Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Vahrenwald-List
In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0401/2009
Anzahl der Anlagen 1
Zu TOP

Güterbahnhof Weidendamm
Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West"
Anmeldung zur Aufnahme in das Programmjahr 2010 des Landes Niedersachsen

Antrag,

1. für das Gebiet des ehemaligen Güterbahnhofs Weidendamm, bestehend aus Hauptgüterbahnhof Weidendamm und Möhringsberg, mit Teilen von Nordstadt und Vahrenwald (siehe Anlage 1), eine Vorbereitende Untersuchung durchzuführen,

2. im Falle der Aufnahme in das städtebauliche Förderprogramm des Bundes und des Landes, „Stadtumbau West“
   - den durch Einnahmen und durch Städtebaufördermittel des Landes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme aufzubringen (Gegenfinanzierung) und
   - in dem unter 1. genannten Gebiet städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen.

Der Beschluss ist erforderlich, um das Gebiet zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes „Stadtumbau West“ anzumelden.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten
Durch die geplanten Maßnahmen werden die Flächen des Güterbahnhofs besser in die Stadtteile integriert, die Erreichbarkeit verbessert und neue Nutzungen angeregt, die u. a. den Aufenthalt auf den Flächen und der Umgebung attraktiver gestalten.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Bevorzugung oder Benachteiligung bezüglich des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen zu erwarten ist. Die Probleme behinderter Menschen werden in die Umsetzung der Maßnahmen einbezogen.

Kostentabelle
Durch die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) entstehen keine Kosten.

Die VU wird die Kosten, die durch die Sanierungsmaßnahmen entstehen, zunächst nur abschätzen können.

Im Zuge der Maßnahmen werden die bestehende verkehrliche Infrastruktur und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum insgesamt aufgewertet und verbessert.
Ergänzend zu den Maßnahmen im öffentlichen Raum und der Erschließung ist die Förderung von Grundstückseigentümern möglich (u. a. energetische Sanierung, Erhaltung und Umnutzung von Restbeständen, Neuordnung vorhandener Flächen). Auch Zwischennutzungen freigelegter Flächen sind förderfähig.
Die Gesamtkosten für alle Maßnahmen der privaten Eigentümer und der Stadt können zunächst nur vorläufig und überschläglich auf insgesamt ca. 18 Mio. € gschätzt werden, von denen bei einer Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West ca. 8 Mio. € zu zwei Drittel durch Bund und Land finanziert würden.
Das verbleibende Drittel muss die Stadt als Gegenfinanzierung aufbringen.
Sollte das Gebiet nicht in das Programm 2010 aufgenommen werden, besteht in den Folgejahren ebenfalls die Möglichkeit, das Gebiet erneut anzumelden.

Begründung des Antrages

1. Städtebauliche Ziele für mögliche Maßnahmen des Stadtumbaus

Die Flächen am Weidendamm liegen innenstadtnah und in der Nachbarschaft der Universität.
Der Eingang des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs liegt nur gut 1.000 m vom Kröpcke entfernt und grenzt unmittelbar an die Innenstadt der Landeshauptstadt. Das Hauptgebäude der Leibnitz Universität befindet sich in ca. 800 m Entfernung.
Durch diese Lage sind die insgesamt etwa 12 ha großen Flächen ein wichtiges und großes Potential für die Stadtentwicklung.
Ihre künftige Nutzung ist auch von großer Bedeutung für die künftige Entwicklung der Nordstadt, die durch langjährige Stadterneuerung erheblich aufgewertet wurde und nunmehr ein attraktives Umfeld für die Entwicklung am Weidendamm bietet.

Hemmnisse der Entwicklung sind die nicht mehr benötigten Relikte der ehemaligen Bahnnutzung und die unmittelbare Nachbarschaft der wichtigen Bahnstrecke, die den Hauptbahnhof Hannovers nach Norden und Westen anbindet.
Von ihr gehen Emissionen aus, die das unmittelbare Umfeld erheblich beeinträchtigen. Gleichzeitig wirkt sie als Barriere zwischen den Stadtteilen Nordstadt und dem östlich angrenzenden Vahrenwald und bildet derzeit eine unattraktive Kulisse für eine hochwertige Nutzung.

Nördlich der Kopernikusstraße, auf den Flächen des früheren Güterbahnhofs Möhringsberg, der ehemaligen „Gleisharfe“, befinden sich noch bauliche Reste der alten Bahnanlagen.
Das Gebäude des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs prägt den gesamten Bereich der Einmündung des Weidendamms in die Arndtstraße. In ihren Ausmaßen ist die Güterhalle ein wichtiges stadthistorisches Merkmal.
Als eines der flächenmäßig größten Gebäude in Hannover stellt die 4,5 ha große ehemalige Güterhalle ein Alleinstellungsmerkmal und ein Potential dar, das für die zukünftige Entwicklung genutzt werden könnte. Um sie vor dem drohenden Verfall zu bewahren, wäre allerdings eine kostenaufwändige Modernisierung der riesigen Baustruktur erforderlich.

Ziel einer möglichen Maßnahme des Stadtumbaus ist es, die Entwicklungshemmnisse, die die Flächen belasten, zu beseitigen oder jedenfalls ihre Auswirkungen so zu mindern, dass ihr Potential für eine angemessene Stadtentwicklung genutzt werden kann.

Am Ende des Verfahrens stünde – falls eine entsprechende Vermarktung unter den nunmehr absehbar veränderten Voraussetzungen in der Zeit des Stadtumbaus gelingt – die angestrebte städtebaulich hochwertige Nutzung selbst. In jedem Falle kann aber zumindest eine Fläche hergestellt werden, die für verschiedene Zwischennutzungen geeignet ist. Die Fläche könnte dann kurzfristig mobilisiert werden, wenn ein konkreter Bedarf für dauerhafte wünschenswerte Nutzungen nachgewiesen wird.

2. Bisheriges Verfahren

Die seit über 10 Jahren brach gefallenen Flächen des Güterbahnhofes Weidendamm stellen einen städtebaulichen Missstand dar, der bereits 1999 Anlass war, eine Vorbereitende Untersuchung (VU) für dieses Gebiet zu beginnen. Mit ihr sollte geprüft werden, ob der Einsatz von Instrumenten der Städtebauförderung für die Revitalisierung der Güterhalle gerechtfertigt ist. Die VU wurde nicht fertig gestellt, da der Eigentümer zwischenzeitlich verschiedene Aktivitäten unternahm, um das Gelände zu entwickeln.
So hatte die Eigentümerin aurelis Real Estate GmbH & Co KG für den südlichen Bereich, einschließlich der ehemaligen Güterhalle, das Architektur- und Planungsbüro Albert Speer & Partner GmbH mit der Aufstellung eines Masterplans beauftragt. Das Ergebnis wurde vom Verwaltungsausschuss (DS Nr. 1156/2006) als Grundlage für die Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens beschlossen.
Zwei Jahre später beschloss der Verwaltungsausschuss (VA) für den südlichen Teil des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs einschließlich der Halle die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1714 (DS Nr. 0842/2008) und im gleichen Jahr wurde für den B-Planbereich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (DS Nr. 15-0934/2008).
Ebenso beschloss der VA, die F-Plan-Änderung einzuleiten (DS 0932/2008).

Für den Teil des ehemaligen Güterbahnhofs Möhringsberg, der nördlich der Kopernikusstraße liegt, die so genannte Gleisharfe, ist die DB Imm zuständig. Sie hatte ihrerseits 2006 / 2007 ein Nutzungskonzept für gemischte Nutzungen auf ihrem Grundstück entwickelt. Ein Bauleitplanverfahren ist jedoch für diese Flächen noch nicht begonnen worden.
Die bisherigen Versuche, eine stadtteilverträgliche Nachnutzung sowohl für das nördliche als auch für das südliche Bahngelände zu finden, waren bisher leider erfolglos. Allerdings hat die Deutsche Post AG 2008 in der ehemaligen Halle des Hauptgüterbahnhofes einen temporären Postzustellpunkt eingerichtet. Die Nutzungsdauer der Anlage ist auf 10 Jahre vorgesehen mit einer Option für zwei mal fünf Jahre.

3. Zur Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung

In der VU werden die Bahnflächen am Weidendamm zwischen Bodestraße und Arndtstraße nunmehr gemeinsamen betrachtet und schließen die großflächige ehemalige Güterhalle mit ein.
Von besonderem Interesse sind die Möglichkeiten der Eingliederung des ehemaligen Bahngeländes in den Stadtteil Nordstadt. Auch die Anforderungen aus den benachbarten Stadtteilen an die Flächen sollen herausgearbeitet werden. Ebenso sind die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf die umgebenden Stadtteile und die Innenstadt zu analysieren und zu bewerten.

Auszugehen ist dabei von
- den vorliegenden Untersuchungen
- dem Masterplan von 2006 und
- den bisherigen Ergebnissen des laufenden Bauleitplanverfahrens.

Die darin enthaltenen Ziele sollen auf die Realisierbarkeit überprüft werden.

- für den südlichen Teil (ehemaliger Hauptgüterbahnhof):
  - Erhalt der ehemaligen Güterhalle
  - neue Nutzungen für Kultur, Freizeit, Sport und Gewerbe
  - die unbebauten Flächen an der Halle sollen Stellplatzanlagen und Outdoor-Sportanlagen dienen
  - die Verbindung zwischen Paulstraße und Werderstraße dient der internen und externen Erschließung der Stadtteile Nordstadt und Vahrenwald für Fußgänger und Radfahrer sowie der optimalen Anbindung von Teilen der Nordstadt an die Stadtbahnhaltestelle Werderstraße,

- für den nördlichen Teil (Möhringsberg, ehemalige Gleisharfe):
  - gemischte Nutzungen, evtl. Wohnen, Dienstleistungen, nichtstörendes Gewerbe
  - städtebauliche, stadtgestalterische Fassung der Straßenräume Weidendamm und Kopernikusstraße,

- für den südlichen und den nördlichen Teil gemeinsam:
  - Freilegung, Herstellung nutzbarer Flächen
  - ggf. Bodensanierung
  - Neuordnung der Grundstücke jeweils auch im Hinblick auf temporäre Nutzungen
  - Errichtung einer grünen "Kulisse" vor dem Bahndamm
  - Fuß- und Radwegverbindung Nord-Süd von der Bodestraße bis zur Arndtstraße
  - West-Ost Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer zwischen Nordstadt und Vahrenwald

- Grünflächen zur Ergänzung der Stadtteilangebote
- Stadtteilplätze zur stadtteilinternen Orientierung
- Kfz-Erschließung vom Weidendamm
- kein Einzelhandel, nur ausnahmsweise in Unterordnung zu anderen Nutzungen
- Lärmschutz entlang des Bahndammes.

Mit der VU soll die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierung beurteilt werden, insbesondere im Hinblick auf die schrittweise Entwicklung der Brachflächen und der Halle.

So könnten zum Beispiel einzelne Bereiche für Zwischennutzungen angeboten werden, wie z. B. Freizeitgärten, die nach eigenen Wünschen oder Bedürfnissen und mit wenigen Vorgaben genutzt werden könnten. Dazwischen kann ein Wegesystem liegen, das die erforderliche technische Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser) aufnimmt und von Bäumen begleitet wird.
Mit Hilfe der Instrumente der städtebaulichen Sanierung können Entwicklungen initiiert werden und Hemmnisse zur Realisierung der Konzepte beseitigt werden.

4. Zur Anmeldung in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-West“

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ wird zurzeit vom Land für das Programmjahr 2010 ausgeschrieben.
Das Programm zielt auf die Weiterentwicklung funktionslos gewordener Flächen im Stadtgefüge für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben.
Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Flächen sowohl in innerstädtischen Quartieren als auch anderen Stadtteilen.
Ziel ist es, von Funktionsverlusten betroffene Bereiche in den Stadtteilen im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken und fortzuentwickeln.
Diese Problematik stellt sich am Güterbahnhof in der Nordstadt durch die 1998 funktionslos gewordenen Brachflächen der Bahn östlich des Weidendamms und rechtfertigt die Aufnahme in das Programm.

5. Weiteres Verfahren

Mit einer verbindlichen Entscheidung des Landes über die Aufnahme in das Programm ist erst in 2010 zu rechnen.
Bei einem positiven Ergebnis kann das aufgenommene Sanierungsgebiet optional durch Satzungsbeschluss festgesetzt werden.
Parallel werden weitere Planungen erarbeitet und im Rahmen einer breiten Bürgerbeteiligung diskutiert.

61.41
Hannover / 23.02.2009