

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-  
drucksache

An den Stadtbezirksrat Nord (zur Kenntnis)  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)  
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)

Nr. 0599/2015

Anzahl der Anlagen 0

Zu TOP

---

## **Sachstand Projektentwicklung/Bauleitplanverfahren zur Entwicklung der Fläche des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes (HGBF).**

Mit dieser Informationsdrucksache gibt die Verwaltung einen Überblick zum Sachstand einzelner Themen des Projektes HGBF.

### **1. Abriss Halle:**

Auf Grundlage der Verabredungen zur zukünftigen Entwicklung des Standortes, die zwischen aurelis und der Landeshauptstadt Hannover in einer gemeinsamen Entwicklungsvereinbarung zusammengefasst wurden (Drucksache 0883 / 2014 N1), hat der Grundstückseigentümer im Januar 2015 mit dem Abbruch eines Teiles der Halle des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes begonnen. Die Abbrucharbeiten sollen Ende April 2015 abgeschlossen sein und beschränken sich auf den Abriss bis zum Hallenbereich Achse 8 (in etwa in Höhe einer gedachten Verlängerung der Paulstraße).

### **2. Wohnverträglichkeit am Standort:**

Mit der Drucksache 15 – 1873 / 2014 hat die Verwaltung den Beschlussvorschlag zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf Nr. 1714 – Hauptgüterbahnhof- vorgelegt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 30.10.2014 bis 02.12.2014 durchgeführt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde dargelegt, dass ein Teil des Plangebietes für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung stehen sollte – sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine Wohnnutzung am Standort mit Blick auf die vorhandenen Lärmbelastungen verträglich ist (Schienenlärm, Gewerbelärm, Verkehrslärm).

In Zusammenarbeit mit externen Lärmgutachtern wurde dieses Thema zwischenzeitlich bearbeitet. Die Auswertung der vorhandenen Lärmbelastungen am Standort zeigt, dass die vorhandenen Lärmbelastungen insbesondere durch den angrenzenden Gewerbebetrieb östlich der Bahntrasse mit einer Wohnbauflächenentwicklung auf der Fläche des

ehemaligen Hauptgüterbahnhofs nicht kompatibel sind.

Die vorhandenen Lärmbelastungen durch den Schienen- und Verkehrslärm sind durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen regelbar, für Gewerbelärm ist dies jedoch nicht möglich, da hierbei der Außenpegel an Wohn- und Schlafräumen für die Schallbemessung zu Grunde gelegt werden muss.

Darüber hinaus hat sich der angrenzende Gewerbebetrieb östlich der DB- Gleisanlagen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ebenfalls gegen eine Wohnnutzung am Standort ausgesprochen, um den vorhandenen Betriebsbestand aber auch mögliche zukünftige Entwicklungsperspektiven für den Betrieb nicht zu beeinträchtigen.

Eine Wohnbauflächenentwicklung am Standort ehemaliger Hauptgüterbahnhof wird deshalb im nächsten Verfahrensabschnitt zum Bebauungsplan Nr. 1714 nicht mehr weiter verfolgt werden können. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen kann die Fläche deshalb nur vollumfänglich als gewerbliche Fläche entwickelt werden.

### **3. Zeitschiene Bauleitplanverfahren / Planungsrecht:**

Neben dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1714 erfordert die Entwicklung des Plangebietes im Parallelverfahren auch eine Änderung der Flächennutzungsplandarstellungen (209. Änderung des Flächennutzungsplans). Der Feststellungsbeschluss dieser Änderung bedarf der Genehmigung der Region Hannover. Nach aktuellem Zeitplan wird diese Genehmigung frühestens im November 2015 vorliegen können, den Glattverlauf der entsprechend erforderlichen Drucksachenbeschlüsse in der politischen Gremienberatung vorausgesetzt.

Die öffentliche Auslage des Bebauungsplans Nr. 1714 ist für Sommer 2015 avisiert, die Beratung der entsprechenden Beschlussvorlage in den politischen Gremien ist für die 1. Hälfte 2015 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1714 könnte dann voraussichtlich Ende 2015 gefasst werden.

Unabhängig vom Planungserfordernis für die Fläche des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs hat eine rechtliche Prüfung zur planungsrechtlichen Bewertung des Standortes ergeben, dass bestimmte Nutzungen für den Standort auch gemäß § 34 BauGB beurteilt werden können.

Das heißt, sofern sich ein Vorhaben mit einer besonderen Eigenprägung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, kann dieses Vorhaben auch auf Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden.

Aus Sicht der Verwaltung ist im Hinblick auf die Sicherung der langfristigen Entwicklung des Grundstücks die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 1714 jedoch zwingend geboten.

### **4. Erteilung der Baugenehmigung für die geplante mechanisierte Paketzustellbasis auf Basis § 34 BauGB:**

In der von aurelis vorgelegten und vom Verwaltungsausschuss beschlossenen Entwicklungsvereinbarung vom April 2014 wurde festgelegt, dass auf dem Grundstück des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs eine mechanische Paketzustellbasis der Deutschen Post errichtet werden soll (MechZB). Die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1714 soll insofern genau diese Nutzung ermöglichen und planungsrechtlich sichern. Der zeitnahe Bau der MechZB ist für den Grundstückseigentümer aurelis Voraussetzung und Grundlage für die weitere Entwicklung des Projektes. Erst die Erstellung und Vermietung der Anlage an

die DB stellt die Anschubfinanzierung für das Gesamtprojekt sicher (Altlastenentsorgung, Hallenrückbau, Bau der Erschließungsstraße, Neugestaltung des Vorplatzes). Dabei ist zwischen aurelis und DB die Inbetriebnahme der MechZB für den 01.01.2016 vereinbart. Dies setzt einen Baubeginn der Anlage spätestens im Juli 2015 voraus (Bauzeit insgesamt sechs Monate). Der Bauantrag für die Anlage liegt der Landeshauptstadt Hannover inzwischen vor.

Um diese Zeitschiene einhalten zu können, muss demnach die Baugenehmigung für die Anlage auf Grundlage des § 34 BauGB erteilt werden. Diese Genehmigung stellt insoweit einen Vorgriff auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 1714 dar – entspricht aber inhaltlich exakt der Verabredung aus der Entwicklungsvereinbarung aus April 2014.

#### **5. Sachstand Ansiedlung Andronaco:**

Das von der Landeshauptstadt Hannover beauftragte Gutachten zur Prüfung der Verträglichkeit der Ansiedlung des Lebensmittelgroßhändlers Andronaco am Standort liegt inzwischen vor. Das Gutachten zeigt auf, dass eine Verträglichkeit mit dem C-Zentrum Engelbosteler Damm gegeben ist, sofern im Rahmen des Betriebes die Flächennutzung innerhalb des Geschäftes deutlich zwischen der Einzelhandelsnutzung für Endverbraucher und dem Angebot für Großhändler unterscheidet. Hierzu bedarf es im Weiteren einer konkretisierenden Abstimmung der Betriebsbeschreibung von Andronaco mit der Stadt.

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

Gender-Aspekte wurden geprüft. Unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sind nicht erkennbar.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

61.11  
Hannover / 03.03.2015