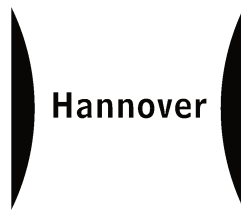


Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ahlem-Badenstedt-Davenstedt  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Verwaltungsausschuss

Nr.	0685/2019
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

---

## **Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 1825 - Östlich Hermann-Ehlers-Allee**

### **Antrag,**

dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Nr. 1825 - Östlich Hermann-Ehlers-Allee - mit

- a.) der HRG - Hannover Region Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG, Hannover,
- b.) der KSG Hannover GmbH, Laatzen,

zu den in der Begründung aufgeführten, wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen.

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

Gender-Aspekte werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1825, für das sich der Auslegungsbeschluss parallel im Verfahren befindet, eingehend geprüft. Sie gelten entsprechend für den städtebaulichen Vertrag.

### **Kostentabelle**

Der städtebauliche Vertrag dient u. a. dazu, Aufwendungen der Stadt für städtebauliche Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und seiner Realisierung entstehen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten den Planbegünstigten aufzuerlegen. Der Stadt entstehen daher insoweit keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Das Areal des ehemaligen Zentralinstituts für Versuchstierzucht an der Hermann-Ehlers-Allee liegt seit seiner Aufgabe weitestgehend brach.

Unter ergänzender Einbeziehung städtischer Flächen soll das in Anlage 1 gekennzeichnete Gebiet einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die HRG beabsichtigt, das Gesamtareal als Eigentümerin baureif zu machen (insbesondere Freimachung der Grundstücke und Durchführung der Erschließungsleistungen). Die KSG will in der Folge die Bauflächen eigentumsrechtlich übernehmen und die hochbauliche

Umsetzung vornehmen.

Grundlage hierfür ist ein durch die Projektpartner ausgelobter städtebaulicher und gebäudeplanerischer Realisierungswettbewerb.

Danach soll ein Quartier mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie mehrgeschossigen Reihenhäusern mit insgesamt rd. 400 Wohneinheiten, ergänzt um gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen und eine Kindertagesstätte entstehen.

Ein Bebauungsplan existiert für die vorgenannten Flächen nicht. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der angestrebten Nutzung zu schaffen, hat die Stadt auf Basis der Wettbewerbsergebnisse ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1825 - Wohnbebauung östlich Hermann-Ehlers-Allee - eingeleitet.

Zur Regelung der sich in diesem Zusammenhang ergebenden städtebaulichen Fragen erfolgte mit HRG und KSG eine Einigung auf die nachfolgenden wesentlichen Inhalte eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB:

- Die beiden Unternehmen streben eine Realisierung des Bauvorhabens im Vertragsgebiet (Anlage 1) nach Maßgabe des Bebauungsplanes Nr. 1825 und der verbindlichen Funktionsplanung einschließlich der zugehörigen Quartiersregeln für Städtebau und Freiraum innerhalb von 60 Monaten nach Bekanntmachung des entsprechenden Satzungsbeschlusses an.
- Das Vertragsgebiet (Anlage 1) wird in sechs Baucluster unterteilt. In den Erdgeschosszonen von Teilen der Hochbauten innerhalb dieser Baucluster wird nach der städtebaulichen Funktionsplanung die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen angestrebt (sog. Gewerbesockel). Hinsichtlich deren Umsetzung ist unter Abwägung der Interessen aller Beteiligten folgendes Verhandlungsergebnis erzielt worden: Sollte innerhalb von 24 Monaten nach Fertigstellung aller Hochbauten im jeweiligen Baucluster von der KSG nachgewiesen werden, dass trotz fortlaufender Bemühungen und aus nicht von ihr zu vertretenden Gründen, eine Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in den Gewerbesockeln unter 50 % im jeweiligen Cluster bleibt, dann ist die KSG berechtigt, die insoweit freien Bereiche der Gewerbesockel zu Wohnzwecken zu verwenden. Bei den drei Bauclustern, die unmittelbar an den vorgesehenen zentralen Quartierplatz angrenzen, ist die vorbenannte Frist auf 36 Monate ausgedehnt.
- Hinsichtlich der architektonischen Gestaltung der Hochbauten hat im Jahre 2017 ein Realisierungswettbewerb stattgefunden, bei dem sechs Beiträge unterschiedlicher Architekturbüros für ihre exemplarische Gebäudeplanung ausgezeichnet wurden. Die KSG verpflichtet sich, aus diesen Büros mindestens drei auszuwählen und mit der Hochbauplanung in einem Baucluster zu beauftragen. Um eine Durchmischung der unterschiedlichen Gebäudeentwürfe zu erreichen, dürfen keine nebeneinanderliegenden Baucluster vom gleichen Büro geplant werden. Die entsprechende Zuordnung ist mit der Stadt einvernehmlich abzustimmen. Wird seitens der KSG die Mindestanzahl von drei Büros beauftragt, ist die Aufteilung der Baucluster je Büro bereits verbindlich vertraglich festgelegt.
- Im Vertragsgebiet (Anlage 1) wurden aufgrund der bekannten Vornutzung bereits Untersuchungen der Freiflächen durchgeführt. Diese erbrachten keine konkreten Verdachtsmomente auf eine Bodenbelastung. Im Lichte der geplanten Nutzungen und dem damit verbundenen Erfordernis an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse waren jedoch ergänzende Untersuchungen erforderlich. Diese wurden unmittelbar nach Abbruch der Bestandsgebäude durch die HRG an ein qualifiziertes Ingenieurbüro

vergeben. Das Untersuchungskonzept (insbesondere für die Bereiche künftiger Kita-Freiflächen und des öffentlichen Spielplatzes, für nicht überbaute Grünflächen sowie eine orientierende Untersuchung des Grundwassers) wurde von der Stadt vorgegeben. Die Kosten der vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durchzuführenden Untersuchungen trägt die HRG.

Die HRG ist weiter verpflichtet, Erdarbeiten unterhalb der Abrissgebäude fachgutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Separierung und Deklaration des Aushubs vornehmen zu können. Die abfallrechtlichen Anforderungen bei der Entsorgung sind mit der Unteren Abfallbehörde bei der Region Hannover abzustimmen. Sämtliche Bodenbewegungen sind vor ihrem geplanten Beginn den zuständigen Stellen von Stadt und Region anzuzeigen und nach deren Freigabe im Zuge der Durchführung diesen gegenüber nachvollziehbar zu dokumentieren. Sollte sich bei den jeweiligen Untersuchungen/Begutachtungen die Notwendigkeit zu bodenrechtlichen Sanierungsmaßnahmen ergeben, um die Einhaltung der Vorsorgewerte für die Bauleitplanung "Wohnen" zu gewährleisten, verpflichtet sich die HRG zu deren Umsetzung auf eigene Kosten. Im Bereich des Spielplatzes und der Kita-Freiflächen darf nur Bodenmaterial eingebaut werden, das den entsprechenden städtischen Standards entspricht. Tiefbauarbeiten im Vertragsgebiet (Anlage 1) sind von der HRG kampfmitteltechnisch begleiten zu lassen.

- Die Stadt überträgt der HRG im Rahmen eines Erschließungsvertrages gemäß § 11 Abs. 1 BauGB, der wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Vertrages ist, die Erschließung. Hierzu zählen auch die Herstellung der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle sowie alle Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung wie u. a. die Neuanlage eines als Grünfläche nutzbaren Regenrückhaltebeckens innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1). Das gemeinsam von Stadt und HRG entwickelte Konzept zur Regenrückhaltung erfordert eine einzelfallbezogene bautechnische Umsetzung, die einen erhöhten Unterhaltungsaufwand bedingt. Diesem wird durch eine entsprechende kapitalisierte Ablösezahlung seitens der HRG Rechnung getragen.

Die Erschließungsmaßnahmen beinhalten neben der Herstellung der beiden verkehrstechnischen Anschlüsse an die Hermann-Ehlers-Allee auch die an dieser selbst erforderlichen Umbaumaßnahmen. Hierzu zählt eine Fußgänger-Lichtsignalanlage im südlichen Anschlussbereich einschließlich deren Einbindung in die Anlagensteuerung mit benachbarten Knotenpunkten. Dabei ist in jedem Falle eine Verkehrsbeeinflussung der Ampelanlage durch den aus dem Vertragsgebiet (Anlage 1) ausfahrenden Verkehr vorzusehen.

Zu- und Abfahrt im Zuge der Bebauung dürfen nur über die Hermann-Ehlers-Allee erfolgen. Eine Nutzung des Karl-Thürmer-Weges entlang der Ostseite des Vertragsgebietes (Anlage 1) ist hierfür nicht zulässig. Hierüber wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen lediglich eine künftig notwendige Pflegezufahrt zum im Bebauungsplan Nr. 1825 vorgesehenen öffentlichen Spielplatz und zum Regenrückhaltebecken durch die HRG hergestellt.

Die gesamte Umsetzung der verkehrlichen Erschließungsmaßnahmen erfolgt gemäß den Standards der Stadt. Die HRG trägt sämtliche Kosten. Die Erfüllung der durch die HRG übernommenen Erschließungsverpflichtungen wird durch Sicherheitsleistung abgesichert.

- Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die HRG werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu vier Stellplätze für Car-Sharing-Betreiber vorgesehen. Die HRG ist verpflichtet, die in Hannover tätigen kommerziellen Anbieter

hierüber innerhalb von zwei Monaten nach Erteilung der ersten Baugenehmigung für ein Hochbauvorhaben zu informieren. Die Stadt selbst wird den entsprechenden Anbietern ein verbindliches Angebot unterbreiten. Sofern innerhalb von drei Monaten danach kein oder nur ein Vertragsabschluss für einen Teil der Plätze zustandekommen sollte, bleiben die nicht in Anspruch genommenen Plätze uneingeschränkte öffentliche Stellplätze.

Die HRG ist verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass die für die vorgenannten Stellplätze ggf. zu errichtenden E-Lade-Säulen, vom privaten Grundstück aus an das öffentliche Stromnetz angeschlossen werden können. Entsprechende Leerrohre sind nach Abstimmung aller Beteiligten zu verlegen.

- Die HRG verpflichtet sich, den im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Spielplatz nach in Abstimmung mit der Stadt durchzuführender obligatorischer Kinderbeteiligung herzustellen. Die städtischen Standards sind einzuhalten. Die Kinderbeteiligung hat zu erfolgen, sobald 25% aller Wohneinheiten bezugsfertig errichtet wurden. Der Spielplatz muss hergestellt sein, wenn 50% aller Wohneinheiten bezugsfertig errichtet worden sind. Eine Sicherheitsleistung der HRG ist vereinbart.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1825 für eine notwendige Lärmschutzwand entlang der östlich des Vertragsgebiets (Anlage 1) verlaufenden Schienenstrecke aufgreifend, verpflichtet sich die HRG zu deren Herstellung auf eigene Kosten innerhalb von 36 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Vertraglich sichergestellt ist, dass die Stadt erforderlichenfalls unter Inanspruchnahme der durch die HRG zu stellenden Sicherheitsleistungen den Bau der Lärmschutzwand vornehmen kann. Die erforderlichen bahnrrechtlichen Genehmigungsverfahren und die sonstigen erforderlichen vertraglichen Regelungen mit den zuständigen Stellen der Bahn bzw. zuständigen Behörden werden von der HRG veranlasst.
- Die KSG verpflichtet sich, die Freiflächen auf ihren Baugrundstücken gemäß der verbindlichen Funktionsplanung Grün- und Freiflächen einschließlich der zugehörigen Quartiersregeln spätestens in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Gebäude auf den betreffenden Grundstücken folgenden Pflanzperiode, auf eigene Kosten herzustellen.
- Im Vertragsgebiet (Anlage 1) sind diverse Bäume und Gehölze vorhanden, die der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Soweit diese gefällt werden müssen, sind jeweils entsprechende Fällgenehmigungen zu beantragen. Für Baumfällungen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, werden die Ersatzpflanzungen im Rahmen der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Für Baumfällungen außerhalb des Eingriffsbereichs sind die im verbindlichen Funktionsplan Grün- und Freiflächen vorgesehenen Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen anzurechnen. Im Übrigen sind nicht zu fällende Bäume gegen jegliche Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Entsprechende Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Stadt abzustimmen. Bei dennoch auftretenden Schäden werden Maßnahmen zur Beseitigung festgelegt, die umgehend umzusetzen sind. Die Stadt trägt keine Kosten.
- Mit den geplanten Bauvorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die einen Ausgleich erfordern. Die Kompensation erfolgt einerseits innerhalb des Vertragsgebietes (Anlage 1) mittels Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünung und durch Neuanpflanzungen nach Maßgabe des o. a. verbindlichen Funktionsplans Grün- und Freiflächen. Regelungen zur Abnahme der Pflanzmaßnahmen und zur Entwicklungspflege sind vertraglich vorgesehen. Darüber hinaus erfolgt durch die Stadt eine externe Kompensationsmaßnahme.

Eine rd. 10.855 m<sup>2</sup> große Teilfläche des bislang als Intensivacker genutzten städtischen Grundstücks Marienwerder, Flur 2, Flurstück 22/13 wird in Extensivgrünland umgewandelt. Die hierfür anfallenden Kosten löst die HRG durch eine Einmalzahlung ab.

- Die geplante Bebauung erfordert die teilweise Beseitigung einer Waldfläche an der Nordwestecke des Vertragsgebietes (Anlage 1). Hierfür ist nach den einschlägigen Bestimmungen des NWaldLG Ersatz zu schaffen. Demgemäß hat die HRG mit den zuständigen Nds. Landesforsten einen gesonderten Vertrag abgeschlossen. Vorgesehen ist eine Kompensation am Forstort Bockmerholz in der Gemarkung Wülferode. Die HRG trägt die entsprechenden Kosten.
- Die HRG ist verpflichtet, auf der im Bebauungsplan Nr. 1825 als "Waldaußenrand" bezeichneten städtischen Fläche durch Entnahme einzelner Bäume einen abgestuften Waldsaum anzulegen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit der Stadt vorabgestimmt. Die konkrete Ausführungsplanung ist einvernehmlich mit der Stadt abzustimmen. Die erforderlichen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Bekanntmachung des Bebauungsplans folgenden Fäll- bzw. Pflanzperiode durchzuführen.
- Die KSG verpflichtet sich, bei Umsetzung der Bauvorhaben folgende Vorgaben zu Bauweise und Wärmeversorgung der Gebäude zu erfüllen und anschließend gegenüber der Stadt per Nachweis zu belegen:
  - a) Die geplanten Gebäude sind mindestens im KfW-55-Standard zu errichten.
  - b) Die zu errichtenden Gebäude sind über Kraft-Wärme-Koppelung mit Wärmenetz zu beheizen. Hierfür wird die im Bebauungsplan Nr. 1825 vorgesehene Heizzentrale genutzt.
  - c) Die Dachflächen von Gebäuden sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend extensiv zu begrünen. Sie sind statisch und mit Leerrohren so auszulegen, dass eine Belegung mit Photovoltaikmodulen möglich ist.
- Die Müllentsorgung auf den privaten Flächen im Vertragsgebiet (Anlage 1) erfolgt über sog. Unterflur-Abfallsammelbehälter. Die Behälter werden von der KSG auf eigene Kosten eingebaut. Bei etwaigen Lieferverzögerungen ist durch die KSG in Abstimmung mit der Stadt eine temporäre Müllentsorgung sicherzustellen.
- Die KSG wird im Rahmen ihrer jeweiligen Bauvorhaben 10 % der Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ausstatten. Alle anderen Stellplätze sind so auszustatten, dass sie kostengünstig nachgerüstet werden können. Alle Ladepunkte müssen in ein Lastmanagement integrierbar sein. Sie müssen für eine Leistung von 3,7 kW pro Ladepunkt ("Normal-Laden") ausgelegt sein. Bei Auslegung der elektrischen Leistung für die Hausanschlüsse ist vorerst von einer Elektrifizierung von mindestens 30% der Stellplätze auszugehen.
- Die KSG verpflichtet sich für mindestens 30% der jeweils konkret zur Errichtung vorgesehenen Wohneinheiten, einen vollständigen und prüffähigen Antrag auf Förderung von sozialem Mietwohnraum bei der zuständigen Wohnraumförderstelle einzureichen. Für 50% davon soll, für mindestens 30% der Wohnungen muss dabei verpflichtend ein Antrag nach dem Programmteil B (Förderung für Mieter\*innen mit niedrigem Einkommen und mit städtischen Belegrechten) des am 19.09.2013 (Beschluss-Drucksache Nr. 1724/2013) vom Rat der Stadt beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramm für Mietwohnungen gestellt werden. Maßgeblich ist jeweils

die zum Zeitpunkt der Antragstellung geltende Fassung der jeweiligen Förderbestimmungen. Im Falle einer Förderzusage besteht die Verpflichtung, die geförderten Wohnungen jeweils zu errichten und zu vermieten. Soweit trotz vertragsgemäßer Antragstellung keine Förderung gewährt wird, gilt die jeweilige Verpflichtung als erfüllt.

Anträge auf Förderung müssen spätestens mit der Einreichung des jeweiligen Bauantrages vorgelegt werden. Die Einhaltung dieser Verpflichtung wird mittels Vertragsstrafe abgesichert.

Diese Regelung trägt den aktuell für Investoren bestehen Fördermöglichkeiten durch Land, Region Hannover und Stadt sowie zugleich dem innerhalb des Stadtgebiets bestehenden Bedarf Rechnung.

- Nach Maßgabe des am 26.01.2017 zu Drucksache Nr. 1928/2016 beschlossenen städtischen Infrastrukturkostenkonzeptes ist von folgendem zusätzlichen Infrastrukturbedarf in Bezug auf die Kindertagesstättenversorgung (Krippen- und Kindergartenplätze) auszugehen:

a) 52 Kindergartenplätze für über 3-jährige (Ü3) und

b) 20 Krippenplätze für unter 3-jährige (U3).

Nach dem Infrastrukturkostenkonzept repräsentieren diese Betreuungsplätze Folgekosten bzw. Leistungen in Höhe von 2,56 Mio. €.

Die beiden Unternehmen haben sich darauf verständigt, ein eigenes Angebot für die Kindertagesstättenversorgung schaffen, zu dessen Realisierung sich die KSG verpflichtet. Diese wird eine entsprechende Einrichtung an dem im Bebauungsplan vorgesehenen Standort betriebsfertig herstellen und sie anschließend für mindestens 25 Jahre betreiben bzw. betreiben lassen.

Die Einrichtung ist innerhalb von 48 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes vertragsgemäß in Betrieb zu nehmen. Der Nutzungszweck wird durch Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt im Grundbuch gesichert.

Insoweit die vorgesehene Einrichtung den Bedarf an Plätzen nicht vollumfänglich abdeckt - hier voraussichtlich hinsichtlich zwei Ü3-Plätzen - löst die KSG diesen entsprechend dem Infrastrukturkostenkonzept innerhalb der o. a. Frist ab.

Die übernommenen Verpflichtungen werden durch Sicherheitsleistung abgesichert.

Eine Schließung der Einrichtung bzw. Reduzierung der Kapazität bedarf der Zustimmung der Stadt. Ferner ist die Einrichtung verpflichtend zu versichern. Im Schadensfall darf die Versicherungssumme ausschließlich zur Reparatur bzw. Wiedererrichtung verwendet werden.

Es besteht die ausdrückliche vertragliche Verpflichtung, die Vertragsregelungen zur Kinderbetreuungseinrichtung an Rechtsnachfolgende weiterzugeben.

- Die HRG verpflichtet sich, die im Bebauungsplan Nr. 1825 festgesetzten öffentlichen Flächen (z. B. öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grün-/Spielplatzflächen) unentgeltlich, lasten- und hypotheckenfrei sowie kostenlos innerhalb von sechs Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses an die Stadt zu übertragen.
- Flächen, die im Bebauungsplan als mit Dienstbarkeiten zu belastend dargestellt sind, sind den jeweils vorgesehenen Berechtigten zur Verfügung zu stellen. Entsprechende

Dienstbarkeiten sind im jeweiligen Grundbuch einzutragen.

- Insoweit vertraglich die Stellung von Sicherheiten durch HRG und KSG vorgesehen sind, findet deren kommunal geprägte Gesellschaftsstruktur Berücksichtigung. Vor diesem Hintergrund ist die KSG berechtigt, statt der ansonsten obligatorischen Bürgschaft, ein verpfändetes Festgeldkonto in entsprechender Höhe als Sicherheit zu stellen. Die HRG wird eine entsprechende Verpfändung vornehmen, deren Umfang mindestens die Hälfte der von ihr zu besichernden Leistungen abdeckt. Darüber hinaus stellt sie eine Patronatserklärung der Sparkasse Hannover.
- Der vorgesehene städtebauliche Vertrag enthält die bei der Stadt obligatorische Verpflichtung, alle vertraglichen Verpflichtungen und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgenden mit der Maßgabe zur Weitergabe aufzuerlegen. Jegliche Veräußerung oder sonstige Übertragung von Rechten und Pflichten bedarf der vorherigen Zustimmung der Stadt. Ausgenommen sind regelmäßig Verkäufe an Enderwerbende einzelner Reihenhausgrundstücke, einzelner Wohnungen oder einzelner gewerblicher Einheiten.  
Eine Übertragung der sich aus dem Erschließungsvertrag ergebenden Pflichten kann nur einheitlich und im Ganzen vorgenommen werden.  
Die Stadt darf ihre Zustimmung nur verweigern, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der vertraglichen Pflichten nicht gesichert ist. Werden vertragliche Pflichten übertragen, die mittels Sicherheitsleistung besichert sind, ist Voraussetzung für die Zustimmung, dass seitens der Rechtsnachfolger\*in entsprechende Sicherheiten im Austausch übergeben werden.  
Dabei sind regelmäßig Bürgschaften zu übergeben. Ein Abweichen hiervon ist nur nach vorheriger städtischer Zustimmung und nur dann möglich, wenn die Gesellschaftsstrukturen der jeweiligen Rechtsnachfolgenden denen von HRG und KSG vergleichbar sind.

Abhängig vom Umfang der übertragenen Verpflichtungen kann ein entsprechendes Beschlussverfahren der Ratsgremien erforderlich sein. Entsprechende Drucksachen würden seitens der Verwaltung unverzüglich vorgelegt.

Im vorliegenden Fall sind, da beide Unternehmen Beteiligte des städtebaulichen Vertrages sind, die für dessen Umsetzung eigentumsrechtlich notwendigen Flächenübertragungen von der HRG auf die KSG vom städtischen Zustimmungserfordernis ausgenommen.

Neben den vorstehend aufgeführten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Übernahme der Kosten für die Konkretisierung des Projektes, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1825 vom Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des v. g. Bebauungsplanes im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens).

Die vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt angemessen und als Voraussetzung oder Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich. Insoweit einzelne Leistungen des städtebaulichen Vertrages aufgrund der von HRG und KSG gewünschten Aufgabentrennung allein zu erbringen sind, erfolgt ein im Lichte der Angemessenheit etwa erforderlicher Lastenausgleich durch eigenständige vertragliche Regelungen zwischen den beiden Unternehmen.

61.16  
Hannover / 05.03.2019