

Landeshauptstadt



Hannover



An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)

	Antwort
Nr.	15-1898/2020 F1
Anzahl der Anlagen	0
Zu TOP	8.1.2.

**Antwort der Verwaltung auf die
Anfrage Ausschluss von Nutzungen auf dem bisherigen Gelände des KGV
Friedenau
Sitzung des Stadtbezirksrates Nord am 21.09.2020
TOP 8.1.2.**

Die Ratsversammlung hat mit Beschluss im August 2019 den Kleingärtnern im KGV Friedenau e.V. (Bereich Schulenburger Landstraße) mit Wirkung zum 30.11.2020 gekündigt.

Im aktuellen Bebauungsplan Nr. 681 von 1975 ist die Fläche bereits als Gewerbefläche ausgewiesen und soll zeitnah einer wirtschaftlichen Vermarktung zugeführt werden. Der Bezirksrat hatte in seiner Sitzung vom 16.12.2019 einstimmig den Ausschluss von Nutzungen auf dem bisherigen Gelände des KGV Friedenau beschlossen, da sie nicht im B-Plan geregelt sind.

Die Verwaltung ist dem Vorschlag des Bezirksrates nicht gefolgt.

Die Verwaltung möchte gerne im Kaufvertrag mögliche Ausschlussnutzungen regeln, obwohl sie -wie sie ausführt- keine weitreichenden Möglichkeiten der Sanktion bei Vertragsverletzung hat.

Hierzu fragen wir die Verwaltung:

1. Haben die Ausschlussvereinbarungen im Kaufvertrag bei Insolvenz des Erwerbers und anschließender Versteigerung des Grundstückes noch ihre rechtliche Wirkung auf den Nacherwerber?
2. Wie können die vom Bezirksrat gewünschten Nutzungsausschlüsse rechtssicher auch für Nachfolge/Nacherwerber geregelt werden ?
3. Ist es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll, den B-Plan von 1975 zu ändern, um die vom Bezirksrat gewünschten Nutzungsausschlüsse zu sichern?
(Bei Nein, bitte ausführlich begründen)

Die Verwaltung beantwortet die Anfrage wie folgt:

Antwort zu Frage 1:

Wie in dem Entscheidungsvorschlag der Verwaltung zu DS 15-3291/2019 ausgeführt, werden Rechte, die nachrangig zu einem vorgehenden Recht im Grundbuch eingetragen sind, im Rahmen einer Zwangsversteigerung gelöscht. Insofern wäre eine Bindungswirkung nach einer Rechtelöschung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht mehr vorhanden, die Nutzungsausschlüsse hätten keine rechtliche Wirkung auf den Nacherwerber.

Antwort zu Frage 2:

Vertragliche Regelungen mit der Stadt werden mit der Verpflichtung zur Weitergabe an einen Rechtsnachfolger abgeschlossen. Diese Regelung findet ihre Grenzen in dem unter Ziffer 1 genannten Fall, so dass eine hundertprozentige Sicherung von Ausschlussvereinbarungen nicht möglich ist.

Antwort zu Frage 3:

Aus Sicht der Verwaltung ist es nicht sinnvoll, zum jetzigen Zeitpunkt den Bebauungsplan aus 1975 zu ändern. Ein Planungserfordernis wird nicht gesehen und es sind auch keine Gründe für die Einleitung eines Änderungsverfahrens ersichtlich. Bei eventuell sich abzeichnenden städtebaulichen Fehlentwicklungen hat die Stadt jederzeit die Möglichkeit mit dem Instrumentarium des Baugesetzbuches, hier: Aufstellungsbeschluss, Zurückstellung von Baugesuchen, Veränderungssperre, zu reagieren und dann gezielt in einem Änderungsverfahren eine Feinsteuerung der Nutzungen vorzunehmen.

23.32/18.62.13 BRB
Hannover / 17.09.2020