

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Misburg-Anderten  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0142/2017

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

## **BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt**

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 741, 2. Änderung**

#### **- Am Forstkamp/Buchholzer Straße -**

#### **Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

#### **Antrag,**

1. die Bedenken der Region Hannover, des Forstamtes Fuhrberg und des BUND, die den Waldabstand bzw. den Baumerhalt betreffen, sowie Bedenken von Personen aus der direkten Nachbarschaft, die die geplante Gebäudehöhe betreffen, nicht zu berücksichtigen und
2. den gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 741, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Begründung des Antrages**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat vom 03.11.2016 bis 02.12.2016 öffentlich ausgelegen. Während dieses Zeitraums sind insgesamt 4 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Eine davon ist von einem Rechtsanwalt verfasst, der vier Privatpersonen vertritt, deren Namen und Anschriften einer vertraulichen Informationsdrucksache, die parallel zu dieser Beschlussdrucksache versandt wird, entnommen werden können.

Fast gleichlautende Stellungnahmen sind bereits zum Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben worden. Deren Abhandlung erfolgte in der

Beschlussdrucksache Nr. 1841/2016 zum Auslegungsbeschluss. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die vorgetragenen Bedenken erneut vorgestellt.

#### **Wortlaut der Stellungnahme der Region Hannover:**

Das Plangebiet grenzt in seinem nordöstlichen Bereich an Waldflächen.

Gemäß LROP Abschnitt 3.2.1 Ziffer 03 Satz 2 sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden. Das LROP sieht dazu einen Abstand von 100 m als Orientierungswert vor.

Grundlegend wird darauf hingewiesen, dass gemäß RROP 2016 Abschnitt 3.2.2 Ziffer 04 sowie noch rechtskräftigem RROP 2005 Abschnitt D 3.3 Ziffer 04 Waldränder und ihre Übergangszonen zur Wahrung ihrer Funktionen grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freigehalten werden sollen. Es soll ein Abstand von 100 m eingehalten werden.

Die Abstandsregelung konkretisiert die landesplanerische Aussage und soll der Bauleitplanung Hinweise im Rahmen der planerischen Abwägung geben.

Sofern aufgrund der örtlichen Situation, bei vorhandener Bebauung und Beanspruchung durch sonstige Planungen dieser Abstand nicht gewahrt werden kann, ist unter der Einbeziehung von Planungsalternativen mit der Waldbehörde und dem Beratungsforstamt ein geringerer Abstand abzustimmen und dieser einzuhalten.

Aus Gründen der allgemeinen Gefahrenabwehr ist ein Mindestabstand von 35 Metern bei der Planung von Bauflächen einzuhalten. Vorhandene Bebauung, die Bestandsschutz genießt, bleibt hiervon unberührt.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

#### **Wortlaut der Stellungnahme des Forstamtes Fuhrberg:**

Unter Punkt 3. (Städtebauliche Ziele und Festsetzungen – Bauland) wird der Wald als parkanlagenähnlich und von zahlreichen Wegeverbindungen durchzogen beschrieben. Ich möchte an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass dieser Zustand die Bedeutung und Wertigkeit des Bestandes in keinsten Weise herabsetzt und ausnahmslos als Wald im Sinne des § 2 Abs. 3 NWaldLG zu behandeln ist.

Die dort beschriebene Tatsache, dass der Bestand bereits dreiseitig bis direkt an die Grenzen verbaut ist, kann nicht als Legitimation herangezogen werden, dies fortzuführen.

Im RROP 2005 der Region Hannover heißt es hierzu unter D 3.3 Punkt 04 der beschreibenden Darstellung, dass „Waldränder und ihre Übergangszone [...] aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten [sind]“. Die Nichteinhaltung des 100-m-Abstandes kann von meiner Seite nachvollzogen werden. Weiter heißt es im RROP aber; „ist dies [Abstand von 100 m] aufgrund von vorhandener, angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen.“

Die geplante maximale Höhe der baulichen Einrichtungen von 10,0 Metern in nur 3 Metern Entfernung zum Waldrand ist eine eklatante Unterschreitung des Mindestabstandes. Ich weise hiermit ausdrücklich darauf hin, dass dieser Mindestabstand neben dem Schutz der Wälder auch der Gefahrenabwehr der Anwohner durch umstürzende Bäume und herab fallende Äste dient. Ferner wäre eine Brandbekämpfung zur Verhinderung des Übergreifens von Feuer aus dem Wald auf das Gebäude und umgekehrt wohl kaum möglich.

Der nach RROP D 3.3 Punkt 04 mit der Forstbehörde abzustimmende Mindestabstand liegt in der Regel bei der zu erwartenden mittleren Baumlänge; in diesem Fall bei einem Abstand von 30 Metern. Auch wenn dieser Abstand nicht zu erreichen ist, sollte jede bauliche Möglichkeit genutzt werden, einen größtmöglichen Abstand zum Waldrand zu erreichen.

Die sich aus dem Bauvorhaben ergebende erhöhte Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers und intensive Pflege des Waldrandes schränken die gesetzliche gesicherte

Waldfunktion der Nutzung erheblich ein.

#### **Wortlaut der Stellungnahme des BUND:**

Durch die geplante Bebauung östlich der Straße „Am Forstkamp“ müssten umfangreiche Gehölzbestände entfernt werden. Um möglichst viele der Bäume und Sträucher zu erhalten sollte daher die Bebauung im südlichen Bereich zurückgenommen werden und an dieser Stelle eine Grünverbindung zwischen der Straße „Am Forstkamp“ und den Wald geschaffen werden. Denn durch die Stadtbahnlinie und die geplante Bebauung wird die ehemalige Zuwegung von der Buchholzer Straße zum Wald abgeschnitten. Um zukünftig weiterhin einen attraktiven Zugang zum Wald zu ermöglichen, sollte daher zwischen der geplanten Bebauung und der Straßenbahn eine Grünverbindung geschaffen werden. Gleichzeitig können dadurch die noch vorhandenen Gehölze in diesen Bereich erhalten werden.

Außerdem ist darauf hinzuweisen, dass die geplante Bebauung hinsichtlich dem Waldabstand nicht den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2005) entspricht. Demnach ist auch aufgrund der Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ein Abstand von 100 Metern frei von Bebauung zu halten. Derzeit ist ein Abstand von drei Metern vorgesehen. Nicht nur naturschutzfachlich ist ein derart geringer Abstand nicht vertretbar. Die zukünftige Bebauung sollte sich vielmehr auf den Bereich entlang der Straße „Am Forstkamp“ beschränken. Der hintere Bereich des Grundstücks sollte nicht bebaut werden, sondern als Freiraum zwischen Bebauung und Wald gesichert werden.

#### **Stellungnahme der Verwaltung**

Die ca. 6,5 ha große parkähnliche angelegte Waldfläche liegt inselartig von Bebauung umgeben in direkter Nachbarschaft zum zentralen Versorgungsbereich Meyers Garten, dem Zentrum der ehemaligen selbständigen Stadt Misburg. Auf dem im Flächennutzungsplan als allgemeine Grünfläche dargestellten Areal befinden sich neben einem Kinderspielplatz, eine gut 5000 m<sup>2</sup> große Wiese, ein dichtes Fuß- und Radwegenetz sowie Parkbänke. Das bewaldete Gelände ist damit nicht nur als wohnungsnaher Erholungsfläche geeignet, sondern stellt – teilweise entsprechend als Fuß- und Radweg ausgeschildert - wichtige Wegebeziehungen zu und von Infrastruktureinrichtungen im Stadtteil her (z.B. Schulzentrum, Kitas, Polizei, Bücherei, Stadtbahn, Buslinien). Die Fläche wird deshalb nicht als Wald im klassischen Sinne, wie der Staatsforst weiter im Nordwesten, sondern als Bestandteil des urbanen Raums wahrgenommen. Aus städtebaulicher Sicht verträgt die rechtlich als Wald eingeordnete Fläche ein dichtes Heranrücken der Bebauung, wie es bereits weiter nordöstlich erfolgt ist. Die Einhaltung der von der Region Hannover und dem Forstamt Fuhrberg genannten Abstandsmaße von 100 m, 35 m bzw. 30 m von Bauflächen zum Wald, würde dem neu beplanten Grundstück die Bebaubarkeit und auch bestehende Baurechte entziehen. Außerdem würde sie an dem wichtigen Hauptverkehrsstraßenknoten Am Forstkamp/Buchholzer Straße mit Stadtbahnhaltestelle einen städtebaulich nicht eingefassten Raum entstehen lassen. Soweit die Abstandsforderungen mit der allgemeinen Gefahrenabwehr begründet werden, ist zu berücksichtigen, dass die Stadt als Pächterin der Waldfläche verpflichtet ist, insbesondere an den Rändern zur Bebauung intensive Kontrollen und Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Um das Ziel einer Nachverdichtung zu erreichen ist es erforderlich, Teile der Vegetation auf dem künftigen Baugrundstück, für das schon jetzt Baurechte bestehen, zu beseitigen. Soweit Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, wird im Rahmen einer Fällgenehmigung über den Ersatz entschieden.

Eine fußläufige Verbindung von der Kreuzung Am Forstkamp in den Misburger Stadtpark ist bereits heute über den Bahnsteig gegeben. Aus Sicht der Stadtplanung kann diese Wegführung so erhalten bleiben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken der Region Hannover, des Forstamtes und des BUND zurückzuweisen.

### **Wortlaut der Stellungnahmen von Personen aus der Nachbarschaft**

Gerügt werden insbesondere die Verletzung des Anspruchs der betroffenen Nachbarn auf Gebietsgewährleistung und der Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot.

1. In dem von der Stadt Misburg bei deren Eingemeindung übernommenen Bebauungsplan Nr. 42 in der Fassung der 1. Änderung 1973 sind zwischen der Straße Am Forstkamp und dem östlich gelegenen Wald "Misburger Stadtpark" auf einer Länge von ca. 200 m Bauflächen für eingeschossige Gartenhofhäuser ausgewiesen. Diese planungsrechtliche Ausweisung gilt auch für den nördlichen Teil des Änderungsgebiets, der unmittelbar an die drei betroffenen Gartenhofgrundstücke grenzt.

Die beabsichtigte Änderung dieser festgesetzten abweichenden Bauweise in eine offene dreigeschossige Bauweise beeinträchtigt die Betroffenen in ihrem Recht auf Gebietsgewährleistung. Wesentliches Merkmal der Gartenhofbauweise sind auf die Grenze gebaute Wohngebäude, die einen Gartenhof winklig oder dreiseitig umschließen. Die dabei "offene" Seite des Gartenhofs wird in der Regel durch das mit einer fensterlosen Brandwand ebenfalls auf der Grenze gebaute Nachbarhaus geschlossen.

Die Festsetzung dieser Bauweise bewirkt ein intensives nachbarliches Austauschverhältnis dergestalt, dass ein einseitiges Abrücken eines Nachbarn von den planmäßigen Vorgaben das Gefüge dieser Festsetzung nachhaltig beeinträchtigen oder gänzlich zunichte machen kann.

Die für die Anerkennung des Rechtsanspruches eines Anliegers auf Einhaltung der planmäßigen Festsetzungen erforderliche "Nachbarrelevanz" der Beeinträchtigung gilt sowohl in Bezug auf einen einzelnen Nachbarbau als auch hinsichtlich des weit gravierenderen Eingriffs durch nachträgliche Änderung der Planfestsetzungen für mehrere benachbarte Bauflächen. Die Nachbarrelevanz kommt bei einer vorgeschriebenen Gartenhofbauweise jedenfalls darin zum Ausdruck, dass eine solche Bauweise die Gartenhöfe durch ihre Abgeschlossenheit und Verhinderung der allgemeinen Einsichtnahme bewusst in den Wohnbereich integriert. An dieser Zielrichtung und deren Realisierung ändert sich auch nichts, wenn sich unmittelbare Nachbarn, wie vorliegend, darauf einigen, ihr Dachgeschoss zu Wohnräumen auszubauen. Der Anspruch auf planmäßige Ausnutzung der Gartenhofbauweise gegenüber anderen Nachbarn wird dadurch nicht berührt.

Mit der Aufhebung der angrenzenden Gartenhofbauweise durch planerische Maßnahmen der Stadt zugunsten ihrer Tochtergesellschaft wird in das nachbarliche Gefüge eingegriffen, das durch die seit 1973 geltende Fassung des Bebauungsplans geschaffen wurde und auf die sich die Betroffenen mit der von ihnen realisierten Bauweise einrichten konnten und eingerichtet haben. Für die an den Änderungsbereich angrenzenden Bauflächen der Betroffenen werden die Besonderheiten der Gartenhofbauweise durch den planerisch ausgewiesenen dreigeschossigen Geschosswohnungsbau auf Dauer ausgeschlossen.

Dem unbestreitbaren und in Rechtsprechung und Literatur unbestrittenen Abwehranspruch der Betroffenen für den Fall, dass ein unmittelbarer Nachbar auf der Grundlage des derzeit geltenden Plans ein von der Gartenhofbauweise abweichendes Bauvorhaben realisieren wollte, entspricht gegenüber der weit gravierenderen Aufhebung des nachbarlichen Gefüges durch Planänderung der kongruente Anspruch auf Plangewährleistung. Die Betroffenen wehren sich deshalb zu Recht gegen die sie beeinträchtigenden umfassenden Änderungen der Planfestsetzung zur Bauweise.

2. Zur Rücksichtslosigkeit der Planänderung gegenüber der Gartenhofbebauung, die

entsprechend der geltenden Planung in ihrem besonderen Gefüge realisiert ist, haben wir bereits mit Schreiben vom 07.03.2016 vorgetragen. Zur Vermeidung von Wiederholungen machen wir dessen Inhalt in vollem Umfang zum Gegenstand dieser Stellungnahme. Die inzwischen in den Änderungsplan eingefügte Höhenbegrenzung auf 10,0 m über Bürgersteiganschlusshöhe ist nicht ausreichend, um die aufgezeigten Verschattungsprobleme zu beseitigen oder auf ein erträgliches Maß zu begrenzen.

Die nachstehende Aufstellung ergänzt die bereits für die Gebäudehöhen von 14,5 m und 8,5 m vorgelegten amtlichen Schattenlängen für Hannover für die jetzt geplante Gebäudehöhe von 10,0 m (Schattenwurf bei 8,5 m Höhe erneut in Klammern):

<u>Datum</u>	<u>10.00 Uhr</u>	<u>12.00 Uhr</u>	<u>16.00 Uhr</u>
21. März	17,71 m (15,08)	12,95 m (11,01)	24,77 m (20,98)
21. April	15,26 m (13,0)	9,48m (8,07)	12,58 m (10,67)
21. Juni	11,09 m (9,45)	6,49m (5,52)	8,85 m (7,5)
21. August	15,59 m (13,28)	9,59m (8,16)	12,38 m (10,49)
21. September	22,11 m (18,84)	13,81 m (11,75)	19,07 m (16,17)

Aus den Schattenlängen wird deutlich, dass die planerisch in 10 m Entfernung zulässigen Baulichkeiten eine Besonnung der Gartenhöfe nur in den Monaten April bis August zur Mittagszeit und nur im Mai bis Juli am Nachmittag bis ca. 16:30 Uhr gewährleisten würden.

Die Tagesdaten des Sonnenverlaufs weisen weiter aus, dass die Gartenhöfe durch den mehr als 10,0 m langen Schattenwurf eines 10,0 m hohen Gebäudes bei einem Abstand von 10,0 m von der Grundstücksgrenze wie folgt beeinträchtigt werden:

21. März	bis auf 3 Stunden Teilverschattung ganztägig vollverschattet,
21. April	voll- oder teilverschattet bis 11:30 Uhr sowie ab 15:00 Uhr,
21. Mai	voll- oder teilverschattet bis 10:30 Uhr sowie ab 16:15 Uhr,
21. Juni	voll- oder teilverschattet bis 10:15 Uhr sowie ab 16:30 Uhr,
21. Juli	voll- oder teilverschattet bis 10:30 Uhr sowie ab 16:15 Uhr,
21. August	voll- oder teilverschattet bis 11:45 Uhr sowie ab 15:15 Uhr,
21. September	bis auf 3,5 Stunden Teilverschattung ganztägig voll verschattet,
21. Oktober	ganztägig voll verschattet.

Die Rücksichtslosigkeit der Planänderung mit Zulassung eines dreigeschossigen Geschosswohnungsbaus von 10,0 m Höhe und einem Grenzabstand von 10,0 m von den Gartenhöfen liegt auf der Hand und wird von den Betroffenen zu Recht angegriffen. Dabei ist ferner zu berücksichtigen, dass der festgesetzte Grenzabstand durch ggf. einzuhausende (vgl. § 1 textl. Festsetzung) Balkone noch um 1,50 m unterschritten werden kann.

Eine Änderung der Entwurfsplanung auf eine Zweigeschossigkeit bei max. 8,5 m Höhe über Bürgersteiganschlusshöhe könnte geeignet sein, die Rücksichtslosigkeit zu mindern, nicht jedoch die Verletzung des Plangewährleistungsanspruchs der Betroffenen zu beheben.

- Die Änderungsplanung befasst sich nicht mit der planerischen Zuweisung von Flächen für Garagen, Carports und andere Nebengebäude, die nach § 5 Abs. 8 Satz 2 NBauO ohne Abstand von der Grenze zulässig sind. Die betreffende Planung sollte zum Schutz der Betroffenen nicht dem Baugenehmigungsverfahren überlassen werden. Dies gilt auch für offene Parkplatzflächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Die Feststellung der Planbegründung (vgl. Seite 6, Ziff. 4.2), durch die Planänderung sei ein nennenswerter zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr nicht zu erwarten, ist angesichts einer

fehlenden Begründung nicht nachzuvollziehen. Vorsorglich wird zum Schutz der angrenzenden Gartenhofbebauung gefordert, für den nördlichen Abstandstreifen von 10,0 m Breite sämtliche anderweitigen Nutzungen auszuschließen und planerisch gem. § 9 Abs. 2 NBauO die Anlage und Unterhaltung von privaten Grünflächen anzuordnen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 1. Der 1973 erlassene Bebauungsplan Nr. 741, 1. Änderung setzt auf der Nordostseite der Straße Am Forstkamp drei Baufelder fest, für die hinsichtlich der Bauweise Gartenhofhäuser vorgeschrieben und für die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine GRZ und eine GFZ von jeweils 0,6 vorgesehen sind. Rechtsgrundlage für diese Festsetzung waren bei Erlass des Bebauungsplanes die §§ 22 Abs. 4 bzw. 17 Abs. 2 BauNVO 1968. Letzterer ließ für Gebiete, für die eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, eine erhöhte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl von jeweils 0,6 zu. Unter eingeschossigen Wohngebäuden im Sinne dieser Vorschrift sind nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg nur Wohnhäuser ohne Wohnräume in einem Obergeschoss zu verstehen.

Plankonform bebaut ist danach nur das nördliche Baufeld, in dem sich Flachdachbungalows mit nicht einsehbaren Gartenhöfen befinden. Auf dem mittleren Baufeld stehen, wie schon bei Aufstellung des Bebauungsplanes, zwei eineinhalbgeschossige Einzelhäuser mit großen nicht blickgeschützten Gärten. Auf dem südlichen Baufeld sind 1981 abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes drei eineinhalbgeschossige Einfamilienhäuser mit Wohnräumen in den Obergeschossen genehmigt und 1982/1983 gebaut worden. Die in diesen Gebäuden lebenden Personen haben sich über einen Rechtsanwalt in das Planverfahren eingebracht. Sie rügen, wie zuvor dargestellt, dass das mittels einer Planfestsetzung für eine Gartenhofhausbebauung begründete nachbarschaftliche Austauschverhältnis durch die Planänderung gestört wird. Dabei übersehen diese Personen, dass die insofern bestehende Solidargemeinschaft durch erstrittene planabweichende Baugenehmigungen und Bebauung hinsichtlich der Häuser Am Forstkamp 24, 24 A und 24 B verlassen wurde. Im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO handelt es sich aufgrund der vorhandenen Wohnräume in den Obergeschossen nämlich um zweigeschossige Wohngebäude.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass durch die Anordnung der Fenster in den Obergeschossen nur Fremdeinblicke in die eigenen Gärten der Häuser Am Forstkamp 24, 24 A und 24 B ausgeschlossen sein mögen. Die Fenster ermöglichen aber Einsichtsmöglichkeiten in die Höfe der potentiellen derzeit zulässigen Gartenhofbebauung nordöstlich und südwestlich ihrer als Hausgruppe (Reihenhäuser) wirkenden Gebäudezeile. Im Hinblick auf die in der Nachbarschaft bestehenden Baurechte nehmen die drei Wohngebäude demnach selbst nicht ausreichend Rücksicht auf die Umgebung. Die in der Gebäudezeile lebenden Personen haben ihren Schutzanspruch hinsichtlich der Einsehbarkeit in die Gärten damit verloren.

Zu 2. Die im Schreiben des Rechtsanwaltes vom 07.03.2016 abgegebene Stellungnahme ist der Ratsversammlung mit der Beschlussdrucksache Nr. 1841/2016 vorgestellt worden.

Der nördliche Bereich des Plangebietes der 2. Änderung sowie die daran nördlich angrenzenden Grundstücke sind zurzeit als allgemeines Wohngebiet mit eingeschossigen Gartenhofhäusern festgesetzt. In dem nördlich gelegenen Baugebiet sind jedoch Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss, also keine

Gartenhofhäuser entstanden Optisch wird die Bebauung als als Hausgruppe (Reihenhäuser) wahrgenommen. Die Planung sieht zu dieser Gebäudezeile eine Baugrenze mit 10,0 m Abstand vor und setzt neben maximal drei Vollgeschossen auch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10,0 m fest. Mit dieser absoluten Höhenbegrenzung wird der nach der Niedersächsischen Bauordnung notwendige Mindestabstand verdoppelt. Diese Planung ist somit nicht rücksichtslos; sie berücksichtigt vielmehr in hohem Maße die Interessen der Nachbarschaft und übersteigt die allgemeinen gesetzlichen Abstandsanforderungen erheblich. Verschattungen durch Nachbarbebauungen sind im städtebaulichen Gefüge einer Großstadt nicht unüblich und hinzunehmen.

Zu 3. Die Festsetzung von Flächen für den Stellplatzbedarf ist für das lediglich ca. 2000 m<sup>2</sup> große Baugebiet nicht erforderlich. Die nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorzunehmenden Ermittlungen zur Anzahl der notwendigen Stellplätze und deren Platzierung können dem Vollzug des Bebauungsplans überlassen werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Bedenken zurückzuweisen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach seiner Auslegung hinsichtlich der Abgrenzung der Stadtbahnanlagen zum Bauland und zur Straßenverkehrsfläche geringfügig geändert. Die von dieser Änderung Betroffenen haben in dem nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahren keine Bedenken vorgetragen.

61.13  
Hannover / 19.01.2017