

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Mitte (zur Kenntnis)

Nr. 2423/2009

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

352, 2. Änderung - Große Packhofstraße, Bebauungsplan der Innenentwicklung, Satzungsbeschluss

Antrag,

1. die Stellungnahmen zweier Anlieger des Gemeinschaftshofes deren Namen aus Datenschutzgründen in einer vertraulichen Ergänzung zu dieser Drucksache genannt werden,
nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 352, 2. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Durch die Überplanung des Blockinnenbereiches ist davon auszugehen, dass keine Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten sind.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen. Durch den eventuellen Verkauf eines Grundstückes im Blockinnenbereich wird die Landeshauptstadt Hannover Einnahmen erzielen.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 352, 2. Änderung hat vom 2. April bis 4. Mai 2009 öffentlich ausgelegen. Zwei Anlieger haben sich durch Rechtsanwälte vertreten in folgender Weise geäußert:

zu 1a)

Der Rechtsanwalt **Heinrich-Wilhelm Langrehr** vertritt einen Anlieger der aufzuhebenden öffentlichen Verkehrsfläche. Er stellt ausführlich den historischen Verlauf zur Entstehung des Gemeinschaftshofes seit Anfang der 50er Jahre aus Sicht seines Mandanten dar. Auf der Grundlage des Durchführungsplanes Nr. 4 wurde 1951 ein Gemeinschaftshof zur Anlieferung der angrenzenden Grundstücke Bahnhofstr. 13 und 14, Georgstr. 31 und 33 und Große Packhofstr. 18 – 20, planungsrechtlich festgesetzt. 1953 schlossen die damaligen Eigentümer der Grundstücke Große Packhofstr. 18 – 20, Große Packhofstr. 17 Bahnhofstr. 14 und Georgstr. 37 mit der LHH den ebenfalls in dem Begründungsentwurf mehrfach erwähnten Gemeinschaftshofvertrag vom 11.06./26.08.1953. Die v.g. Anlieger des Gemeinschaftshofs erhielten das Recht, die als öffentlichen Weg ausgewiesene und im Eigentum der LHH befindliche Fläche ausschließlich als Erschließungs- und Anlieferungsstraße zu nutzen. Dieses Recht ist zeitlich unbefristet und unkündbar und lastet auf dem städtischen Grundstück. In den folgenden Jahrzehnten erweiterten die jeweiligen Eigentümer der o.g. Grundstücke und die Landeshauptstadt Hannover einstimmig die Nutzungszwecke für die als öffentlichen Weg ausgewiesene Gemeinschaftshoffläche. U.a. führen Rettungs- und Fluchtwege über diese Hoffläche. Seit 1986 existiere eine Parkplatzordnung, die die Einrichtung von Parkplätzen und die Aufstellung von Fahrradständern auf der Hoffläche regelt. Darüber hinaus hätte sein Mandant die Erlaubnis für einen Abstellplatz auf der Hoffläche und dürfe die beiderseits der Toreinfahrt Große Packhofstraße vorhandene Mauerwände als Ausstellungs- und Werbeflächen nutzen. Mit der Errichtung der 1985 und 1994 genehmigten Bauwerke für die benachbarte Buchhandlung wurden auf einem Teil der Hoffläche Geschäftsräume in der Gr. Packhof- und Bahnhofstraße miteinander verbunden. In dem entsprechenden privatrechtlichen Mietvertrag mit der Buchhandlung hätte sich der Mieter gegenüber seiner Mandantin verpflichtet, den Zwischentrakt nach Nutzungsaufgabe zurückzubauen. Eine gleiche Verpflichtung wäre auch in dem gesonderten Nutzungsvertrag für die Errichtung des Zwischentraktes gegenüber der LHH erklärt worden. Die erforderliche Zustimmung der Gemeinschaftshofmitglieder zu der Baumaßnahme wurde erteilt. Durch die Insolvenz der Buchhandlung hätten sich die Eigentumsverhältnisse verändert. Er rügt, dass die LHH mit dem Nachfolgeunternehmen für das Verbindungsbauwerk einen neuen Nutzungsvertrag ohne Zustimmung der Gemeinschaftshofanlieger abgeschlossen hätte. Der Insolvenzverwalter des Buchhändlers hätte dem Nachfolgeunternehmen den Mietraum im Gebäude seines Mandanten mietvertragswidrig zunächst ein Nutzungsrecht an den Räumlichkeiten eingeräumt und im weiteren Verlauf den v.g. Mietvertrag bei seiner Mandantin zum 31.03.09 gekündigt. Z.Z. würde der Mietvertrag fortgeführt und über eine Fortführung des Vertrages verhandelt. Rechtlich folgert der Rechtsanwalt daraus:

„Die Landeshauptstadt hat in dem mit dem Buchhändler abgeschlossenen Nutzungsvertrag über die Zwischenbau-Fläche des Gemeinschaftshofes durch die Verweisung in Nr. 7 auf § 7 des Gemeinschaftshofvertrages und über die in Nr. 2 aufgenommene Regelung über die Nutzungsüberlassung „unbeschadet jeglicher privater Rechte Dritter“ eine innerliche Verzahnung zwischen den beiden Vertragswerken mit der Folge herbeigeführt, dass der Nutzungsvertrag mit dem Buchhändler ein Vertrag zugunsten Dritter, nämlich der anderen Partner des Gemeinschaftshofvertrages und der späteren Vereinbarungen, u.a. über die Parkplatzordnung 1986 ist. Hieraus leitet sich der Anspruch der Mandantin und der übrigen Partner des Gemeinschaftshofvertrages her, dass nach Auslaufen des bestehenden Nutzungsvertrages diese ihre Nutzungsrechte an dem als öffentlicher Weg ausgewiesenen Flurstück 63/6 auf gesamter Fläche uneingeschränkt – aus dem Gemeinschaftshofvertrag und den späteren Vereinbarungen – ausüben können. Wegen der inhaltlichen Verzahnung der von mir aus dem Nutzungsvertrag und dem Gemeinschaftshofvertrag zitierten Regelungen verbietet es sich, dass die Landeshauptstadt ohne die Zustimmung der anderen Partner des Gemeinschaftshofvertrages durch Abschluss eines neuen Nutzungsvertrages mit

einem Dritten die eingeschränkte Nutzung des als öffentlicher Weg ausgewiesenen Gemeinschaftshofvertrages zeitlich und sachlich verfestigt und die Ansprüche der Partner auf uneingeschränkte Ausübung ihrer Nutzungsrechte aushebelt. Mit Blick auf die Kündigung des Mietvertrages über des insolventen Buchhändlers über die Räumlichkeiten im Gebäude Große Packhofstr. 18 – 20 gegenüber der Mandantin sind hinsichtlich des Zwischenbaus auf der Gemeinschaftshoffläche deren Rückbauansprüche und die der Landeshauptstadt ab dem 31.03.2009 fällig geworden.“

Folgende Einwendungen und Bedenken werden erhoben:

- Die Zusammenhänge des Gemeinschaftshofvertrages, die Rechtspositionen der einzelnen Hofpartner und deren rechtliche Bedeutung in Bezug auf das bauleitplanerischen Ziel würden in der Begründung zum B.Plan unvollständig wiedergegeben. Damit lägen erhebliche Verstöße gegen das Gebot des gerechten Abwägens zwischen und unter den öffentlichen und privaten Belangen vor.
- Der Gemeinschaftshofvertrag und die nachfolgenden Vereinbarungen der Hofpartner stellten öffentlich-rechtliche Verträge dar, die in einem unmittelbaren öffentlich-rechtlichen Planungs- und Funktionszusammenhang stünden. Dieses bedeute, dass die planerische Ausweisung des Gemeinschaftshofes als öffentliche Verkehrsfläche und die Nutzungsrechte der Anlieger öffentliche und ausschlaggebende Belange darstellen.
- Mit der Bebauungsplanänderung und dem beabsichtigten Verkauf der Gemeinschaftshoffläche seien für die anderen Partner Nutzungsbeschränkungen verbunden und daher für den Verkauf der Fläche die Zustimmungen aller Partner des Gemeinschaftshofes erforderlich.
- Der abzusichernde Bestand wäre in dem Planentwurf nicht erkennbar und unzureichend beschrieben. Die großzügig geschnittenen Baugrenzen ließen Erweiterungen des Zwischenbaues zu, wodurch sich die Nutzungskonflikte auf der Gemeinschaftshoffläche mit einem Erwerber der Hoffläche verschärfen würden.
- Ungerechtfertigt sei die verharmlosende Aussage in der Begründung, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Hofbereich nicht relevant und für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sei.
- Es sei widersprüchlich, wenn zur Begründung der Planänderung einerseits die bauleitplanerisch Absicherung des vorhandenen Zwischenbau als dauerhaft bestehendes Gebäude erfolgen soll, andererseits die beschriebenen Nutzungsrechte am Gemeinschaftshof gewährleistet bleiben sollen.
- In der Darstellung der rechtlichen Verpflichtungen fehle der Hinweis auf die privatrechtliche Rückbauverpflichtung der Buchhandlung nach Aufgabe der Nutzung gegenüber der LHH und seiner Mandantin und der Hinweis auf die bereits zum 31.03.09 erfolgte Kündigung. Die Planungsabsicht einer Bestandsicherung stehe dem Rückbauanspruch entgegen.
- Die Eigentümer der Anliegergrundstücke und Partner des Gemeinschaftshofvertrages und der späteren Nutzungsvereinbarungen hätten Anspruch auf uneingeschränkte Nutzung der gesamten Gemeinschaftshoffläche. Die dauerhafte planungsrechtliche Absicherung des zeitlich bedingten Zwischenbaues auf dem Gemeinschaftshof würde die von der LHH sicherzustellenden, umfassenden Nutzungsrechte der Anlieger eklatant aushöhlen. Mit dem Gemeinschaftshofvertrag und den späteren Vereinbarungen hätte die LHH eine anlieger- und gemeinwohlorientierte Ausgleichsfunktion übernommen. Diese öffentlich-rechtliche Aufgabe würde sie mit der bauleitplanungsrechtlichen Übernahme des dann dauerhaft bestehenden Zwischenbaus konterkarieren. Gegenüber den anderen Vertragspartnern würde sie einseitig die Vertragsgrundlage sämtlicher den Gemeinschaftshof betreffenden Vereinbarungen beseitigen.
- Rechtlich unvertretbar wäre es auch, wenn die Landeshauptstadt die notwendigen

Rechte der übrigen Partner des Gemeinschaftshofvertrages erst beim Verkauf ihrer Fläche konkret beschreiben und begründen will.

- Eine bauplanungsrechtliche Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes sei nicht gegeben. Eine Änderung der mit den Eigentümern der an die Gemeinschaftshoffläche angrenzenden Grundstücke vereinbarten Nutzungsfunktionen hätte nicht stattgefunden, da sie bis heute fortgeführt würden. Die mit den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 352 verfolgten Planungsziele hätten sich auch durch die auf der südlichen Hoffläche vorhandene und zeitlich befristete Bebauung nicht geändert. Eine öffentliche Nutzung der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche sei jederzeit möglich. Es stünde allein im Ermessen seiner Mandantin, die an der Großen Packhofstraße gelegene Hofeinfahrt wieder zu öffnen und die Öffentlichkeit mittels eines gastronomischen oder kulturellen Angebotes wieder herzustellen.
- Der jetzige Zustand z. B. im Bereich der Hofeinfahrt Große Packhofstraße sei wie der Zwischenbau ebenfalls ein nur temporärer. Nach Beendigung des Mietvertragsverhältnisses der Mandantin mit der Buchhandlung würde sich dieser Zustand verändern. Mietinteressenden für die gekündigten Geschäftsräume, aber auch seine Mandantin selbst legen großen Wert auf die Nutzung der o.g. Ausstellungs- und Werbeflächen links u. rechts der Einfahrt. Die bisherige Ausweisung der Gemeinschaftshoffläche als öffentliche Verkehrsfläche würde die Sichtbeziehungen auf die Werbeflächen sicherstellen. Statt den Bebauungsplan zu ändern, wäre die Öffnung der Hoffläche durch Herausnahme des Tores oder Anpassung der Öffnungszeiten des Tores an die Geschäftszeiten in der City erforderlich.
- Die ursprüngliche Festsetzung einer öffentlichen Nutzung wäre von der Landeshauptstadt Hannover lediglich nicht konsequent umgesetzt worden. Die Trennung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche vom Blockinnenbereich durch ein Tor könne durch seine Mandantin jederzeit beseitigt werden.
- Mit dem beabsichtigten Verkauf der Hoffläche an private Dritte würde die Stadt gegen die von ihr übernommene öffentlich-rechtliche Ausgleichsfunktion als Kompensation zur Festlegung als öffentliche Verkehrsfläche konterkariert. Der unklare Vergabemodus beim Verkauf der Hoffläche ließe vermuten, dass ein völlig unbeteiligter Interessent beim höchstmöglichen Gebot die Fläche nebst Bebauung erwirbt.
- Einer Nutzung durch einen privaten Dritten stünden die Rückbauansprüche der Landeshauptstadt und seiner Mandantin hinsichtlich des Zwischenbaus entgegen. Abschließend mutmaßt der Rechtsanwalt, dass die übrigen Partner des Gemeinschaftshofvertrages ihre erforderlichen Zustimmungen für den dauerhaften Erhalt des nur zeitlich bedingten Zwischenbaus und einer möglichen Erweiterung, aber auch für den Verkauf der Fläche verweigern würden.

Nachhaltige Bedenken werden gegen eine Passage aus der Begründung erhoben, aus der hervorgehe, dass auch der Anlieferungsverkehr zugunsten der Grundstücke Bahnhofstr. 12 und 13 (Eigentümerin Sparkasse Hannover) über die Gemeinschaftshoffläche gesichert abgewickelt werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Darstellungen des Rechtsanwaltes in Bezug auf die Entstehung des Gemeinschaftshofes sind zutreffend. Ergänzend ist folgendes anzumerken:

- In der Hauptsache dienten die planungsrechtlichen Ausweisungen des alten Durchführungsplanes Nr. 4 als Grundlage des genannten Gemeinschaftshofvertrages von 1953.
- Eine tatsächliche Durchwegung der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche in den 50er Jahren hat eventuell kurzfristig bestanden. Der Hof beinhaltet bereits seit 1953 eine Unterbauung mit einem Kellerbauwerk, die von der LHH an den südlichen Nachbarn

verpachtet ist.

- Der Zwischentrakt wurde in seiner ersten Phase 1984 als Brückenbauwerk - 1995 ebenerdig ergänzt - mit Zustimmung aller Gemeinschaftshofbeteiligten errichtet. In der Nutzungsvereinbarung mit dem damaligen Buchhändler ist ein Rückbau nach Nutzungsaufgabe vereinbart. Der Einwanderheber hat sein mit dem Zwischenbauwerk verbundenes Gebäude unter Einbeziehung seiner Geschäftsräume vom Keller bis zum 2. OG an den Buchhändler vermietet.
- Die baulichen Maßnahmen zur Verbindung des Geschäftshauses in der Gr. Packhofstr. wie auch die Anmietung durch den Buchhändler sind offensichtlich in einem privatrechtlichen Vertrag geregelt worden.
- Die bisher ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche war zu keinem Zeitpunkt als solche genutzt noch ist sie je nach Straßenrecht gewidmet gewesen. Daher handelt es sich bei dem v.g. Hofvertrag um keinen öffentlich-rechtlichen Vertrag. Die mehrfach von dem Rechtsanwalt vertretenen Auffassungen, dass der LHH eine gemeinwohlorientierte Ausgleichfunktion zukomme, ist entschieden zu widersprechen.

Seine Hauptforderung beinhaltet im Wesentlichen die Wiederherstellung des ursprünglichen Hofzustandes ohne das Zwischenbauwerk mit dem vollen Nutzungsumfang entsprechend des Gemeinschaftshofvertrages.

Die Öffnung der Hoffläche und Einbeziehung der Öffentlichkeit ist unabhängig von planungsrechtlichen Festsetzungen jederzeit möglich und liegt offenbar in der Zuständigkeit des Einwanderhebers. Hierzu könnte der Einwanderheber erheblich beitragen, in dem er das offensichtlich von ihm verschlossene Hoftor öffnet und den beklagten Zustand abstellt. Den rechtlichen Folgerungen in Bezug auf den Gemeinschaftshofvertrag kann die Verwaltung nicht folgen. Von der Änderung der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche in eine eingeschränkt bebaubare Fläche - wie z.Z. vorhanden - sind die privatrechtlichen Verträge und Vereinbarungen nicht betroffen. Die in dem Gemeinschaftshofvertrag festgelegten Rechte und Pflichten aller Beteiligten werden durch die planungsrechtlichen Ausweisungen nicht berührt. Sie gelten weiterhin uneingeschränkt und werden entsprechend je nach Erfordernis wahrgenommen. Die mit dem geänderten Planungsrecht verbundene Absicherung dieses Bestandes der Hofbebauung widerspricht dem v.g. Hofvertrag nicht. Die begünstigten Anlieger können alle ihnen zustehende und festgelegte Rechte weiterhin ausüben.

Diese Rechte sind im Einzelnen:

- Erschließung der Grundstücke Bahnhofstr. 14, Georgstr. 31, 33, Gr. Packhofstr. 17, 18, 20
- Unterkellerung des Hofes mit Vermietung an den südlichen Grundstückseigentümer
- der südliche Grundstückseigentümer hat das Recht, einen Lastfahrstuhl und Entlüftungsschacht zu errichten
- Unterkellerung und Überbauung der Hofzufahrt und die Anlage eines Plattenweges linksseitig der Hofdurchfahrt zugunsten des Grundstückes Gr.Packhofstr. 18,20
- Rettungswege der angrenzenden Gebäude auf den Hof, Entwicklungsfläche für Feuerwehr

Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Vereinbarungen, die zum Verständnis der Situation zu erwähnen sind, aber bei der Abwägung keine entscheidende Rolle spielen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine intensive Nutzung in diesem hoch verdichteten innerstädtischen Bereich sinnvoll und wünschenswert. Die Belange an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die privatrechtlichen Vereinbarungen gelten uneingeschränkt weiter fort. Die beabsichtigten Festsetzungen hebeln den Hofvertrages nicht aus, vielmehr eröffnen sie die Möglichkeit, unter Wahrung der v.g. Rechte und mit Zustimmung der aller Begünstigten sinnvolle bauliche Änderungen und Ergänzungen

vorzunehmen bzw. fortzuführen. Eine zwingende Umsetzung dieser zusätzlichen Baurechte ist nicht gegeben. Die Inanspruchnahme möglicher Baurechte setzt in der Regel die Beantragung von Baugenehmigungen voraus, die nach eingehender Prüfung im konkreten Einzelfall ohnehin grundsätzlich unbeschadet der Rechte Dritter erteilt werden.

Die durch die Kündigung des privaten Mietvertrages ausgelöste privatrechtlich vereinbarte Rückbauverpflichtung des Zwischenbaues wird durch die Änderung des B.Planes nicht berührt. Änderungen an dem Gemeinschaftshof sind - wie in der Vergangenheit - nur mit Zustimmung aller Beteiligten möglich.

Für die Mietfläche der gesamten Buchhandlung ergeben sich folgende Vertragsbeziehungen:

- Im Gebäude Bahnhofstr. 14 besteht ein Mietvertrag mit dem Nachfolgeunternehmen des ursprünglichen Buchhändlers.
- Für den Zwischenbau wurde ein Nutzungsvertrag mit Rückbauverpflichtung auf städtischem Grundbesitz abgeschlossen, der z.Z. im Eigentum des insolventen Buchhändlers steht.
- Der Mietvertrag zwischen dem insolventen Buchhändler und dem Einwanderheber für das Gebäude Gr. Packhofstr.18 (KG bis 2.OG) ist gekündigt.

Das Zwischenbauwerk ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nur unter Beachtung der bestehenden privatrechtlichen Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Hofgemeinschaft und dem Einwander in der Gr. Packhofstraße nutzbar. Gleiches gilt für weitergehende Veränderungen der bestehenden baulichen Situation. Mit der Änderung des Planungsrechtes werden u.a. die rechtlichen Voraussetzungen für einen - in der Vergangenheit mehrfach bereits nachgefragten - Verkauf an einen der beteiligten Hofanlieger geschaffen. Selbstverständlich wird der unkündbare Gemeinschaftshofvertrag mit den v.g. Rechten erworben werden müssen. Die Stadt wird dabei die Wahrung der damit verbundenen Rechte entsprechend sicherstellen.

Durch einen entsprechenden Ratsauftrag aus dem Aufstellungsbeschluss zu diesem B.Planverfahren wurde bereits 1999 festgelegt, dass ein Verkauf der Hoffläche unter Beachtung der v.g. Rechte nur an direkte Anlieger erfolgen soll.

Es besteht keine Absicht auch den Anlieferverkehr des benachbarten Gebäudes der Sparkasse Hannover über diesen Hofvertrag zu führen. Die Gebäude Bahnhofstraße 12 und 13 verfügen über einen eigenen Anlieferhof mit Zugang von der Bahnhofstraße. Hierbei handelt es sich um einen offensichtlichen Schreibfehler in der ausgelegten Begründung, der mittlerweile berichtigt wurde.

Zu 1b)

Rechtsanwalt Bethge vertritt die Eigentümergemeinschaft eines angrenzenden Grundstückes und äußert großes Interesse am Erwerb des Gemeinschaftshofes. Zusammen mit der dort ansässigen Buchhandlung möchten sie das derzeit vorhandene Geschäft attraktiver gestalten und Verkaufsfläche hinzuzugewinnen. Unter Verlagerung der z.Z. zentral gelegenen Treppenaufgänge an den Gebäuderand sei die Neugestaltung eines großen übersichtlichen Verkaufsraumes vorgesehen.

Der Rechtsanwalt widerspricht der in der Begründung dargelegten Auffassung, dass alle bestehenden privatrechtlichen Verträge ihre Wirksamkeit behalten. Der eigentliche Zweck der bisher ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Durchwegung mit rückwärtiger Anlieferung der anliegenden Grundstücke sei entfallen. Der Gemeinschaftshofvertrag ginge von der „Öffentlichkeit“ des Weges aus. Die Stadt trüge die laufende Unterhaltung des öffentlichen Weges, die Beteiligten übernehmen die Verpflichtung für ausreichende Beleuchtung des öffentlichen Weges zu sorgen, die Stadt würde von Ansprüchen wegen

Unfälle Dritter auf dem „öffentlichen Weg“ freigestellt, der öffentliche Weg diene als Anlieferstraße und sei nicht zu Parkzwecken vorgesehen.

Wenn es diesen im Vertragstext genannten „öffentlichen Weg“ nicht mehr gäbe, sei der gesamte Gemeinschaftshof hinfällig, da die Geschäftsgrundlage endgültig entfallen sei. Sollte der Gemeinschaftshofvertrag von 1953 dennoch Gültigkeit haben, verlöre er mit der Entwidmung seine Geschäftsgrundlage.

Alle Grundstücke würden über die umliegenden Straßen beliefert. Durch die Überbauung des Innenhofes und die Schließung durch ein Tor ergäbe sich keinerlei Wegefunktion, stattdessen würde der Hof vertragswidrig als Parkplatz und Stellplatz für Mülltonnen genutzt. Er kommt zu dem Schluss, dass dieser Vertrag ohne grundbuchliche Sicherung nicht allen Anliegern bekannt sei, seit ca. 20 Jahren nicht mehr gelebt würde und daher auch keine Rechtswirkung mehr entfalte.

Auf alle anderen privatrechtlichen Verträge hätte die Änderung des Bebauungsplanes in der Tat wohl keinen Einfluss.

Seiner Mandantin seien derzeit keine weiteren privatrechtliche Verträge - insbesondere der in der Begründung zum B.Plan genannte zum Zwecke der Hofüberbauung von 1985 - bekannt. Nach Kenntnis seiner Mandantin wurde seinerzeit der Buchhandlung eine Baugenehmigung für die Verbindungsbrücke zur Hofüberbauung unter Widerrufsvorbehalt erteilt, wonach auf die Laufzeit eines noch abzuschließenden Nutzungsvertrages abgestellt wurde. Ob ein solcher Nutzungsvertrag abgeschlossen wurde, sei nicht bekannt. Die Verbindungsbrücke steht somit auf dem städtischen Grundstück, befinde sich jedoch im Eigentum des Mieters der Buchhandlung des Grundstücks Bahnhofstr. 14. Hierbei wird davon ausgegangen, dass die jetzige Buchhandlung das Bauwerk von der insolventen Vorgängerfirma mit allen Nutzungsverträgen übernommen hat.

Eine Neugestaltung des jetzigen Baubestandes sei allerdings nur dann sinnvoll umzusetzen, wenn die südliche Innenhoffläche insgesamt überbaubar würde und die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes der Hofzufahrtsfläche mit entsprechender Eintragung von Grunddienstbarkeiten im Grundbuch erfolge. Die privatrechtliche Erschließung aller Anlieger und der Bestand etwaiger Rettungs- und Fluchtwege blieben gesichert. Aufgrund der geringen Durchfahrtshöhe der Zufahrt wäre die Hoffläche von Feuerwehrfahrzeugen ohnehin nicht befahrbar. Die rückwärtige Erschließung des Personaleinganges zum Gebäude seiner Mandantin müsse erhalten bleiben.

Statt die Hoffläche von Bebauung freizuhalten, schlägt er vor, den gesamten südlichen Innenhof überbaubar zu machen. Die Geh- und Fahrrechte im Bereich des Gebäudes Gr. Packhofstr. 18 sei aufrecht zu erhalten und die grundbuchliche Sicherung der entsprechenden Rechte aus dem Gemeinschaftshofvertrag zu veranlassen. Unter Beachtung der privatrechtlichen Erschließung aller Anlieger u. etwaiger Rettungs- und Fluchtwege sei dann bauplanungsrechtlich eine Bebauung des südlichen Innenhofbereiches möglich. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens könne damit

sichergestellt werden, ohne zuvor – wie dies bei Rechtskraft des jetzigen Entwurfes der Fall wäre – eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwirken. Hilfsweise wird angeregt, wenigstens den östlichen Innenhofteil als überbaubare Fläche festzusetzen, um eine sinnvolle Erweiterung des derzeit dem Mieter gehörenden Zwischenbaus zu ermöglichen

Wenn dennoch an der jetzt vorgesehenen Festsetzung der Geh- und Fahrrechte festgehalten werden sollte, müsse allerdings der Inhalt der Festsetzung nach Art, Ausmaß und Kreis der Berechtigten bestimmt sein. Dies sei im vorliegenden Entwurf nicht der Fall.

Stellungnahme der Verwaltung

Offensichtlich wurde in Vorbereitung des Gemeinschaftshofvertrages davon ausgegangen, dass dieser Hof ein öffentlicher Weg werden sollte. Hierzu gab es ein Angebot der betroffenen Anlieger zum Abschluss eines solchen Gemeinschaftshofvertrages mit den vom Einwanderheber zitierten Formulierungen, der anschließend durch die LHH angenommen wurde. Inwieweit die Wegebeziehung tatsächlich je bestanden hat, ist nicht mehr nachvollziehbar. Eine Widmung nach Niedersächsischen Straßenrecht ist in der Vergangenheit nicht erfolgt und daher eine Entwidmung der Änderungsfläche auch nicht erforderlich. Die fehlende Wegefunktion ist u.a. Anlass für eine Änderung dieses Teiles des rechtsverbindlichen B.Planes. Der bestehende Gemeinschaftshof wird entsprechend des unauflösbaren Vertrages genutzt und durch die LHH verwaltet. Die tatsächliche Ausübung der entsprechenden Rechte wie z.Bsp. die Anlieferung ist sehr unterschiedlich. Die Erschließung des gesamten Gebäudes Bahnhofstraße 14 führt nur zum Teil über die vorhandene Ladenfläche in der Bahnhofstraße. Die Erschließung der Obergeschosse dieses Gebäudes wie auch der Personaleingang des Buchladens erfolgen – wie von dem Einwander selbst ausgeführt - ausschließlich über den Hof entsprechend der vertraglichen Regelungen.

Für den bestehenden Vertrag ist die planungsrechtliche Ausweisung nicht erforderlich, da er unauflöslich geschlossen wurde. Eine grundbuchliche Sicherung der unterschiedlichen Rechte könnte dann erforderlich werden, wenn im Falle eines Verkaufes an einen der Anlieger eine zusätzliche Sicherung erforderlich werden würde. Die jährlich zu erfolgende Abrechnung der Betriebskosten für die Hoffläche erfolgt seit 1977 durch den mit der Verwaltung beauftragte südlichen Anlieger, der auch für die Einhaltung der zulässigen Nutzungen zuständig ist. Die beklagten Mülltonnen im Innenhof dienen ausschließlich den direkt am Hof angeschlossenen Nutzerkreis, da anderweitige Flächen in den Gebäuden nicht zur Verfügung stehen.

Den Vorschlägen zur Ausweitung der beabsichtigten Bauflächenausweisung kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die Feuerwehr in ihrer Stellung die Freihaltung der verbleibenden Hoffläche gefordert, da hierüber erforderliche Rettungswege der angrenzenden Bebauung führen. Zugleich dient diese Fläche im Notfall als Entwicklungsfläche für evt. Lösch- und Rettungseinsätze für die ein Befahren des Hofes mit Lösch- u. Rettungsfahrzeugen nicht zwingend erforderlich ist. Aufgrund der geschilderten umfangreichen und komplizierten Sachverhalte ist eine weiterreichende Bauflächenausweisung planungsrechtlich nicht sinnvoll. Sollten sich in der Zukunft diese Verhältnisse anderweitig regeln oder vereinfachen lassen, wäre im konkreten Einzelfall die Anwendung der im BauGB vorgesehenen Befreiungsmöglichkeiten gem. § 31 BauGB zu prüfen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen werden die Bedenken insgesamt zurückgewiesen.

In der Anlage 3 zur Drucksache ist die naturschutzfachliche Stellungnahme des Fachbereichs Umwelt und Stadtgrün wiedergegeben.

Die Beschlüsse sind notwendig, um das Bebauungsplanverfahren abschließen zu können.

Hannover / 09.11.2009