

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

b

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

Nr. 15-1873/2014  
Anzahl der Anlagen 3  
Zu TOP

---

## **Bebauungsplan Nr. 1714 - Hauptgüterbahnhof Beschluss zur erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1714  
- **Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nutzung mit untergeordneter Mischgebiets- und Wohnnutzung auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes** - entsprechend Anlage 2 und 3 zuzustimmen,
2. die Durchführung der erneuten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung in der Bauverwaltung auf die Dauer eines Monats zu beschließen.

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

Gender-Aspekte wurden geprüft. Durch die Schaffung von Baurechten auf einer ehemaligen Bahnbetriebsfläche sind unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer nicht zu erwarten.

### **Kostentabelle**

Die zur Baureifmachung des Grundstücks des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes (HGBF) anfallenden Kosten sowie Kosten für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen und sonstigen öffentlichen Flächen werden durch die Grundstückseigentümerin aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (nachfolgend "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. Die wesentlichen Inhalte dieser Entwicklungsvereinbarung wurden den politischen Gremien zur Beschlussfassung in einer gesonderten Drucksache vorgelegt und am 24.07.2014 vom VA einstimmig beschlossen (DS 0883/2014 N1). Die Entwicklungsvereinbarung bildet die Grundlage für den städtebaulichen Vertrag (einschließlich Erschließungsvertrag), den es parallel zum Bebauungsplanverfahren zu erarbeiten gilt.

### **Begründung des Antrages**

Die Betriebsfläche des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs (HGBF), in der Randlage der Nordstadt, ist seit Einstellung der Güterabfertigung größtenteils unbelebt und der sozialen Kontrolle weitgehend entzogen. Mit der angestrebten Nutzungsmischung werden diese Flächen einer geordneten Nachnutzung zugeführt.

Die Flächen sind laut Bescheid des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Hannover, vom 30.05.2007 von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG freigestellt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, diese Flächen neuen Nutzungen zuzuführen und in den Stadtteil Nordstadt zu integrieren. Der Bereich des ehemaligen HGBF umfasst rund 8,5 ha und stellt das größte zusammenhängende Entwicklungspotenzial in Innenstadtnähe dar. Die überwiegend ungenutzte Fläche der Güterhalle und das Hochhaus (Betriebswohnen) nehmen davon ca. 38.000 m<sup>2</sup> in Anspruch.

Die aurelis hatte im April 2006 einen Masterplan für die Nachnutzung der Fläche vorgelegt. Angedacht war dort die Entwicklung von kulturellen Nutzungen sowie Sport- und Freizeitaktivitäten aber auch gewerblichen Nutzungen (Sondergebiet) - alles unter Erhalt der bestehenden Halle.

Dieser Masterplan bildete mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 08.06.2006 (DS Nr. 1156/2006) 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 wurde anschließend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

In den vergangenen Jahren hat aurelis intensiv versucht, auf Grundlage dieses Nutzungskonzeptes und mit der Prämisse des Erhaltes der Halle, die Fläche zu vermarkten. Dies ist jedoch nicht gelungen.

Mit der Deutschen Post AG ist jetzt ein Interessent an die aurelis herangetreten, der zusätzlich zu der bereits am Standort im Südtteil der Halle realisierten Postzustellbasis (Briefe) eine weitere Fläche auf dem Gelände entwickeln möchte. Auf rund 17.000 m<sup>2</sup> soll hier eine mechanische Postzustellbasis für Pakete der Deutschen Post AG entstehen.

Entsprechend dem vorliegenden Nutzungskonzept soll nunmehr ein Teilabriss der Güterhalle ermöglicht werden, da diese Nutzungen innerhalb der bestehenden Halle nicht umgesetzt werden können.

Der verbleibende Teil bis zum Südkopf der Halle ist zu erhalten und im Bestand zu sichern. Zur Weiternutzung dieses Teilabschnitts der Halle steht aurelis in konkreten Verhandlungen mit einem Unternehmen, das dort unter Inanspruchnahme einer Fläche von maximal 2.500 m<sup>2</sup> einen Großhandel errichten möchte (spezielle Lebensmittel/Bistro). Im weiteren Verfahren zu diesem Bebauungsplan wird die Verwaltung gutachterlich prüfen, ob eine solche Einzelhandelsnutzung für die bestehenden Einzelhandelsnutzungen insb. am Engelbosteler Damm aber auch mit Blick auf die Innenstadt verträglich ist. Die DS 0883/2014 N1 "Entwicklungsvereinbarung ehemaliger Hauptgüterbahnhof" gibt hierzu

weiterführende konkrete Aussagen. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

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 ein neues architektonisch und stadträumlich ansprechendes Entrée als Eingang in die Nordstadt zu gestalten. In diesem Zusammenhang ist durch aurelis auch eine Aufwertung der Südfassade der Halle vorgesehen.

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, wie z.B. Teilabriss der Halle, Altlastenentsorgung, Leitungsverlegungen, Erstellen von Erschließungsstraßen gesichert werden können. 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 2008 (DS 15-0934/2008) und macht somit eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Auch der Aufstellungsbeschluss aus 2008 ist neu zu fassen. Hierzu wird die Verwaltung eine gesonderte Drucksache erstellen.

Naturschutzrechtliche Ausweisungen, wie geschützte Landschaftsbestandteile, bestehen für den Geltungsbereich und die unmittelbare Umgebung nicht. Besonders geschützte Biotope wurden bisher nicht festgestellt. Eine aktuelle Kartierung der Flora- und Faunabestände wird durchgeführt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorab beschriebene Umnutzung des ehemaligen Bahngeländes zu schaffen, ist die Durchführung dieses Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

61.11  
Hannover / 01.09.2014