

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0155/2018

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1714 - Hauptgüterbahnhof/südlicher Abschnitt, erneuter Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1714 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1714 mit Begründung zuzustimmen und
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Geschlechtsspezifische Besonderheiten sind mit dem Bebauungsplan nicht verbunden.

Kostentabelle

Der Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten. Die Erschließungskosten wurden in einem Erschließungsvertrag geregelt, alle weiteren Kosten wurden im Rahmen einer Entwicklungsvereinbarung geregelt (DS-Nr. 0883/2014 N1).

Begründung des Antrages

Die ehemaligen Betriebsflächen des Hauptgüterbahnhofes (HGBF) sind laut Bescheid des Eisenbahnbundesamtes, Außenstelle Hannover, vom 30.05.2007 von Bahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, diese Flächen neuen Nutzungen zuzuführen und in den Stadtteil Nordstadt zu integrieren. Das Gesamtareal umfasst rund 8,5 ha und stellt das größte zusammenhängende Entwicklungspotenzial in Innenstadtnähe dar.

Die Grundstückseigentümerin Aurelis Real Estate GmbH Co.KG – Region Nord (nachfolgend aurelis genannt) hatte im April 2006 durch das Büro Albert Speer & Partner (Frankfurt a.M.) einen Masterplan für die Nachnutzung der Fläche vorgelegt. Angedacht war, 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 die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 1714 (DS Nr. 1156/2006). Der entsprechende Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 08.05.2008 vom Verwaltungsausschuss gefasst (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 darauffolgenden 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 wirtschaftliches Hemmnis dar. 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. Vor diesem Hintergrund war es städtebaulich notwendig, dass bisherige Nutzungskonzept neu zu überdenken und dabei auch den Erhalt der gesamten Halle in Frage zu stellen, um neue Möglichkeiten der Nach- und Umnutzung der Flächen zu eröffnen.

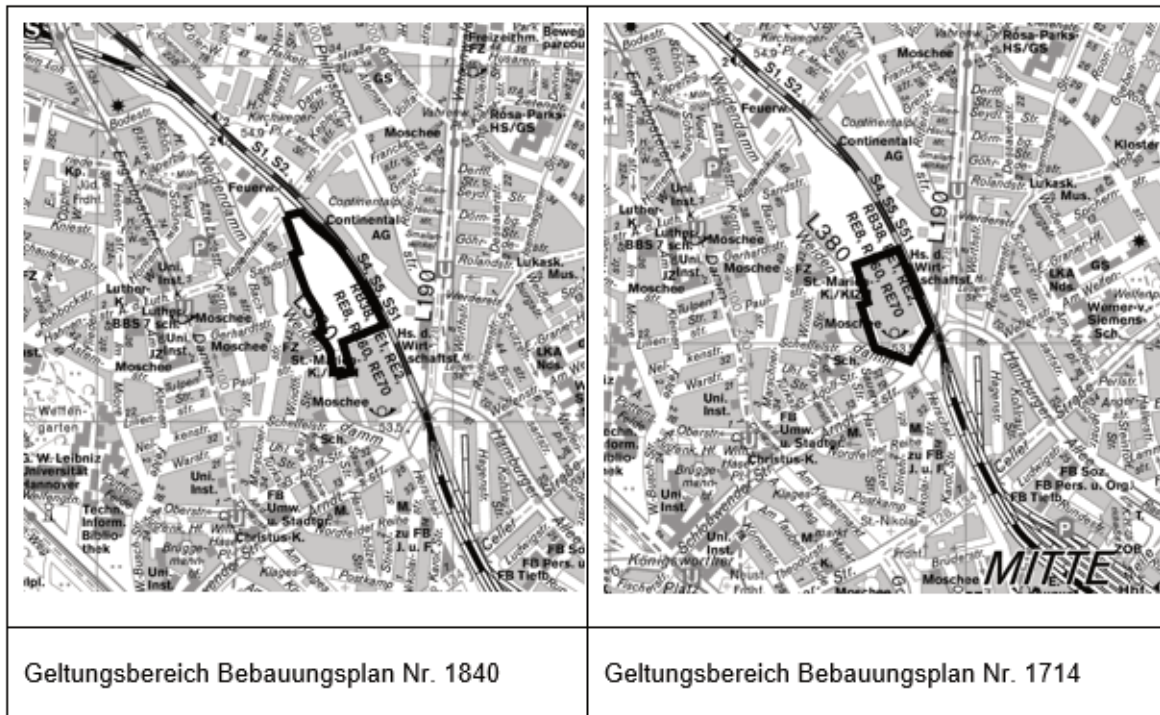
Erste Möglichkeiten zur Umsetzung zeichneten sich ab, als aurelis für die Deutsche Post AG zusätzlich zu der bereits im Südteil der Halle realisierten Postzustellbasis für Briefe noch eine weitere Fläche für eine mechanisierte Postzustellbasis (MechZB) für Pakete auf dem Gelände des ehemaligen HGBF zur Verfügung stellen und langfristig an die Deutsche Post AG vermieten sollte. Da eine Unterbringung dieser Nutzung innerhalb der Halle aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen (u.a. Stützenstellung und Baugrundbeschaffenheit) nicht umsetzbar war, sollte auf der Basis einer neuen Flächenaufteilung für das Gesamtareal ein Teilabriss der Halle erfolgen. Dieser Abriss sollte sich aber nur auf den nördlichen Abschnitt der Halle beschränken, während der verbleibende Teil bis zum Südkopf in jedem Fall erhalten und im Bestand gesichert werden sollte. Die MechZB wurde zwischenzeitlich errichtet und ist seit Mitte 2016 bereits in Betrieb. Die Baugenehmigung wurde gemäß § 34 BauGB erteilt. Da die Halle auch aus Sicht der aurelis ein wichtiges und besonderes Alleinstellungsmerkmal für die Gesamtfläche darstellt, wird hier neben der bereits bestehenden Postzustellbasis (Briefe) eine Nutzung der Hallenflächen durch weitere Unternehmen unterschiedlicher Sparten angestrebt.

Gleichzeitig ist die Aufwertung des Vorplatzes auf der Südseite der Halle vorgesehen. Mit einem attraktiven Stadtplatz und der Sanierung der Hauptfassade der Halle des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes soll hier am Südkopf des Geländes ein neues, stadträumlich ansprechendes Entree als Eingang in die Nordstadt geschaffen werden.

Darüber hinaus wurde die nördliche Teilfläche des Grundstückes an den Abfallwirtschaftsbetrieb AHA veräußert. Auf der Trasse der alten Ladestraße entsteht die neue Haupteinfahrt des Gebietes. Die wesentlichen Inhalte des Nutzungskonzeptes wurden in einer Entwicklungsvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt Hannover und aurelis zusammengefasst und den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Sie wurde am 24.07.2014 vom Verwaltungsausschuss einstimmig beschlossen (DS-Nr. 0883/2014 N1). Auf der Basis dieser Entwicklungsvereinbarung hat der Verwaltungsausschuss für die Flächen des ehemaligen HGBF am 16.10.2014 einen neuen Aufstellungsbeschluss gefasst (DS 2006/2014) und der Stadtbezirksrat Nord die erneute

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (DS 15 – 1873/2014). Das Verfahren zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 30.10.2014 bis 01.12.2014 durchgeführt, Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit wurden gegenüber der Landeshauptstadt Hannover jedoch nicht vorgetragen.

Für die weiteren städtebaulichen Planungen soll der bisher unter der Nummer 1714 geführte Bebauungsplan - der das Gesamtareal des ehemaligen HGBF umfasste - jedoch geteilt werden und zwar in den "Bebauungsplan Nr. 1840 - ehemaliger HGBF/nördlicher Abschnitt" und in den "Bebauungsplan Nr. 1714 - ehemaliger HGBF/südlicher Abschnitt".



Der Bebauungsplan Nr. 1840, dessen Geltungsbereich sich auf den nördlichen Bereich des ehemaligen HGBF erstreckt, wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt. Für das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 1840 wurde eine gesonderte Drucksache erstellt (DS-Nr. 3171/2017).

Dagegen soll der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1714 als qualifizierter Bebauungsplan weitergeführt werden. Insoweit enthält dieser Bebauungsplanentwurf konkrete Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Der noch zu erhaltende Teil der Halle soll gewerblich entwickelt werden. Vergnügungsstätten im Sinne von Spielhallen, Wettbüros und bordellartigen Betrieben und ähnlichen Einrichtungen sollen ausgeschlossen bleiben. Auch Einzelhandelsnutzungen werden ausgeschlossen. Hiervon soll jedoch eine nach Lage und Umfang klar definierte Fläche ausgenommen werden (Festsetzung als "Sondergebiet für Einzelhandel und Gewerbe") in der ein Lebensmitteleinzelhandel mit gastronomischem Angebot ermöglicht werden soll. Hier plant das Unternehmen Andronaco eine Ansiedlung. Mit dieser Nutzung soll eine Belebung und Stärkung der geplanten Nutzungen in der Halle erreicht werden. Insbesondere ein gastronomisches Angebot kann die Attraktivität der Halle insgesamt erhöhen. Wichtiges Ziel bleibt dabei, mit der geplanten Neuansiedlung keine nennenswerte Konkurrenz zu den Angeboten am Engelbosteler Damm zu schaffen, um das dort vorhandene Zentrum nicht zu schwächen. Diese Verträglichkeit wurde gutachterlich nachgewiesen. Darüber hinaus werden zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaften flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Über ein entsprechendes Lärmgutachten wurde nachgewiesen, dass mit dieser Festsetzung die

Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen ausreichend gesichert werden kann.

Ebenfalls ausgeschlossen werden weitere kirchliche Einrichtungen, die bereits zahlreich im Stadtbezirk vorhanden sind.

Mit den Vorgaben der beiden vorgenannten Bebauungspläne soll einerseits die Verträglichkeit mit dem Nutzungsspektrum in der Nordstadt gewährleistet und andererseits eine Verzahnung der bisher dem Stadtteil entzogenen Flächen mit der Nachbarschaft erreicht werden. Es ist vorgesehen, die beiden Bebauungsplanverfahren Nr. 1840 und Nr. 1714 parallel in den politischen Gremien beraten zu lassen.

Eine ursprünglich für das Gesamtareal diskutierte Wohnnutzung lässt sich aufgrund der vorhandenen Lärmbelastungen nicht realisieren. Hierüber wurde der Rat der Landeshauptstadt Hannover bereits informiert (DS-Nr. 0599/2015).

Um die Voraussetzungen für die vorab beschriebene Entwicklung zu erreichen, ist die Durchführung der vorgenannten Bebauungsplanverfahren erforderlich. Über einen städtebaulichen Vertrag werden ergänzende Regelungen zum Thema Werbeanlagen getroffen.

Die vorgestellte Aufteilung des Gesamtareals in zwei getrennte Bebauungsplanverfahren macht einen erneuten Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1714 erforderlich.

Mit Bezug auf die aktuelle Novellierung des Baugesetzbuches (Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. 2017, Seite 1057) können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist (vgl. Überleitungsvorschriften des § 245 c Abs.1 BauGB). Dies ist im vorliegenden Verfahren der Fall.

Gemäß der oben genannten Ziele soll der Bebauungsplan Nr. 1714 nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün ist als Anlage 3 beigefügt.

61.11
Hannover / 22.01.2018