

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 Südstadt-Bult (zur Kenntnis)

Nr. 1533/2013

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

**Bebauungsplan Nr. 1164, 1. Änd. - Landesverwaltung Planckstraße -
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB
Beschluss über Stellungnahmen, Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die Anregungen aus den Stellungnahmen von zwei Rechtsanwälten für Grundstücks- bzw. Wohnungseigentümer aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes, deren Namen in einer vertraulichen Informationsdrucksache genannt werden, nicht zu berücksichtigen,
2. den Bebauungsplan Nr. 1164, 1. Änd. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 NKomVG als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Es sind keine Belange berührt.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung des Antrages

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1164, 1. Änderung lag vom 14. Februar 2013 bis 13. März 2013 öffentlich aus. In dieser Zeit gingen folgende Stellungnahmen von zwei Rechtsanwälten ein, die Grundstückstücks- bzw. Wohnungseigentümer vertreten:

1. Stellungnahme

Der Rechtsanwalt vertritt einen Grundstückseigentümer aus der Nachbarschaft. Er führt folgendes aus (wörtlich zitiert):

"Mein Mandant ist Eigentümer des Mehrfamilienwohnhauses Haarstraße 1, 30169

Hannover. Das Grundstück grenzt seitlich und rückwärtig unmittelbar an das Plangebiet an.

Die Bebauung ist gegenwärtig dergestalt, dass das Gebäude Planckstraße 3 hinter der Baulinie der Haarstraße zurückbleibt, sodass die Gebäudeseite des Objektes Haarstraße 1, die dem Gebäude Planckstraße 7 zugewandt ist, von einer direkt gegenüberliegenden Nachbarbebauung frei ist und für die Bewohner eine freie Aussicht auf die Planckstraße und die angrenzenden Freiflächen besteht. Rückwärtig zum Objekt Haarstraße 1 befindet sich ein ebenerdiger Parkbereich, der im wesentlichen von Mitarbeitern der Landesverwaltung genutzt wird.

Anlass des Bebauungsplans Nr. 1164, 1. Änd. ist u.a. die Errichtung eines Erweiterungsbaus sowie der Bau einer Tiefgarage im Plangebiet. Durch die geplante Bebauung wird in die Rechte meines Mandanten eingegriffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1164, 1. Änd. im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist unzulässig.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB setzt Planungen voraus, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen und den Planungsleitsätzen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB entsprechen.

Vorliegend sind die Tatbestandsmerkmale gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB nicht gegeben. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 1164 wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt und für das Grundstück Planckstraße 3 Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt ist.

Die Gebäude Planckstraße 4-7 sind im Zusammenhang bebaut. Die Gebäude werden voll genutzt und zwar für Zwecke der Landesverwaltung. Der Nutzungszweck soll auch nach der Änderung des Bebauungsplans unverändert bleiben; ebenso der Charakter des Plangebietes. Insoweit ist nicht erkennbar, dass mit den geplanten Maßnahmen eine Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung oder ein Umbau vorhandener Ortsteile einhergeht. Vielmehr bleibt das Plangebiet in seiner städtebaulichen Ausrichtung unangetastet. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB liegt somit nicht vor.

Die vorgesehene Bebauung stellt zudem keine zulässige Nutzung im Rahmen von § 4 BauNVO dar. Es fehlt dem Bauvorhaben an der Gebietsverträglichkeit und an der Verträglichkeit gemäß § 15 BauNVO.

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,8 wird zwar das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten, jedoch verliert das Gebiet aufgrund der beabsichtigten geschlossenen und kompakten Bebauung den Charakter als allgemeines Wohngebiet.

Die geplante Tiefgarage mit ihren Zu- und Ausfahrten lässt zudem Belästigungen und Störungen sowohl für die Verkehrsteilnehmer als auch für die Anwohner, insbesondere der Haarstraße erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplans stellt sich ferner als Eingriff in das Eigentumsgrundrecht meines Mandanten dar. Aufgrund der geplanten Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich die Bebauung der Planckstraße bis zur Haarstraße fort. Insoweit werden die Bewohner des Objektes Haarstraße einerseits ihrer Aussicht beraubt, andererseits tritt durch die geplanten Maßnahmen eine Verschattung des Gebäudes meines Mandanten ein.

Aus der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird deutlich, dass ein Verstoß

gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB vorliegt. Eine mehr als nur geringfügige planbedingte Beeinträchtigung eines Grundstücks durch eine zusätzliche Verschattung ist ein abwägungsrelevanter Belang und betrifft die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und allgemein das Eigentumsrecht aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG. Das dies der Fall ist, wurde weder erkannt, ausreichend ermittelt oder zutreffend bewertet. Die Thematik der Verschattung wurde nicht gemäß § 2 Abs. 3 BauGB ausreichend ermittelt.

Die Problematik der Verschattung betrifft nicht nur die Bebauung Planckstraße / Haarstraße, sondern auch die Beschränkung und Beeinträchtigung der Licht- und Sichtverhältnisse aufgrund der geplanten Errichtung der Tiefgarage. Aus der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans wird deutlich, dass eine Festsetzung eines Baufeldes mit einer Gebäudeoberkante von 1,6 m ü. BAH beabsichtigt ist. Insoweit erfahren die Bewohner eine Einschränkung der Licht- und Sichtverhältnisse. Auch hier ist eine Abwägung unterblieben.

Ferner sind Umweltbelange in der Abwägung zur Bauleitplanung nicht hinreichend berücksichtigt worden.

Durch den Bau der Tiefgarage wird sich die Lärmbelastigung durch den Ein- und Ausfahrverkehr so verändern, dass die betroffenen Anwohner erhöhten Immissionen ausgesetzt werden.

Hinzukommen würden zusätzlich Lichtimmissionen durch PKW, die im Parkhaus mit Licht fahren und deren Scheinwerfer beim Ausfahren emittieren werden.

Lichtimmissionen sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 2 BImSchG, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen. Eine belästigende Störung kann durch eine Aufhellung von Wohnbereichen, durch physiologische oder psychologische Blendung, Schlafstörungen oder unerwünschte Ablenkung und sogar durch das Licht gestörte Insekten und Vögel entstehen. Auch wenn es derzeit keine definierten "Lichtimmissionsgrenzwerte" gibt, so hat die Deutsche Lichttechnische Gesellschaft e.V. Mess- und Bewertungsmethoden erarbeitet und daraus maximal zulässige Werte abgeleitet. Das derartige Werte ermittelt und in die Abwägung einbezogen wurden, ist nicht erkennbar.

In die Abwägung nicht hinreichend einbezogen wurden offenbar die Wechselwirkungen zwischen Baugrund und Grundwasser, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage.

Der Baugrund stellt sich gemäß Begründung zur Änderung des Bebauungsplans mit Auelehm bzw. Torf oder Mudde bis in 5 m Tiefe dar. Zudem kommen große Grundwassermengen vor.

Bei der Errichtung der Tiefgarage und während des Betriebes dieser Garage werden Wasserhaltungen erforderlich, die Einfluss auf das Grundwasser und damit Einfluss auf den Boden haben. Insbesondere im Zusammenhang mit Lehm- und Torfböden kann bei sich verändernden Wasserverhältnissen eine Änderung der Tragfähigkeit des Baugrundes ergeben, der Einfluss auch auf die vorhandene Bebauung haben kann. Erkennbar wurde nur der Hochbau behandelt, nicht aber der beabsichtigte Tiefbau.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entspricht dem geltenden Recht. Die Erweiterung der Landesverwaltung (Staatskanzlei) ist eine Nachverdichtung und eine sogenannte andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB. Nach herrschender Rechtsauffassung gehört zu den anderen Maßnahmen der Innenentwicklung auch die planungsrechtliche

Sicherung der vorhandenen Nutzungen.

Die vorhandene Nutzung als Verwaltungsgebäude der Landesverwaltung in einem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet wird durch die geänderte Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf Landesverwaltung planungsrechtlich gesichert. Die Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,8 sowie der Wegfall der Geschossflächenzahl ermöglicht eine Nachverdichtung.

Die vorgesehene Bebauung entspricht der neuen Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf. Die Bestimmungen des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für allgemeine Wohngebiete sind hier nicht anwendbar und müssen deshalb nicht geprüft werden.

Die Änderung der Gebietsfestsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf Landesverwaltung berücksichtigt die bereits vorhandene Nutzung. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die geplante kompakte Bebauung führen nicht zu Beeinträchtigungen, die in der Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet unzumutbar sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in den allgemeinen Wohngebieten an der Haarstraße und der Straße Auf dem Emmerberge geschlossene Bauweise festgesetzt und auch vorhandenen ist. Die Nutzung des geplanten Gebäudes erfolgt überwiegend tagsüber. Nächtliche Störungen sind deshalb nicht zu erwarten. In der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und der direkten Nachbarschaft von anderen öffentlichen Gebäuden wie Wilhelm-Raabe-Schule, Staatskanzlei, Landesmuseum, Sprengel Museum Hannover, Rathaus sowie NDR-Funkhaus entsteht durch die neuen Festsetzungen auch keine grundlegende Änderung des Charakters der Umgebung.

Dem privaten Interesse an der planungsrechtlichen Erhaltung der jetzigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht das öffentliche Interesse der Erfüllung der Aufgaben der Landesverwaltung gegenüber. Die Niedersächsische Staatskanzlei hat an ihrem Standort einen zusätzlichen Raumbedarf, der zur Erfüllung ihrer Aufgaben gedeckt werden muss, und die Notwendigkeit der Optimierung interner Abläufe. Mit der Planung soll der Standort der Landesverwaltung gestärkt werden, in dem er zukunftsfähig arrondiert wird. Diesem öffentlichen Belang wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Vorrang vor dem privaten Interesse an der Erhaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1164 gegeben.

Die Ausführungen zur Verträglichkeit der Planung nach § 15 BauNVO verkennen, dass diese Vorschrift sich an die Baugenehmigungsbehörden richtet und bei der Prüfung der Zulässigkeit des konkreten Bauvorhabens anzuwenden ist. Für Bebauungsplanverfahren gilt das nicht. Hier sind die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) über die Abwägung einschlägig, wenn es um mögliche Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft geht.

Eine Weiterentwicklung der Bebauung an der Planckstraße in Richtung der Haarstraße bis auf 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Haarstraße ist bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1164 möglich. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes lässt eine Bebauung mit 2 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu. Diese geringfügige Änderung wird durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baulinie für das Hauptgebäude an der Planckstraße ausgeglichen, weil dadurch ein Neubau einen größeren Abstand zum Grundstück Haarstraße 1 einhalten muss, als die vorhandene Bebauung. Es ist nicht zu erkennen, dass sich die Verschattung des Grundstücks Haarstraße 1 durch die neuen Festsetzungen relevant verändern wird. Dies gilt um so mehr, als eine Verschattung aufgrund der nordwestlichen Lage des Plangebietes nur in den späten Abendstunden eintreten kann. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die Grenzabstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) gewährleistet, deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren

zu prüfen und sicherzustellen ist.

Die zulässige Höhe der Oberkante der Hallendecke der Tiefgarage stellt keine maßgebliche Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse zu Lasten des Grundstücks Haarstraße 1 dar. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Gebäude auf diesem Grundstück die zulässigen Abstände nach der NBauO unterschreitet und an der Grenze zum Grundstück Planckstraße 7 mit einer Garage bebaut ist. Außerdem wäre auf der Grundstücksgrenze eine nicht transparente Einfriedung von bis zu 2 m Höhe zulässig. Dies würde die Lichtverhältnisse stärker beeinflussen, als die Höhe der Tiefgarage von max. 1,6 m über Bürgersteiganschlusshöhe.

Soweit eine Einschränkung der Sichtverhältnisse durch das Verwaltungsgebäude oder die Tiefgarage beanstandet wird, ist darauf zu verweisen, dass es auch hier keine grundlegenden Veränderungen zur derzeitigen Situation gibt. Außerdem kennt das Bauplanungsrecht keinen Anspruch auf einen freien Ausblick.

Eine Verletzung der Eigentumsrechte oder ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot liegt nicht vor.

Zusätzliche Belästigungen und Störungen durch die geplante Tiefgarage sind nicht erkennbar. Zurzeit gibt es auf dem Grundstück ca. 20 offene Stellplätze, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1164, 1. Änderung ausgeschlossen werden. Die maximal 50 Stellplätze in der geplanten Tiefgarage führen zu weniger Lärm- und Abgasbelastungen des Umfeldes. Eine Zufahrt der Tiefgarage über die Haarstraße ist zudem nach der neuen Planung ausgeschlossen.

Schädliche Lichtemissionen der Tiefgarage durch ausfahrende Fahrzeuge sind nicht zu erwarten, da diese überwiegend nur tagsüber genutzt wird. Selbst bei eingeschaltetem Licht entsteht während der Tagesstunden keine Blendwirkung, die zu Schlafstörungen führen könnte. Auch in den Wintermonaten sind hier keine relevanten Belästigungen zu erwarten. Da die Ein- und Ausfahrt an der Haarstraße durch textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen ist, ist das Grundstück Haarstraße 1 in keinem Fall betroffen.

Die konkreten Fragen des Baugrunds und der möglicherweise erforderlichen Wasserhaltungen sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu regeln. Es ist nicht ersichtlich, dass Boden- und Grundwasserverhältnisse den Bau einer Tiefgarage grundsätzlich ausschließen.

Das Land Niedersachsen wird parallel zum beabsichtigten Neubau ein Beweissicherungsverfahren durchführen. Sollten tatsächlich Bauschäden an vorhandenen Gebäuden in der Nachbarschaft durch die Bebauung entstehen, können diese dann entsprechend entschädigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

2. Stellungnahme

Der Rechtsanwalt vertritt eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) aus der Nachbarschaft (Haarstraße 7). Er führt folgendes aus(wörtlich zitiert):

1. Die mit der 1. Änderung ausgewiesene Fläche für den Gemeinbedarf Landesverwaltung verändert den Gebietscharakter des dort bisher festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA). Dieses umfasst die gesamte Haarstraße von der Straße "Auf dem Emmerberge" bis zur Planckstraße. Wie auf der Südseite der Haarstraße erstreckt sich die festgesetzte Wohnnutzung bis in den südwestlichen Teil der Planckstraße und ist dort baulich erkennbar und planerisch abgegrenzt von dem inzwischen als Gemeinbedarfsfläche für die Landesverwaltung ausgewiesenen Grundstück eines ehemaligen privaten Firmensitzes.

Die geplante Abriegelung der Nord-Ost-Seite der Haarstraße unterbindet die bisherige prägende Öffnung des Wohngebiets beiderseits der Haarstraße zu den Grünflächen am Landesmuseum und zum Maschpark. Künftig soll diese Öffnung nur noch auf der Südwest-Seite der Haarstraße wahrnehmbar sein. Die als "städtebaulich prägnante Kante" bezeichnete Abriegelung betrifft nur den Straßenabschnitt der Planckstraße zwischen der Haarstraße und der Langensalzastraße.

Die zunächst nur als Ausnahme zugelassene Nutzung einiger vorhandener Wohngebäude für Verwaltungszwecke ohne Veränderung des Erscheinungsbildes des Wohngebiets wird durch die der Planänderung und die dadurch zulässige Bebauung mit einer als Verwaltungsgebäude erkennbaren Baulichkeit festgeschrieben. Der Charakter des Wohngebiets wird dadurch nachhaltig verändert. Dies kollidiert mit dem Gebietserhaltungsanspruch der WEG Haarstr. 7, die von der Mitte des Wohngebiets künftig an dessen Rand gedrängt werden soll.

2. Mit der planerisch zugelassenen vollständigen Bebauung der Grundstücke Planckstraße 4 -7 als Anbau an das Gebäude der Staatskanzlei, Planckstr. 2 und 3, wird die direkte Zufahrt zu dem rückwärtigen Grundstück Haarstraße 7 von der Planckstraße über die Grundstücke Planckstr. 4/5 und Haarstr. 5 unterbunden. Diese Zufahrt auch für größere Kfz besteht seit jeher. Sie ist jedenfalls seit 1982 durch entgeltliche Gestattungsverträge mit den Grundstückseigentümern gesichert und dürfte inzwischen Bestandsschutz genießen.

Die Durchfahrt ist u.a. aus Gründen der Feuersicherheit erforderlich. Durch die von der Landeshauptstadt Hannover genehmigte Teilung des Gebäudes Haarstr. 7 in jeweils 3-4 Eigentumswohnungen je Geschoss - einschließlich des Dachgeschosses - stehen für die im rückwärtigen Flügel des Gebäudes pro Geschoss gebildeten zwei Eigentumswohnungen als zweiter Rettungsweg nur die zum Hof weisenden Fenster und Balkone zur Verfügung. Die Rettung aus den oberen Geschossen muss über Anleitern erfolgen.

Die Erreichbarkeit für entsprechendes Gerät kann nur über die vorgenannte Zufahrt gewährleistet werden. Für einen ohne Zufahrt direkt von der Planckstraße fußläufig vorgetragenen Löschangriff wäre die Entfernung zwischen Planckstraße und Hintergebäude von 70 m zu groß und damit als zweiter Rettungsweg unzulässig. Der mit dem Änderungsentwurf zugelassene Bauriegel mit einem um bis zu 1,60 m aus dem vorhandenen Gelände herausgehobenen Tiefgaragengeschoss verhindert selbst für den Fall, dass im oberirdigen Baukörper eine für Löschfahrzeuge ausreichende Durchfahrt angeordnet würde, jegliche Zukömmlichkeit zu dem Hintergebäude der Haarstr. 7.

Die Nichtberücksichtigung der Notwendigkeiten des bisher gewährleisteten Brandschutzes machen die Planänderung rechtswidrig.

3. Der behindertengerechte Zugang zu dem Gebäude wird nur über den hinteren Hof durch einen dort befindlichen ebenerdig zu betretenden Kellereingang gewährleistet. Zu seiner Nutzung ist die Erreichbarkeit des Hinterhauses mit Kfz unabdingbar. Dies wird bei Realisierung der Planung endgültig unterbunden. "

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Die Änderung der Gebietsfestsetzung von einem allgemeinen Wohngebiet in eine Fläche für den Gemeinbedarf Landesverwaltung berücksichtigt die bereits vorhandene Nutzung. Auch die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die geplante kompakte Bebauung führen nicht zu Beeinträchtigungen, die in der Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet unzumutbar sind. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass in den allgemeinen Wohngebieten an der Haarstraße und der Straße Auf dem Emmerberge geschlossene Bauweise festgesetzt und auch vorhandenen ist. Die Nutzung des Gebäudes erfolgt überwiegend tagsüber. Nächtliche Störungen sind

deshalb nicht zu erwarten. In der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt und der direkten Nachbarschaft von anderen öffentlichen Gebäuden wie Wilhelm-Raabe-Schule, Staatskanzlei, Landesmuseum, Sprengel Museum Hannover, Rathaus sowie NDR-Funkhaus, entsteht durch die neuen Festsetzungen auch keine grundlegende Änderung des Charakters der Umgebung.

Eine prägende Öffnung des Wohngebietes an der Haarstraße zu den Grün- und Freiflächen am Landesmuseum und zum Maschpark ist auch jetzt planungsrechtlich nicht gegeben. Auf der südwestlichen Seite der Haarstraße lässt der Bebauungsplan Nr. 700 eine Eckbebauung zu, die auch verwirklicht ist. Auf der nordwestlichen Straßenseite ist eine Bebauung bis auf 5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Haarstraße bereits nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1164 möglich. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes lässt eine Bebauung mit 2 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu. Dabei handelt es sich nur um eine geringfügige Änderung, die für den Charakter des Gebiets nicht prägend ist.

Dem privaten Interesse an der planungsrechtlichen Erhaltung der jetzigen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet steht das öffentliche Interesse der Erfüllung der Aufgaben der Landesverwaltung gegenüber. Die Niedersächsische Staatskanzlei hat an ihrem Standort einen zusätzlichen Raumbedarf, der zur Erfüllung ihrer Aufgaben gedeckt werden muss, und die Notwendigkeit der Optimierung interner Abläufe. Mit der Planung soll der Standort der Landesverwaltung gestärkt werden, in dem er zukunftsfähig arrondiert wird. Diesem öffentlichen Belang wird im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB Vorrang vor dem privaten Interesse an der Erhaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1164 gegeben.

Zu 2. Die rückwärtige Erschließung des Grundstücks Haarstraße 7 für Kfz ist in einem privatrechtlichen Gestattungsvertrag mit kurzen Kündigungsfristen zwischen den Grundstückseigentümern geregelt. Es gibt keine entsprechenden Absicherungen durch Baulast oder die Eintragung eines Wegerechtes im Grundbuch. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1164 setzt ebenfalls keine Geh- und Fahrrechte fest. Es handelt sich hier um eine rein privatrechtliche Angelegenheit zwischen dem Land Niedersachsen und der WEG, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Das Land Niedersachsen ist (ohne Rechtsverpflichtung) allerdings bereit zu prüfen, ob in der Bauausführung des Garagengeschosses eine Durchfahrt zum Grundstück Haarstraße 5 erstellt werden kann. Dann wäre ggfs. auch weiterhin die Möglichkeit einer Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Haarstraße 7 gegeben. Dies wäre dann auch eine private Vereinbarung zwischen Grundstückseigentümern, die ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens ist.

Die derzeitige Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück Haarstraße 7 ist als Feuerwehzufahrt aufgrund ihres Ausbaus nicht geeignet und (deshalb) auch nicht entsprechend durch Baulast gesichert. Sie wird bei der Feuerwehr Hannover nicht als Feuerwehzufahrt für das Grundstück Haarstraße 7 geführt. Auf dem rückwärtigen Teil des Grundstücks Haarstraße 7 ist zudem durch die dort angeordneten privaten Stellplätze keine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden.

Die Teilungsgenehmigung nach dem Wohnungseigentumsgesetzes für das Gebäude Haarstraße 7 regelt nicht die Brandschutzanforderungen für dieses Gebäude. Das unterliegt einer gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigung und wird nicht in diesem Bebauungsplan geregelt, dessen Plangebiet sich nicht auf das Grundstück Haarstraße 7 erstreckt.

Zu 3. Der behindertengerechte Zugang zum Gebäude Haarstraße 7 ist allein Angelegenheit der WEG. Sollte es die Bauausführung der Erweiterung der Staatskanzlei zulassen, dass das Grundstück auch in Zukunft über die Planckstraße rückwärtig angefahren werden kann, ersetzt diese Zufahrt nicht einen notwendigen, von Nachbargrundstücken unabhängigen, behindertengerechten Zugang.

Die Verwaltung empfiehlt, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Die naturschutzfachliche Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.12
Hannover / 07.05.2013