

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

**Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung mit untergeordneter Mischgebiets- und Wohnnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes**

## **Bebauungsplan Nr. 1714 - Hauptgüterbahnhof Stadtteil Nordstadt**

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das von Bahnbetriebszwecken freigestellte ehemalige Bahngelände zwischen der Arndtstraße im Süden und der Brücke über die Kopernikusstraße im Norden. Im Westen ist der Geltungsbereich durch die rückseitigen Grundstücksgrenzen der Bebauung am Weidendamm begrenzt; im mittleren Teil in Höhe der Paulstraße grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Weidendamm. Die östliche Grenze bildet die Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG.

### **Darstellung im Flächennutzungsplan**

im Plangebiet:

- Fläche für die Eisenbahn
- gewerbliche Baufläche im westlichen Teilbereich am Weidendamm
- Hauptverkehrsstraße

in der Umgebung:

- gewerbliche Bauflächen westlich vom Weidendamm
- Hauptverkehrsstraßen
- gemischte Baufläche westlich vom Weidendamm an der Arndtstraße

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden (209.Änderungsverfahren).

### **Äußere Erschließung**

Das Gebiet ist über die Arndtstraße, den Weidendamm und die Kopernikusstraße an das Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Vom Cityring sind die großen Ausfallstraßen Vahrenwalder Straße und Westschnellweg auf kurzem Weg erreichbar.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

- Station Christuskirche der Stadtbahnlinien 1 und 6 in ca. 450 m
- Station Werderstraße der Stadtbahnlinien 1 und 2 in ca. 500 m Entfernung
- die nächstgelegene Bushaltestelle der Linien 100 und 200 befindet sich in der Kopernikusstraße, nahe der nördlichen Plangebietsgrenze

### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Die ehemaligen Betriebsflächen des Hauptgüterbahnhofes (HGBF) sind laut Bescheid des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Hannover, vom 30.05.2007 von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, die Grundstücke neuen Nutzungen zuzuführen und in den Stadtteil Nordstadt zu integrieren. Das Plangebiet umfasst rund

8,5 ha und stellt das größte zusammenhängende Entwicklungspotenzial in Innenstadtnähe dar. Die überwiegend ungenutzte Fläche der Güterhalle und das Hochhaus (Wohnheim für Bahnbedienstete) nehmen davon ca. 38.000 m<sup>2</sup> in Anspruch.

Die Grundstückseigentümerin aurelis hatte im April 2006 durch das Büro Albert Speer & Partner (Frankfurt a.M.) einen Masterplan für die Nachnutzung der Fläche vorgelegt. Angedacht war, darüber die Entwicklung von kulturellen Nutzungen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten aber auch gewerblichen Nutzungen (Sondergebiet Kultur, Sport, Freizeit, Gewerbe) am Standort zu etablieren - alle Nutzungen immer unter der Voraussetzung des Erhalts der bestehenden Halle des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes. Die innere räumliche Organisation der Halle beruhte dabei auf einem Haus-in-Haus-Konzept, das eine flexible Aufteilung in vermietbare Teilabschnitte ermöglichen sollte.

Dieser Masterplan bildete mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 08.06.2006 (DS Nr. 1156/2006)<sup>1</sup> die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1714. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 08.05.2008 vom Verwaltungsausschuss beschlossen (DS Nr. 0842/2008). Auf dieser Plangrundlage und mit dem Nutzungskonzept des Masterplanes wurden die "Ziele und Zwecke" für den Bebauungsplan Nr. 1714 erarbeitet und auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (29.05.2008 bis 30.06.2008).

In den vergangenen Jahren hat aurelis intensiv versucht, auf Grundlage dieses Nutzungskonzeptes und mit der Prämisse des Erhalts der Halle, die Fläche zu vermarkten. Dies ist jedoch nicht gelungen. Insbesondere der Erhalt der Halle stellte sich für konkrete Nutzungskonzepte von Interessenten und Investoren immer wieder als Hemmnis dar, das nicht überwunden werden konnte bzw. das jede notwendige Investition unrentierlich werden lies.

Auch die Bemühungen der Landeshauptstadt Hannover in 2009/2010, hier über das Einwerben von Drittmitteln den Erhalt der Halle zu stützen blieben ohne Ergebnis. Einem entsprechenden Antrag zur Aufnahme der Fläche des HGBF in das Förderprogramm "Stadtumbau West" des Bundes und des Landes wurde nicht entsprochen.

Die Größe dieser seit Jahren untergenutzten und dem Stadtteil entzogenen Fläche, sowie die hohen Kosten für den Erhalt der Halle, aber auch ständiger Vandalismus auf dem Grundstück und an der Halle machen es jetzt erforderlich, das bisherige Nutzungskonzept zu überdenken und das bisherige Ziel des Erhalts der gesamten Halle in Frage zu stellen, um so nach Jahren des Stillstandes eine weitere Entwicklung der Fläche in Gang setzen zu können.

Mit der Deutschen Post AG ist jetzt ein Interessent an die aurelis herangetreten, der zusätzlich zu der bereits am Standort im Südteil der Halle realisierten Postzustellbasis (Briefe) eine weitere Fläche auf dem Gelände entwickeln möchte. Auf rund 17.000 qm soll hier eine mechanische Postzustellbasis für Pakete der Deutschen Post AG entstehen. Natürlich wurde im Vorfeld geprüft, ob diese Nutzung auch innerhalb der Halle umgesetzt werden kann. Die bestehenden Rahmenbedingungen (u.a. Stützenstellung und Baugrundbeschaffenheit) schließen dies jedoch aus.

Insoweit soll mit dem nun vorliegenden Nutzungskonzept ein Teilabriss der Halle bis maximal zur Achse 12 ermöglicht werden. Der verbleibende Teil der Halle ab Achse 12 bis zum Südkopf ist zu erhalten und im Bestand zu sichern. Dies stellt auch aus Sicht der aurelis ein wichtiges und besonderes Alleinstellungsmerkmal für die Gesamtfläche dar, das es zu erhalten gilt. Zur Weiternutzung dieses Teilabschnitts der Halle steht aurelis in konkreten Verhandlungen mit

---

<sup>1</sup> Diese und alle weiteren im Text genannten Drucksachen können über das Internetportal der Landeshauptstadt Hannover unter [www.Hannover.de](http://www.Hannover.de) eingesehen/heruntergeladen werden.



Die Abbildung 1 zeigt die angedachte Zonierung der neuen Flächennutzungen mit Lage der geplanten Postzustellbasis (Pakete), Lage der bestehenden Postzustellbasis (Briefe), sowie die mögliche Lage einer möglichen Großhandels-/Einzelhandelsnutzung der verbleibenden Halle.

Mit der Entwicklung der Fläche wie vorab dargestellt wird auch die Aufwertung des Vorplatzes auf der Südseite der Halle in Aussicht gestellt. Unter Hinzuziehung eines städtischen Grundstücks könnte hier ein attraktiver Stadtplatz entstehen. Dies bietet die Möglichkeit, am Südkopf des Geländes insgesamt ein neues architektonisch und stadträumlich ansprechendes Entree als Eingang in die Nordstadt zu gestalten.

Die vorgenannte Postzustellbasis ist für aurelis der wichtige Ankermieter, mit dem die weitere Entwicklung der gesamten Fläche angeschoben und erste Arbeiten zur weiteren Baureifmachung des Grundstücks gesichert werden können (Teilabriss der Halle, Altlastenentsorgung, Leitungsverlegung, Erstellen der Erschließungsstraße etc.). Insbesondere mit der Erstellung der geplanten zusätzlichen Erschließungsstraße werden sich dann neue gut erschlossene Grundstückszuschnitte ergeben, die für verlagerungswillige Betriebe aus der Nordstadt oder auch für andere Gewerbebetriebe eine interessante Entwicklungsperspektive bieten können.

Das vorab beschriebene geänderte Nutzungskonzept für die Fläche des ehemaligen HGBF ersetzt die Planungsziele für die Fläche aus dem Jahr 2008 (DS Nr. 15-0934/2008).

### **Nutzungs- und Baukonzept**

Mit dem Abriss der Halle bis maximal zur Achse 12 entsteht auf dem Plangebiet eine umfangreiche, neu zu ordnende und zu entwickelnde Fläche, die über die neue, in Nord-Süd-Richtung ausgerichtete Erschließungsstraße an die Nordstadt angebunden wird. In Verlängerung der Paulstraße soll ebenfalls eine Anknüpfung an das Gebiet erfolgen.

Nördlich des verbleibenden Teilerhalts der Halle entsteht so eine Fläche, die überwiegend einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll, rund 17.000 qm der Fläche werden durch die geplante neue Postzustellbasis belegt (zwischen neuer Erschließungsstraße und den DB-Gleisanlagen; vgl. Abbildung 1). Für den nördlich der geplanten Postzustellbasis gelegenen Teil der Fläche wird ebenfalls eine gewerbliche Nutzung vorgeschlagen, insb. da diese Teilfläche einer hohen Lärmbelastung durch die DB-Gleisanlagen ausgesetzt ist. Für die Flächen westlich der geplanten neuen Erschließungsstraße sind sowohl gewerbliche als auch Mischgebietstypische Nutzungen denkbar. Dies gilt es im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Mit Blick auf die starke Nachfrage nach Wohnungsangeboten im Stadtgebiete ist für die Fläche zwischen der geplanten Postzustellbasis und dem verbleibenden Teil der Güterhalle eine Wohn- und/oder Mischgebietenutzung angedacht. Hier gilt es im weiteren Verfahren die tatsächlichen Rahmenbedingungen hierfür zu ermitteln (Stichwort Lärmimmissionen).

Der südliche Teilabschnitt des Plangebietes wird durch den zu erhaltenden Teil der alten Güterhalle geprägt. Hier soll der bestehende Standort der Postzustellbasis für Briefe gefestigt und durch weitere Nutzungen aus dem Dienstleistungsgewerbe ergänzt werden. Hier könnte auch in geringem Umfang (max. 2.500 qm) ausnahmsweise die Ansiedlung eines Großhändlers zulässig sein (z.B. aus dem Lebensmittelbereich), sofern dessen Verträglichkeit für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen am Engelbosteler Damm und in der Innenstadt gutachterlich nachgewiesen wird. Einzelhandel bleibt für die sonstigen Flächen des Plangebietes jedoch ausgeschlossen, da zur Stärkung der Stadtteilmitte Versorgungseinrichtungen im zentralen Bereich am Engelbosteler Damm angesiedelt werden sollen.

Im gesamten Plangebiet sind zur Sicherung der funktionsgerechten Einbindung in den Stadtteil Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Dies umfasst auch den Ausschluss von

Spielhallen, Sexshops, Bordellen und bordellartigen Betrieben und wird im nächsten Verfahrensschritt weiter festgeschrieben.

Das vorhandene Hochhaus unmittelbar südlich der Güterhalle wird derzeit als Wohnheim durch Bahnbedienstete genutzt. Hier ist auch langfristig das Wohnen in dieser oder auch einer anderen Wohnform zu sichern (allgemeines Wohnen, Studentenwohnen, Boardinghouse u.ä.).

In einem nächsten Verfahrensschritt soll das vorliegende Nutzungskonzept durch einen detaillierten städtebaulichen Entwurf konkretisiert werden, der aufzeigen soll, in welcher Art und Weise die verbleibenden Flächen beispielhaft bebaut werden könnten. Hierüber sollen dann auch Hinweise zu den noch festzusetzenden maximal zulässigen Gebäudehöhen und/oder Grundflächenzahlen bzw. Geschossflächenzahlen für die einzelnen Teilabschnitte des Geländes überprüft werden.

### **Erschließung**

---

Die innere Erschließung des Areals soll durch eine Straße auf der Trasse der ehemaligen Ladestraße erfolgen. Die Straße soll im Süden in Höhe der Gustav-Adolf-Straße, im Westen in Höhe der Paulstraße und im Norden in Höhe der Sandstraße an den Weidendamm angeschlossen werden. Überlegungen, die Weidendammtrasse zu begradigen und an der Güterhalle entlang zu führen, werden nicht mehr weiterverfolgt. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehre, die über das bestehende Erschließungsnetz abzuwickeln sind, werden im weiteren Verfahren gutachterlich ermittelt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind zu berücksichtigen.

Mit der geplanten gewerblichen Nutzung ist ein neues Verkehrsaufkommen auf der geplanten Erschließungsstraße zu erwarten. Das Profil wird dies entsprechend berücksichtigen, hier sind getrennte Fuß- und Radwege auf beiden Seiten der Trasse vorgesehen.

Im Rahmen der Erarbeitung des konkretisierten städtebaulichen Entwurfes gilt es auch abzu prüfen, wo und an welcher Stelle im Plangebiet weitere Fuß- und/oder Radweganbindungen erfolgen können. Ziel ist eine attraktive Verknüpfung des Areals mit dem angrenzenden Stadtteil.

### **Altlasten**

---

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Untersuchungsbedarfs ist die historische Erkundung der Deutschen Bahn AG vom März 1999 und die orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen vom März 2001 (IMS Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg). In 2013 wurden zudem umfangreiche Probebohrungen an den bestehenden Gleisanlagen durchgeführt und analysiert (IBFU mbH, Südl. Anhalt). Aktuell sind weitere Probebohrungen im Bereich der Halle beauftragt. Im November 2009 wurde zudem durch die DB eine umfangreiche Flächenrisikodetailuntersuchung (FRIDU) vorgelegt, die derzeit in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover und der Region Hannover weiter überarbeitet wird (DB Sanierungsmanagement, Regionalbüro Nord, Hannover). Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### **Umweltverträglichkeit**

---

In 2008 wurde für das Plangebiet eine Kartierung von Flora und Fauna durchgeführt (Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, Neustadt). Die Untersuchung der Fauna erfasst insbesondere Eidechsen, Flugregenpfeifer und Fledermäuse. Der Untersuchungszeitraum umfasst die Vegetationsperiode von März bis Ende Juni 2008. Besonders geschützte Biotope nach §30 BNatSchG und §24 NAGBNatSchG wurden nicht festgestellt.

Eine Aktualisierung der Kartierung in 2014 ist veranlasst. Naturschutzrechtliche Ausweisungen wie geschützte Landschaftsbestandteile bestehen für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung nicht.

### **Lärmschutz**

---

Die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet vom Bahnbetrieb wurden auf Veranlassung der Landeshauptstadt Hannover in 2012 untersucht, jedoch unter dem Vorbehalt des Erhalts der Halle (Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover). Diese Untersuchungen sind auf Grundlage des geänderten Konzeptes zu aktualisieren. Zudem sollen gutachterlich die Lärmimmissionen ermittelt werden, die zusätzlich auf das Plangebiet einwirken können (Emissionen des Contigelandes östlich DB-Bahnanlage) bzw. die vom Plangebiet selber ausgehen werden. Hierzu gehört auch der Verkehrslärm, den die geplante neue Postzustellbasis (Pakete) selber hervorgerufen wird. Die Ergebnisse sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

### **Kosten**

---

Mit diesem Bebauungsplanverfahren soll das Baurecht für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1714 - Hauptgüterbahnhof - liegenden Grundstücke geschaffen werden. Die zur Baureifmachung der Grundstücke anfallenden Kosten (Stichwort Altlastensanierung, Leitungsverlegung, Teilabriss der Halle usw.) sowie Kosten für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und sonstigen öffentlichen Flächen werden durch die Grundstückseigentümerin aurelis getragen. Der Landeshauptstadt Hannover entstehen hierdurch keine Kosten.

Im Rahmen einer Entwicklungsvereinbarung hat sich aurelis im Vorfeld gegenüber der LHH zu einer Kostenübernahme verpflichtet. Diese Entwicklungsvereinbarung bildet die Grundlage für einen Städtebaulichen Vertrag (einschließlich Erschließungsvertrag), den es parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten gilt.

Aufgestellt:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juli 2014

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11 / 30. Juli 2014