

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
An die Kommission Sanierung Limmer (zur Kenntnis)

	1. Ergänzung
Nr.	0278/2014 E1
Anzahl der Anlagen	2
Zu TOP	

---

**Änderungsantrag der Sanierungskommission Limmer zu Beschluss-Drs. 0278/2014 -  
Entwicklungsvereinbarung für das Grundstück Kesselstr. 12, 14 der Eigentümergemeinschaft  
Schepers, Schenk und Schenk-Holl**

**Antrag,**

entgegen dem in der Sitzung der Sanierungskommission am 17.02.14 beschlossenen o.g. Änderungsantrag (siehe Anlagen 1 und 2) dem ursprünglichen Antrag der Verwaltung in Beschluss-Drs. 0278/2014 zu folgen und dem Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung für das Grundstück Kesselstr. 12, 14 (in dem der Ursprungs-Drs. als Anlage 1 beigefügten Lageplan umrandet gekennzeichnet) mit den Eigentümern Dierk Schepers, Dieter Schenk und Susanne Schenk-Holl zuzustimmen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Ausführungen in der Beschluss-Drs. 0278/2014 zu den Gender-Aspekten gelten unverändert fort.

**Kostentabelle**

Die Ausführungen in der Beschluss-Drs. 0278/2014 zu den Kosten gelten unverändert fort.

## **Stellungnahme der Verwaltung zu dem Änderungsantrag**

In dem Änderungsantrag wird die Verwaltung gebeten, "die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung der Gewerbebrache durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen, dessen räumlicher Geltungsbereich das Grundstück Kesselstr. 12 und 14 erfasst".

Gerade dies wird beabsichtigt. Die Entwicklungsvereinbarung dient zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens, und zwar insbesondere dazu,

- a. die wesentlichen Vorstellungen der Stadt hinsichtlich der Planungseckpunkte und -inhalte der zukünftigen Bauvorhaben gegenüber den Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern im Vorhinein zu verdeutlichen und
- b. dass die hiermit verbundenen Kosten von den Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern übernommen werden.

Weiterhin wird in dem Änderungsantrag in Ziffer 1 beanstandet, dass "die Entscheidung über die künftige Nutzung des Grundstücks im Rahmen der Kriterien auf ein Preisgericht übertragen wird." und dass durch "dieses Vorgehen ... die Entscheidungen über die künftige Bebauung des Grundstücks Kesselstraße 12 und 14 faktisch den gewählten Gremien aus der Hand genommen und auf ein Preisgericht übertragen" werden.

Dies ist nicht der Fall. Der städtebauliche und architektonische Wettbewerb und die Entscheidung des Preisgerichts sollen zwar als Grundlage bzw. Vorgabe des vorgesehenen Bebauungsplanverfahrens dienen. Die Entscheidungshoheit des Rates bzw. der städtischen Gremien nach dem NKomVG und der Hauptsatzung bleibt hiervon jedoch unberührt und die durch das BauGB bzw. das NKomVG fixierte Mitwirkung der gewählten Gremien wird durch den Vertrag nicht unterlaufen. Unabhängig von einem im Vorhinein möglicherweise veranstalteten Wettbewerb sind die städtischen Gremien frei in ihrer Entscheidung, im Bebauungsplanverfahren jeweils ein negatives Votum abzugeben.

Der Änderungsantrag geht in Ziffer 1 weiterhin davon aus, dass die Vereinbarung die Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger unabhängig von der tatsächlichen Aufstellung eines Bebauungsplans "zur Bebauung nach dem Siegerentwurf des Wettbewerbs verpflichtet".

Diese Annahme ist unzutreffend. Der Vertrag, dessen wesentlichen Inhalte sich aus der ursprünglichen Beschluss-Drs. 0278/2014 ergeben, enthält weder eine Verpflichtung zu einer Bebauung des Grundstückes nach im Vertrag definierten Vorgaben noch eine Verpflichtung zu einer Bebauung überhaupt.

Weiterhin geht der Änderungsantrag in Ziff. 1 davon aus, dass die Stadt eine Verpflichtung übernehme, für das Wettbewerbsergebnis einen Bebauungsplan aufzustellen.

Dies ist nicht der Fall. In der Vereinbarung verpflichtet sich die Stadt lediglich, ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Diese Verpflichtung stellt die Vereinbarung jedoch ausdrücklich unter den Vorbehalt der Planungs- bzw. Entscheidungshoheit des Rates. Die Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger können aus der Vereinbarung keinerlei Ansprüche auf einen Bebauungsplan ableiten.

Der Änderungsantrag rügt in Ziffer 2, dass die Kriterien für den Wettbewerb nicht klar festliegen. Angeführt werden hierfür die ungeklärte Schadstoffbelastung des Grundstückes und die Frage, ob der Gebäudebestand nicht teilweise erhalten werden könnte.

Die Frage der Schadstoffbelastung ist - wie regelmäßig in den Fällen der baulichen Entwicklung von u.U. belasteten Grundstücken - parallel zum Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Die Einhaltung der städtischen Vorgabewerte für die Zulassung von Wohnungsbau sind Gegenstand der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplans. Ein Satzungsbeschluss kann nur erfolgen, wenn das Grundstück so weitreichend saniert ist, dass es nach diesen Vorgabewerten für eine Wohnbebauung geeignet ist. Die endgültige Klärung dieser Frage vor Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen einer das Verfahren vorbereitenden Entwicklungsvereinbarung kann den Eigentümern bzw. deren Rechtsnachfolgern nicht abverlangt werden.

Die Entscheidung, den Gebäudebestand ganz oder teilweise zu erhalten bzw. abzureißen, liegt allein in der Verantwortung der Eigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger. Sie könnten den gesamten Gebäudebestand jederzeit abreißen. Eine Genehmigung hierfür ist nicht erforderlich (§ 60 NBauO). Eine rechtliche Handhabe, den Erhalt der Gebäude zu fordern, besteht nicht. Ein Gebot zur Erhaltung der Gebäude kann nicht durch einen Bebauungsplan sondern nur mit den Instrumenten des Besonderen Städtebaurechts (Erhaltungssatzung) begründet werden.

Weiterhin werden in Ziffer 2 des Änderungsantrags einige der in der Entwicklungsvereinbarung aufgeführten Vorgaben hinterfragt und es wird auf Punkte hingewiesen, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen seien.

Die in der Entwicklungsvereinbarung angegebenen städtebaulichen Eckdaten sind Resultat der Vorüberlegungen der Verwaltung zu einem möglichen Bebauungsplan. Die Punkte, auf die im Änderungsantrag hingewiesen wird, sind Gegenstand der Abwägung im Bebauungsplanverfahren. Im Übrigen gilt auch hier, dass die städtischen Gremien im Bebauungsplanverfahren uneingeschränkt frei in der Beurteilung und ggf. Entscheidung dieser Fragen sind.

Zu Ziffer 3 des Änderungsantrags ist festzuhalten, dass es der freien Entscheidung der Eigentümer unterliegt, sich für die Entwicklung des Grundstückes ggf. einem städtebaulichen Wettbewerb zu unterwerfen und die Kosten der Entwicklung zu tragen bzw. dies auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen. Ob sie Bindungen und Risiken in diesem Zusammenhang eingehen, können nur sie unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Gegebenheiten entscheiden.

Die Ausführungen in Ziffer 4 des Änderungsantrags decken sich vollständig mit den Absichten der Stadt. Dass wesentliche Entscheidungen in einen Wettbewerb ausgelagert werden, ist aus den v.g. Gründen und insbesondere auch aufgrund der oben beschriebenen Einfluss- bzw. Entscheidungsmöglichkeiten der städtischen Gremien nicht der Fall.

61.16  
Hannover / 21.03.2014