

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0636/2009

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Bebauungsplan Nr. 1469, 2. Änderung; Göttinger Str./Elise-Meyer-Allee - Hanomag-Park - ; Neufassung des städtebaulichen Vertrags

Antrag,

1. dem Abschluss einer Neufassung des städtebaulichen Vertrages mit der DIBAG Industriebau Aktiengesellschaft (DIBAG) für das ehemalige Hanomag-Grundstück zu den in der Begründung aufgeführten wesentlichen Vertragsbedingungen zuzustimmen und
2. dem Außerkrafttreten des ursprünglichen städtebaulichen Vertrags aus dem Jahre 1999 zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1469, 2. Änderung eingehend geprüft und gelten für diesen städtebaulichen Vertrag, der im Zusammenhang mit der v.g. Bebauungsplanänderung abgeschlossen werden soll, in gleichem Maße. Näheres ergibt sich aus dem Punkt "Berücksichtigung von Gender-Aspekten" in der Drucksache zur Auslegung der Bebauungsplanänderung, die gleichzeitig ins Verfahren gegeben wird. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird hierauf Bezug genommen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Die DIBAG erwarb Ende der 1990er Jahre große Teile des Hanomag-Betriebsgrundstücks, um diese einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zur Revitalisierung des Geländes stellte die Stadt 1999 den Bebauungsplan Nr. 1469 auf und schloss hierzu mit der DIBAG einen städtebaulichen Vertrag (Beschluss-Drs. 1631/99). Das damalige Vertragsgebiet umfasste die in Anlage 1 gestrichelt umrandeten Flächen (mit der sogenannten U-Boot-Halle und der sogenannten Skeletthalle) sowie ein westlich davon gelegenes Grundstück an der heutigen Ecke Hanomagstraße/Marianne-Baecker-Allee (sogenanntes "Ruinen-Grundstück").

Die DIBAG verpflichtete sich damals zur Entwicklung des Vertragsgebiets in 2 Baustufen. In der Baustufe 1 sollten im westlichen Bereich des damaligen Vertragsgebietes ein ökologisches Bauzentrum (OBI-Markt), ein Handwerkerzentrum und ein Gewerbehof errichtet werden. In einer 2. Baustufe sollten im östlichen Bereich des damaligen Vertragsgebietes in der ehemaligen U-Boothalle ein Erlebniszentrum Auto und Bewegung (carmaxx) und südlich davon ein Dienstleistungszentrum mit Hotel- und Büronutzung errichtet werden.

Von den Bauvorhaben der Baustufe 1 verwirklichte die DIBAG nur das ökologische Bauzentrum. Zu den Bauvorhaben der Baustufe 2 legte die DIBAG im Jahre 2001 ihre nachhaltigen aber erfolglosen Bemühungen um eine Vermarktung dar.

Die Erschließungsanlagen im damaligen Vertragsgebiet wurden von der DIBAG vertragsgemäß hergestellt und an die Stadt übertragen. Eine Ausnahme bilden lediglich

- der Fuß- und Radweg an der Göttinger Str. östlich der U-Boot-Halle und des südlich davon gelegenen Grundstücks für das Dienstleistungszentrum, die im Rahmen des neugefassten städtebaulichen Vertrags hergestellt werden, und
- die westlichen Nebenanlagen der Marianne-Baecker-Allee, die südlichen und westlichen Nebenanlagen der Elfriede-Paul-Allee (entlang des Nordteils des OBI-Grundstückes) und die südlichen Nebenanlagen der Elise-Meyer-Allee. Diese wurden bisher noch nicht ausgebaut, da das nach dem damaligen städtebaulichen Vertrag hierfür notwendige Erschließungserfordernis noch nicht gegeben war und weiterhin im Fall der Elise-Meyer-Allee deren Fortsetzung entlang der Bahnstrecke in Richtung Bornumer Brücke noch nicht realisiert worden ist.

Von dem im damaligen städtebaulichen Vertrag vereinbarten Kostenbeitrag für die Anlegung des Grünstreifens im Mittelstreifen der Göttinger Str. hat die Stadt bisher rund die Hälfte abgefordert und verwendet.

Im Hinblick auf die seit Abschluss des damaligen städtebaulichen Vertrags geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat die DIBAG statt der oben beschriebenen nicht realisierten Baumaßnahmen ein geändertes Nutzungs- und Baukonzept entwickelt. Im Zuge dessen ist inzwischen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1469 für den Bereich der ehemaligen U-Boot-Halle der Verkauf von Autos und Autoteilen zugelassen worden. Statt des südlich davon geplanten Dienstleistungszentrums sollen nun ein Autowasch- und Servicebetrieb mit gehobenem Dienstleistungsangebot sowie eine Tankstelle ("Mr. Wash") errichtet werden.

Die Grundstücke, auf denen nach dem damaligen städtebaulichen Vertrag ein Gewerbehof

und ein Handwerkerzentrum errichtet werden sollten, werden inzwischen von Komatsu Hanomag genutzt bzw. sind von der Polizeidirektion Hannover angemietet.

Das geänderte Nutzungs- und Bebauungskonzept entspricht nicht den derzeit geltenden planungsrechtlichen Vorschriften. Es erfordert daher zusätzlich zur bereits geltenden 1. Änderung die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1469.

Zur Regelung der mit der geänderten Planung verbundenen städtebaulichen Aspekte sowie der noch unerledigten Teile des damaligen städtebaulichen Vertrages haben sich die Verwaltung und die DIBAG auf den Abschluss eines neuen, das ursprüngliche Vertragswerk ersetzenden städtebaulichen Vertrags für das in der Anlage 1 grau unterlegte Vertragsgebiet geeinigt, der folgende wesentliche Bedingungen hat:

- Die DIBAG verpflichtet sich zur Sanierung der unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen U-Boot-Halle. Die Sanierung des Daches und des Fußbodens sind bereits durchgeführt. Die restlichen noch erforderlichen Sanierungsmaßnahmen (insbesondere für die Außenwände) sollen im Zusammenhang mit der Vermietung der U-Boot-Halle durchgeführt werden.
- Die DIBAG strebt eine Vermietung der ehemaligen U-Boot-Halle als Zentrum für mobilitätsorientierte Dienstleistungen mit Verkauf, Serviceleistungen und Wartung von Kraftfahrzeugen und Zweirädern an. Für die südliche Hälfte der Halle steht die DIBAG vor dem Abschluss eines Vertrages mit einem Zweiradanbieter aus Süddeutschland.
- Der DIBAG ist bekannt, dass die Stadt die 2. Änderung des Bebauungsplanes erst zum Satzungsbeschluss bringen wird, wenn ein Vermietungsnachweis über ca. 50 % der Nutzfläche der ehemaligen U-Boot-Halle vorliegt.
- Auf dem ehemals für ein Dienstleistungszentrum mit Hotel- und Büronutzung vorgesehenen Grundstück südlich der ehemaligen U-Boot-Halle wird nach Zukauf einer städtischen Dreiecksfläche an der Südostecke des Grundstückes eine Wasch- und Pflegeanlage für Pkws mit gehobenen Service- und Dienstleistungsangebot (wie z.B. Innenreinigung) sowie eine Tankstelle errichtet. Als Betreiber ist die "Mr. Wash"-Kette vorgesehen.
- Die Nachnutzung der im ursprünglichen städtebaulichen Vertrag als Handwerkerhof vorgesehenen Flächen nördlich der Elfriede-Paul-Allee/Ecke Marianne-Baecker-Allee erfolgt im Rahmen des geltenden Planungsrechts.
- Bei der Freiflächengestaltung ist die mit der Stadt abgestimmte Freiflächenplanung verbindlich.
- Die DIBAG hat sich von der Klimaschutzleitstelle der Stadt bezüglich der energetischen Ausgestaltung der Bauvorhaben U-Boot-Halle und Autopflegezentrum/Tankstelle beraten lassen. Die dabei abgestimmten energetischen und ökologischen Festlegungen sind bei der Durchführung der Bauvorhaben verbindlich:
 - In der U-Boot-Halle werden insbesondere die Einbauten in der Halle mit Fernwärme beheizt, etwaige Verkaufskojen im Passivhausstandard und Werkstätten nach dem aktuellen Entwurf der EnEV 2009 errichtet. Weiterhin wird der Strom für eine gegebenenfalls erforderliche Klimatisierung bilanziell über Photovoltaikanlagen im Vertragsgebiet gewonnen (ein Nachweis ist zu erbringen).
 - Das Autopflegezentrum wird insbesondere an das Fernwärmenetz angeschlossen, sofern Anschluss und Versorgung mit Fernwärme wirtschaftlich

sind. Weiterhin wird der Strom für eine gegebenenfalls erforderliche Klimatisierung bilanziell über Photovoltaikanlagen im Vertragsgebiet gewonnen. (ein Nachweis ist zu erbringen) und es erfolgt keine Wärmebereitstellung mittels elektrischen Stroms.

- Die Erschließungsanlagen einschließlich zugehöriger öffentlicher Grünflächen im Bereich der o.g. Bauvorhaben werden von der DIBAG nach einer mit der Stadt abgestimmten Ausbauplanung nach städtischen Standards bzw. nach den in diesem städtebaulichen Vertrag im Einzelnen festgelegten Vorgaben hergestellt. Hierbei handelt es sich um:
 - den Geh- und Radweg an der Ostseite der U-Boot-Halle,
 - den Geh- und Radweg an der Ostseite des zukünftigen Grundstücks des Auto-Pflegezentrums/der Tankstelle,
 - den Geh- und Radweg einschließlich Rampenausbildung im Eckbereich Göttinger Str./Elise-Meyer-Allee und
 - die Verlegung der Bushaltestelle Göttinger Str.
- Unter dem Vorbehalt der dafür erforderlichen Änderung des Bebauungsplans Nr. 1469 entfällt die im ursprünglichen städtebaulichen Vertrag vorgesehene Radwegfortsetzung von der Elfriede-Paul-Allee an der Westseite der U-Boot-Halle. Stattdessen wird die Stadt unter Verwendung des von der DIBAG für die Radwegfortsetzung gezahlten Ablösebetrags im Bereich der nördlichen Nebenanlagen der Elfriede-Paul-Allee einen Radweg herstellen. Die über den damaligen Ablösebetrag hinausgehenden Kosten hierfür trägt die DIBAG.
- Weiterhin wurde die Herstellungsverpflichtung aus dem ursprünglichen städtebaulichen Vertrag für die südlichen Nebenanlagen der Elise-Meyer-Allee in den jetzigen städtebaulichen Vertrag übernommen. Wie bisher ist Voraussetzung für diese Verpflichtung der DIBAG, dass ein Erschließungserfordernis der südlich angrenzenden Flächen (derzeitige Eigentümer: Deutsche Bahn AG, Komatsu Hanomag und Stadt) besteht oder dass der südliche Teilabschnitt der sogenannten "Spange B" von der Elise-Meyer-Allee in Richtung Westen zur Bornumer Brücke verlängert werden soll.
- Den von der Stadt noch nicht abgeforderten Teil des Kostenbeitrags für die Anlegung des Grünstreifens im Mittelstreifen der Göttinger Str. wird die DIBAG auf Anforderung der Stadt zahlen.
- Zu den übrigen noch nicht erledigten Verpflichtungen zur Erschließung des damaligen Vertragsgebiets (Herstellung der westlichen Nebenanlagen der Marianne-Baecker-Allee und Übertragung dieser Flächen und des Kreuzungsbereiches Hanomagstr./Marianne-Baecker-Allee an die Stadt; Herstellung der Nebenanlagen an der Nord- und Ostseite der Elfriede-Paul-Allee im nördlichen Bereich des OBI-Marktes und deren Übertragung an die Stadt) liegen notarielle Übernahmeerklärungen der Eigentümer Komatsu Hanomag und DOBA vor.
- Die DIBAG ist verpflichtet, die in ihrem Eigentum befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen in einem gesonderten Übertragungsvertrag unentgeltlich und kostenlos an die Stadt zu übertragen. Der sich durch den Bebauungsplan ergebende Austausch von zwei kleineren Flächen im Bereich des Grundstücks des Autopflegezentrums wird mit dem separat abzuschließenden Übertragungsvertrag zur sogenannten "Dreiecksfläche" geregelt.
- Die Verpflichtungen zur Sanierung der U-Boot-Halle und die Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch Bürgschaften in Höhe von 1.000.000,- € für die Sanierung der U-Boot-Halle bzw. in Höhe von 480.000,- € für die

Erschließungsleistungen gesichert. Die Absicherung der Sanierung der U-Boot-Halle durch Bürgschaft ist im Hinblick auf das städtische Interesse an der Erhaltung und Revitalisierung der denkmalgeschützten Halle als effektiveres Sicherungsmittel anzusehen als die im ursprünglichen städtebaulichen Vertrag enthaltene Vertragsstrafenregelung. Auf diese konnte daher bei der Vertragsneufassung verzichtet werden.

- Mit Inkrafttreten der Neufassung des städtebaulichen Vertrags tritt der ursprüngliche städtebauliche Vertrag außer Kraft

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch erforderliche allgemeine Regelungen (insbesondere städtebauliche Grundlagen, Regelungen zur Übernahme der Kosten für städtebauliche Planungen, Untersuchungen und Gutachten, Bestimmungen für den Fall der Veräußerung des Grundstücks/Rechtsnachfolge einschließlich Vertragsstrafe bei Verstoß hiergegen, Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1469, 2. Änderung von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Ausschluss von Schadensersatzansprüchen - insbesondere bei Verzögerungen, Aufhebung oder Feststellung der Nichtigkeit des Bebauungsplanes Nr. 1469, 2. Änderung im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens -).

Die mit der DIBAG vereinbarten Vertragskonditionen sind insgesamt und im Einzelnen angemessen und als Voraussetzung bzw. Folge des geplanten Bauvorhabens ursächlich.

Kosten für den Abschluss und die Durchführung des Vertrags entstehen der Stadt nicht, da die DIBAG sich in dem Vertrag zu deren Übernahme verpflichtet.

61.16
Hannover / 13.03.2009