

Betreff:**Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107", AW 114**

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz	<i>Datum:</i> 26.04.2019
--	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)	07.05.2019	Ö

Beschluss:

- 1) „Dem Abschluss eines Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, zwischen der Stadt und der BraWoPark Business Center I GmbH als Vorhabenträgerin, mit den unter Vertragsinhalten aufgeführten wesentlichen Inhalten wird zugestimmt.“
- 2) Gleichzeitig wird der Änderung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, vom 22. Oktober 2013 zugestimmt.“

Sachverhalt:

Gegenstand des Durchführungsvertrages ist das Vorhaben „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, in Braunschweig, Willy-Brandt-Platz 4 bis 15, bestehend aus einem 18-geschossigen Bürohaus zzgl. Technikgeschoss (Business Center III), der erforderlichen Stellplätze und der Stellplatzbegrünung.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Berliner Platz-Nordost“, AW 107. Mit Durchführungsvertrag vom 22. Oktober 2013 hatte sich die damalige Vorhabenträgerin, die BraWo Park Shopping-Center GmbH, verpflichtet, auf dieser Fläche Büro- und Verwaltungsflächen mit rd. 5.500 m² NGF (Business Center III) in der dem Willy-Brandt-Platz (ehemals Berliner Platz) abgewandten Seite zu errichten. Der Bauantrag für das Business Center III sollte spätestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, eingereicht werden. Mit dem Bau sollte zwölf Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung begonnen werden und die Fertigstellung sollte innerhalb weiterer 24 Monate erfolgen.

Der Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, ist am 28. November 2013 in Kraft getreten.

Die BraWo Park Business Center I GmbH ist bezüglich der Flächen im Plangebiet Rechtsnachfolgerin der BraWo Park Shopping-Center GmbH geworden und insoweit als Rechtsnachfolgerin in die Rechte und Pflichten aus dem Durchführungsvertrag vom 22. Oktober 2013 eingetreten.

Der abzuschließende Vertrag soll die Änderung des Durchführungsvertrages vom 22. Oktober 2013 und gleichzeitig die Durchführung des Vorhabens „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, regeln.

Beschlusskompetenz:

Die formale Beschlusskompetenz des Planungs- und Umweltausschusses ergibt sich aus § 76 Abs. 3 S. 1 NKomVG in Verbindung mit § 6 Nr. 4d der Hauptsatzung der Stadt. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei dieser Vorlage um einen Beschluss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, für den der Planungs- und Umwaltausschuss beschlussfähig ist.

Vertragsinhalte:

Der abzuschließende Durchführungsvertrag wird folgende wesentliche Inhalte haben:

- 1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens, bestehend aus
 - a) einem Hochhaus mit Büronutzung und einer Cafeteria mit 18 Vollgeschossen, zuzüglich eines eingehausten Technikgeschosses mit einer Bruttogeschoßfläche von 15.606 m² (Nettogeschoßfläche oberirdisch 13.440 m² und unterirdisch 1.944 m²),
 - b) 45 Stellplätzen im Untergeschoss des Gebäudes,
 - c) 9 ebenerdigen Besucherstellplätzen, einschl. Stellplatzbegrünung,
 - d) Fahrradabstellanlagen für 130 Fahrräder, davon 89 ebenerdig und 41 unterirdisch in der Tiefgarage und
 - e) der Begrünung von mindestens 5 % der Grundstücksflächen entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Berliner Platz-Nordost“, AW 107.
- 2) Die Bebauung hat entsprechend den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Willy-Brandt-Platz, 1. Änderung der AW 107“, AW 114, den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlagen 2 bis 4) und den Regelungen des Vertrages zu erfolgen.
- 3) Der Einstellplatznachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- 4) Die Regelungen des Durchführungsvertrages vom 22. Oktober 2013, die das Business Center III betreffen, werden durch folgende Regelungen ersetzt:
 - a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, für das Vorhaben spätestens 12 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen.
 - b) Die Vorhabenträgerin wird spätestens 12 Monate nach Eintritt der Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Bau des Business Center III beginnen und
 - c) das Business Center III innerhalb von weiteren 36 Monaten fertigstellen.
- 5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Ergänzung des Werbekonzepts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, (siehe Anlage 2e) bei der Errichtung von Werbeanlagen zu berücksichtigen und einzuhalten.

- 6) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung des Grundstücks noch erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören insbesondere folgende Punkte:
- a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg. Die Vorhabenträgerin hat sicherzustellen, dass die Baumaßnahme die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet und die Nutzung der baulichen Anlage anschließend gefahrlos möglich ist. Zur Aufklärung des Kampfmittelverdachts ist ein Fachunternehmen zu beauftragen, das die zu bebauende Fläche systematisch nach Kampfmitteln absucht und die Kampfmittelfreiheit herbeiführt bzw. bestätigt.
 - b) Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich einer Grundwasserverunreinigung. Eine Grundwasserabsenkung ist ggf. nur mit Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt zulässig. Es ist damit zu rechnen, dass Grundwasser vor einer Einleitung in den Kanal gereinigt werden muss.
 - c) In Teilen des Geltungsbereiches befanden sich zwischen 1944 und März 1945 Anlagen und mindestens ein Gebäude des Außenlagers „Schillstraße“ des KZ Neuengamme. Anhand historischer Luftbilder und Skizzen konnten die Standorte der ehemaligen Baracken 2013 annähernd lokalisiert werden. Auch wenn das Gelände nach Abriss der Baracken und im Zuge der zwischenzeitlichen Bebauungen Veränderungen erfahren hat, besteht die Möglichkeit, dass bei Erdarbeiten in diesem Bereich neben Spuren anderer neuzeitlicher Nutzungen auch bauliche Relikte des Lagers zu Tage treten, die nach dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz als Bodenfunde zu untersuchen und zu sichern sind. Daher ist es zwingend erforderlich, dass die Erdarbeiten archäologisch begleitet werden. Voraussetzung dafür ist, dass solche Maßnahmen vorab beantragt und genehmigt werden. Sollten Reste des Konzentrationslagers identifiziert werden, müssen diese soweit als möglich erhalten bleiben. Bodeneingreifende Maßnahmen bedürfen vor Ausführung einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- 7) Eine Erweiterung oder Änderung öffentlicher Erschließungsanlagen wird nicht erforderlich.
- 8) Im Verkehrsknoten Willy-Brandt-Platz/Zufahrt zum BraWo-Mitarbeiterparkdeck und Hauptbahnhof zeigt die Leistungsfähigkeitsberechnung auf, dass zur Abwicklung der verkehrlichen Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag eine Veränderung der Freigabezeiten und die Einführung einer neuen Signalgruppe notwendig werden. Dies wird durch die Vorhabenträgerin auf deren Kosten vor Bezugsfertigkeit des Vorhabens und nach Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau und Verkehr veranlasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt entstehen durch die Realisierung des Vorhabens keine Kosten. Zur Sicherung der unter Ziffer 8 genannten Maßnahmen wird die Vorhabenträgerin der Stadt eine Sicherheitsleistung vorlegen.

Leuer

Anlage/n:

Anlage/n (jeweils Entwurf):

Anlage 1: Geltungsbereich

Anlage 2a: Vorhaben- und Erschließungsplan, Lageplan

Anlage 2b: Vorhaben- und Erschließungsplan, EG-Grundriss

Anlage 2c: Vorhaben- und Erschließungsplan, UG-Grundriss

Anlage 2d: Vorhabenbeschreibung
Anlage 2e: Werbekonzept
Anlage 3a: zeichnerische Festsetzungen
Anlage 3b: Planzeichenerklärung
Anlage 4: textliche Festsetzungen