

Gemeinde Laatzten, OT Gleidingen u. OT Rethen, Bebauungsplan Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“

Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3(2) BauGB vom 07.06. bis 06.07.2021

Planstand: 22.04.2021

Stand: 07.09.2021 / ST, LM

Kursiv: Identisch mit Stellungnahme/Abwägung im Rahmen der Beteiligung nach § 3(2) BauGB bzw. frühere Schreiben

Nr. Absender	Pkt. Stellungnahme	Pkt. Abwägungsvorschlag Beschlussvorschlag (A) (B)
1 1 Person Schreiben vom 15.06.2021	1.1 Es wird Einspruch gegen den ausgelegten Bebauungsplan eingelegt. Dieser betrifft folgende Punkte: Der Bebauungsabstand des Grundstücks der Person zu den neuzubauenden Häusern beträgt nur 3 m . Der Abstand bei den anderen Alt-Eigentümern beträgt aber 5 m . Die Person bittet diese Ungleichbehandlung zu korrigieren .	A 1.1 Die westlich angrenzenden Wohngebäude befinden sich dichter am Geltungsbereich bzw. nördlich davon. Südlich des angesprochenen Wohngebäudes Am Springborn 15A (und 15) ist ebenfalls ein Abstand von 5 m eingehalten. Lediglich in einer Ecke im Südosten beträgt der Abstand nur 3 m, da die verbleibende Ecke des Neubaugebietes ohnehin nur begrenzt bebaubar ist und hierdurch aufgrund der Himmelsrichtung und des Grundstückszuschnittes keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Bitte wird dennoch nachgegeben und die Baugrenze des Allgemeinen Wohngebietes WA-1 zum Grundstück Am Springborn 15A ebenfalls vollständig auf 5 m erweitert. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern des zukünftigen WA-1 hat eine Abstimmung hierüber stattgefunden. Sie haben ihr Einverständnis zu der Änderung gegeben .
	1.2 Von der Planstraße , die direkt an das Grundstück der Person grenzt , profitiert die Person nicht . Im Gegenteil hat es für die Person nur Nachteile. Das Grundstück der Person wird von der Straße „Am Springborn“ her erschlossen, deshalb bittet die Person um die vorherige Zusicherung , dass sie nicht an etwaigen Erschließungskosten beteiligt werde , denn diese Kosten können nur Eigentümern auferlegt werden, die von der Erschließung profitieren. Ein späterer Protest nach Beschluss	B 1.1 Änderung Planzeichnung. A 1.2 Es entstehen keine Erschließungskosten für die Anrainer, diese werden von den Vorhabenträgern übernommen.

würde nur Kosten und einen Rechtsstreit nach sich ziehen.	
<p>1.3 Durch Gründungsarbeiten an der Straße und den Neubauten kann es zu Erschütterungen kommen, die im Gebäude der Person zu Rissen führen können. Die Person bittet – wie die anderen Alt-Eigentümer – um ein Baustandsgutachten zu Lasten von Stadt oder Bauträger vor Beginn der Arbeiten, damit der Ist-Zustand dokumentiert ist.</p>	<p>B 1.2 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 1.3 Von Beschädigungen ist schon aufgrund des Abstandes der geplanten Maßnahmen von den Gebäuden nicht auszugehen. Der Hinweis auf eventuelle Beschädigungen ist aber im Rahmen der Bauausführungen zu beachten und bei Bedarf ein entsprechendes Bestandsgutachten vom Vorhabenträger zu erstellen. Sollten unerwarteter Weise Schäden auftreten, hat der Verursacher (Vorhabenträger) dafür aufzukommen. Auch in Pkt. 2.7, 13.7-13.9, 23.8 u. 25.8</p> <hr/> <p>B 1.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>1.4 Die Häuser, die gegenüber dem Haus der Person geplant sind, sollen eine Traufhöhe von 13 m haben. Das widerspricht dem Gebietscharakter des Ortsbildes. Die Häuser, die teilweise auf dem höchsten Punkt Gleidingens stehen werden, werden wie „Hochhäuser“ aus dem Ortsbild hervorstechen und das Ortsbild verschandeln.</p>	<p>A 1.4 Die zulässige Traufhöhe von 13 m ermöglicht eine 3- bis 4-geschossige Bebauung. Im westlich des Plangebietes gelegenen Bereich von Fliederstraße und Nelkenstraße sind ebenfalls 3- und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Somit kann nicht von einem widersprechendem Gebietscharakter und einem verschandeln des Ortsbildes gesprochen werden. Die Gebäude stehen nicht am höchsten Punkt Gleidingens. Das Plangebiet steigt von ca. 65 m im Bereich der Hildesheimer Straße auf ca. 74-74,5 m an der Braunschweiger Straße. Die Mehrfamilienhäuser sind im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes vorgesehen und somit nicht am höchsten Punkt. Hinzu kommt, dass die max. Traufhöhe von 13 m von der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (hier die Planstraße A) gemessen wird. Diese befindet sich bis zu ca. 3 m unterhalb der Straße Am Springborn. Zudem handelt es sich bei der Traufhöhe um eine Maximal-Angabe, nicht um eine „Soll-Bestimmung“. Da des Weiteren ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch</p>

		<p>verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße angeordnet. Mit verdichteten Bauformen ist zudem ein geringerer Flächenverbrauch verbunden (schonender Umgang mit dem Schutzgut „Boden“). Es wird daher an der 3- bis 4-geschossigen Bebauung mit einer möglichen Traufhöhe von 13 m im vorgesehenen Bereich festgehalten. Ähnlich in Pkt. A 25,7</p> <p>B 1.4 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>2 2 Personen</p> <p>Schreiben vom 04.07.2021</p>	<p>2.1 Einspruch gegen den 21.5.2021 ausgelegten Bebauungsplan 233 Am Erdbeerhof 11</p> <p>Der vorgelegte Bauplan stellt eine einseitige und unverhältnismäßige Benachteiligung von den Altanliegern dar. Im Bereich des Springbornes 1-16 gibt es nur 2-geschossigen Gebäude, jetzt soll im neuen Plangebiet eine Bebauung mit 4-geschossigen Gebäuden zulässig sein. Durch die Höhe von 13m und den Abstand von 6,50m zu dem Grundstück der Personen ergibt das eine massive Verschattung des Eigentums. Das Grundstück der Personen liegt auf dem höchsten Punkt Gleidingens und ca. 15m von den Grundstücksdreieck, das in das neue Baugebiet ragt. Durch die Lage ist eine hohe Wahrscheinlichkeit gegeben, dass ein Mietshaus über die ganze Breite des Grundstücks der Personen gebaut werden kann sehr hoch.</p>	<p>A 2.1</p> <p>(Hinweis: der Mindestabstand der neuen Wohnbebauung beträgt gem. Bebauungsplan 5 m zum Grundstück der Einwender, nicht 6.50 m).</p> <p>Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang. Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p> <p>B 2.1 Keine Änderung der Planung.</p>

<p>2.2 Wie die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses argumentiert haben, bewirkt die Verschattung im Sommer eine verminderte Aufheizung der Wohngebäude. Dieses Argument ist an Zynismus nicht zu übertreffen, die Personen fühlen ihre Bedenken nicht ernst genommen und sich abgekanzelt. Es ist nicht das ganze Jahr Sommer.</p>	<p>A 2.2 Der Vorwurf, dass die Bedenken nicht ernst genommen werden, wird zurückgewiesen. S. Pkt. A 2.1</p> <hr/> <p>B 2.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>2.3 Die Personen fordern daher eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 3 Geschosse und eine Festlegung der Firsthöhe, damit nicht noch ein Staffelgeschoss durch die Hintertür gebaut werden kann.</p>	<p>A 2.3 Die 4 Vollgeschosse werden beibehalten, da der öffentliche Belang der Schaffung von Wohnraum höher gewichtet wird als die Gestaltung mit niedrigerer Gebäudehöhe (s. hierzu auch Pkt. A 2.1). Um optisch zu voluminöse Gebäude zu verhindern, wird jedoch der Anregung dahingehend nachgekommen, dass im WA-1 bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis 30° Dachneigung oberhalb des 4. Geschosses keine baulichen Aufbauten bzw. Dachräume zugelassen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird entsprechend geändert. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern des zukünftigen WA-1 hat eine Abstimmung hierüber stattgefunden. Sie haben ihr Einverständnis zu der Änderung gegeben.</p> <hr/> <p>B 2.3 Änderung textliche Festsetzungen.</p>
<p>2.4 Lt Aussage des Stadtentwicklungsausschusses sollte nach Osten entlang der Planstrasse A eine gestaffelte Bebauung stattfinden. Im vorliegenden Bebauungsplan können auf dem gesamten Streifen hinter den Häusern Am Springborn 4-geschos-sige Wohngebäude errichtet werden, jeder Investor wird das ausnutzen was der Bebauungsplan ihm gestattet und freiwillig nicht weniger.</p>	<p>A 2.4 Im Plangebiet wird die Höhe der Gebäude auf bis zu 3-4 Vollgeschosse mit einer nach außen hin abnehmenden maximalen Traufhöhe begrenzt, die von Südwesten (Hildesheimer Straße, innerörtlich) nach Nordosten (außen) von max. 13,0 m auf max. 7,0 m abnimmt. s. auch Pkt. A 2.1</p> <hr/> <p>B 2.4 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>2.5</p>	<p>A 2.5</p>

<p>Dem Antrag der CDU-Mitglieder im Ausschuss mehr Bebauung im Bereich des Marktplatzes zu ermöglichen und dafür eine Reduzierung der Geschoszahl hinter den Grundstücken Am Springborn vorzunehmen, wurde nicht stattgegeben und endete mit Rosinenpickerei der SPD- Mitglieder. Mehr Bebauung am Marktplatz ja, der Rest wurde abgeschmettert. Dieser Vorschlag war vernünftig und nachvollziehbar und wäre ein Kompromiss zwischen Wohnungssuchenden und Altanliegern gewesen, so wäre es nur zu einer Umverteilung der Wohnungen im Baugebiet gekommen und nicht wie argumentiert zur Vernichtung von Wohnraum.</p>	<p>Angrenzend an den geplanten zentralen Platz ist bereits eine 3- bis 4-geschossige Bebauung vorgesehen. Die nördlichen und östlichen Grundstücke sind dann in geringerer Höhe vorgesehen. s. auch Pkt. A 2.1</p>
<p>2.6 Eine 4-geschossige Bebauung entspricht in keinsten Weise dem Ortsbild Gleidingens, die Häuser würden wie Hochhäuser aus dem Ortsbild herausragen, zumal sie auch noch auf einem Berg gebaut werden. Der Hinweis in den Abwägungen auf die Wohnhäuser in der Flieder- und Nelkenstrasse passt nicht für Gleidingen, Gleidingen hat keine 4-geschossigen Häuser und die beiden Straßen gehören zum Ortsteil Rethen. In Rethen wurde aber im alten Ortskern die Bebauung den umliegenden Gebäuden angepasst.</p>	<p>B 2.5 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 2.6 Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Ortsteile Rethen (Leine) und Gleidingen der Stadt Laatzen. Der Hinweis auf die Wohnhäuser in der „Flieder-“ und „Nelkenstraße“ passt zudem für das Plangebiet, da die umgebende Bebauung in Zusammenspiel mit dem Wohnraumbedarf betrachtet wurde. Hierbei ist unentscheidend, ob diese zu Gleidingen oder Rethen gehört. s. auch Pkt. A 2.1 auch in Pkt. A 13.6</p>
<p>2.7 Die Personen beantragen ein Bauzustandsgutachten für ihr Haus zu Lasten der Stadt Laatzen oder des Bauträgers. Begründung: Der vorhandene Boden neigt dazu, sich hangseitig in Bewegung zu setzen, dies ist bereits bei Häusern in der Nordstrasse vor einigen Jahren beobachtet worden. Die Personen setzen die Stadt darüber in Kenntnis und fordern diese auf, Maßnahmen zu treffen, die das verhindern. Durch die Gründungsarbeiten könnte die Abwärtsbewegung beschleunigt werden. Außerdem können die starken Erschütterungen des Hauses der Personen durch die</p>	<p>B 2.6 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 2.7 Wie Pkt. A 1.3 Von Beschädigungen ist schon aufgrund des Abstandes der geplanten Maßnahmen von den Gebäuden nicht auszugehen. Der Hinweis auf eventuelle Beschädigungen ist aber im Rahmen der Bauausführungen zu beachten und bei Bedarf ein entsprechendes Bestandsgutachten vom Vorhabenträger zu erstellen. Sollten unerwarteter Weise Schäden auftreten, hat der Verursacher (Vorhabenträger) dafür aufzukommen.</p>

	<p>Gründungsarbeiten zu Bauschäden führen. Sollten diesem nicht nachkommen werden, werden die Personen ihren Bauzustand selbst feststellen und gegebenenfalls Schadenersatzforderungen an die Stadt stellen und gerichtlich einklagen. Mit der eventuellen Weigerung der Erstellung eine Bauzustandsgutachtens hat die Stadt sich der Beweis-pflicht entzogen.</p>	<p>B 2.7 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>2.8 Es sollte doch wohl möglich sein auf Grund von einer Ermessungsentscheidung des Stadtentwicklungsausschusses ein Kompromiss zu finden für Wohnungssuchenden und Altanlieger der nicht nur eine einseitige unverhältnismäßige Benachteiligung der Altanlieger beinhaltet. So fühlen die Personen sich nicht ernst genommen, sondern abgekanzelt und mit Füßen getreten. Die Bemerkung über die Verschattung im Sommer zeigt, was die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses über die Bedenken der Personen denken. So geht man nicht mit seinen Bürgern und Wählern um!</p>	<p>A 2.8 Der Vorwurf einer einseitigen Benachteiligung der Altanlieger wird zurückgewiesen. s. vorige Pkte.</p> <p>B 2.8 ---</p>
<p>4 2 Personen Schreiben vom 30.06.2021</p>	<p>4.1 Nachteile durch eine Bebauung in einer 4-stockigen Höhe am Rande des Springhorns</p> <p>Zur Erinnerung: Das gesamte Gebiet wurde zur Bebauung Einstöckige oder 1,5-stockige Bebauung im März 86 bauamtlich genehmigt.</p>	<p>A 4.1 s. folgende Pkte.</p> <p>Das Gebiet wird erst jetzt durch einen Bebauungsplan beplant und damit verbindlich für eine Bebauung vorbereitet. Eine Genehmigung zu einer Bebauung hat vorher nicht stattgefunden. In dem Gebiet, in dem die Stellungnehmer wohnen, sind 1- 2- geschossige Gebäude zulässig; im gesamten Geltungsbereich des zugehörigen Bebauungsplanes Nr. 219, 1. Änd. „Über dem Seikengarten“ sind 1- bis 3-geschossige Gebäude zulässig.</p> <p>B 4.1 Keine Änderung der Planung.</p>

<p>4.2 Für eine Straßenbahn-Trasse wurden den Personen sogar einen Betrag für einen Schutzwall der Stadt Laatzen im Grundbuch angefordert. Die heute noch besteht. Die Verglasung und Mauerwerk wurde Schallschutzmaßnahmen gefordert.</p>	<p>A 4.2 Die ursprünglich geplante Stadtbahntrasse wurde nie umgesetzt, da sich hier zunächst kein Bedarf ergeben hat. Eine Anbindung an die Erich-Panitz-Straße ist schon seit vielen Jahren nicht mehr realisierbar. Im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde somit eine weitergehende Erschließung der Gebiete östlich der Hildesheimer Straße mit einer Stadtbahn verworfen. Da die rechtsverbindlichen Planungen, wie der Bebauungsplan Nr. 219, bisher nicht geändert wurden, wurde auch an den darauf bezogenen Grundbucheintragungen festgehalten. Wenn nun ein neuer Bebauungsplan ohne derartige Festsetzungen rechtskräftig wird, können dementsprechend Grundbucheintragungen nach weitergehender Prüfung des Sachverhaltes gelöscht werden. Auch die Schallschutzmaßnahmen sind nicht mehr erforderlich.</p> <p>B 4.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>4.3 Das hatte natürlich einen erheblichen Kostenaufwand zur Folge.</p>	<p>A 4.3 Zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan ist dies nicht relevant.</p> <p>B 4.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>4.4 Im Übrigen haben die Personen in diesem Baugebiet keine 4-stöckige Baumaßnahme.</p>	<p>A 4.4 Es wurde nicht behauptet, dass die Personen eine 4-geschossige Baumaßnahme hätten.</p> <p>B 4.4 ---</p>
<p>4.5 Die Häuser am Springborn werden durch die 4-stöckige Forderung der Stadt Laatzen, einen Wertverlust zur Folge haben der FÜNFZIG Prozent beträgt. WER will den Personen den Wertverlust ausgleichen. ?????</p>	<p>A 4.5 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches der Gebietsart der Umgebung entspricht. Bei den 4 Geschossen handelt es sich nicht um eine Forderung, sondern um eine maximale Möglichkeit. Der prophezeite Wertverlust in Höhe von 50 % wird in Frage gestellt. Die Änderung der Planung von einer immissionsbeeinträchtigenden Stadtbahn zu einem nicht (erheblich) beeinträchtigendem Wohngebiet führt zu keiner Wertminderung.</p> <p>B 4.5 Keine Änderung der Planung.</p>

	<p>4.6 Weiter – die Personen haben durch den 52 Meter Schatten der einen Sonnenschein nicht mehr möglich macht, der Sonnenschein erreicht die Südseite nicht mehr.</p>	<p>A 4.6 Dass bei der möglichen Bebauung kein Sonnenschein mehr an die Gebäude gelangt, ist nicht richtig. Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet.</p>
		<p>B 4.6 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>4.7 Die Personen haben an ihren Häusern einen erheblichen Wärmeverlust wer wird den für sie Ausgleichen ????</p>	<p>A 4.7 Warum die Personen durch die Planung einen Wärmeverlust haben sollen, ist nicht nachvollziehbar. s. Pkt. A 4.6</p>
		<p>B 4.7 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>4.8 Eine Solaranlage kann ohne Sonnenschein keine Leistung bringen. Hiermit eine Energieeinsparmaßnahme zu erreichen ist nicht möglich.</p>	<p>A 4.8 s. Pkt. A 4.6</p>
		<p>B 4.8 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>6 2 Personen Schreiben vom 29.06.2021</p>	<p>6.1 Bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 233 „Am Erdbeerhof II“ sowie der 80. Änderung des Flächennutzungsplanes führen die Personen folgende Bedenken an: Im Baugebiet „Am Springborn“ ist eine maximal zulässige Bauhöhe von 1,5 Geschossen vorgegeben. Die Personen haben sich beim Bau ihres Hauses nach den damals gültigen Bauvorschriften und Gegebenheiten gerichtet.</p>	<p>A 6.1 Zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>B 6.1 ---</p>
	<p>6.2 Nach den aktuell vorliegenden Plänen sind auf der Rückseite des Grundstückes der Personen 3 bis 4 geschossige Häuser mit einer Traufhöhe von bis zu 13 m vorgesehen. Die Personen empfinden es als völlig unpassend, derart hohe Häuser neben die Bestandsbauten zu platzieren und haben</p>	<p>A 6.2 Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände gem. NBauO betragen nicht zwingend 5 m, sondern sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Zudem wird, zusätzlich zu</p>

<p>Bedenken wegen des Schattenwurfs der Häuser auf ihr Grundstück - insbesondere im Frühjahr und Herbst, wenn die Sonne noch tief steht. Die durch die Niedersächsische Bauordnung vorgegebenen Abstände von 5 m zu Nachbargrundstücken werden einen erheblichen Schattenwurf der Neubauten auf unser Grundstück nicht verhindern. Der Abwägungsvorschlag A 6.2 „Zudem kann sich eine Verschattung auch positiv auswirken (bspw. Verminderte Aufheizung der Wohngebäude im Sommer)“ ist für die Personen nicht nachvollziehbar, weil es doch wohl im Empfinden des Grundstückseigentümers liegt, ob man eine Verschattung als positiv oder als negativ empfindet. Die Personen empfinden eine Verschattung eines erheblichen Teils ihres Grundstücks und Gebäudes als negativ!</p>	<p>den Vorgaben der BauNVO, im Bebauungsplan ein Abstand von mind. 5 m festgesetzt. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein eintragbarer Belang.</p> <hr/> <p>B 6.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>6.3 <i>Das Eigentum der Person wird ihres Erachtens durch die aktuell in direkter Nachbarschaft geplanten Mehrfamilienhäuser erheblich im Wert gemindert. Den Abwägungsvorschlag A 6.3 „Außerdem können die Grundstücke der Personen weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.“ können die Personen ebenfalls nicht akzeptieren, weil die Grundstücke durch den verstärkten Schattenwurf nicht mehr uneingeschränkt genutzt werden können, sondern der Schattenwurf bei jeglicher Nutzung zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus können viele bauliche Gegebenheiten der Bestandsbauten nicht im Nachhinein an die neuen Gegebenheiten angepasst werden (z.B. die Lage der Terrasse), wie es z.B. bei Neubauten der Fall wäre.</i></p>	<p>A 6.3 s. Pkt. A 6.2</p> <hr/> <p>B 6.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>6.4 Wie in den öffentlichen Sitzungen der Ortsräte Rethen und Gleidingen am 10.5.2021 und des Teams Stadtentwicklung am 17.5.2021 ausgeführt, wurde der geplante Marktplatz verkleinert zugunsten der für Mehrfamilienhäuser zur Verfügung stehenden Fläche. Der Wegfall von Wohnungen</p>	<p>A 6.4 Wie Pkt. A 2.1: Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet.</p>

	<p>durch eine Reduzierung der Geschosse von 4 auf 3 für die an der Planstraße A vorgesehenen Mehrfamilienhäuser (wie auch bereits von der CDU angeregt), sollte damit wohl ausgeglichen werden. Eine Reduzierung der Geschosse für die Neubauten hätte deutlich weniger Einschränkungen bzw. Nachteile für die Bestandsbauten im Wohngebiet „Am Springborn“ zur Folge. Der Bebauungsplan für WA1 sollte nach Meinung der Personen daher entsprechend angepasst werden.</p>	<p>Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang. Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p> <p>B 6.4 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>8 2 Personen</p> <p>Schreiben vom 18.06.2021</p>	<p>8.1 Die Personen befürchten eine massive Verschattung ihres Grundstückes durch den geringen Grenzabstand von 6,5 m von ihrer Grundstücksgrenze, der zu dichten Bebauung mit sehr hohen Wohnblöcken und einer Vielzahl von Wohneinheiten. Bei der geplanten Querbebauung zu den Häusern der Personen würden die Personen im Winter kaum Sonne bekommen, nur zwischen den Wohnblöcken kämen die Sonnenstrahlen durch. Wie groß der Abstand zwischen den Blöcken ist, können die Personen nicht ersehen. Da das Haus der Personen nach Süden ausgerichtet ist, wird es deshalb massiv verschattet.</p>	<p>A 8.1 wie Pkt. A 2.1 (Hinweis: der Mindestabstand der neuen Wohnbebauung beträgt gem. Bebauungsplan 5 m zum Grundstück der Einwender, nicht 6.50 m).</p> <p>Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang. Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p> <p>B 8.1 Keine Änderung der Planung.</p>

	<p>8.2 Der vorliegende <i>Entwurf</i> geht nur zu Lasten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke (Am Springborn 1-16) und <i>mindert</i> den Wert der Grundstücke.</p>	<p>A 8.2 Mit der Planung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Grundstück der betroffenen Personen liegt ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet. Daher sind nur vergleichbare Nutzungen in den neuen Baugebieten möglich. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Außerdem können die Grundstücke der Personen weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Es besteht weder ein Anspruch auf uneinsehbare Grundstücke noch auf den Erhalt von Freiflächen angrenzend an Wohngrundstücke. Die geplanten Bebauungen entsprechen den rechtlichen Vorgaben und sind zu tolerieren.</p>
	<p>B 8.1 Keine Änderung der Planung.</p>	
	<p>8.3 Nach Ansicht der Personen gibt es noch andere Grundstücke, die sich für den Bau von Mietshäusern eignen, z.B. das an die Kleingartenkolonie angrenzende Grundstück, da die Gärten nur zeitweise genutzt werden. Eine weitere Möglichkeit wäre angrenzend am Marktplatz.</p>	<p>A 8.3 Der verdichtete Wohnungsbau mit mehrgeschossigen Häusern befindet sich aus städtebaulichen Gründen in Richtung der Hildesheimer Straße. In dieser Richtung befinden sich Infrastruktureinrichtungen und der ÖPNV. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p>
	<p>B 8.3 Keine Änderung der Planung.</p>	
<p>10 2 Personen Schreiben vom 04.07.2021</p>	<p>10.1 Die Personen bitten die unten detailliert ausgeführte Eingabe zum Bebauungsplan in die weitere Konsultation auf. Insbesondere möchten die Personen dabei auf die Stellungnahmen zu den bereits erfolgten <i>Eingaben der Bürger</i>- inkl. ihrer eigenen- beziehen, die aus Sicht der Personen <i>völlig unzureichend berücksichtigt sind</i>.</p>	<p>A 10.1 Die Eingaben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden sach- und fachgerecht abgewogen. s. folgende Pkte.</p>
	<p>10.2 Verdichtung Stellungnahmen zu 2.1, 4.3, 6.2, 6.3, 8.1, 10.1, 10.2 etc.</p>	<p>B 10.1 ---</p> <p>A 10.2</p>

	<p>Begründung: die Vielzahl der Stellungnahmen zur geplanten Verdichtung der Bebauung, insbesondere der in Teilgebieten vorgesehenen Traufhöhe von 13m, zeigt das erhebliche Belastungspotential für die betroffenen Bürger und Besitzer. Die entsprechende Kommentierung, z.B. in 10.1. („Die festgesetzten Geschosshöhen stellen die jeweils höchste zulässige Geschosshöhe dar. Dies bedeutet nicht, dass dort zwingend entsprechend hohe Gebäude errichtet werden müssen.“) ist irreführend. Natürlich steht zu erwarten, dass bauliche Rahmenbedingungen auch ausgenutzt werden. Gleichzeitig wird festgestellt „In den umliegenden Bereichen sind ebenfalls zwei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Planung nimmt diese Vorgaben auf.“ Diesem schließen die Personen sich an und fordern nochmal dazu auf, die Traufhöhen im gesamten Wohngebiet auf zwei Geschosse zu beschränken.</p>	<p>Im westlich des Plangebietes gelegenen Bereich von „Fliederstraße“ und „Nelkenstraße“ sind ebenfalls 3- und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden.</p> <p>Wie Pkt. A 2.1: Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang. Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p> <p>B 10.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>10.3 Die allgemeine Begründung des anhaltenden Bedarfes nach Wohnraum kann nicht genügen, eine höhere Geschosshöhe durchzusetzen (und ist ggf. gerichtlich zu überprüfen). Der Fakt steigender Bevölkerungszahlen ist seit den 2000er Jahren bekannt. Dennoch wurden an anderen Stellen in Laatzen, so z.B. am Erdbeerhof I (insbesondere am Lärmschutzwall) oder im Baugebiet Wacholderweg/Schlehenweg durchweg auf höhere Bebauung verzichtet, obwohl das Umfeld insbesondere in der Nähe des Laatzeners Zentrums bereits entsprechende Bebauung aufweist. Dieses Vorgehen jetzt im dörflichen Umfeld von Rethen/Gleidingen, bei ausschließlich bestehender Bebauung mit EFH/DHH zu ändern stellt eine deutliche</p>		<p>A 10.3 Mit der Planung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Grundstück der betroffenen Person liegt ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet. Daher sind nur vergleichbare Nutzungen in den neuen Baugebieten möglich. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Außerdem können die Grundstücke der Personen weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.</p> <p>Zur Dichte s. Pkt. A 10.2</p>

<p>Benachteiligung der Besitzer und Beeinträchtigung der Lebensqualität dar.</p>	<p>B 10.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>10.4 Verkehrsanbindung</p> <p>Stellungnahmen zu 7.1, 7.2, 7.3, 10.3 etc</p> <p>Begründung: laut Stellungnahme gilt „Die Anbindung erfolgt über Planstraßen an die Hildesheimer Straße, Braunschweiger Straße und die Triftstraße. Eine direkte Anbindung über die Gubiner Straße ist nicht vorgesehen.“ Dennoch weist der Bebauungsplan die Planstraße C aus, die eine direkte Anbindung an Braunschweiger und Gubiner Straße enthält. Der Verkehrsuntersuchung („Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass die Realisierung der Wohngebäude zu keiner Verminderung der Verkehrssicherheit bzw. Verschlechterung der Verkehrsqualität führen.“) ist eindeutig zu widersprechen.</p> <p>Dies gilt auch für die Ausführung bei 7.1 („Es ist davon auszugehen, dass sich diese Fahrtenaufkommen in der Größenordnung ausgleichen werden. Dies bedeutet, dass die Braunschweiger Straße nach Realisierung des B-Plan-Gebietes „Am Erdbeerhof II“ keine erhöhten Verkehrsmengen aufweisen wird). Im Zeitraum des letzten Jahres hat sich die verlängerte Braunschweiger Straße- obwohl für den Verkehr gesperrt- als Durchfahrts- und tw. Rennstrecke für den Verkehr aus Gleidingen in Erdbeerhof I herausgestellt. Eine Vielzahl von Ordnungswidrigkeitsanzeigen belegt diesen Fakt. Inhaltlich ist dies nicht verwunderlich. Insbesondere die Nutzung der Gubiner Str. für die Verbindung in Richtung Schnellweg/OBI ist kürzer und ermöglicht es die schlecht gesteuerten Ampeln der Hildesheimer Straße zu umgehen. Gleiches gilt für die Nutzung der Braunschweiger statt der Planstraße A. Andere Annahmen sind Lebensfremd! Diese Situation hat sich bereits heute in der</p>	<p>A 10.4</p> <p>Die Anbindung erfolgt über Planstraßen an die Hildesheimer Straße, Braunschweiger Straße und die Triftstraße. Der Bebauungsplan setzt fast vollständig das seit 2015 erarbeitete „Entwicklungskonzept Nesselsbornweg“ um. Von relevanten Abweichungen kann daher nicht gesprochen werden.</p> <p>Die Verkehrsuntersuchung erfolgte im Juni 2020 und ist dementsprechend aktuell. Eine Verminderung der Verkehrssicherheit bzw. Verschlechterung der Verkehrsqualität ist nicht zu erwarten.</p>

	<p>Realität eingestellt und ist nicht- wie die Verkehrsuntersuchung- eine Mutmaßung.</p>	<p>B 10.4 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.5 Die getätigte Stellungnahme berücksichtigt diese Erkenntnisse ungenügend. Es sollte dringend geprüft werden, wie eine weitere Belastung von Braunschweiger und Gubiner Str. vermieden werden kann. In älteren Konzepten war z.B. vorgesehen, die Verlängerung der Brauschweiger Straße nur für Einsatzfahrzeuge, ggf. Busse, zugänglich zu machen. Diese Regelung sollte überprüft werden, um eine Lenkungswirkung auf den Verkehr zu entfalten.</p>	<p>A 10.5 Durch die durchgeführte Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 233 Am Erdbeerhof II in Laatzen, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 23.06.2020) wurde festgestellt, dass die Realisierung der Wohngebäude zu keiner Verminderung der Verkehrssicherheit bzw. Verschlechterung der Verkehrsqualität führen wird. Zudem liegt die Gubiner Straße außerhalb des Planungsgebietes.</p> <p>B 10.5 Keine Änderung der Planung.</p>
	<p>10.6 Es wird darum gebeten diese Eingaben mit in die weitere Diskussion zum Bebauungsplan mit aufzunehmen.</p>	<p>A 10.6 Die Eingaben werden berücksichtigt und in den politischen Gremien behandelt.</p> <p>B 10.6 ---</p>
<p>13 2 Personen Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>13.1 Mit diesem Schreiben erheben die Personen Einspruch gegen den obigen Bebauungsplan. Der ausgelegte Bauplan stellt ihrer Meinung nach eine einseitige und unverhältnismäßige Benachteiligung von den Altanliegern dar.</p>	<p>A 13.1 s. folgende Pkte.</p> <p>B 13.1 ---</p>
	<p>13.2 Im Bereich der Häuserreihe 1 - 16 Am Springborn gibt es lediglich nur 2-geschossige Einfamilienhäuser. Das jetzige Plangebiet sieht aber eine Bebauung mit 4-geschossigen Gebäuden vor. Durch die Höhe von 13m und den Abstand von 6,50 m zu dem Grundstück der Personen ergibt das eine massive Verschattung ihres Eigentums sowie auch eine extreme Geräuschentwicklung von den vielen Mietparteien.</p>	<p>A 13.2 Anfang wie Pkt. A 2.1 (Hinweis: der Mindestabstand der neuen Wohnbebauung beträgt gem. Bebauungsplan 5 m zum Grundstück der Einwender, nicht 6.50 m).</p> <p>Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang.</p>

	<p>Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden.</p> <p>Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p> <p>Eine benachbarte Wohnbebauung stellt keine unzulässige Beeinträchtigung der Anwohner dar. Es besteht kein Anspruch auf uneinsehbare Grundstücke.</p> <p>Ein Anspruch auf eine reduzierte Anzahl an Wohneinheiten in der Nachbarschaft besteht ebenfalls nicht. Bei einer benachbarten Wohnbebauung ist nicht von erheblich störenden Beeinträchtigungen auszugehen. Die geplanten Nutzungen sind zu tolerieren.</p> <p>B 13.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>13.3 Durch die Lage des Grundstücks der Personen ist es sehr wahrscheinlich, dass die geplanten Miethäuser über die ganze Breite ihres Grundstücks gebaut werden können.</p>	<p>A 13.3 Zur Kenntnis genommen. s. Pkt. A 13.2 (Hinweis: Der Bebauungsplan legt nicht fest, welche Gebäudeart entsteht und ob es sich um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt).</p> <p>B 13.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>13.4 Wie die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses argumentiert haben, bewirkt die Verschattung im Sommer eine verminderte Aufheizung der Wohngebäude. Dieses Argument ist an Zynismus nicht zu übertreffen, die Personen fühlen ihre Bedenken nicht ernst genommen und sich abgekanzelt. Es ist nicht das ganze Jahr Sommer.</p>	<p>A 13.4 Wie Pkt. A. 2.2: Der Vorwurf, dass die Bedenken nicht ernst genommen werden, wird zurückgewiesen. s. Pkt. A 13.2</p> <p>B 13.4 Keine Änderung der Planung.</p>

<p>13.5 Die Personen fordern daher eine Reduzierung der Geschossflächenzahl auf 3 Geschosse oder niedriger.</p>	<p>A 13.5 S. Pkt. A 13.2</p> <hr/> <p>B 13.5 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>13.6 Eine 4-geschossige Bebauung entspricht in keinster Weise dem Ortsbild Gleidingens, die Häuser würden wie Hochhäuser aus dem Ortsbild herausragen, zumal sie auch noch auf einem Berg gebaut werden. Der Hinweis in den Abwägungen auf die Wohnhäuser in der Flieder- und Nelkenstraße passt nicht für Gleidingen, Gleidingen hat keine 4-geschossigen Häuser und die beiden Straßen gehören zum Ortsteil Rethen. In Rethen wurde aber im alten Ortskern die Bebauung den umliegenden Gebäuden angepasst.</p>	<p>A 13.6 Anfang wie Pkt. A 2.6: Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich der Ortsteile Rethen (Leine) und Gleidingen der Stadt Laatzen. Der Hinweis auf die Wohnhäuser in der „Flieder-“ und „Nelkenstraße“ passt zudem für das Plangebiet, da die umgebende Bebauung in Zusammenspiel mit dem Wohnraumbedarf betrachtet wurde. Hierbei ist unentscheidend, ob diese zu Gleidingen oder Rethen gehört.</p> <p>Ähnlich wie Pkt. A 1.4: Zum Bau der Mehrfamilienhäuser auf einem Berg: Das Gebiet steigt von Süden nach Norden an (von ca. 65 m im Bereich der Hildesheimer Straße auf ca. 74-74,5 m an der Braunschweiger Straße. Die Mehrfamilienhäuser sind daher nicht „auf dem Berg“ vorgesehen, sondern am (leichten) „Hang“ im eher unteren Bereich. Hinzu kommt, dass die max. Traufhöhe von 13 m von der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (hier die Planstraße A) gemessen wird. Diese befindet sich bis zu ca. 3 m unterhalb der Straße Am Springborn. Auch in Pkt. A 23.12</p> <hr/> <p>B 13.6 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>13.7 Die Personen beantragen ein Bauzustandsgutachten für ihr Haus zu Lasten der Stadt Laatzen oder des Bauträgers.</p>	<p>A 13.7 Wie Pkt. A 1.3 Von Beschädigungen ist schon aufgrund des Abstandes der geplanten Maßnahmen von den Gebäuden nicht auszugehen. Der Hinweis auf eventuelle Beschädigungen ist aber im Rahmen der Bauausführungen zu beachten und bei Bedarf ein entsprechendes Bestandsgutachten vom Vorhabenträger zu erstellen. Sollten unerwarteter Weise</p>

		Schäden auftreten, hat der Verursacher (Vorhabensträger) dafür aufzukommen.
		B 13.7 Keine Änderung der Planung.
13.8	<u>Begründung:</u> Der vorhandene Boden neigt dazu, sich hangseitig in Bewegung zu setzen, dies ist bereits bei Häusern in der Nordstraße vor einigen Jahren beobachtet worden. Die Personen setzen die Stadt darüber in Kenntnis und fordern auf, Maßnahmen zu treffen, die das verhindern. Durch die Gründungsarbeiten könnte die Abwärtsbewegung beschleunigt werden. Außerdem können die starken Erschütterungen unseres Hauses durch die Gründungsarbeiten zu Bauschäden führen.	A 13.8 s. Pkt. A 13.7
		B 13.8 Keine Änderung der Planung.
13.9	Sollte die Stadt diesem nicht nachkommen, werden die Personen ihren Bauzustand selbst feststellen und ggfs. Schadenersatzforderungen an die Stadt stellen und gerichtlich einklagen. Mit der eventuellen Weigerung der Erstellung eines Bauzustandsgutachtens hat die Stadt sich der Beweispflicht entzogen.	A 13.9 s. Pkt. A 13.7
		B 13.9 Keine Änderung der Planung.
13.10	Es sollte auch erwähnt werden, dass die Grundstückspreise/Grundstückswerte des Hauses der Personen aufgrund der hochgeschossigen Bebauung extrem sinken wird.	A 13.10 Wie Pkt. A 8.2: Mit der Planung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Grundstück der betroffenen Personen liegt ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet. Daher sind nur vergleichbare Nutzungen in den neuen Baugebieten möglich. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Außerdem können die Grundstücke der Personen weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Es besteht weder ein Anspruch auf uneinsehbare Grundstücke noch auf den Erhalt von Freiflächen angrenzend an Wohngrundstücke.

		Die geplanten Bebauungen entsprechen den rechtlichen Vorgaben und sind zu tolerieren. B 13.10 Keine Änderung der Planung.
	13.11 Der beschlossene Bebauungsplan ist eine unzumutbare einseitige Belastung der Alteigentümer und die SPD-Mitglieder im Stadtentwicklungsausschuss sollten doch Kompromissbereitschaft gegenüber ihren Bürgern und Wählern zeigen.	A 13.11 s. Pkt. A 13.10 B 13.11 Keine Änderung der Planung.
	13.12 Die Personen hoffen, dass eventuelle Umverteilungen der 3 bzw. 4 geschossigen Häuser ggf. auf einem anderen Bauabschnitt erfolgen können.	A 13.12 Wie Pkt. A 8.3: Der verdichtete Wohnungsbau mit mehrgeschossigen Häusern befindet sich aus städtebaulichen Gründen in Richtung der Hildesheimer Straße. In dieser Richtung befinden sich Infrastruktureinrichtungen und der ÖPNV. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten. B 13.12 Keine Änderung der Planung.
18 2 Personen Schreiben vom 04.07.2021	18.1 Wie bereits mehrfach von den Personen mitgeteilt sind sie vollkommen dagegen, dass ihnen Häuser vor die Nase gesetzt werden, die nicht der bestehenden Bauweise entsprechen.	A 18.1 Wie Pkt. A 8.2: Mit der Planung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Grundstück der betroffenen Personen liegt ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet. Daher sind nur vergleichbare Nutzungen in den neuen Baugebieten möglich. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Außerdem können die Grundstücke der Personen weiterhin uneingeschränkt genutzt werden. Es besteht weder ein Anspruch auf uneinsehbare Grundstücke noch auf den Erhalt von Freiflächen angrenzend an Wohngrundstücke. Die geplanten Bebauungen entsprechen den rechtlichen Vorgaben und sind zu tolerieren. B 18.1 Keine Änderung der Planung.
	18.2	A 18.2 Die Bauvorschriften des Nachbargebietes sind von dem jetzigen Gebiet unabhängig zu betrachten.

	<p>Als sich die Personen vor langer Zeit hier angesiedelt haben mussten sie wahnsinnig viele Bauvorschriften erfüllen und einhalten. Wofür war das denn gut?</p>	<p>Bauvorschriften dienen dazu, dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und Konflikte minimiert werden. Dies erfolgt auch in dem neuen Gebiet.</p>
		B 18.2
	<p>18.3 Hinsichtlich der Baupläne ist das gesamte Grundstück der Personen nach wie vor nicht komplett berücksichtigt worden.</p>	<p>A 18.3 Das besagte Grundstück (Am Springborn 11) wurde in der Planung berücksichtigt. Dies ist im Parzellierungsplan (s. Begründung Kap. 4 „Städtebaulicher Entwurf / Parzellierungsplan“) zu erkennen.</p>
		B 18.3 Keine Änderung der Planung.
	<p>18.4 Im übrigen ist die gesamte Tierwelt, die sich hier eine neue Heimat gesucht hat, völlig außer acht geblieben.</p>	<p>A 18.4 Die Tierwelt wurde sehr wohl berücksichtigt. (s. z.B. Umweltbericht Kap. 3.2.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz). Bei den im Plangebiet vorkommenden Tierarten handelt es sich überwiegend um kulturfolgende Arten, die auch den entstehenden Siedlungsbereich als Lebensraum nutzen können. Außerdem werden großzügige Grünbereiche geschaffen. Für die Feldlerche wird eine vorgezogene Maßnahme geschaffen.</p>
		B 18.4
	<p>18.5 Wie die Personen aus der bisherigen Vorgehensweise erkennen können wurden ihre Bedenken nicht beachtet und lediglich den Wünschen der Bauträger entsprochen. Wie würde es der Stadtverwaltung gefallen, wenn man so mit den Personen verfahren würde. So schnell zieht hier niemand um!</p>	<p>A 18.5 Der Vorwurf, dass lediglich den Wünschen der Bauträger entsprochen wurde, wird zurückgewiesen. Die Entscheidung über die Planung mit ihren Festsetzungen wurde sorgfältig abgewogen und die Belange geprüft.</p>
		B 18.5
<p>22 2 Personen Schreiben vom 02.06.2021</p>	<p>22.1 Sollen die Stellungnehmer froh sein, dass innerhalb der Stadtverwaltung eine neue Person die Betreuung dieses Projekts übernommen haben oder heißt es einfach „weiter so“? In der vorliegenden Abwägung ist fast alles stur und oft dümmlich abgeschmettert worden.</p>	<p>A 22.1 Der Vorwurf einer sturen und dümmlichen Abwägung wird abgewiesen. Die Abwägung erfolgte fach- und sachgerecht. Die Belange wurden hierbei untereinander geprüft.</p>
		B 22.1 Keine Änderung der Planung.

<p>22.2 Wer kennt die Gegebenheiten vor Ort besser als viele Gleidinger und Rethener Bürger. Damit gemeint sind unter anderem auch die Schleichwege wegen der verampelten und verbastelten Hildesheimer Str.</p>	<p>A 22.2 Für den Bebauungsplan hat die Fragestellung keine Relevanz. s. auch folgenden Pkt.</p> <hr/> <p>B 22.2 ---</p>
<p>22.3 Damit stellt sich schon die Frage nach dem Sinn der Baustrasse A und damit auch nach der Notwendigkeit der dortigen Mehrfamilienhäuser, denn bezahlbarer Wohnraum wird hier sicher nicht geschaffen. Diese Möglichkeit wurde aus der Hand gegeben, weil das Laatzen Bauamt wohl nicht mehr wie früher in der Lage ist eigenständig zu planen und zu wirtschaften. Bei Grundstückspreisen von ca. 440,00 pro qm erschlossen ist es einfach eine verpasste Gelegenheit für die Bürger und das marode „Stadsäckle“. Mit Grundsteuereinnahmen ist das nicht zu kompensieren.</p>	<p>A 22.3 Primär hat die Planung die Schaffung von Wohnraum zum Ziel. Die Höhe von Bauland-/Immobilienpreisen und Miethöhen wird vom Markt bestimmt. Wenn ausreichend Bauland zur Verfügung gestellt wird, hat dies indirekt dämpfende Auswirkungen auf die Preisentwicklung.</p> <hr/> <p>B 22.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.4 Dann verfällt man natürlich leicht auf vermeintlich gute Angebote der Unternehmen. Dies kann aber nicht zu Lasten der Altbürger gehen. Hohe Mehrfamilienhäuser südlich von Einfamilienhäusern - geht gar nicht. Die angestrebten kurzen Fußwege zur Stadtbahnhaltestelle, dazu sicher noch Fahrstühle zur Wohnung, es stellt sich die Frage, wie viele Fußkranke ohne Auto gibt es denn? Und was ist mit den von Herrn J. Schmidt erwähnten „alleinstehenden Müttern mit Kind, die ja auch irgendwo wohnen müssen“? Wie schaffen die das bloß zum Kindergarten und dann zur Stadtbahn? Wir könnten hier noch beliebig weitermachen wie z.B. über den Sinn oder Unsinn des Marktplatzes für tragfähige Existenz oder nur Krawall, aber wir kommen zur Hauptsache:</p>	<p>A 22.4 Der Vorwurf des Verfalls auf vermeintlich gute Angebote wird zurückgewiesen. Die Planung dient der Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfes. Die Mehrfamilienhäuser sind an städtebaulich sinnvoller Stelle vorgesehen.</p> <hr/> <p>B 22.4 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.5</p>	<p>A 22.5</p>

<p>Die geplanten Mehrfamilienhäuser südlich der Einfamilienhäuser Am Springborn sind in der vorgesehenen Weise einfach nur rücksichtslos und einfalllos. Das muss sich Ortsrat und Verwaltung ankreiden lassen.</p>	<p>Der Vorwurf einer rücksichtslosen und einfalllosen Planung wird zurückgewiesen.</p> <hr/> <p>B 22.5 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.6 Am Hummelweg unter anderen wäre Platz gewesen ohne andere Grundstücke zu beeinträchtigen. Da wurden aber Gewinne maximiert. Dieses Beispiel ließe sich fortsetzen, aber die Vorschläge der Bürger sind wohl nicht erwünscht, so wie eine Diskussion mit betroffenen Bürgern nicht erwünscht ist.</p>	<p>A 22.6 Der Hummelweg befindet sich im Südosten des Plangebietes, ebenfalls direkt angrenzend an Einfamilienhausbebauung. Diese Stelle wird aus städtebaulichen Gründen nicht für geeignet erachtet für eine Mehrfamilienhausbebauung. Der Vorwurf, dass eine Diskussion mit den Bürgern nicht erwünscht sei, wird zurückgewiesen.</p> <hr/> <p>B 22.6 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.7 Genau diese muss aber geführt werden, um von vornherein zu klären, wie die Bebauung im Bereich der Planstraße A gestaltet werden soll, die Personen fordern max. 1,5 geschossige Bauweise oder einen viel weiteren Abstand zu den Häusern der Einwander mit einer Buschreihe o. ä. an deren Grundstücksgrenzen. Es reicht keine Festlegung der Bebauungszahlen, man muss die Zulässigkeit von Staffelgeschossen, die Dachform, die Ausrichtung und Positionierung der Gebäude und Parkplätze festlegen, Höhe im Gelände, Lärmschutzmaßnahmen, Stützmauern und Einfriedigung, dies alles gehört vorher geklärt. Die Personen brauchen hier kein Negativbeispiel wie das Neubaugebiet Rethener Winkel, soll so etwas in Gleidingen entstehen? Werden die Probleme von Baugebiet „Wasserstadt“ verfolgt?</p>	<p>A 22.7 Mit dem Bebauungsplan werden die wesentlichen Aspekte wie die bauliche Nutzung (allgemeines Wohngebiet), die max. überbaubare Fläche, die max. Geschossigkeit und die max. Traufhöhe festgelegt. Durch die Festsetzungen ist in Kombination mit rechtlichen Vorgaben wie der Niedersächsischen Bauordnung sichergestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die umliegende Bebauung erfolgt. Um optisch zu voluminöse Gebäude zu verhindern, wird jedoch der Anregung dahingehend nachgekommen, dass im WA-1 bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis 30° Dachneigung oberhalb des 4. Geschosses keine baulichen Aufbauten bzw. Dachräume zugelassen werden. Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird entsprechend geändert. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern des zukünftigen WA-1 hat eine Abstimmung hierüber stattgefunden. Sie haben ihr Einverständnis zu der Änderung gegeben.</p>

		<p>Weitere Festsetzungen und Vorschriften werden nicht für erforderlich erachtet.</p> <p>B 22.7 Änderung textliche Festsetzungen.</p>
<p>22.8 Momentan sehen die einwendenden Personen nur eine erhebliche Wertminderung und Minderung der Wohnqualität!</p>	<p>A 22.8 Wie Anfang von Pkt. A 8.2: Mit der Planung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Grundstück der betroffenen Personen liegt ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet. Daher sind nur vergleichbare Nutzungen in den neuen Baugebieten möglich. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten.</p>	<p>B 22.8 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.9 Dieses zugunsten von hinzuziehenden Bürgern, die letztlich min. 10,00 pro qm Neubaumiete (ist in Laatzen mittlerweile schon Normalangebot für Bestandsimmobilien) bzw. bei Kauf 4.000,00 € pro qm bezahlen müssen. Ist das der bezahlbare Wohnraum, der angestrebt wird? Wird den Personen deshalb mitgeteilt, dass sie keine Rechte auf Sonne und Ruhe haben, dürfen sie noch atmen? Leben die Personen noch in einer Demokratie?</p>	<p>A 22.9 s. Pkt. A 22.3</p> <p>Grundsätzlich unterliegt auch Wohnraum gerade vor dem Hintergrund steigender Anforderungen einer Preisentwicklung.</p> <p>Die Personen haben ein Recht auf Sonne und Ruhe. Es gelten die Abstandsregeln gem. Niedersächsischer Bauordnung und die Schallvorgaben in einem allgemeinen Wohngebiet, die einzuhalten sind und dies sichern.</p>	<p>B 22.9 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.10 Warum werden die Planstr. A und die zu bauenden Mehrfamilienhäuser nicht so weit wie möglich nach Süden geschoben, dann stören auch die 2 Privatgrundstücke nicht, man kann hier Grünstreifen schaffen und die Fledermäuse können weiter fliegen.</p>	<p>A 22.10 Eine Verschiebung der Mehrfamilienhäuser nach Süden ist nicht möglich, da südlich der Planstr. A der Schutzstreifen (51 m) der oberirdischen Höchstspannungsleitung eingehalten werden muss.</p>	<p>B 22.10 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>22.11 Oder man baut gleich Einfamilienhäuser, die passen da hin und fügen sich in das Ortsbild ein. Das wirft allerdings einen Teil der Planung und das Wunschdenken einiger Politiker über den Haufen.</p>	<p>A 22.11 Da auch ein Bedarf nach Wohnungen besteht, sollen in einem Teilbereich des Neubaugebietes Mehrfamilienhäuser entstehen. Es werden hierfür verträgliche Höhen gewählt (Begrenzung auf 3 bis 4 Geschosse).</p>	

		B 22.11 Keine Änderung der Planung.
	22.12 Zur Info: An den Kleingärten waren seit ca. 20 Jahren Mehrfamilienhäuser vorgesehen und nicht gebraucht, jetzt wird das Gebiet dank des Zinsgefüges besser vermarktet.	A 22.12 Der Bedarf ändert sich im Laufe der Zeit. Inzwischen besteht ein Bedarf auch nach Mehrfamilienhäusern.
		B 22.12 Keine Änderung der Planung.
	22.13 Helma hat die Planung so beeinflusst, dass seine zu vermarktenden Grundstücke optimal positioniert sind. Die Bauzeit für das gesamte Areal dauert natürlich weitaus länger als wenn mehrere Unternehmen beteiligt werden, dies ist jetzt schon erkennbar. Im Endeffekt werden min. 5 Jahre vergangen sein, bis der Baulärm und Staub ein Ende hat.	A 22.13 Warum die Bauzeit bei mehreren Unternehmen kürzer sein sollte, erschließt sich nicht. Im vorliegenden Fall sind allerdings tatsächlich mehrere Vorhabenträger beteiligt.
		B 22.13 Keine Änderung der Planung.
	22.14 Zum Schattenwurf ist hinlänglich mitgeteilt worden, letztlich geht es auch um die Gesundheit, hier sind die Ausführungen von Prof. Traidl-Hoffmann (Umweltmedizin) und anderen sicher kompetenter als die protokollierten Abwägungen.	A 22.14 Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe der Bebauung abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand mit entsprechender Belichtung gewährleistet, der die Gesundheit nicht beeinträchtigt.
		B 22.14 Keine Änderung der Planung.
	22.15 Letztlich bitten die Personen um Information, welcher Abstand zu Stromleitung gefordert wird bzw. ob es überhaupt noch eine Regelung gibt.	A 22.15 Der Schutzstreifen der oberirdischen Höchstspannungsleitung beträgt 51 m. In der Planung befindet sich der Schutzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Ein Hinweis hierzu befindet sich auf dem Plan.
		B 22.15 Keine Änderung der Planung.
23 2 Personen Schreiben vom 23.06.2021	23.1 Mit diesem Schreiben möchten die Personen Einspruch gegen den o.g. öffentlich ausgelegten B-Plan einlegen.	A 23.1 Zur Kenntnis genommen. s. folgende Pkte.
		B 23.1 ---
	23.2	A 23.2 Zur Kenntnis genommen.

<p>Als die Personen das Haus [REDACTED] käuflich erwerben wollten, wurden sie in Kenntnis gesetzt, dass ein Entwurf für einen Bebauungsplan für die Wiese hinter ihrem Grundstück existiert. Aus diesem Grund haben sie das Gespräch mit dem Team der Stadtplanung Herrn Schmidt gesucht. In dem Gespräch wurde den Personen erklärt, dass der Bau der Stadtbahn höchstwahrscheinlich nicht stattfinden wird und somit auch nicht der Bau der Schallschutzwand erfolgen wird. Im Gespräch haben sie sich damals über die Grundschuld zu Gunsten der Stadt Laatzen für die Schallschutzwand unterhalten, auf die die Stadt zum damaligen Zeitpunkt nicht verzichten wollte.</p> <p>Es wurde den Personen ein Plan vorgelegt in dem eine lockere Ein-/Zweifamilienhausbebauung auf der Wiese hinter unserem Grundstück ersichtlich war. Im Vertrauen auf diese Auskunft haben die Personen das Grundstück gekauft.</p>	<p>Es besteht kein Anspruch auf gleichbleibende Planungsziele.</p> <hr/> <p>B 23.2 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>23.3 Die Stadt Laatzen hat dem Vorbesitzer des Hauses die Baugenehmigung am 06.05.1985 erteilt. Die Baugenehmigung beinhaltet die Errichtung eines Steif- Fertigteilhauses in eingeschossiger Bauweise mit einer Bodenplatte und Wänden aus Holzständerwerk verkleidet mit Klinkern. Gemäß der Baugenehmigung wurde das Haus errichtet.</p>	<p>A 23.3 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 23.3 ---</p>
<p>23.4 Der B- Plan Nummer 219 über den Seikengarten vom 23.12.1984 regelt rechtsverbindlich, was Am Springborn gebaut werden durfte. Im Text der ersten Änderung wurde ausdrücklich festgehalten, dass Geschosswohnungsbau im Gebiet unerwünscht ist und deshalb verbindliche Vorgaben zur Bauweise gemacht werden.</p>	<p>A 23.4 Zur Kenntnis genommen. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Über dem Seikengarten“ steht lediglich geschrieben, dass zur damaligen Zeit kein Bedarf an Doppelhäusern bzw. Hausgruppen bestand. Von einer Unerwünschtheit des Geschosswohnungsbaus ist nicht die Rede. Zudem sind Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes 3-geschossig ausgewiesen.</p> <hr/> <p>B 23.4 Keine Änderung der Planung.</p>

<p>23.5 In den textlichen Festsetzung unter Nummer 5 heißt es weiter: Entlang der geplanten Straßenbahntrasse ist im WA II Gebiet für das erste Obergeschoss und das Dachgeschoss und im WA I Gebiet für das Dachgeschoss - bei Eignung der Dachgeschosse für Wohnzwecke - die Einhaltung der unter Nummer vier genannten Höchstwerte durch bauseitige, passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen.....</p>	<p>A 23.5 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 23.5 ---</p>
<p>23.6 Da das Haus jedoch in eingeschossiger Bauweise errichtet wurde, gab es keine Vorgaben zum Schallschutz. Aufgrund der damaligen Planung mit der Stadtbahn direkt hinter den Grundstücken und der dort zu errichtenden Schallschutzmauer sollte sichergestellt werden, dass die Lärmauswirkungen unter anderem auch auf das Haus [REDACTED] reduziert werden. Dies ist nun jedoch durch die direkte Errichtung und die Nutzung von Mehrfamilienhäusern im Abstand von 5 m nicht mehr gewährleistet. Weiterhin kommt dazu, dass das Haus aufgrund seiner Bauweise sehr lärmempfindlich ist. Außengeräusche werden sehr gut nach innen übertragen. Durch die unmittelbar am Grundstück geplanten Mehrfamilienhäuser wird sich der Lärmpegel massiv erhöhen und die Personen befürchten dadurch gesundheitliche Auswirkungen und damit eine verbundene Einschränkung der Lebensqualität.</p>	<p>A 23.6 Im Plangebiet werden ausschließlich allgemeine Wohngebiete als Baugebiete ausgewiesen. Diese entsprechen der Nutzung der angrenzenden Bebauung. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen objektiv betrachtet nicht stören.</p> <hr/> <p>B 23.6 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>23.7 Bei der ursprünglich geplanten Fortführung einer Einfamilien-/ Zweifamilienhausbebauung wäre der entstehende Lärmpegel nicht das Problem und auf Dauer zu akzeptieren.</p>	<p>A 23.7 s. Pkt. A 23.6 auch eine Mehrfamilienhausbebauung in der Nachbarschaft ist zu tolerieren.</p> <hr/> <p>B 23.7 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>23.8 Durch die Gründungsarbeiten für 3 bis 4 geschos- sige Bauten in einem Abstand von 5 Metern</p>	<p>A 23.8 Wie Pkt. A 1.3</p>

<p>befürchten die Personen bauliche Schäden an ihrem Haus, da durch die Bauweise des Hauses Erschütterungen aus der Umgebung sehr massiv an den Baukörper weiter gegeben werden. Mögliche Setzungserscheinungen oder durch Vibration verursachte Schäden sind aus Sicht der Person nicht auszuschließen.</p> <p>Seit 2018 sanieren die Personen das Haus, um es auf den heutigen Stand der Technik zu bringen.</p>	<p>Von Beschädigungen ist schon aufgrund des Abstandes der geplanten Maßnahmen von den Gebäuden nicht auszugehen. Der Hinweis auf eventuelle Beschädigungen ist aber im Rahmen der Bauausführungen zu beachten und bei Bedarf ein entsprechendes Bestandsgutachten vom Vorhabenträger zu erstellen. Sollten unerwarteter Weise Schäden auftreten, hat der Verursacher (Vorhabenträger) dafür aufzukommen.</p> <p>Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 23.8 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>23.9 Aufgrund seiner Bauweise ist das Haus energetisch relativ schwierig zu bewirtschaften. Aus diesem Grund planen die Personen den Bau einer Solaranlage auf dem Dach. Durch den Bau von mehrgeschossigen Wohneinheiten mit einer Höhe zwischen 13 und 16 Metern direkt hinter unserem Haus hätten die Personen nicht mehr die benötigte Sonneneinstrahlung zum Betrieb der Solaranlage. Dies führt zu massiven finanziellen Nachteilen, da die Personen dauerhaft auf fossile Brennstoffe setzen müssten und keine Möglichkeit einer Alternative mehr hätten.</p>	<p>A 23.9 Auch mit der geplanten Bebauung gelangt ausreichend Sonnenlicht auf die angrenzenden Grundstücke/Gebäude. U.a. aus diesem Grund werden max. Geschossigkeiten und Traufhöhen festgesetzt. Des Weiteren gibt es außer der fossilen Energie auch andere Alternativen zur Energieversorgung bzw. geringem Energieverbrauch.</p> <p>B 23.9 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>23.10 Mit der derzeit geplanten Bebauung verstößt der B-Plan gegen das Gebot der Rücksichtnahme. Wenn neben dem Grundstück der Personen ein 4 geschossiges Bauwerk plus evtl Staffelgeschoss erbaut wird, führt dies dazu das auf Grund der Größe des Gebäudes auf ihrem Grundstück ein massives Gefühl der Enge entstehen wird.</p>	<p>A 23.10 Die Bebauungen haben zu den Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NbauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke erfolgen.</p> <p>Aus Pkt. A 2.3: Um optisch zu voluminöse Gebäude zu verhindern, wird jedoch der Anregung dahingehend nachgekommen, dass im WA-1 bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach bis 30°</p>

	<p>Dachneigung oberhalb des 4. Geschosses keine baulichen Aufbauten bzw. Dachräume zugelassen werden.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Höhe baulicher Anlagen“ wird entsprechend geändert.</p> <p>Mit den betroffenen Grundstückseigentümern des zukünftigen WA-1 hat eine Abstimmung hierüber stattgefunden. Sie haben ihr Einverständnis zu der Änderung gegeben.</p> <p>B 23.10 Änderung textliche Festsetzungen.</p>
<p>23.11 Unter Punkt 6.2 des B-Planes wird Bezug auf den im Südosten angrenzenden B- Plan 231 genommen und angrenzende eingeschossigen Bebauung zugelassen, um einen städtebaulich optimalen Übergang zum neuen Baugebiet zu schaffen.</p>	<p>A 23.11 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 23.11 ---</p>
<p>23.12 Den gleichen städtebaulich optimalen Übergang zum neuen Baugebiet könnte man zum B-Plan über dem Seikengarten schaffen, indem man die Planstraße A mittig in die Fläche unterhalb der Straße Am Springborn legt (so wie im Entwicklungskonzept Nesselbornsweg), so dass sie unmittelbar am Grundstück der [REDACTED] vorbei geht und gerade an die Planstraße D anschließt. Dann könnten auf der direkt angrenzenden Fläche an das Grundstück der Stellungnehmer maximal zweigeschossige Bauwerke und auf der anderen Seite der Straße 3-4 geschossige Gebäude errichtet werden, die dann auch nicht mehr auf dem Berg stehen und so massive Auswirkungen auf die vorhandene Bebauung haben und den städtebaulichen Charakter der vorhandenen Siedlung so massiv negativ beeinflussen. Allerdings müsste dann die 3-4 geschossige Bebauung mit der Ausrichtung zur Straße erfolgen. Aber das wäre ein zu vertretender Nachteil.</p>	<p>A 23.12 Die aufgezeigte Verschiebung der Planstr. A kann nicht erfolgen, da dann im westlichen Plangebiet (in Richtung Hildesheimer Straße) aufgrund des Platzbedarfes der Grundstücke keine Mehrfamilienhäuser gebaut werden könnten. Wegen der Höchstspannungsleitung mit Schutzstreifen ist der Platz nach Süden für eine Wohnbebauung nur begrenzt vorhanden.</p> <p>Wie Pkt. A 13.6: Das Gebiet steigt von Süden nach Norden an (von ca. 65 m im Bereich der Hildesheimer Straße auf ca. 74-74,5 m an der Braunschweiger Straße. Die Mehrfamilienhäuser sind daher nicht „auf dem Berg“ vorgesehen, sondern am (leichten) „Hang“ im eher unteren Bereich. Hinzu kommt, dass die max. Traufhöhe von 13 m von der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (hier die Planstraße A) gemessen wird. Diese befindet sich bis zu ca. 3 m unterhalb der Straße Am Springborn.</p>

<p>23.13 Unter Punkt 10.1 Auswirkungen auf die Umgebung wird geschrieben, dass sich durch die Höhenbegrenzung und eine entsprechende Staffelung die neue Bebauung in die überwiegend eingeschossige Bebauung geprägte Umgebung einfügt. Die Grundstücke für die verdichtete Bebauung befinden sich im zentralen Bereich, beziehungsweise halten die zukünftigen Gebäude in Südwesten einen größeren Abstand zur Bestandsbebauung. Durch die Begrenzung der Geschosszahl und der Festsetzung von Traufhöhe werden Störungen durch verstellte Blickbeziehungen und Verschattungen minimiert.....Durch die Umsetzung des B-Plans ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes.</p>	<p>B 23.12 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 23.13 s. folgender Pkt.</p>
<p>23.14 Dies ist schlichtweg falsch. Eine Staffelung der Bebauung im Bereich Am Springborn findet im derzeitigen B-Plan keine Anwendung. Der Plan sieht direkt neben einem eingeschossigen Gebäude ein max. 4 geschossiges Bauwerk, bei dem noch ein ausgebautes Dachgeschoss on top kommen kann, vor. Es werden keine größeren Abstände zur vorhandenen eingeschossigen Bebauung eingehalten. Es wird hier nur der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand für Gebäude dieser Höhe wiedergespiegelt, der gemäß der beim Bauantrag einzuhaltenden Niedersächsischen Bauordnung zu befolgen ist. Und über Verschattung haben sich die Personen schon ausführlich geäußert.</p>	<p>B 23.13 ---</p> <p>A 23.14 Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Über dem Seikengarten“ in dem auch die Straße „Am Springborn“ liegt gibt es unterschiedliche Geschosshöhenangaben. So ist beispielsweise an der Hildesheimer Straße eine 3-geschossige Bebauung möglich. Die Höhenbegrenzung und die entsprechende Staffelung fügen sich somit in die umliegenden Bebauungspläne und Bebauung ein.</p> <p>Zu den Wohngrundstücken „Am Springhorn“ wird mit mind. 5 m Abstand ein größerer Abstand eingehalten, als im übrigen Plangebiet (3 m). Zudem sind die Abstandsvorgaben der Nds. Bauordnung einzuhalten.</p>
<p>23.15 In der Zusammenfassung wird geschrieben, dass die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Mensch hat. Zudem soll durch die Festlegungen zu Art und Maß der neuen</p>	<p>B 23.14 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 23.15 Aufgrund der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sind tatsächlich keinen erheblichen Auswirkungen auf die Umgebung (ebenfalls Allgemeine Wohngebiete) zu erwarten, auch keine gesundheitlichen Auswirkungen.</p>

	<p>Bebauung eine Anpassung der zukünftigen Bebauung an den umliegenden Bestand gewährleistet werden. Dies spiegelt der vorliegende B-Plan nicht wider, da negative finanzielle Auswirkungen auf das Eigentum und gesundheitliche Auswirkungen für die Bewohner zu erwarten sind.</p>	<p>Finanzielle Auswirkungen sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Es besteht jedoch kein Anspruch auf einen bestehenden Zustand.</p>
	<p>23.16 Aufgrund der vorliegenden Konflikte weisen die Personen an dieser Stelle darauf hin, dass ein Normenkontrollverfahren oder spätestens beim Bauantrag für die benachbarten Flächen von Klagen auszugehen sein wird, die die Umsetzung des B-Planes zum Stillstand bringen können, da der B-Plan keine Mittlung der Interessen der betroffenen Grundstückseigentümer Am Springborn mit den Interessen des B-Planes darstellt.</p>	<p>B 23.15 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 23.16 Zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung der verschiedenen Belange hat stattgefunden.</p>
	<p>23.17 Eine Verschiebung der Straße in die Mitte der Fläche unterhalb der Straße Am Springborn und eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern angrenzend an die Bebauung Am Springborn würde die vorhandene Kritik am B-Plan ausräumen und den Bau des gesamten Gebietes voranbringen! Sollte Interesse an einem bestehen, kann mit den Personen bei einem gemeinsamen Termin die vorgenannten Argumente besprochen werden.</p>	<p>B 23.16 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 23.17 s. Pkt. A 23.12</p> <p>B 23.17 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>24 2 Personen Schreiben vom 28.06.2021</p>	<p>24.1 Der vorgestellte und von einem Bauträger entworfene Bauplan 233 zeigt die Unfähigkeit der verantwortlichen Politiker und Mitarbeiter im Bauamt. Wie sich schon in der Corona Pandemie gezeigt hat, sind die von den Bürgern gewählten Politiker und mit ihr die Verwaltung offensichtlich nicht in der Lage für die Bevölkerung eine für alle Betroffenen ausgewogene Entscheidung zu treffen.</p>	<p>A 24.1 Der Vorwurf der Unfähigkeit wird zurückgewiesen. Die verschiedenen Belange wurden sorgfältig geprüft sowie gegen- und untereinander abgewogen.</p> <p>B 24.1 ---</p>

<p>24.2 Die Bedenken zur 4 geschossigen Bauweise vor den Grundstücken Am Springborn 1-16 wurde mit dem Hinweis zur Schaffung von zusätzlich benötigten Wohnraum erklärt.</p>	<p>A 24.2 Zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>B 24.2 ---</p>
<p>24.3 Diese hohe Bauweise würde die Wohnqualität und den Wert des Eigenheimes im Wert sehr stark mindern.</p>	<p>A 24.3 Wie Anfang Pkt. A 8.2: Mit der Planung werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Grundstück der betroffenen Personen liegt ebenfalls in einem Allgemeinen Wohngebiet. Daher sind nur vergleichbare Nutzungen in den neuen Baugebieten möglich. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohngrundstücke zu erwarten. Außerdem können die Grundstücke der Personen weiterhin uneingeschränkt genutzt werden.</p> <hr/> <p>B 24.3 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>24.4 Die Ausrede das zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden muss ist doch nur eine Ausrede um die Grundstücke für die Vermarktung attraktiver zu machen. Was die Politik jahrelang versäumt hat, soll vor unserer Tür auf einen Schlag nachgeholt werden. Es gibt aus Sicht der Personen in dem geplanten Bauabschnitt auch andere Grundstücke, die sich für den Bau dieser Häuser eignen. Zum Beispiel, dass an die Kleingartenkolonie angrenzende Grundstück.</p>	<p>A 24.4 Der Vorwurf, dass die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum eine Ausrede sei, wird zurückgewiesen.</p> <p>Aus A 2.1: Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.</p> <hr/> <p>B 24.4 Keine Änderung der Planung.</p>
<p>24.5 Wie die Personen der bisherigen Vorgehensweise entnehmen müssen, wurde sich bisher mit ihren Bedenken nicht ausreichend befasst und nur nach</p>	<p>A 24.5 Der Vorwurf nur den Wünschen des Bauträgers nachzukommen, wird zurückgewiesen. s. auch Pkt. A 24.1</p>

	den Wünschen des Baurägers und deren besserer Vermarktung gerichtet .	B 24.5 ---
<p>25 2 Personen</p> <p>Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>25.1 Die Personen antworten hiermit auf das Schreiben vom 28.05.2021 welches ihnen per Post zugegangen ist. Die Personen sind [REDACTED] ebenfalls Anlieger am Springborn und stehen dem Bau von Mehrfamilienhäusern auf den Nachbargrundstücken sehr skeptisch gegenüber. Warum das so ist, wollen die Personen kurz erläutern.</p>	<p>A 25.1 Zur Kenntnis genommen. s. folgende Pkte.</p> <p>B 25.1 ---</p>
	<p>25.2 Das wichtigste vorweg; natürlich wissen die Personen, dass im Raum Rethen/Gleidingen Wohneinheiten benötigt werden. Sie waren selbst in den letzten zwei Jahren auf der Suche nach einer Immobilie und wissen deswegen, wie frustrierend eine Haus-/ bzw. eine Wohnungssuche sein kann. Dementsprechend ist es nachvollziehbar, dass das Gebiet zwischen Gleidingen und Rethen bebaut werden soll.</p>	<p>A 25.2 Zur Kenntnis genommen.</p> <p>B 25.2 ---</p>
	<p>25.3 Was nicht nachvollziehbar ist, dass die Nachbargrundstücke neben den Altanliegern Am Springborn unbedingt mit Mehrfamilienhäusern mit einer Traufhöhe von 13 Metern bebaut werden müssen.</p>	<p>A 25.3 Wie A 2.1: Bauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang. Da ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße (stadteinwärts) angeordnet. Zudem wird die</p>

		verdichtete Bebauung so nah wie möglich an der Hildesheimer Straße angeordnet, um die Verkehrsbelastung im Baugebiet möglichst gering zu halten.
	B 25.3	Keine Änderung der Planung.
25.4	Während den zwei Gemeinderatssitzungen, bzw. dem Ausschuss für Städteentwicklung, ist erläutert worden, dass diese Entscheidung auf die Notwendigkeit der Fußnähe der Mehrfamilienhäuser zur Straßenbahn zurückzuführen ist. Wenn keine Buslinie existieren würde oder geplant wäre, würden die Personen dies auch verstehen. Da diese aber wiederum geplant ist, ist das Argument der unmittelbaren Fußnähe zur Straßenbahn Unsinn . In Rethen sind viele Mehrfamilienhäuser lediglich an eine Buslinie angeschlossen und dort funktioniert das ebenfalls wunderbar.	A 25.4 Die Straßenbahn erschließt andere Bereiche als die Buslinie und hat eine andere Geschwindigkeit. Es wird auch von der Raumordnung präferiert, dass Neubaugebiete von Straßenbahnhaltestellen erreichbar sind, sofern dies möglich ist. s. auch Pkt. A 25.3
	B 25.4	Keine Änderung der Planung.
25.5	Andernfalls könnte man problemlos einen Kompromiss finden, in dem man einen Grünstreifen, einen Fahrradweg oder ähnliches zwischen die existierenden Häuser und die geplanten Mehrfamilienhäuser platziert .	A 25.5 Bei Festsetzung eines ausreichend dimensionierten Grünstreifens o.ä. wäre eine Umsetzung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich nicht mehr möglich. Der durch die Baugrenze festgelegte Mindestabstand wird (in Kombination mit den Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung) für ausreichend erachtet.
	B 25.5	Keine Änderung der Planung.
25.6	Alternativ könnte man genauso gut eine Reihe Reihenhäuser oder Einfamilienhäuser als „Puffer“ zwischen die Altanlieger und den geplanten Mehrfamilienhäusern platzieren. Wenn man hier darauf achtet, dass „Garten-an-Garten“ gebaut wird, wäre das ebenfalls ein toller Kompromiss , mit dem sowohl die neuen Anlieger als auch die Altanlieger gewiss leben könnten. Platz ist ja genug vorhanden.	A 25.6 Bei Festsetzung von Reihen- oder Einfamilienhäusern als Puffer wäre eine Umsetzung von Mehrfamilienhäusern in diesem Bereich nicht mehr möglich. Wegen der Höchstspannungsleitung mit Schutzstreifen ist der Platz nach Süden für eine Wohnbebauung nur begrenzt vorhanden.
	B 25.6	Keine Änderung der Planung.
25.7	Der geplante Markplatz wurde verkleinert, um Platz für Mehrfamilienhäuser zu schaffen , die Traufhöhe der restlichen Mehrfamilienhäuser bleibt allerdings	A 25.7 Ähnlich Pkt. A 1.4 Die zulässige Traufhöhe von 13 m ermöglicht eine 3- bis 4-geschossige Bebauung. Diese soll

	<p>unberührt. Hier hätte man wunderbar die durch eine Festsetzung auf 10 Meter Traufhöhe entfallenden Wohneinheiten kompensieren können. Alle Häuser im Randbereich des Bauabschnittes zu den Mehrfamilienhäusern haben höchstens ein Obergeschoss. Warum nun 3-4 geschossige Mehrfamilienhäuser unmittelbar angrenzend entstehen sollen, können die Personen nicht verstehen. Das ist doch alles andere als passend für das existierende Ortsbild.</p>	<p>umgesetzt werden, um dem Bedarf nach Wohnraum nachkommen zu können. Im westlich des Plangebietes gelegenen Bereich von Fliederstraße und Nelkenstraße sind ebenfalls 3- und 4-geschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Somit kann nicht von einem widersprechendem Gebietscharakter und einem Verschandeln des Ortsbildes Hinzu kommt, dass die max. Traufhöhe von 13 m von der Höhe der jeweiligen Erschließungsstraße (hier die Planstraße A) gemessen wird. Diese befindet sich bis zu ca. 3 m unterhalb der Straße Am Springborn. Zudem handelt es sich bei der Traufhöhe um eine Maximal-Angabe, nicht um eine „Soll-Bestimmung“.</p> <p>Da des Weiteren ein anhaltender Bedarf an Wohnraum herrscht, sollen in einem Teilbereich auch verdichtete Wohnformen in mehrgeschossigen Gebäuden ermöglicht werden. Diese werden aufgrund der vorhandenen Infrastruktur/Verkehrsanbindung und des Ortsbildes sinnvoller Weise in Richtung der Hildesheimer Straße angeordnet. Mit verdichteten Bauformen ist zudem ein geringerer Flächenverbrauch verbunden (schonender Umgang mit dem Schutzgut „Boden“). Es wird daher an der 3- bis 4-geschossigen Bebauung mit einer möglichen Traufhöhe von 13 m im vorgesehenen Bereich festgehalten.</p>
	<p>25.8 Bezüglich der entstehenden Erschütterungen, die während der Bauphase auftreten können und die damit einhergehenden Beschädigungen an dem Haus machen sich die Personen ebenfalls große Sorgen. Von der Verschattung bzw. der Wertminderung unseres Hauses/Grundstücks, die zukünftig zu erwarten ist, mal ganz abgesehen.</p>	<p>B 25.7 Keine Änderung der Planung.</p> <p>A 25.8 Zu Beschädigungen: Wie Pkt. A 1.3 Von Beschädigungen ist schon aufgrund des Abstandes der geplanten Maßnahmen von den Gebäuden nicht auszugehen. Der Hinweis auf eventuelle Beschädigungen ist aber im Rahmen der Bauausführungen zu beachten und bei Bedarf ein entsprechendes Bestandsgutachten vom Vorhabenträger zu erstellen. Sollten unerwarteter Weise</p>

		<p>Schäden auftreten, hat der Verursacher (Vorhabensträger) dafür aufzukommen.</p> <p>Zur Verschattung: Wie Anfang Pkt. A 2.1: Bebauungen haben zu Nachbargrundstücken Abstände gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) einzuhalten. Die Abstände sind von der Höhe abhängig. Damit wird ein ausreichender Abstand gewährleistet. Die Vermeidung einer Verschattung ist kein einklagbarer Belang.</p>
	<p>25.9 Ein weiterer Punkt, der gegen die Mehrfamilienhäuser spricht, ist die zu erwartende Belastung der Hildesheimer Straße durch die neuen Anlieger. Durch den vor kurzem angelegten Fahrradweg und ständig parkenden Autos am Rande der Fahrbahn, kommt es jetzt schon in den Stoßzeiten zu langen Staus auf der Hildesheimer Straße, weil beidseitig lediglich eine der beiden Spuren gleichzeitig genutzt werden kann. (Nicht jeweils, sondern sowohl in die eine als auch in die andere Richtung, ähnlich einer Einbahnstraße).</p>	<p>B 25.8 Keine Änderung der Planung.</p> <hr/> <p>A 25.9 Inzwischen wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Verkehrsuntersuchung B-Plan Nr. 233 Am Erdbeerhof II in Laatzen, PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 23.06.2020). In Folge des Erschließungsnetzes des B-Plan Gebietes werden die Bewohnerverkehre aus dem nördlichen Bereich mit Fahrziel Hildesheimer Straße (Nord) zukünftig über die Braunschweiger Straße abfließen. Aufgrund des geplanten Erschließungsnetzes wird sich der neu induzierte Verkehr sowohl auf die Planstraße A mit Anbindung an die Hildesheimer Straße als auch auf die Braunschweiger Straße verteilen. Infolge der geplanten Erschließungsstraßen wird eine Verbindung zwischen der Braunschweiger Straße und der Hildesheimer Straße hergestellt. Dies wird dazu führen, dass Verkehre aus dem bestehenden Wohngebiet, das nördlich der Braunschweiger Straße liegt, zukünftig diese Route nutzen wird. Der vorfahrtgeregelter Knotenpunkt der Planstraße A / Hildesheimer Straße wird sowohl in den morgendlichen als auch der nachmittäglichen Spitzenszene ebenfalls eine sehr gute Verkehrsqualität aufweisen. Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass die Realisierung der Wohngebäude zu keiner</p>

		Verminderung der Verkehrssichert bzw. Verschlechterung der Verkehrsqualität führen wird.
		B 25.9 Keine Änderung der Planung.
25.10	Wenn hier nun auch noch Mehrfamilienhäuser entstehen sollen, ist die Hildesheimer Straße vollkommen überlastet.	A 25.10 s. Pkt. A 25.9
		B 25.10 ---
25.11	<p>Es wird darum gebeten sich in die Lage der Personen zu versetzen. Die Personen verstehen ja, dass Wohnraum benötigt wird. Sie verstehen auch, dass das Gebiet zwischen Rethen und Gleidingen sich dafür wunderbar eignet.</p> <p>Warum man allerdings so wenig auf die Altanlieger Am Springborn achtet, ist ihnen vollkommen schleierhaft. Manche Hausbesitzer am Springborn wohnen dort seit über 20 Jahren. Trotzdem wird die Planung einfach durchgewunken, ohne jegliche Kompromisse finden zu wollen. Ganz im Gegenteil, die Sorgen und Ängste werden sogar noch ins Lächerliche gezogen:</p> <p>„Zudem kann sich eine Verschattung auch positiv auswirken (bspw. Verminderte Aufheizung der Wohngebäude im Sommer).“ (Zitat Anlage 3_Abwägungstabelle gemäß §3 (1))</p> <p>Die Personen bitten erneut, gründlich über das Thema zu diskutieren und gemeinsame Lösungen zu finden. Auch die Anwohner wollen dem Bau mit Zuversicht entgegensehen, und nicht wie aktuell, in einer Abwehrhaltung, noch bevor der erste Spatenstich vollzogen wurde.</p>	<p>A 25.11 Der Vorwurf, dass die Planung „einfach durchgewunken“ wird, wird zurückgewiesen. Die Entscheidung über die Planung mit ihren Festsetzungen wurde sorgfältig abgewogen und die Belange geprüft. Die Abwägung erfolgt fach- und sachgerecht. Die Belange werden hierbei untereinander geprüft.</p> <p>Der Bitte wird entsprochen und die strittigen Themen nochmals behandelt.</p>
		B 25.11 ---