

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

1. Neufassung

Nr. 0883/2014 N1

Anzahl der Anlagen 1

Zu TOP

Entwicklungsvereinbarung ehemaliger Hauptgüterbahnhof

Antrag,

dem Abschluss einer Entwicklungsvereinbarung für das Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs mit der aurelis Asset GmbH in Eschborn - nachfolgend "aurelis" genannt - zu den in der Begründung aufgeführten **und nach Maßgabe des Änderungsantrages des Stadtbezirksrates Nord aus Drucksache Nr. 15-1603/2014 angepassten** wesentlichen Bedingungen zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Entwicklungsvereinbarung hat keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen. Alle Bevölkerungsgruppen sind von ihr gleichermaßen betroffen.

Kostentabelle

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen für die Stadt. Die Vereinbarung dient dazu, die durch die Entwicklung verursachten Kosten der aurelis aufzuerlegen.

Begründung des Antrages

Mit der vorliegenden N1-Version der DS 0883/2014 wird inhaltlich dem zu Drucksache Nr. 15-1603/2014 mit 11 Stimmen dafür, 0 Stimmen dagegen und 6 Enthaltungen in der Sitzung des Stadtbezirksrates Nord (13) am 30.06.2014 beschlossenen Änderungsantrag gefolgt. Die Entwicklungsvereinbarung wird in Abstimmung mit aurelis um die nachfolgend unter "d." ersichtliche Voraussetzung ergänzt.

Die aurelis beabsichtigt, das Grundstück des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs einschließlich des Wohnhochhauses am Weidendamm in verschiedene Nutzungen aufzuteilen. Das Entwicklungs- bzw. Vertragsgebiet ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan gestrichelt umrandet.

Die v.g. Nachnutzung beinhaltet den Abbruch von ca. 2/3 der gesamten Halle des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs. Das südliche Drittel der Halle von der Achse 12 bis zur Arndtstraße soll erhalten bleiben und saniert werden. Dieser Teil wird bereits zu ca. 1/2 für eine Postzustellbasis (Brief) der Deutsche Post AG genutzt. Zusätzlich ist für einen weiteren Teil dieses Bereichs eine Nachnutzung durch einen Großhändler vorgesehen. Die frei werdende, nördlich der Achse 12 liegende Fläche soll im Norden hauptsächlich durch Gewerbe sowie dazwischenliegend - soweit planungsrechtlich zulässig - für Wohnen, ersatzweise durch nicht störende gewerbliche Nutzungen einschließlich Pflegeeinrichtungen im Sinne eines Mischgebietes nachgenutzt werden. Groß- und Einzelhandel sollen nördlich der Achse 12 in jedem Fall ausgeschlossen sein. Die v.g. Nutzungen ergeben sich aus einem Nutzungskonzept, das Gegenstand des im Zusammenhang mit der Entwicklung angestrebten Bebauungsplanverfahrens (s.u.) ist.

Für die v.g. Nutzungen des Entwicklungs-/Vertragsgebietes bedarf es zur geordneten städtebaulichen Entwicklung eines neuen Planungsrechts durch einen entsprechenden neuen Bebauungsplan (einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans, der für diesen Bereich noch Bahnnutzungen beschreibt). Das im Jahr 2008 eingeleitete Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 1714 soll entsprechend modifiziert mit einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit weitergeführt werden.

Zur Vorbereitung der Fortführung des o.g. Bebauungsplanverfahrens und eines entsprechenden städtebaulichen oder Durchführungsvertrags, der dann detaillierte Regelungen enthalten wird, hat sich die Verwaltung mit aurelis auf eine Entwicklungsvereinbarung mit folgenden wesentlichen Vorgaben für das weitere Verfahren geeinigt:

- Die Entwicklungsvereinbarung steht ausdrücklich unter dem Vorbehalt der kommunalen Planungshoheit bzw. der Beschlüsse der zuständigen städtischen Gremien im Bebauungsplanverfahren. Aus dem Abschluss der Entwicklungsvereinbarung kann aurelis keine Ansprüche auf die Aufstellung oder den Inhalt eines Bebauungsplanes und auf den Abschluss oder den Inhalt eines städtebaulichen oder Durchführungsvertrages herleiten.

- Es besteht Einigkeit zwischen aurelis und Stadt, dass das Vertragsgebiet vor dem zu erhaltenden südlichen Teil der Bestandshalle des Hauptgüterbahnhofs zur Arndtstraße hin zu einem Stadtplatz mit qualitativvoller Freiflächengestaltung umgestaltet wird. Zusammen mit der neuen architektonisch hochwertigen Fassadengestaltung der Bestandshalle soll so das Gelände ein neues Entrée erhalten.
- Für die Entwicklung des Vertragsgebietes gelten folgende städtebaulichen Eckdaten:
 - a. Rückbau des nördlichen Teils der Bestandshalle bis maximal zu der in Anlage 1 dargestellten Achse 12;
 - b. Erhalt sowie Sanierung der verbleibenden Bestandshalle südlich der Achse 12 und deren Aufwertung;
 - c. Umsetzung eines im Detail noch weiter abzustimmenden Fassadenkonzeptes für das Wohnhochhaus am Weidendamm;
 - d. abweichend vom Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover **kann** eine Nutzung von maximal 2.500 m² der südlich der Achse 12 verbleibenden Bestandshalle **durch** den Groß- und Einzelhändler Andronaco **erfolgen**, **wenn durch eine Einzelhandelsbewertung der Stadt Hannover auf der Grundlage des von aurelis erstellten Standortgutachtens (vom 22.06.2012) der Nachweis erbracht wird, dass nur geringe Umverteilungsauswirkungen (< 1,5% des Umverteilungsvolumens) zu Ungunsten auf das C-Zentrum Engelbosteler Damm erfolgen;**
 - e. Fortsetzung der Nutzung von ca. 6.500 m² der südlich der Achse 12 verbleibenden Bestandshalle durch die Postzustellbasis (Brief) der Deutschen Post AG;
 - f. Nutzung der Restfläche der verbleibenden Bestandshalle von ca. 6.000 m² im zulässigen Rahmen der Bestimmungen des öffentlichen Baurechts;
 - g. Ausschluss von Einzelhandel im gesamten Vertragsgebiet mit Ausnahme der oben unter Buchstabe d. genannten Nutzung;
 - h. Neubau einer mechanischen Postzustellbasis (Paket) der Deutschen Post AG im Bereich östlich der unter Buchstabe k. genannten Erschließungsstraße zwischen den gedachten Verlängerungen der Paulstraße und der Sandstraße;
 - i. kleinteiliges Gewerbe zwischen der neuen Erschließungsstraße und der vorhandenen Nutzung am Weidendamm bzw. Flächen zur Umsiedlung von Gewerbe aus dem westlich gelegenen Wohngebiet;
 - j. qualitativ hochwertige Gestaltung aller Freiflächen; Gestaltung der vor dem zu erhaltenden südlichen Teil der Bestandshalle des Hauptgüterbahnhofs gelegenen Fläche zur Arndtstraße hin als „Stadtplatz“;
 - k. Erstellung einer neuen öffentlichen Erschließungsstraße in Nord-Süd-Richtung entsprechend städtischen Standards; Anschlüsse dieser Straße an das vorhandene öffentliche Straßennetz (Weidendamm) im Süden im Einmündungsbereich Arndtstraße/Weidendamm, in der Mitte gegenüber der Paulstraße und im Norden über die östliche Verlängerung der Sandstraße.

- I. städtebauliche Fassung der neuen Erschließung im Bereich der verlängerten Paulstraße durch Geschossbauten mit mischgebietstypischen Nutzungen;
 - m. soweit planungsrechtlich zulässig, Realisierung von Wohnnutzungen sowie Nutzungen, die nach § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig sind, im Bereich zwischen dem Gewerbegebiet und der verbleibenden Bestandshalle südlich der Achse 12; für den Fall, dass diese Nutzungen planungsrechtlich nicht zulässig oder nur unter unzumutbaren wirtschaftlichen Bedingungen möglich sind, alternativ MI-Nutzungen.
- Sämtliche entwicklungsbedingten Kosten einschließlich noch festzustellender öffentlicher Leistungsverpflichtungen gehen zu Lasten von aurelis. Insbesondere übernimmt aurelis alle im Zusammenhang mit der Projektentwicklung anfallenden Kosten, die Kosten von Bestandserhebungen, Fachplanungsbeiträgen und Gutachten.
 - Weiterhin übernimmt aurelis die Kosten für die eigentliche Umsetzung der städtebaulichen Planung im Entwicklungs-/Vertragsgebiet (Freimachung des Grundstücks, Altlastensanierung, Herstellung der Erschließungsanlagen, sonstiger verkehrlicher Maßnahmen sowie technischer Infrastruktureinrichtungen, Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen, Durchführung und Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen, Durchführung weiterer ökologischer Maßnahmen wie z.B. die Umsetzung energetischer Anforderungen, Kosten der Erweiterung der sozialer Infrastruktur).
 - Die Höhe, Erforderlichkeit und Angemessenheit der v.g Kosten wird, nachdem die endgültige Planung feststeht, im weiteren Verfahren für das Gebiet ermittelt und im Rahmen eines städtebaulichen bzw. Durchführungsvertrages geregelt.
 - Vor dem Hintergrund des städtischen Wohnkonzepts 2025 und des 2013 beschlossenen Kommunalen Wohnraumförderprogramms der Stadt ist aurelis bekannt, dass die Stadt bei einem entsprechenden Bedarf in diesem Bereich im Rahmen des v.g. städtebaulichen bzw. Durchführungsvertrags Wert darauf legen wird, dass ein Anteil der im Vertragsgebiet errichteten Wohnungen als preiswerter Wohnraum im Sinne der aktuellen Wohnraumförderung errichtet wird. Hiervon wird aurelis auch einen eventuellen Erwerber des Entwicklungsgebiets in Kenntnis setzen.

Darüber hinaus enthält die Vereinbarung die üblichen allgemeinen Vertragsregelungen (insbesondere Haftungsausschluss für Aufwendungen vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens, Rechtsnachfolgeklausel und Salvatorische Klausel).

61.16
Hannover / 09.07.2014