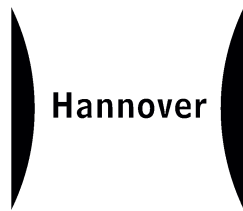


Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss

Nr. 0082/2018

Anzahl der Anlagen 5

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Städtebaulicher Vertrag über ein Werbekonzept im Zusammenhang mit der Nachnutzung des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs Hannover (Südteil) im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1714

Antrag,

im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1714 - Ehemaliger Hauptgüterbahnhof Hannover (Südteil) - dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zur Festlegung eines Werbekonzeptes im Zusammenhang mit der Nachnutzung des Südteils des HGBf-Geländes mit der aurelis Asset GmbH in Eschborn - nachfolgend "Aurelis" genannt - zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Genderaspekte sind durch die Beschluss-Drs. nicht betroffen. Im Übrigen werden die Gender-Aspekte für das gesamte Bauvorhaben im Rahmen der Beschluss-Drs. für das parallel zu diesem städtebaulichen Vertrag laufende Beschlussfassungsverfahren für die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 1714 hinreichend gewürdigt. Sie gelten gegebenenfalls auch für den Vertrag

Kostentabelle

Der Vertrag hat keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt.

Begründung des Antrages

Aurelis hat das in ihrem Eigentum befindliche Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs Hannover inzwischen verkehrs- und medientechnisch neu erschlossen sowie eine Teilfläche veräußert. Der nördliche Teil der ehemaligen Halle des Hauptgüterbahnhofs bis zur Achse 8 ist inzwischen abgebrochen worden und eine Teilfläche steht mittlerweile im Eigentum Dritter. Im Eigentum der Aurelis verblieben ist unter anderem das in Anlage 1 umrandete Gelände des restlichen, südlichen Teils der o.g. Halle einschließlich des Hochhauses an der Südwestecke (ausgenommen der Vorplatz des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs, dessen Eigentümerin die Stadt ist und acuh bleiben soll). Die Halle und das Hochhaus sollen einer neuen, im Wesentlichen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Unter anderem soll in der Halle ein in Bezug auf die Verkaufsfläche klar begrenztes Einzelhandelsunternehmen mit gastronomischen Angebot errichtet werden (Andronaco). Darüber hinaus gehende Einzelhandelsnutzungen sowie Vergnügungsstätten aller Art sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1714 grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Halle verfügt dabei über ein besonderes Alleinstellungsmerkmal und strahlt aufgrund ihrer Größe und ihrer auch baukulturell besonders hervorzuhebenden gestalterischen Ausformung weit über das Plangebiet hinaus.

Zum Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplatzbedarfe soll an der Nordostseite der o.g. Halle ein neues Parkhaus entstehen. Dieses zieht aufgrund seiner Lage unmittelbar an den Bahngleisen besondere Aufmerksamkeit auf sich, da es nach Fertigstellung täglich von tausenden Bahnreisenden wahrgenommen werden kann. Die gestalterische Ausformung dieses Parkhauses stellt auch aufgrund seiner unmittelbaren räumliche Nähe zur verbliebenen Güterhalle auch aus baukultureller Sicht eine besondere Herausforderung dar.

Das o.g. Nutzungskonzept ist nach dem derzeit geltenden Planungsrecht auf den betroffenen Flächen nicht vollumfänglich genehmigungsfähig bzw. durchsetzbar (Ausschluss Einzelhandel und Vergnügungsstätten). Die Stadt hat daher für das Vertragsgebiet und einige angrenzende Flächen das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1714 eingeleitet (Entwurf des Bebauungsplanes siehe Anlage 2. Es liegt dabei im städtebaulichen Interesse der Stadt und auch im Interesse von Aurelis, dass potentielle Werbeflächen an den o.g. drei Gebäuden (Parkhaus, Bestands-/ehem. Güterhalle, Hochhaus/-punkt) möglichst einheitlich, zurückhaltend und stadtgestalterisch vertraglich umgesetzt werden und deshalb nur an bestimmten Stellen der genannten Gebäude und in einer bestimmten Formsprache angebracht werden.

Zur Erreichung dieses Ziels hat die Verwaltung sich mit Aurelis auf die Inhalte eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB zu folgenden Vertragsbedingungen geeinigt:

- Im Rahmen der Vorlage von Bauanträgen für Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1714 bzw. im Vertragsgebiet (in Anlage 1 umrandet) und deren Errichtung/Anbringung/Installation sind die zu diesem als wesentliche Bestandteile gehörenden Anlagen 3 - 5 (Werbekonzept) zu beachten. Die Anlagen sind dieser Drs. als Anlagen mit der gleichen Bezeichnung beigefügt. Das Werbekonzept ist dabei zu unterscheiden in die Werbeflächen für das geplante Parkhaus (Anlage 3), die Werbeflächen an den Fassaden der Halle des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs (Anlage 4) und an dem südwestlich angrenzenden Hochhaus (Anlage 5). Ergänzend

sind folgende Regelungen zu beachten:

a) Werbekonzept Parkhaus:

Die Werbeanlagen müssen aus einheitlich gestalteten weißen Buchstaben bestehen. Es dürfen nur die in der ehemaligen Güterhalle vorhandenen Nutzungen/Angebote beworben werden. Diese sind beispielhaft in der als Seite 1 zu der Anlage 3 gehörenden Mustervorlage dargestellt. Konkrete Werbebanner einzelner Firmen/Produkte oder Firmennamen/Produktamen (Logos) sind nicht zulässig.

b) Werbekonzept ehemalige Güterhalle:

An der ehemaligen Güterhalle darf nur Werbung an der Stätte der Leistung montiert werden. Ausnahmsweise können Produktamen beworben werden (z.B. mit Firmenlogos), soweit diese in einem konkreten Nutzungszusammenhang mit dem Angebot auf den Miet-/Nutzflächen in der ehemaligen Güterhalle stehen. Eine davon abweichende Nutzung der Flächen als Werbeträger für sonstige Produkte (Food oder Non-Food, z.B. Coca-Cola, Langnese Eis, Persil o.ä.) ist nicht zulässig. Hinsichtlich ihrer Anzahl, Position und ihrer maximalen Größe sind die Werbeanlagen dabei auf die in den Ansichten der Anlage 4 definierten Flächen der Hallenfassaden beschränkt. Als Referenzwerbeträger bzw. Referenzwerbbeanlage für die Halle sind die Werbeträger der bereits errichteten Ernst-August-Galerie am Hauptbahnhof zugrunde zu legen (diese sind beispielhaft in dem als Seite 3 zu der Anlage 4 gehörenden Fassadenausschnitt dargestellt).

c) Werbekonzept Hochhaus:

Für das bestehende Hochhaus ist die zulässige Werbefläche ausschließlich auf die vier Seiten des oberen Attika-Abschlusses begrenzt. Zulässig ist nur Werbung für den Standort „Ehemaliger Hauptgüterbahnhof“ (Dachmarke). Werbung für einzelne Firmen/Mieter im Vertragsgebiet, für Drittfirmer und für Aurelis selbst ist hier nicht zulässig. Aurelis plant, ein eigenes „Logo“ für den Hauptgüterbahnhof zu entwerfen (beispielhaftes Werbelogo siehe Anlage 5). Über die genannten Flächen der Attika hinaus ist keine Werbung an der Fassade des Hochhauses zulässig. In begründeten Fällen können hiervon in Abstimmung mit der Stadt im Erdgeschoss Ausnahmen zugelassen werden, sofern diese für die Auffindbarkeit eines bestimmten Mieters zwingend erforderlich sind.

- Eine Abweichung von der Grundstruktur der Werbeflächen (Anzahl, Aufteilung, Positionierung) ist nicht zulässig.
- Andere als die oben genannten Werbeanlagen und/oder Werbeträger – wie z.B. Werbepylone - sind im gesamten Vertragsgebiet nicht zulässig (dies ist so auch in den Textlichen Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 1714 verankert). Aurelis verpflichtet sich, auch auf anderen Flächen in der näheren Umgebung keine Werbeanlagen im v.g. Sinne zu errichten.
- Soweit Mieter/Nutzer in den entsprechenden Verträgen mit Aurelis zur Errichtung/Anbringung/Installation von Werbeanlagen berechtigt werden sollen, ist Aurelis verpflichtet, ihre oben unter a) - c) genannten Verpflichtungen an die

Mieter/Nutzer weiterzugeben mit der Verpflichtung zur Weitergabe an Untermieter/weitere Mieter/Nutzer. Aurelis haftet dann gemeinsam mit den Mietern/Nutzern für die Einhaltung der o.g. Verpflichtungen.

Neben den oben genannten Punkten enthält der Vertrag noch die erforderlichen allgemeinen Regelungen (insbesondere Folgen bei wesentlichen Abweichungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1714 von dem Entwurf, der dem Vertrag zugrunde liegt, Regelungen zur Vertragsabwicklung).

Regelungen für die Veräußerung des Vertragsgebiets/die Rechtsnachfolge

Weiterhin enthält der Vertrag die bei der Stadt obligatorische Verpflichtung für Aurelis, ihre vertragliche Verpflichtungen und Bindungen etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe zur Weitergabe aufzuerlegen. Jegliche Veräußerung oder sonstige Übertragung von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag bedarf daher der vorherigen Zustimmung der Stadt. Die für den städtebaulichen Vertrag relevanten Passagen von Verträgen, die eine Rechtsnachfolge begründen, sind der Stadt zur Prüfung vorzulegen. Die Stadt ist dabei zur Zustimmung verpflichtet, wenn keine Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen aus dem Vertrag durch den Rechtsnachfolger nicht gesichert ist.

Der Vertrag besteht inhaltlich nur aus den klar definierten Regelungen zum Werbekonzept. Daher soll die Verwaltung, wenn diese Regelungen vollständig und vertragsgemäß auf den Rechtsnachfolger übertragen werden, über die o.g. Zustimmung ohne Durchführung eines kommunalen Beschlussfassungsverfahrens in eigener Zuständigkeit entscheiden.

61.16
Hannover / 15.01.2018