

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

**Festsetzung eines Mischgebietes, eines Sondergebietes für Einzelhandel, eines Gewerbegebietes, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche und Sicherung der Weidendammlängering**

**Bebauungsplan Nr. 1748 – Bodestraße Nord**

**Stadtteil:** Nordstadt

**Geltungsbereich:**

Engelbosteler Damm, Engelbosteler Damm 130 Nordseite, Bahngelände, Bodestraße..

**Darstellung des Flächennutzungsplanes:**

Im Bereich des Bebauungsplanes:

- Gewerbliche Baufläche und Hauptverkehrsstraße.

In der Umgebung:

- Wohnbaufläche
- Hauptverkehrsstraße
- Fläche für Eisenbahn

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

**Anlass und Erfordernis der Planung:**

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Stärkung der Stadtteilzentren hat der Rat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hannover am 24.02.2011 beschlossen. Dieses Einzelhandelskonzept macht Vorschläge zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Damit soll das städtebauliche Ziel einer wohnungsnahen und gut erreichbaren und leistungsfähigen Versorgungsstruktur abgesichert werden.

Die Planänderung ist erforderlich um das Einzelhandelspotenzial innerhalb des geplanten Versorgungsbereiches im Bereich der Bodestraße abzusichern und gleichzeitig konkurrierende Einzelhandelsnutzungen außerhalb des Versorgungsbereiches auszuschließen.

Das Niedersächsische Obergericht hat den Bebauungsplan 1411 – Bodestraße – im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch Urteil am 20.11.2008 für unwirksam erklärt, jedoch die Möglichkeit zur Heilung des Abwägungsfehlers durch ein ergänzendes Verfahren grundsätzlich in Aussicht gestellt. Ein zentraler Aspekt in der Urteilsbegründung war die nicht ausreichende Begründung für den Ausschluss von Einzelhandel im rückwärtigen Grundstücksbereich, bei gleichzeitiger Absicherung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes an der Bodestraße. Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes ist mit der Veröffentlichung des Urteils bekannt gemacht worden.

Nach eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass wegen einer umfassend erforderlich werdenden geänderten städtebaulichen Begründung eine Heilung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nicht möglich ist, da auf Untersuchungen zurückgegriffen werden müsste, die bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 1411 nicht vorlagen. Im Schwerpunkt geht es dabei um Erkenntnisse, die sich erst im Rahmen der Aufstellung des neuen Einzelhandelskonzeptes ergeben haben.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom Verwaltungsausschuss am 11. November 2010 ein neues Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die Regelung zum Ausschluss von Einzelhandel im

rückwärtigen Grundstücksbereich auf der Grundlage des neuen Einzelhandelskonzeptes wieder aufgreift.

Die Planung dient insgesamt der Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches für die Nordstadt und der Umsetzung der Vorgaben des vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes.

### **Städtebauliche Situation und planerische Zielsetzung**

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1411, der den Durchführungsplan 59 ersetzt. Dieser setzte am Engelbosteler Damm gemischtes Wohngebiet und für die gesamte Restfläche bis zu den Bahnflächen Gewerbegebiet fest. Der Planbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand der Nordstadt und bildet auch den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches Engelbosteler Damm. Im Norden und Osten wird die Fläche durch Bahnanlagen begrenzt, die aufgrund ihrer Breite den Siedlungsbereich klar unterbrechen und stadträumlich gegenüber dem Stadtteil Vahrenwald eine deutliche Zäsur darstellen.

Sie südliche Begrenzung bildet die Bodestraße, die im Rahmen der Sanierung Nordstadt als neue Verbindung zwischen Weidendamm und Engelbosteler Damm angelegt wurde. Durch diese neue Straßenführung erhielt der ehemals gewerblich genutzte Bereich der Firma Eichbaum- Behrens (Stahlbau) eine neue Erschließung und die ehemaligen Hinterlieger-Grundstücke haben eine Aufwertung erfahren.

Die Betriebsfläche des ehemaligen Metallbaubetriebes wurde verkleinert zugunsten des Neubaus eines 6-geschossigen Geschäftshauses einschließlich eines Einzelhandelsbetriebes mit ca. 2.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Parkhauses mit 276 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt direkt über die Bodestraße.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befindet sich auch heute noch eine ehemals industriell genutzte Halle, die durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen wie Fitness, Werbung, Medien, Büro und Sonstiges Gewerbe geprägt ist.

Der westliche Planbereich ist durch den Engelbosteler Damm mit straßenbegleitender mehrgeschossiger Mischbebauung geprägt.

Mit der Planaufstellung sollen die heutige Einzelhandelsnutzung und Bebauung an der Bodestraße und die gewachsene Bebauung am Engelbosteler Damm planungsrechtlich abgesichert werden. Für die Hinterlieger-Bereiche, also die ehemalige Eichbaumhalle soll das Spektrum der zulässigen Nutzungen an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst und zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Das städtische Einzelhandelskonzept dient der verbindlichen Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen. Der vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich in der Nordstadt erstreckt sich entlang des Engelbosteler Damms bis zur Christuskirche, einschließlich der beiden Nahversorgungsstandorte an der Kopernikusstraße und der Bodestraße. Zur Vermeidung von Einzelhandelsnutzungen in zweiter Reihe werden durch den zentralen Versorgungsbereich nur die direkten Lagen am öffentlichen Verkehrsnetz im Rahmen einer Bautiefe einbezogen. Mit dieser Abgrenzung wird die Absicht einer linearen Konzentration entlang der öffentlichen Erschließung zum Ausdruck gebracht. Im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wird darüber hinaus empfohlen keine weiteren Magnetbetriebe in der nördlichen und südlichen Randlage des Versorgungsbereiches zuzulassen, da sich dies nachteilig auf die Kompaktheit des gesamten Versorgungsbereiches auswirken könnte.

Darüber hinaus sollen auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da der gesamte Bereich des Engelbosteler Damms bereits eine hohe Dichte – insbesondere an Spielhallen – aufweist. In den letzten Monaten sind mehrfach informelle Anfragen an die Stadt gerichtet worden. Aus städtebaulicher Sicht wäre ein weiterer Besatz an Spielhallen nicht verträglich,

da hierdurch die Qualität des Versorgungsbereiches gemindert und trading-down-Tendenzen gestärkt würden.

### **Mischgebiet**

Die straßenbegleitende Bebauung an Bodestraße und Engelbosteler Damm soll im Bestand durch ein Mischgebiet abgesichert werden. Die Einzelhandelsnutzung soll auf das Erdgeschoss begrenzt werden. Die Festsetzung dient der Absicherung der bestehenden Strukturen.

### **Sondergebiet für Einzelhandel**

Das Sondergebiet für Einzelhandel dient der Absicherung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes und entspricht der Festsetzung des zentralen Versorgungsbereiches als sogenanntes C-Centrum.

Es dient der Unterbringung von Einzelhandel in einer dem Stadtbezirk angepassten Größenordnung– auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten.

### **Gewerbegebiet**

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich mit der ehemaligen Eichbaumhalle soll Gewerbegebiet festgesetzt und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Dieser Grundstücksbereich liegt nicht innerhalb des geplanten zentralen Versorgungsbereiches. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass „Hinterlieger-Grundstücke“ nicht für Einzelhandelsnutzungen entwickelt werden und der zentrale Versorgungsbereich funktional nicht beeinträchtigt wird.

### **Erschließung**

Das Plangebiet ist durch Engelbosteler Damm und Bodestraße verkehrlich erschlossen. Die Stadtbahnhaltestelle „An der Strangriede“ ist mit 100 m Entfernung fußläufig gut erreichbar. Auch die S-Bahnhaltestelle Nordstadt liegt nur etwa 350 m entfernt. Darüber hinaus verkehren in der Haltenhoffstraße und dem nördliche Engelbosteler Damm noch die Buslinie 136.

Im Geltungsbereich des Planes liegt auch die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Verlängerung des Weidendamms. Mit diesem letzten Teilstück des Weidendamms soll entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die Umgehung für den Engelbosteler Damm komplettiert und ein direkter Anschluss des Weidendamms an die Bahnbrücke nach Hainholz ermöglicht werden.

Diejenigen Flächen der Planstraße, die sich im städtischen Eigentum befinden werden in den Geltungsbereich einbezogen und von Bebauung freigehalten. Die übrigen Flächen befinden sich noch im Besitz der deutschen Bahn AG und müssten als solche erst entwidmet werden.

## **5. Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die Stadt.

Fachbereich Planung und Stadtentwicklung, März 2011

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11/01.03.2011