

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtentwicklungs- und
Bauausschuss
In den Ausschuss für
Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An die Kommission Sanierung
Nordstadt (zur Kenntnis)
An den Stadtbezirksrat Nord (zur
Kenntnis)

Nr. 0311/2005

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

**Bebauungsplan Nr. 1411 / Bodestraße
Beschluss über Anregungen
Satzungsbeschluss**

Antrag,

1. die zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1411 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Anregungen von Eigentümerinnen von im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen, vertreten durch ihren gemeinsamen Rechtsanwalt, nicht zu berücksichtigen.
2. den Bebauungsplan Nr. 1411 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 NGO als Satzung zu beschließen und der Begründung zuzustimmen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Dieses Planungsanliegen ist in seinen geschlechterspezifischen Auswirkungen als ausgewogen einzuschätzen.

Der Ausschluss von Einzelhandel in Teilen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist unter Gender-Aspekten nicht relevant. Es sind bereits Einkaufsmöglichkeiten im Planbereich vorhanden, weitere Einzelhandelsangebote bestehen am Engelbosteler Damm und im nahe gelegenen Bereich mit Marktfunktion.

Dieser ist fußläufig gut erreichbar und soll langfristig gesichert werden.

Kostentabelle

Durch den Bebauungsplan 1411 entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Antrages

Vorbemerkungen

Der beantragte Satzungsbeschluss ist erforderlich, da während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1411 in der Zeit vom 08.04.2004 bis 07.05.2004 Anregungen vorgetragen worden sind. Somit ist der vorbehaltliche Satzungsbeschluss (DS Nr. 2275/2001 N1) nicht zum Tragen gekommen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1411 soll die Nutzungsstruktur im Plangebiet nördlich der Bodestraße neu geregelt werden. Dabei steht die Frage der Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet im Vordergrund. Zur Erläuterung des Konzeptes wird deshalb zunächst in den Vorbemerkungen insbesondere auf das Sanierungsziel "Stärkung des Einzelhandels am Engelbosteler Damm" eingegangen, bevor der Stand des Verfahrens dargestellt und die eingegangenen Anregungen erörtert werden.

A. Sanierungsziel "Stärkung des Einzelhandels am Engelbosteler Damm"

Die Stadt hat bei der Sanierung Nordstadt von Anfang an ein sinnvolles Konzept für Verkehr und Flächennutzung verfolgt und hierfür frühzeitig Sanierungsziele formuliert. Wo es erforderlich war, ist das Ziel auch über Gutachten (ECON, CIMA) und Drucksachen begründet und abgesichert worden:

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Engelbosteler Damm als "Bereich mit Marktfunktion" dargestellt. Er ist die zentrale urbane Achse des Stadtteils und für alle Bewohner der Nordstadt fußläufig erreichbar. Hier sollen daher die Einzelhandelsbetriebe konzentriert werden.

Bereichsplan Nordstadt

Auf der Grundlage einer städtebaulichen Analyse der Stärken und Schwächen des Stadtteiles wurde im Bereichsplan Nordstadt ein Nutzungskonzept entwickelt und der Öffentlichkeit vorgestellt. Darin sind u.a. Standorte und Bereiche für Läden und publikumsorientierte Dienstleistungen enthalten. Die Schwerpunkte, die gesichert und ausgebaut werden sollen, liegen entlang des Engelbosteler Dammes und der Straßen rund um die Lutherkirche. Das Nutzungskonzept wurde durch die vorbereitende Untersuchung von 1981 bestätigt.

Vorbereitende Untersuchung zur Sanierung Nordstadt

Die vorbereitende Untersuchung begründete die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und formulierte die wesentlichen Sanierungsziele. Zwischen Engelbosteler Damm und der Bundesbahnstrecke wurden wesentliche städtebauliche Missstände festgestellt und in der vorbereitenden Untersuchung dokumentiert:

- Nördlich der Bodestraße das direkte Nebeneinander von Wohnungen und Metall be- und verarbeitenden Betriebsstätten auf den Grundstücken Engelbosteler Damm 116, 118, 124, 126,
- die Flächen der Spedition Bäte nördlich der Schulzenstraße,
- die aufgegebenen Flächen des Güterbahnhofes Möhringsberg nördlich der Kopernikusstraße und
- die ehemaligen Standorte mehrerer kleinerer Gewerbebetriebe entlang der Straße

Schöneworth.

Die vorbereitende Untersuchung formuliert Maßnahmen zur Beseitigung dieser Missstände: Neuordnung des übergeordneten Verkehrs durch Umbau des Engelbosteler Dammes und Neubau der Weidendammtrasse, Ausweitung des Parkplatzangebotes zur Stärkung der Betriebe am Engelbosteler Damm und Ausweisung von Bauzonen zur Erweiterung von Ladenflächen in den Blöcken am Engelbosteler Damm.

Für den Bereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung werden folgende Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung als notwendig dargestellt:

Nördlich der Bodestraße:

Maßnahmen zur Verbesserung der gewerblichen Nutzung

- Neuordnung der gewerblich genutzten Fläche im Blockinnenbereich in Einzelschritten möglich.
- Umfassende Umbaumaßnahmen der gewerblich genutzten Fläche im Blockrand- oder Blockinnenbereich.
- Umfangreicher Straßenaus- bzw. Straßenneubau.

Engelbosteler Damm Ostseite, nördliche Bodestraße:

Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnens im Blockrand

- Umfangreiche Modernisierungs- bzw. Neubaumaßnahmen im Blockrandbereich: Maßnahmen in mehr als einem Drittel der Gebäude.

Nördlich der Schulzenstraße, ehem. Spedition Bäte:

- Umfassende Umbaumaßnahmen im Blockinnenbereich, z.B. Wohnungsneubau oder Anlage von Gemeinschaftsreinrichtungen auf freigeräumten Flächen.

B. Umsetzung der Sanierungsziele im Quartier östlich des Engelbosteler Dammes

Die Missstände wurden überwiegend durch eine neue Nutzungsstruktur behoben, die auf der Grundlage neuer Baurechte möglich wurde, u.a. mit dem Ziel, bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen, aber auch zentrumsprägende Nutzungen am Engelbosteler Damm zu konzentrieren.

Neue Straßen wurden angelegt, um die neuen Nutzungen sinnvoll und wirtschaftlich zu erschließen:

Bodestraße zur Anbindung der Haltenhoffstraße an den Weidendamm,

- als Entlastung für den Engelbosteler Damm im Rampenbereich zur Brücke,
- und um die Erschließung des "Bäteblocks" und des Betriebsgrundstückes "Eichbaum-Behrens, Stahlbau" zu verbessern und zu ergänzen,

Am Kläperberg zur Verbindung der Weidendammtrasse zum Engelbosteler Damm,

- um so den nördlichen Teil des Engelbosteler Dammes autogerecht zu erschließen,
- die gestalterische Aufwertung der Stadtbahnstation Strangriede zu einem attraktiven Stadtplatz zu ermöglichen,
- gleichzeitig die Erschließung des "Bäteblocks" von Süden zu ermöglichen,

Weidendamm als Entlastung des Engelbosteler Damms,

- wurde nach Norden zunächst bis auf die Höhe der ebenfalls neu angelegten Bodestraße verlängert. Der letzte Bauabschnitt soll den Weidendamm bis direkt an die Brücke über die Schnellbahnstation Nordstadt führen,

- der verlängerte Weidendamm erschließt die künftigen Nutzungen auf den ehemaligen Güterbahnhofsflächen,
- führt zu einer Entlastung des Engelbosteler Dammes und
- einer besseren Erschließung der bestehenden Gewerbebetriebe im südlichen Teil der Nordstadt.

Die Ergänzung des Nordstädter Straßenrasters macht deutlich, dass einerseits die Verlagerung des Durchgangsverkehrs vom Engelbosteler Damm auf den Weidendamm ermöglicht wurde, andererseits so auch erst die Voraussetzungen zur Umnutzung und Aufwertung ehemals gewerblich genutzter Grundstücke dadurch geschaffen wurde, dass ehemalige "Hinterlieger-Grundstücke" eine attraktive Adresse bekamen.

Die entsprechenden Sanierungsziele wurden über Bebauungspläne festgesetzt. Bereits 1989 wurden die Ziele und Zwecke der Bebauungspläne Nr. 1410 und 1411 (Drucksache Nr. 580/ 89) aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet und mit der vorgezogenen Bürgerbeteiligung als Sanierungsziel näher bestimmt und beschlossen:

Stärkung des Einkaufsbereiches Engelbosteler Damm durch die Veränderung des Straßenraumes und Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Ausweisung von Wohnbauflächen und die Verlagerung des Durchgangsverkehrs.

- **B-Plan 1410 Bäteblock**, seit 1994 rechtskräftig, mit dem Schwerpunkt Wohnen und einem Mischgebiet entlang des Weidendammes,
- **B-Plan 1411 Bodestraße**, im Verfahren, mit Nutzungen Verwaltung, Gewerbe und Wohnen. Hiermit sollen planungsrechtlich die bisherige Nutzungsstruktur und die Weidendammtrasse gesichert werden.

Weitere Beschlüsse zur Umsetzung des Sanierungszieles:

- B-Plan 1414 Kopernikusstraße, Möhringsberg, seit 1997 rechtskräftig, mit Schwerpunkt Wohnen und Kerngebiet für Einzelhandelsnutzungen entlang der Kopernikusstraße. Dieser B-Plan liegt mit seinem Kerngebiet direkt im Bereich mit Marktfunktionen und bietet Flächen für weitere Nahversorger im Bereich mit Marktfunktion an.
- DS 635/1994, Beschluss über die Teileinziehung einer Teilstrecke des Engelbosteler Dammes und
- DS 1194/1995 – 2. Neufassung, Beschluss über die Teileinziehung des Engelbosteler Dammes im Bereich Schulzenstraße – Bodestraße: In den Begründungen wird jeweils ausgeführt: Der Engelbosteler Damm ist eine Hauptgeschäftsstraße, deren Bedeutung für das Leben in der Nordstadt durch Umwandlung in einen beruhigten Bereich durchaus nicht gemindert, sondern gerade gestärkt werden soll.
- Durch Bauleitplanung wurden Erweiterungen der Einzelhandelsflächen am Engelbosteler Damm zulässig (Bebauungspläne Nr. 1408, Nr. 1409, Nr. 1431, Nr.1390, Nr. 1414, 1. Änderung).
- Der Engelbosteler Damm wurde durch die Weidendammtrasse entlastet (Beschluss DS Nr. 1201/89 und 471/91) und
- mit hohem gestalterischem Anspruch ausgebaut (Beschluss DS Nr. 188/92, Nr. 551/92,

Nr. 1497/92).

Ende der Neunziger Jahre zeichnete sich ab, dass die Erschließung des Bereiches mit Marktfunktion – der Engelbosteler Damm und der Bereich um die Lutherkirche - durch verkehrsberuhigende Maßnahmen zu sehr erschwert und damit die Entwicklungsziele für den Einzelhandel gefährden würden. Mit Drucksachen Nr. 2000/1999 und 2964/2000 wurden in dieser Zeit die Beschlüsse zur Sperrung des Engelbosteler Dammes an der Kopernikusstraße und die Sperrung an der Lutherkirche aufgehoben, um so zur Stärkung der Einkaufsfunktion des Engelbosteler Dammes beizutragen. Die Abfolge der Entscheidungen zeigt, dass die Umsetzung der Sanierungsziele im Laufe des Sanierungsprozesses von einem "sowohl als auch" geprägt ist: Verkehrsberuhigung ja, aber unter Beibehaltung der kundenfreundlichen Erschließung der Geschäftslagen; neue Einzelhandelsflächen für größere Betriebsformen ja, aber kein weiterer Schwerpunkt außerhalb des Bereiches mit Marktfunktion.

Das Gesamtkonzept für die Sanierung Nordstadt wurde durch Planung und deren Realisierung bereits sehr erfolgreich umgesetzt. Die urbane Achse "Engelbosteler Damm" ist baulich hergestellt und zu seiner Vollendung muss nunmehr noch der letzte Abschnitt der Weidendammtrasse gebaut werden und es muss sichergestellt werden, dass keine Fehlentwicklungen der Nutzungen zu einer Schwächung des Engelbosteler Dammes führen. Der letzte Baustein für die Sicherung der Sanierungsziele ist der Bebauungsplan Nr. 1411.

C. Nutzungsentwicklung auf dem Betriebsgrundstück Eichbaum - Behrens

Auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück Eichbaum - Behrens haben die Eigentümer die neue Lage an der Bodestraße zur Aufwertung der straßenseitigen Grundstücksteile genutzt:

- Eine dichte Bebauung für Wohnen an der Ecke Engelbosteler Damm/Bodestraße.
- Büros, Dienstleistungen und Läden im Geschäftshaus Bodestraße 6 wurden realisiert.

Am Engelbosteler Damm und an der Bodestraße befinden sich mehrgeschossige Gebäude mit reiner Wohnnutzung, gemischter Nutzung oder reiner Büro- bzw. Ladennutzung. Hier liegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ca. 4000 m² Fläche. Außerdem befindet sich noch ein Parkhaus an der Einmündung zur Bodestraße.

Der Gewerbebetrieb in dem Planbereich 1411 (Eichbaum - Behrens, Stahlbau) ist inzwischen aufgegeben. Auf dem ehemaligen Eichbaum-Behrens Gelände sind zurzeit folgende Firmen angemeldet: Baufertigteile, Herstellung von Stahl- und Leichtmetallprodukten, Video und Medien, Werbeteam/Agentur. Die Halle der ehemaligen Schlosserei Eichbaum wird heute im Erdgeschoss von der Firma "Behrens- Innovation" genutzt.

D. Bauvoranfragen

Die Eigentümer haben seit April 2000 mehrere Bauvoranfragen für Nutzungsänderungen im rückwärtigen Grundstücksbereich gestellt. Sie möchten die bisher vom be- und verarbeitenden Gewerbe genutzten Flächen künftig für zusätzliche Läden nutzen. Die Voranfragen wurden auf der Grundlage des Sanierungsrechtes mit Hinweis auf das Sanierungsziel, den Einkaufsbereich Engelbosteler Damm zu stärken, negativ beschieden. Gegen den ablehnenden Bescheid legten die Eigentümer Widerspruch ein und klagten nach der Zurückweisung des Widerspruchs.

Das Verwaltungsgericht Hannover hat im Urteil vom 01.11.2001 die Landeshauptstadt verpflichtet, den Bescheid vom 20.07.2000 aufzuheben und den Eigentümern einen positiven Bescheid entsprechend des gestellten Antrages auf die planungsrechtliche Zulässigkeit zu erteilen.

Die Berufung der Stadt gegen dieses Urteil hat das Nds. OVG mit Urteil vom 14.04.2004 zurückgewiesen. Das Nds. OVG hat in seiner Entscheidung die Stadt zu einer Erteilung eines positiven Bauvorbescheides verurteilt. Das Gericht teilt die Auffassung, dass eine Bauvoranfrage, die nur nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens und der Rechtmäßigkeit der Planung nach NBauO fragt, nicht automatisch auch nach Sanierungsrecht zu bescheiden ist.

E. Bebauungsplan, Stand des Verfahrens

Durchführungsplan Nr. 59

Der als Bebauungsplan übergeleitete Durchführungsplan Nr. 59 vom 17.02.1954 umfasst das Gebiet zwischen Engelbosteler Damm, Schulzenstraße und Schöneworth. Er enthält folgende Festsetzungen: Entlang des Engelbosteler Damms Gemischtes Wohngebiet und für die gesamte Restfläche bis zum ehemaligen Bahngelände an der Straße Schöneworth Gewerbegebiet. Diese Festsetzungen entsprechen jedoch nicht mehr den Zielvorstellungen für die künftige Nutzungsstruktur des Gebietes – insbesondere in Bezug zum Einzelhandel auf dem Engelbosteler Damm.

Bebauungsplan Nr. 1411

Das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan 1411 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 20. März 1997 fortgeführt. Eines der darin enthaltenen Planungsziele war die Festlegung der künftigen Weidendamms-Trasse zwischen Bodestraße und der Bundesbahnbrücke. Die damalige Trassenführung hätte den Abriss von mehreren Wohnhäusern bedeutet. Dies war nicht durchsetzbar, so dass der Entwurf nicht weiterverfolgt wurde. Die Festsetzungen zur baulichen Nutzung sollten die bereits bestehende Nutzungsmischung im Plangebiet sichern.

Der überarbeitete jetzt vorliegende Entwurf wurde am 05.09.2001 ins Verfahren gebracht und musste seitens der Verwaltung im Januar 2002 zunächst angehalten werden. Für den Fortgang des Verfahrens war es notwendig geworden, von der DB-Netz die Zustimmung für eine Inanspruchnahme weiterer Bahnflächen östlich des Plangebietes zu erhalten. In weitergehenden Verhandlungen konnte die Verwaltung erreichen, dass die DB-Netz mehr Fläche für die Planung der Weidendamms-Trasse zur Verfügung stellen und der Stadt anbieten wird. Damit werden weniger Eingriffe in die privaten Grundstücke notwendig und es ergibt sich eine Trassenführung, die den Erhalt der Wohnhäuser Engelbosteler Damm 130, 132 ermöglicht. Der im Zusatzantrag (DS-Nr. 2947/2001) vom Bündnis 90/Die Grünen beschlossene Prüfauftrag an die Verwaltung wurde bereits mit der Drucksache Nr. 2275/2001 N1 (Auslegungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss) abgehandelt.

Daraufhin konnte die öffentliche Auslage für die formulierten Sanierungsziele am 25.03.2004 beschlossen werden. Dazu wurde von Grundstückseigentümern Anregungen vorgebracht.

F. Anregungen zum Bebauungsplanentwurf und Stellungnahme der Stadt Hannover

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 1411 beschlossen und damit auch den formulierten Sanierungszielen seine Zustimmung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 08.04.2004 bis 07.05.2004 öffentlich ausgelegt. Der Rechtsvertreter zweier

Eigentümerinnen der von der Planung betroffenen Grundstücke hat mit Schreiben vom 07.05.2004 folgende Anregungen vorgetragen:

Die vertretenen Mandantinnen seien jeweils Eigentümerinnen zweier Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans. Mit dem Einwandschreiben werde ebenso Bezug auf in der Sache seitens einer vertretenen Eigentümerin datierender Schreiben bzw. Gesprächsvermerk vom 03.06.1999 und 29.03.2000 genommen. Weiterhin werde Bezug genommen auf einen Rechtsstreit zwischen einer seiner Mandantinnen und der Stadt hinsichtlich der Bescheidung von Einzelhandelsvorhaben (4 Einheiten jeweils kleiner als 700 m² Verkaufsfläche) im Wege eines Bauvorbescheides. Auf die zunächst erfolgte Ablehnung sei die Stadt durch das Verwaltungsgericht Hannover und in der Berufung durch das Nds. Oberverwaltungsgericht zur Erteilung eines entsprechenden Bauvorbescheides verpflichtet worden.

Über zwei weitere Widersprüche gegen die Ablehnung von Bauvoranfragen sei noch nicht entschieden worden (ebenfalls Einzelhandelsnutzungen bzw. Nutzungen in Kombination mit Einzelhandel).

Die betroffenen Grundstücke lägen im Geltungsbereich des nach § 173 Abs. 3 BauGB als Bebauungsplan übergeleiteten Durchführungsplans Nr. 59 vom 17.02.1954, der von der Art der Nutzung her ein Gewerbegebiet festsetze. Die Stadt beabsichtige seit längerer Zeit, den Durchführungsplan Nr. 59 außer Kraft zu setzen und ein MI-Gebiet sowie ein GE-Gebiet auszuweisen. Für das Gewerbegebiet passe der Bebauungsplan das Spektrum der zulässigen Nutzung an die Rechtslage der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung an.

Der beabsichtigte Ausschluss von Einzelhandel und die Führung der geplanten Verlängerung des Weidendamms seien Gegenstand der durchgreifenden, rechtlichen Bedenken. Der Rechtsvertreter sehe die Interessen seiner Mandantinnen in verschiedener Hinsicht bedroht:

Erforderlichkeit des Bebauungsplans und Berücksichtigung des Abwägungsgebotes

Der Planentwurf verstoße gegen das Gebot der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. BauGB) und auch gegen das Gebot einer gerechten Abwägung. Das Gebot der gerechten Abwägung ergebe sich aus § 1 Abs. 6 BauGB (in der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB in § 1 Abs. 7 geregelt) und besage, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen seien. Dies sei im Falle des vorliegenden Bebauungsplans nicht geschehen.

Die Eigentümerinnen der Flächen seien mit dem Ausschluss von Einzelhandel für ihren Grundbesitz, insbesondere soweit sich der Ausschluss auch auf die sog. Eichbaum-Halle erstrecke, nicht einverstanden. Hierfür seien keine städtebaulichen Gründe ersichtlich. Es werde darauf hingewiesen, dass die Gestaltungsfreiheit der Stadt hinsichtlich des Gesichtspunktes des Vertrauensschutzes seiner Mandantinnen unter Nennung von Entscheidungen des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts eingeschränkt sei, OVG Lüneburg vom 06.12.1989 6K 16.21/89- NVwZ 1990, 576 und vom 23.08.1993 6K 3103/91-Nds.Rpfl.1994.54. Sämtliche Eigentümer und Mieter haben sich auf die vorhandene Situation eingestellt. Auf diese vorgegebene Situation müsse Rücksicht genommen werden. Zu den besonders geschützten Vertrauenspositionen gehöre es auch, dass es sich bei dem

zu überplanenden Gebiet um ein bisher uneingeschränktes Gewerbegebiet hinsichtlich des Einzelhandels handele. Die Mandantinnen würden auch weiterhin uneingeschränkte Einzelhandelsnutzungen erwarten können. Nach der Rechtsprechung des BVerwG stelle es insbesondere einen Abwägungsfehler dar, wenn eine Gemeinde einen zweiten Bebauungsplan erlasse und sich dabei des bereits bestehenden Planes nicht hinreichend bewusst sei oder aus anderen Gründen seine Festsetzungen bei der erneuten Abwägung nicht hinreichend berücksichtige (BVerwG, Bau 1976, 175,176).

Stellungnahme der Verwaltung

Der bestehende Durchführungsplan Nr. 59 muss geändert werden, da die Sanierungsziele (siehe Kapitel **A.** und **B.**) mit diesem Plan nicht umgesetzt werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1411 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, der hier gewerbliche Bauflächen und die geplante Weidendamtrasse als Hauptverkehrsstraße darstellt. Die Sanierungsziele wurden bereits in der Umgebung und der Nachbarschaft des Planbereiches zu wesentlichen Teilen im Sinne des Gesamtkonzeptes umgesetzt. Mit den bestehenden Festsetzungen in dem Durchführungsplan Nr. 59 ist die weitere Umsetzung nicht möglich. Die Festsetzungen des Durchführungsplanes sind den Sanierungszielen gegenläufig. Hier gilt das alte Baurecht, das im Gewerbegebiet auch großflächigen Einzelhandel zulässt.

Auch aus verkehrlicher Sicht muss durch einen neuen Bebauungsplan die Erweiterung der Einzelhandelsflächen auf den Bestand begrenzt werden. Der Verkehrsknotenpunkt Haltenhoffstraße / Engelbosteler Damm ist funktional sehr kompliziert und stark belastet. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe und im Staubereich der Kreuzung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange spricht die verkehrstechnisch ungünstige Lage gegen eine Ansiedlung weiterer publikumsintensiver Ladenflächen. Die jetzt entstandene, gefangene Grundstückssituation, auf der die "Eichbaum – Halle" steht, und die dadurch eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit sind dem Eigentümer bei der Beantragung der Genehmigung für das "Nordstadtzentrum" bewusst gewesen. So wurde die Lage der Zufahrt in das Grundstück entsprechend den Wünschen der Grundstückseigentümer im Rahmen der Projektplanung für das "Nordstadtzentrum" festgelegt.

Das Konzept für die Nordstadt ist, wie oben geschildert, bereits sehr weitgehend umgesetzt worden und funktioniert in der gewünschten Weise. Der Bebauungsplan 1411 ist der letzte Baustein, um die endgültige Umsetzung des Konzeptes sicherzustellen. Daraus ergibt sich das Planerfordernis.

Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 1411 sichert den Bestand an unterschiedlichen Nutzungen. Das Planungs- und Sanierungsziel ist es, lediglich die publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich auf den Bestand zu begrenzen und eine Mischung mit anderen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Neben dem vorhandenen

Angebot von ca. 4.000 m² Bruttogeschossfläche Einzelhandel an der Bodestraße bieten die übrigen bisher gewerblich genutzten Flächen der ehemaligen Schlosserei Eichbaum Voraussetzungen für die Ansiedlung von z. B. kleinteiligen Gewerbe, Werkstätten, Ateliers, aber auch für Lager- und Showräume für Betriebe und Geschäfte, die z. B. in der Innenstadt ansässig sind. Im Rahmen der Umnutzung des Hauptgüterbahnhofs Weidendam kann es zur Verlagerung von benachbarten Gewerbebetrieben kommen, auch dafür sind Flächen im Planbereich des Bebauungsplanes als Ersatzstandort gut geeignet.

Städtebauliche Zielsetzung zur Steuerung des Einzelhandels als Ziel der Sanierung

Das von der Stadt herangezogene ECON-Gutachten zum Einzelhandel in der Nordstadt aus dem Jahr 1989 stehe der Ansiedlung von weiterem Einzelhandel in der Bodestraße nicht entgegen. Der Umstand, dass es an der Bodestraße zu einem Einzelhandelsangebot von etwa 4000 m² gekommen sei (Nordstadtzentrum), finde naturgemäß in dem Gutachten keine Berücksichtigung. Im streitigen Bereich habe man es mit einem Einzelhandelsangebot von etwa 4000 m² zu tun, welches durch zusätzliche Dienstleistungen und einem mehrstöckigem Parkhaus in zentraler Lage zum Engelbosteler Damm abgerundet werde. Gerade Einzelhandelsnutzungen würden in diesem Bereich zu einer Stärkung des Geschäftsbestandes des Engelbosteler Dammes führen.

Die von der Stadt gegen eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen an der Bodestraße ins Feld geführten Argumente seien vorgeschoben und würden eine negative Verhinderungsplanung darstellen, dies sei unzulässig. Es sei davon auszugehen, dass Einzelhandelsnutzungen an der Bodestraße durchaus den Sanierungszielen und -Konzepten entsprächen bzw. nicht im Widerspruch stünden. Es sei offenkundig, dass einzig und allein das Einzelhandelsvorhaben an der Kopernikusstraße begünstigt werden solle.

In diesem Falle könne sich die Stadt nicht auf die CIMA-Studie aus dem Jahr 2002 berufen, weil dem Gutachten keine Aussagen zu der hier maßgebenden Problematik der Auswirkungen der vorhandenen und beabsichtigten Einzelhandelsnutzung zu entnehmen seien.

Davon, dass sich der vorhandene und beabsichtigte Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplan-Entwurfs 1411 nachteilig auf den Engelbosteler Damm auswirke, sei dem Gutachten nichts zu entnehmen.

Bereits mit Schreiben vom 29.03.2000 sei von der einen vertretenen Einwanderheberin die Forderung erhoben worden, von Nutzungseinschränkungen Abstand zu nehmen, um den Spielraum für Nachfolgenutzungen zu erhalten. In der Planbegründung heiße es, dass ansässige Betriebe mit einer großen Anzahl an Arbeitsplätzen zu sichern seien. Hiervon könne jedoch keine Rede sein, da diese Betriebe insolvent seien bzw. vor der Aufgabe stünden.

Es mangle insofern bei der Planung an den notwendigen städtebaulichen Gründen. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen verhindere die Schaffung von Ersatzarbeitsplätzen und führe nicht zu einer Bestandssicherung. Seitens der Verwaltung sei hingegen signalisiert worden, dass bestimmte Einzelhandelsnutzungen, die nicht in Konkurrenz zum Engelbosteler Damm stünden, vorstellbar seien.

Auf der Grundlage des bisherigen Planungsrechtes habe das Verwaltungsgericht Hannover und in der Berufungsinstanz das Nds. Obergericht die Stadt dazu verurteilt, für ein nicht großflächiges Einzelhandelsvorhaben an der Bodestraße einen positiven Bauvorbescheid zu erteilen. Auch die künftige Planung stünde dieser Zulässigkeit nicht entgegen. Das Verwaltungsgericht Hannover habe Zweifel daran, dass die Zielsetzung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 1411 einer gerichtlichen Überprüfung standhalten werde. Hierzu trage bei, dass in der Bodestraße vor wenigen Jahren ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen worden sei. Es könne nicht auf der einen Seite großflächiger Einzelhandel zugelassen werden und auf der anderen Seite weiterer Einzelhandel ausgeschlossen werden. Auch zu den Zielen der Sanierungssatzung aus dem Jahr 1984 bestehe nach Auffassung des Gerichts kein Widerspruch. Auf die Sanierungsziele der Wohnungsmodernisierung und der Verbesserung des Verkehrskonzeptes wirke sich das Einzelhandelsvorhaben nicht aus. Soweit in den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierungssatzung und in der Bereichsplanung die Stärkung des Einkaufsstandortes Engelbosteler Damm angesprochen werde, stehe das Vorhaben ebenfalls nicht offenkundig im Widerspruch zu diesem Konzept.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Engelbosteler Damm ist im Flächennutzungsplan als Bereich mit Marktfunktionen dargestellt. Er ist die urbane Achse mit den identitätsstiftenden Funktionen eines Stadtteilzentrums und eines Nahversorgungsbereiches.

Der Abschnitt des Engelbosteler Damms zwischen Christuskirche und Kopernikusstraße/ Lutherkirche ist beiderseits mit dichter, z.T. sehr dichter, gründerzeitlicher Wohnbebauung umgeben. Für ca. 80 % der Bevölkerung des Sanierungsgebietes ist dieser Bereich in weniger als fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Aufgrund seiner Lage, der Wegebeziehungen, der verkehrlichen Erschließung, insbesondere für Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV-Benutzer, aber auch für Pkw-Verkehr hat sich der Straßenabschnitt historisch zum Stadtteilzentrum und Versorgungsschwerpunkt entwickelt.

Die allgemeine Entwicklung des Einzelhandels ist gekennzeichnet von Veränderungen in der Betriebs- und Gesellschafterstruktur. Sie hinterlässt ihre Spuren auch am Engelbosteler Damm. Die Filialisierung, die wachsenden Ladengrößen und die Angebote auf der "grünen Wiese" führen zu Erosionserscheinungen in den gewachsenen Zentren wie auch in der Nordstadt. Um den stetigen dynamischen Wandel im Einzelhandel zu berücksichtigen, verfolgt die Stadt ein umfassendes städtebauliches Konzept für den Stadtteil und das Sanierungsgebiet Nordstadt:

- Aufrechterhaltung der Erreichbarkeit der Läden mit PKW (siehe Ausführungen auf Seite 5)
- Umbau des Engelbosteler Damms zu einer kundenfreundlichen Einkaufsstraße,
- umfangreiche stadtgestalterische Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung (u. a. Platz an der Christuskirche, Platz an der Lutherkirche),
- Ausweisung von Bauzonen zur Erweiterung von Ladenflächen in den Blöcken am Engelbosteler Damm. Baurechte in den Bebauungsplänen entlang des Engelbosteler Damms stärken die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums, indem regelmäßig Erweiterungen der Geschäftsflächen im Erdgeschoss und bauliche Ergänzungen zulässig sind und
- Spielhallen weitestgehend ausgeschlossen sind,
- Verbesserung des Parkplatzangebotes zur Stärkung der Betriebe am Engelbosteler Damm,
- die dezentrale Verteilung der Nahversorgerstandorte im Bereich mit Marktfunktion (Standortplanung Kopernikusstraße 5, Bebauungsplan Nr. 1414, 1. Änderung),
- keine Ansiedlungen an peripheren Standorten wie das Gewerbegebiet Weidendamm
- Umstrukturierung der Brachflächen für neue Wohnungen für zusätzliche Bevölkerung und Kundenfrequenz.

Im Rahmen dieses Konzeptes und gemessen an der Bedeutung des Bereiches mit Marktfunktion Engelbosteler Damm kommt dem Planbereich 1411 mit dem vorhandenen Einzelhandelsangebot an der Bodestraße bezüglich der Nahversorgung keine schwerpunktbildende Aufgabe, sondern lediglich eine ergänzende Funktion zu. Die Genehmigung des "Nordstadtzentrums" an der Bodestraße war in Bezug auf das genannte städtebauliche Konzept eine Ausnahmeregelung, ebenso wie die Sechsgeschossigkeit des Geschäftshauses: Durch die neue autogerechte Erschließung über die Bodestraße wurde das Gewerbegrundstück für neue Nutzungen interessanter, die wegen der bis dahin vorhandenen abseitigen ("Hinterlieger"-) Situation keine marktfähige Chance hatten. Mit dem Bau der Bodestraße wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, mit einem städtebaulich angemessenen Bauvorhaben die Aufwertung des Gewerbegrundstückes zu realisieren. Die vorhandenen Einzelhandelsflächen sind als autobezogener Standort

zugelassen worden, um dem Stadtteil ein differenziertes Angebot an Ladengrößen mit entsprechend unterschiedlichem Warenangebot und Erschließungsqualitäten zu geben. Darüber hinaus sind die Verkaufsflächen speziell für Autokunden aus den nördlich angrenzenden Stadtteilen günstig gelegen.

Sie haben in ihrem Bestand keine wesentlichen Auswirkungen für das Sanierungsgebiet Nordstadt.

Die Umnutzung der "Eichbaum – Halle" auf dem Grundstück an der Bodestraße zu einem erweiterten Einkaufsbereich übersteigt allerdings das Maß der Verträglichkeit mit dem Konzept für Einzelhandelsstandorte in der Nordstadt und steht den ursprünglichen Zielen der Sanierung entgegen.

Nur die derzeit als Einkaufszentrum genutzten Flächen werden deshalb durch entsprechende Festsetzung "Sondergebiet" planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert. Somit wird hinsichtlich der Eigentümer- und Eigentümerinneninteressen der bereits vollzogenen Entwicklung Rechnung getragen. Wie bereits erwähnt, bleibt auch nach dem Ausschluss von Einzelhandel für den Grundstücksteil der ehemaligen Schlosserei Eichbaum noch ein breites Spektrum gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten im Sinne der "Nordstädter Mischung" bestehen.

Das Standortkonzept wird gestützt durch Untersuchungen bzw. Gutachten zur Einzelhandelsentwicklung in der Nordstadt.

Das ECON-Gutachten empfiehlt grundsätzlich eine Erweiterung der Einzelhandelsflächen in der Nordstadt, und zwar ausdrücklich in konzentrierter Form an der Kopernikusstraße. Der Gutachter kommt eindeutig zu dem Schluss, dass unter Flächenaspekten keine Planungsalternative zu dem vorgenannten Areal (Bereich Kopernikusstraße) zu erkennen ist, die sinnvolle städtebauliche und versorgungsstrukturelle Schwerpunktsetzung erlauben würde. Aus gewerbeplanerischer Sicht wird in dem Gutachten abgeraten, im nördlichen Bereich der neuen Weidendamtrasse, z.B. an einer neu trassierten Verbindungsstraße zur Haltenhoffstraße, Einzelhandelsnutzungen baurechtlich zuzulassen. Dieses würde zu einer Zersplitterung des begrenzten Entwicklungspotentials auf dem Einzelhandelssektor führen mit der Folge, dass die angestrebte städtebauliche und versorgungsstrukturelle Konzentration und Verdichtung des Geschäftsbesatzes unterlaufen würde (ECON-Gutachten 1989, S. 144, 145).

Das CIMA-Gutachten aus dem Jahr 2002 stellt für die Entwicklung des Stadtteilzentrums Engelbosteler Damm, bestehend aus insgesamt 53 Einzelhandelsbetrieben, folgende Punkte als besonders positiv heraus:

- Der gestalterisch anspruchsvolle Umbau des Engelbosteler Damms einschließlich der Plätze "An der Christuskirche" und "An der Lutherkirche" trägt zur Stärkung der zentralen Funktionen dieses Bereiches bei.
- Stärken sind ebenfalls die ansässigen "Ankerbetriebe" (Lebensmittel- und Drogeriediscounter).
- Die hochrangige ÖPNV- Anbindung und
- die Nähe zur Universität.

Es ist richtig, dass sich der Gutachter nicht direkt mit der beabsichtigten Erweiterung von Einzelhandelsflächen an der Bodestraße befasst hat. In der Studie wird festgestellt, dass es

bereits Trading-down-Tendenzen am Engelbosteler Damm gibt. In den Handlungsempfehlungen zum Engelbosteler Damm heißt es, dass es "noch ein Potential an attraktiven Einzelhandelsbetrieben im Stadtteilzentrum gibt, das eine Umkehr der Trading-down-Tendenzen bewirken könnte. Dazu müssen die Rahmenbedingungen für den Einzelhandel erheblich verbessert werden." (CIMA Gutachten S. 196).

Ein wichtiger Schritt dazu war die Aufgabe der Fußgängerzone Engelbosteler Damm/Kopernikusstraße (DS Nr. 2964/ 2000) zugunsten des Sanierungsziels, Stärkung des Engelbosteler Dammes als Einkaufs-/ Nahversorgungszentrum.

Eingriff in das Eigentum durch die Führung der Weidendammtrasse

Die Eigentümerinnen seien nicht damit einverstanden, dass ihr Grundbesitz für die Trasse der geplanten Verlängerung des Weidendammes in Anspruch genommen werde. Es handele sich hier um einen Eingriff in das durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Grundeigentum. Die Voraussetzungen für einen derartigen schwerwiegenden Eingriff lägen nicht vor.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stärkung des ÖPNV und damit verbunden eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zugunsten des ÖPNV ist ebenfalls ein Ziel der Planungen auch im Sanierungsgebiet. Durch den Bau der geplanten Trasse werden MIV und ÖPNV frühzeitig voneinander getrennt, so dass sich für den ÖPNV wie auch für das Umfeld, Haltenhoffstraße-Brückenbereich, neue Gestaltungsmöglichkeiten für fußgänger- und fahrradfreundliche Bereiche ergeben. Mit diesem Ziel wurde der Flächennutzungsplan geändert (in Kraft getreten 1995), mit der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Trasse zu den Bahngleisen verlegt. Dieses letzte Teilstück stellt die Verbindung zur Bahnbrücke nach Hainholz her und komplettiert somit die Stadtteil verbindende Umgehungsstraße für den Engelbosteler Damm.

Die hier geänderte Flächennutzungsplanung soll u.a. auch zu der Entflechtung der Verkehrsproblematik am Kreuzungspunkt Engelbosteler Damm/Haltenhoffstraße/Bodestraße beitragen und die räumliche Barrierewirkung des Engelbosteler Damms, durch den Durchgangsverkehr verursacht, aufheben.

Sollte die Trasse nicht gebaut werden, muss eine Alternativroute als Hauptverkehrsstraße definiert werden. Die einzige Alternative ist die Bodestraße, über die heute der Verkehr abgewickelt wird. Die Bodestraße ist jedoch nicht als Hauptverkehrsstraße angelegt worden, so dass mit Fortsetzung der bisherigen Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf gerechnet werden muss.

Weiterhin ist hinsichtlich der jetzt vorgebrachten Anregung noch die vertragliche Beziehung zur Stadt zu sehen.

In einem Kaufvertrag aus dem Jahr 1994 haben sich die Eigentümer mit der Beanspruchung ihres Grundbesitzes für die Führung der Trasse einverstanden erklärt.

Für die Realisierung dieser Trassenführung wurden entsprechend die Flächen im Rahmen der Umlegungsregelung zugeteilt. Gleichzeitig regelt der Vertrag, dass die Eigentümerinnen keinen Anspruch auf Flächenausgleich, für die in Anspruch zu nehmenden Flächen oder der darauf befindlichen Gebäude, haben.

Die konkrete Festlegung der Lage und des Ausbaus der neuen Weidendammsstrasse wird in einem weiteren Planverfahren zeitnah zu deren Realisierung erfolgen. Weitere Verhandlungen werden zeigen, ob die DB-Netz noch mehr Bahnflächen für die Verschiebung der Straßentrasse nach Osten freigeben wird, um den Eingriff in die privaten Grundstücke auf das notwendigste Minimum zu beschränken.

Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen bzw. abschließen zu können und damit die städtebaulichen Ziele der Stadt auf Dauer zu sichern.

61.41
Hannover / 14.02.2005