Straße durch die entsprechende Anlage der Stellplätze und ihrer Zufahrten auf dem Bestandsgrundstück sicherstellen.</p>	<p>N</p> <p>Z</p>
----------	--	--	-------------------

	<p>Eine Lösung aus Sicht der gewerbetreibenden Nachbarn wäre eine Erschließung über die Hans-Böckler-Straße, die Integration der Ringstraße in die Zufahrt zum Plangebiet, wie bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans 143 in ein Wohngebiet (aus 1995) vorgesehen.</p> <p>Ich erinnere mich an eine Ausführung seitens der Stadtverwaltung - bei einem ersten Treffen, Anfang 2021 - daß man den (wirtschaftlichen) Interessen des Investors doch entgegenkommen müsse. Da stellt sich die Frage, warum die Interessen eines seit über 25 Jahren laufenden Betriebes, so wie gewerblicher Vermietung ignoriert werden.</p> <p>Warum der Absatz "Nachbarrechtliche Aspekte" in der BPlan Nr. 143, 5. Änderung enthalten ist hatte ich ohne Erfolg bereits als Frage zu einer Ortsratssitzung gestellt. Damit bin ich beim Punkt Kommunikation, die ich auch bereits mehrfach moniert hatte. Betroffene werden nicht aktiv informiert, der krönende Abschluß war die "Ausladung" der Betroffenen Anwohner und Nachbarn zu einem Austausch vor der Beschlussfassung.</p>	<p>Der zitierte Ansatz der Planung aus 1995 war nach Aktenlage nicht rekonstruierbar. Grundsätzlich ist dies nicht mehr relevant, da die Planungsziele mit dem Grundsatzbeschluss zu der vorliegenden Bauleitplanung neu formuliert wurden. Der Verwaltungsausschuss hat sich im August 2020 gegen die Aufrechterhaltung einer Erweiterungsmöglichkeit für das eingeschränkte Gewerbegebiet zugunsten der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiete auf den noch unbebauten Flächen ausgesprochen. Damit ist die Notwendigkeit der Sicherung einer Umfahrungsmöglichkeit des bestehenden Gewerbebaus zur Erschließung der rückwärtigen GEE-Flächen nicht mehr erforderlich und die Erschließung des WA unmittelbar über die Leo-Fall-Straße aus dem angrenzenden Wohngebiet ist städtebaulich sinnvoll und verträglich sowie zur Vermeidung zusätzlicher Kosten vorgesehen!</p> <p>Wenn die Eigentümer der Gewerbeimmobilie private Umfahrung beibehalten möchten, ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in den Grundbücher erforderlich und beide Vertragspartner müssen sich privatrechtlich darüber vereinbaren – was bisher (aktuell und seit dem bereits Jahre zurückliegenden Verkauf des von der Planung betroffenen Flurstücks Nr. 182/158) nicht geschehen ist. Diese Tatsache ist bei der ersten gemeinsamen Veranstaltung mit den Anwohnern bereits thematisiert und klargestellt worden.</p> <p>Hierzu ist festzustellen, dass die an Ortsräte gerichteten Anfragen nicht Gegenstand des formellen Planverfahrens sind. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung nach den gesetzlichen Vorschriften durchgeführt wurde und dass es darüber hinaus mehrere Besprechungen mit Anwohner, Vertretern des Ortsrates, des Bauvereins und der Fachverwaltung gegeben hat.</p>	
--	---	---	--

<p>4</p>	<p>Einwendung Schreiben vom 10.07.2023</p> <p>Wohnhaft nördlich des zur Änderung anstehenden Grundstücks sind wir, [REDACTED] direkt betroffen von der geplanten Maßnahme: Wir haben uns als Betroffene mit den ausgelegten Unterlagen befasst und übersenden Ihnen hiermit fristgerecht unsere Stellungnahme zum o.g. Verfahren:</p> <p>Grundsätzliche Formalien</p> <p>Die Stadt Neustadt ist Mitglied in der Bauverein Neustadt a. Rbge. eG und somit den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers/Investors des Grundstücks verpflichtet. Da die städtischen Vertreter in der Mitgliederversammlung (Bürgermeister und Vertreter(in)) den nachgeordneten Abteilungen der städtischen Verwaltung weisungsbefugt sind, ist eine neutrale/unabhängige Abwicklung der Bebauungsplanänderung bzw. Abwägung der Interessen nicht gegeben. Aus diesem Grund muss das Änderungsverfahren von der übergeordneten Behörde (u.E. Region Hannover) durchgeführt werden. Indikatoren für eine abhängige/parteiliche Durchführung des Änderungsverfahrens können aus der von den politischen Gremien beauftragte Kompromissfindung/Moderation abgeleitet werden, bei denen die Vertreterinnen der Verwaltung konsequent Partei für den Bauverein übernommen hatten.</p> <p>Unter 6.2 der Begründung wird ausgeführt, dass die Sozialbindung von mindestens drei Wohneinheiten vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vertraglich abgeschlossen und ins Grundbuch eingetragen wird. Es geht aus den Unterlagen nicht hervor, dass dies fristgerecht ausgeführt wurde. Ansonsten muss die Nichterfüllung zu einer Aufschiebung des Verfahrens führen. Das Begehren in 1995, die betroffene Fläche mit der 3. Änderung des Bebauungsplans 143 in ein Wohngebiet mit Erschließung über die Hans-Böckler-Straße zu ändern, wurde nicht umgesetzt. Leider liegen uns die Gründe nicht vor, die aber in die Bewertung der aktuellen Änderung einfließen müssen. Insb. das dort von der Verwaltung zitierte Lärmgutachten besagt, dass auf der gesamten Fläche mit keinen einschränkenden Lärmimmissionen zu rechnen ist. Da es seither zu keinen Änderungen gekommen ist, müssen die unterschiedlichen Aussagen abgeglichen werden.</p>	<p>Der Vorwurf einer etwaigen Befangenheit der Stadt wird zurückgewiesen: Im Rahmen einer kommunalaufsichtlichen Prüfung durch die Region Hannover wurde festgestellt, dass das durch Beschluss des Hauptausschusses der Stadt eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren nicht zu beanstanden ist. Der Hauptverwaltungsbeamte führt die Beschlüsse des Rates durch, indem er die Organisationseinheiten der Verwaltung beauftragt. Dabei sind diese an die gesetzlichen Regelungen des BauGB gebunden. Aufgrund der Mitgliedschaft der Stadt im Bauverein ist kein Rechtsfehler festgestellt worden.</p> <p>Die Vereinbarung der Sozialbindung der drei Wohnungen wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der vor dem Beschluss über die Satzung der Bebauungsplanänderung vorliegen muss. Insofern ist dies Ziel auch formell gesichert.</p> <p>Die Frage der Erschließung ist in dem Planverfahren umfangreich erörtert worden und führte zu dem Ergebnis, den Erschließungsverkehr von Gewerbe und Wohnen zu trennen und das Plangrundstück über die Leo-Fall-Straße anzubinden. Der Vorschlag, das Plangebiet über das Gewerbegrundstück an der Hans-Böckler-Straße zu erschließen, ist nicht erforderlich, weil das geplante Wohngrundstück bereits an einer öffentlichen Straße liegt und weil die Erschließung über private Flächen praktische Probleme nach sich ziehen würde (Ausbau und Unterhaltung der Straße, Nutzung für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge etc.).</p>	<p>Z</p> <p>V</p> <p>Z</p>
----------	---	--	----------------------------

<p>Zu den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor dem Hintergrund, dass die zur Änderung stehende Fläche ursprünglich direkt mit den Vorgaben zur Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebietes (ehem. Sicius-Druckerei) zusammenhängt, müssen die Grundflächenzahlen unter Berücksichtigung von Erschließungs- und Nebenanlagen auch in Bezug zu dieser Gesamtfläche betrachtet werden. Mit der Umwidmung der Wiesenfläche wird die Überbauung des verbleibenden Gewerbegrundstücks signifikant überschritten. Insbesondere aus diesem Grund ist die unter 5.1 ausgeführte Ausnahmeregelung, eine Versiegelung von bis zu 75% der Fläche zuzulassen, zu streichen. • Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Versiegelung der Fläche und einem zeitgemäßen Wassermanagement ist vorzugeben, dass anfallendes Regenwasser auf der Fläche versickert werden muss. In einer Zeit der nachgewiesenen und zu erwartenden Wasserknappheit ist eine Versickerung das Mittel der Wahl und wird in anderen Gemeinden der Region (bspw. Wunstorf und Garbsen) bereits erfolgreich praktiziert. Geologische Gründe sollten nicht dagegen sprechen, da das Regenwasser aktuell von der Fläche aufgenommen wird. Von einem dauerhaften Abpumpen von oberflächennahem Sicker- und Grundwasser muss abgesehen werden, da dies u.a. Einfluss auf den angrenzenden Baumbestand haben wird. • Die Bezugshöhe wird aufgrund der aktuellen Gegebenheiten um ca. 1 m angehoben. Wie bereits in den ersten Gesprächen vom Investor bildlich dargestellt, soll sich insb. der im Norden befindliche Baukörper in den Bestand einfügen. Das im Norden des Grundstücks geplante Mehrfamilienhaus soll nach aktueller Planung in Ost/West-Richtung errichtet werden — im Gegensatz zu den anderen im Bebauungsgebiet 143 errichteten Mehrfamilienhäuser (Nord/Süd-Ausrichtung). Eine Gesamthöhe von 13 m bei einem geneigten Dach ist deutlich höher als die realisierten Gebäude und führt ggf. zu einer Verschattung der inzwischen auf den nördlich gelegenen Gebäuden installierten PV- und Solarthermieanlagen. Darüber hinaus lässt der Begriff geneigtes Dach auch ein Pultdach zu was zu einer weiteren Einschränkung der Nachbarn führen kann. Dieser Punkt ist zu konkretisieren (Satteldach, Lage des Firstes) Für eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem mög- 	<ul style="list-style-type: none"> • Nach einer überschlägigen Berechnung können die festgesetzten Ausnutzungswerte und die Vorgaben der BauNVO auch für das verkleinerte Gewerbegebiet eingehalten werden. Desungeachtet wird an der zitierten Regelung zur erweiterten Überschreitung der Grundflächenzahl durch Erschließungs- und Nebenanlagen im Plangebiet festgehalten. Bei GRZ=0,4 wäre damit eine Versiegelung von max. 70% der Grundfläche zulässig. Dieser Wert ist damit geringer als die nach dem alten Bebauungsplan zulässige Ausnutzung. Im Übrigen werden etwaige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die in § 4 Abs. 2 des B-Plans festgesetzten Maßnahmen kompensiert. • Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung eines im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzten Gewerbegebietes. Aufgrund der für die nunmehr geplante Wohnbebauung reduzierten GRZ ist gegenüber der alten Planung mit einem geringeren Anfall an Oberflächenwasser zu rechnen. Die Entsorgung erfolgt wie im Bestand über die Ableitung in ein Regenwasserrückhaltebecken an der Hans-Böckler-Straße. Im Übrigen wird der Nachweis einer geordneten Entsorgung im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung geführt. Ein Abpumpen von Sicker- und Grundwasser ist nicht vorgesehen. • Die im Vorfeld mehrfach abgestimmten Regelungen des Bebauungsplans eröffnen bei zwei zulässigen Vollgeschossen zwei Bauvarianten, die im Hinblick auf die angeführten etwaigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft als verträglich angesehen werden: <ul style="list-style-type: none"> ◦ Nach den textlichen Festsetzungen (§ 2 Ziff. 1) wird die Gebäudehöhe bei Flachdächern auf 10 m begrenzt. Das als Dachgeschoss zulässige Staffelgeschoss darf nur auf der Nord- und Westseite des Baukörpers errichtet werden und muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einen Rücksprung in der Tiefe von 1/2 H der Traufe des Staffelgeschosses aufweisen. In dieser Variante ist die in der Stellungnahme vorgetragene Forderung vollumfänglich erfüllt. 	<p>Z</p> <p>Z</p> <p>Z</p>
--	---	----------------------------

	<p>lichen Staffelgeschoss/ausgebautem Dachgeschoss ist eine Höhe von maximal 10 m völlig auskömmlich, wobei die ursprünglich zugesagte Traufhöhe von 6 m ebenfalls ausreicht. Die Höhe der Gebäude ist deshalb wie folgt festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bezugshöhe wie im Entwurf beschrieben ist der Fußweg Leo-Fall-Straße ○ Traufhöhe 6 m ○ Firsthöhe/max. Gebäudehöhe 10 m ○ wobei die entsprechenden Grenzabstände entsprechend der realen Gebäudehöhe anzupassen sind (u.E. allgemeines Baurecht) <ul style="list-style-type: none"> • Zum Ausschluss der Nebenanlagen: Nach Norden dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden, die eine Verdichtung bzw. eine Versiegelung einschließlich Erfassung und Abführung von Regenwasser ergeben. Dies trägt zum Fortbestand der Vegetation auf den nördlich angrenzenden Grundstücken bei. • Der ca. 30 Jahre alte Baum auf dem heutigen Wendeplatz der Leo-Fall-Straße (ausgeführt als „VB“ in der Planzeichnung im südwestlichen Bereich) ist zu erhalten, da er mit den in den Vorgaben ausgeführten Vorgaben nicht ersetzt werden kann. • Im ersten Entwurf der 5. Änderung wurde zu Schutz des Baumbestandes ausgeführt, dass der Baumbestand der Nachbargrundstücke während der Bauphase zu schützen sind (5m nicht befahren, kein Material lagern, fester Zaun). Diese Vorgaben fehlen in der aktuellen Vorlage. Warum? 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Die in der Stellungnahme monierte maximale Gebäudehöhe von 13 m ist nur bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern zulässig. Zur Vermeidung einer etwaigen „erdrückenden Wirkung auf die Nachbargrundstücke“ wird die Traufhöhe aber auf 7 m über Fußwegoberkante begrenzt, so dass die strittige Gebäudehöhe allenfalls im First erreicht wird. Auch hier ist damit ein angemessener Nachbarschutz berücksichtigt. <p>Diese Regelungen sind der örtlichen Situation angemessen. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sich die tatsächlichen Grenzabstände nach den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen bemessen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum Schutz der Bäume auf den nördlich angrenzenden Grundstücken beinhaltet die Bebauungsplanänderung folgende Regelungen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Baugrenzen mit erweitertem Grenzabstand von 6 m ○ Ausschluss von Nebenanlagen auf 3 m ○ Hinweis auf einschlägige Bestimmungen zum Bodenschutz Diese Regelungen berücksichtigen die örtliche Situation mit dem beschriebenen Gehölzbestand und ermöglichen dessen Erhaltung. • Die Erhaltung dieses Baumes ist nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht vorgeschrieben. Sofern er zum Zwecke der Erschließung des Baugrundstücks beseitigt werden muss, wird dies hingenommen, da diese Maßnahme dem vorrangigen Ziel des Bebauungsplan, eine Nachverdichtung für Wohnen im Innenbereich zu ermöglichen, dient. • Diese Vorgaben entsprechen den einschlägigen Bestimmungen zum Baumschutz und dem Stand der Technik. Sie werden in den Hinweisen der Bebauungsplanänderung dennoch ausdrücklich angeführt. 	<p>Z</p> <p>Z</p> <p>V</p> <p>Z</p>
--	--	--	-------------------------------------

<p>Technische Infrastruktur</p> <p>Mit der Erhöhung der Fläche wird mit einer sehr hohen Anzahl von Baufahrzeugen zu rechnen sein (allein für die Aufschüttung ohne Materiallieferungen ca. 200 LKW). Diese werden nach derzeitiger Planung über die verkehrsberuhigte Leo-Fall-Straße geführt. In der 4. Änderung des Bebauungsplans 143 wurde ausgeführt, dass auf einen Spielplatz im Baugebiet verzichtet werden könne, da die Kinder auch auf der „Spielstraße“ spielen können. Es muss eine Vorgabe formuliert werden, das Grundstück bebaut werden kann ohne Beschädigung des Straßenaufbaus, dem Wegfall von Parkraum und der Vermeidung der Gefährdung der sich im Verkehrsraum bewegenden Kinder.</p> <p>Darüber hinaus gehen wir davon aus, dass die von der Stadt Neustadt formulierten allgemeinen und spezifischen Vorgaben zum Umwelt- und Naturschutz sowie zur klimagerechten Ausstattung von neu zu errichtendem Wohnraum auch bei diesen anstehenden Bauvorhaben Anwendung finden wird.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die Ausführungen in der Begründung genauso verbindlich sind, wie die reduzierten textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung. Sollte dies nicht der Fall sein, sind die Ausführungen in der Begründung in die textlichen Festsetzungen der Planzeichnung zu übernehmen, um die Rechtsverbindlichkeit festzuschreiben.</p>	<p>Den Einwendungen ist entgegenzuhalten, dass die planbedingt zu erwartende Verkehrszunahme äußerst gering ist. Bei ca. acht neuen Wohneinheiten entsteht Zufahrtsverkehr in einem derart geringen Umfang, dass Störungen und/oder Beeinträchtigungen der nicht-motorisierten Verkehrsteilnehmer nicht zu befürchten sind. Hinsichtlich der Belastungen durch den Baustellenverkehr sei darauf hingewiesen, dass es sich um übliche Erscheinungen handelt, die temporär in jedem Wohngebiet hinzunehmen sind. Etwaige Schäden an den vorhandenen Verkehrsanlagen sind auf Kosten des Verursachers zu beheben.</p> <p>Diese Annahme ist korrekt. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und politischen Beschlussfassungen werden – wie in der Begründung dargelegt – berücksichtigt.</p> <p>Formal ist dies nicht der Fall, da nur der Satzungsinhalt (Plan und textliche Festsetzungen) rechtsverbindlich sind. Gleichwohl ist sichergestellt, dass die abgestimmten Planinhalte in der erläuterten Form umgesetzt werden, da die Stadt entsprechende Regelungen in den städtebaulichen Vertrag mit dem Bauverein aufnimmt.</p>	<p>V</p> <p>V</p>
---	--	-------------------

STELLUNGNAHMEN AUS DER BEHÖRDENBETEILIGUNG GEMÄß § 4 Abs. 2 BAUGB			
Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1	<p>Abfallwirtschaft Region Hannover (aha) Mail vom 26.06.2023</p> <p>Der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover hat die Restmüllabfuhr über feste Behälter (Tonnen oder Behälter) eingeführt. Bestandskunden können seither noch zwischen Sack- und Behälterabfuhr wählen, Neubaugrundstücke werden aber ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich an die Behälterabfuhr angeschlossen.</p> <p>Die Abfallbehältnisse sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>In diesem Fall somit an der Paul-Lincke-Straße oder Hans-Böckler-Straße. Bitte beachten Sie, dass gem. Absatz 3.2.5 der Gesetzlichen Unfallversicherung Müll nur dann abgeholt werden kann, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung).</p>	<p>Die Hinweise auf die jüngsten Regelungen zur Einführung der Behälterabfuhr werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Auf Nachfrage hat aha mit Mail vom 29.11.2023 mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 26.06.2023 irrtümlich zustande gekommen ist. Vielmehr schließt sich aha ausdrücklich den Ausführungen im Entwurf der Begründung an, wonach die Abfallentsorgung wie im Bestand über die Wendeanlage der Leo-Fall-Straße, an die die Plangrundstücke angrenzen, erfolgt.</p>	<p>B</p> <p>V Z</p>
5	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Mail vom 25.05.2023</p> <p>Der Standort befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.</p>	<p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf und den Ausschluss etwaiger Beschwerden gegen den Flugbetrieb waren bereits Gegenstand der ausgelegten Planfassung.</p>	K

	<p>Sollte es bei dem künftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes • Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN • Standzeit <p>Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.</p>	<p>Die Begründung wird um den Hinweis auf das Erfordernis der luftfahrttechnischen Genehmigung für die Errichtung von Kränen ergänzt.</p>	B
14	<p>LGLN – Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 07.06.2023</p> <p>Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor:</p> <p><u>Empfehlung: Luftbildauswertung</u></p> <p>Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. Nach der durchgeführten Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es wurde keine Sondierung durchgeführt. Die Fläche wurde nicht geräumt. Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.</p>	<p>Entgegen der zitierten Stellungnahme liegt ein Schreiben des LGLN vom 15.01.2021 vor, in dem als Ergebnis der durchgeführten Luftbildauswertung 'kein Handlungsbedarf' attestiert wurde. Da seit dem o.g. Datum keine neuen Erkenntnisse über etwaige Kampfmittelbelastungen vorliegen, wird die aktuelle Stellungnahme zurückgewiesen. Auf eine erneute Luftbildauswertung wird verzichtet.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>	B
16	<p>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Schreiben vom 07.07.2023</p> <p>Baugrund</p> <p>Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskate-</p>	<p>Die Einordnung in die Erdfallgefährdungskategorie 1 ist unkritisch. Im Übrigen wird dieser Belang im Rahmen der Vorhabenplanung durch die praxisüblichen Baugrunduntersuchen abgedeckt.</p>	

	<p>gorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.</p> <p>Im Zuge der Planung von Baumaßnahmen verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.</p> <p>Hinweise</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p> <p>K</p>
<p>17</p>	<p>Leinenetz GmbH Schreiben vom 06.06.2023</p> <p>Für den Planbereich kann über dort befindliche Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden, im ungestörten Betrieb, aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Die genannte Löschwassermenge entspricht den Anforderungen des Arbeitsblattes W 405, wonach die genannte Löschwassermenge für Wohngebiete zu liefern ist.</p> <p>Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>B</p>

<p>30</p>	<p>Region Hannover Schreiben vom 10.07.2023</p> <p>Raumordnung Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p> <p>Immissionsschutz Zu der o.g. Planung bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Gewässerschutz Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass Oberflächenentwässerung für das Plangebiet nachzuweisen ist. Ansonsten bestehen zu der o.g. Planung keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Brandschutz Auf die Anforderungen gemäß § NBauO in Verbindung mit dem § 1 und § 2 der DVO-NBauO bezüglich der Zugänglichkeit der Gebäude zur Sicherstellung der Rettungswege, wird vorsorglich hingewiesen. Bei der Neugestaltung der Verkehrsflächen sind die Belange der Feuerwehr, insbesondere der Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr bzw. Rettungswagen, zu berücksichtigen. Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und ggf. auch auf öffentlichen Flächen sind nach § 4 NBauO bzw. nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen. Ab einer Länge der Feuerwehrezufahrt von 85 m ist, wenn kein Durchfahren möglich ist, eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Bei einer Wendemöglichkeit sind insbesondere die Kurvenradien der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (Nds. MBl. Nr. 37q/2012) zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Überplanung eines im Bebauungsplan Nr. 143 festgesetzten Gewerbegebietes. Aufgrund der für die nunmehr geplante Wohnbebauung reduzierten GRZ ist mit einem geringeren Anfall an Oberflächenwasser zu rechnen. Die Entsorgung erfolgt wie im Bestand über die Ableitung in ein Regenwasserrückhaltebecken an der Hans-Böckler-Straße. Im Übrigen wird der Nachweis einer geordneten Entsorgung im Rahmen des Entwässerungsantrages zur Baugenehmigung geführt.</p> <p>Der Hinweis auf die einschlägigen Regelungen zum Brandschutz wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Diese sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen. Namentlich ist die Erschließung für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge über die Leo-Fall-Straße gesichert. Von hier aus werden auch die Bestandsgrundstücke angefahren. Eine Wendefläche steht am Ende der Straße zur Verfügung und das Plangrundstück hat eine geringere Tiefe als 85 m.</p>	<p>K</p> <p>K</p> <p>B</p> <p>B</p>
-----------	---	--	-------------------------------------

<p>Kühlungsfunktion sind Maßnahmen zum Erhalt durchwurzelbarer Böden und gegen schädliche Bodenveränderungen und Bodenverdichtung zu treffen.</p> <p>Bei der Umsetzung von Bauvorhaben im Planungsbereich sind fachgerechte Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz des Bodens und zum Erhalt der Bodenteilfunktionserfüllung in die Planung und Maßnahmendurchführung aufzunehmen. Bei Eingriffen in den Boden sind Bodenschutzmaßnahmen entsprechend dem Stand der Technik zu beachten und umzusetzen. Der Verbrauch von Boden und Fläche durch Versiegelung ist auf das Mindestmaß zu reduzieren. Die Bodenfunktionserfüllung außerhalb technischer Bauwerke ist zu erhalten oder zu verbessern. Vermeidbare nachteilige Veränderungen der Bodenfunktionserfüllung sind unzulässig.</p> <p>In der Begründung und der Satzung zum B-Plan werden bereits Aspekte zum Bodenschutz aufgegriffen. Die benannten Aspekte werden ausdrücklich begrüßt und bodenschutzrechtlich gestützt.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u> Für das Schutzgut Boden sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende textliche Festsetzungen vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es ist unzulässig, Abfälle, Fremd- und Störstoffe (z.B. Bauschutt, Ziegel/ Ziegelbruch, Glas, Holz, Metall, Schlacken, Plastik etc.) in durchwurzelbare Böden bis 2 m u GOK einzubringen oder einzuarbeiten. Eingebrachte oder eingearbeitete Abfälle, Fremd- und/ oder Störstoffe sind zu beseitigen. • Durchwurzelbare Böden dürfen keine Bodenschadverdichtung aufweisen. Bodenschadverdichtungen liegen im Boden bis 1,5 m u GOK vor bei einer Luftkapazität von < 5 Vol-%, einer gesättigten Wasserleitfähigkeit von < 10 cm/Tag und bei einer Lagerungsdichte der Stufe 4 und 5. Der Eindringwiderstand soll 2 MPa bei 80 — 100 % Feldkapazität nicht überschreiten. • Die oberste Bodenschicht durchwurzelbarer Böden von 0 — 0,3 u GOK ist mit humosem Oberboden (Mutterboden) mit einem Corg-Gehalt (gesamter organischer Kohlenstoff) von mindestens 1 % herzustellen. • Der Mutterboden ist vor Überbauung sowie sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche abzuschieben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und zu verwerten. 	<p>Die Hinweise sind in allgemeiner Form bereits Gegenstand der Begründung (siehe Kapitel 6.5). Sie sind konkret im Zuge der Baugenehmigung und bei der Umsetzung von Bauvorhaben durch den jeweiligen Vorhabenträger zu beachten.</p> <p>siehe oben</p> <p>Der Anregung, die genannten Vorgaben zum Bodenschutz als textliche Festsetzungen aufzunehmen, wird nicht gefolgt, da es sich im Regelungen handelt, die nach den einschlägigen Normen (z.B. § 202 BauGB, DIN 19639 u.a.) und nach dem Stand der Technik bei Erd- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Gleichwohl werden die bodenschutzrechtlichen Anforderungen ergänzend in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>N</p> <p>Z B</p>
--	--	-------------------------

<p>31</p>	<p>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover Mail vom 05.07.2023</p> <p>Im Rahmen dieses Planverfahren sind neben der Abschätzung der Geräuschimmissionen des abstrakten Planfalls ebenso die durch die konkret vorliegenden und genehmigten Nutzungen induzierten Geräusche zu beurteilen. Die Nutzungen der Freiflächen (Parken, Anliefern etc.) könnten in der Nachtzeit (sofern genehmigt) zu Konflikten mit der heranrückenden Wohnnutzung führen. Insbesondere ist es in diesem Zusammenhang sachgerecht, die durch die legale Nutzung möglichen Maximalpegel abzuschätzen und in die Bewertung der Konfliktsituation einfließen zu lassen (Einhaltung des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass über die Ausrichtung der Gebäude, die Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Konflikt bewältigt werden kann. Die identifizierten Bereiche, in denen mit Richtwertüberschreitungen nach der TA Lärm von gewerblichen Geräusche zu rechnen ist, sollten dem folgend, entsprechend im Plan – wirklichkeitsnah – gekennzeichnet werden.</p> <p>Es wird daher angeregt, die vorliegen Nutzungen im Planverfahren darzustellen und detailliert zu bewerten.</p>	<p>Das vorliegende Schallgutachten fokussiert in der Tat auf das geltende Planungsrecht, mithin auf den abstrakten Planfall. Nach Rücksprache mit dem Gutachter ist die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen auf dieser Grundlage aus fachtechnischer Sicht geboten. Die Beurteilung der Geräuschsituation unter Berücksichtigung der Nutzungen durch die vorhandenen Betriebe ist immer nur eine Momentaufnahme, die die derzeitige Betriebssituation beschreibt. Demgegenüber wird mit der Betrachtung des abstrakten Planfalls die Situation beschrieben, die nach Planungsrecht maximal zulässig wäre. Insofern unterliegen die ausgeübten gewerblichen Nutzungen nicht der bauleitplanerischen Betrachtung sondern der bauordnungsrechtlichen Prüfung.</p> <p>Wenn hier mit der Stellungnahme der Gewerbeaufsicht angeregt wird, die tatsächlich vorhandene Geräuschbelastung auf der Grundlage der Genehmigungslage oder durch Betriebsbelastungen zu ermitteln, muss dem im Bauleitplanverfahren nicht vollumfänglich gefolgt werden. Gleichwohl kann der Abwägung die nachstehende Einschätzung der Geräuschsituation zugrunde gelegt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Bereich östlich des Plangrundstückes ist in dem Bebauungsplan Nr. 143 als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} festgesetzt. Es sind Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierfür sind im Ursprungsplan Immissionswerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts festgesetzt und entsprechende Auflagen zu Betriebszeiten, An- und Abfahrten sowie maximalen Geräuschpegeln in den Baugenehmigungen formuliert. Nach Aufgabe eines ursprünglich ansässigen Druckereibetriebes sind hier neben einem Bäckereibetrieb eine Physio-Praxis, eine medizinische Fitness-Einrichtung untergebracht. Betriebliche Geräuschemissionen sind dabei aufgrund der Genehmigungslage nach der o.g. Vorgabe begrenzt. Da auch der Zu- und Abfahrtverkehr im Wesentlichen auf die Tagzeit beschränkt ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.	
-----------	--	---	--

