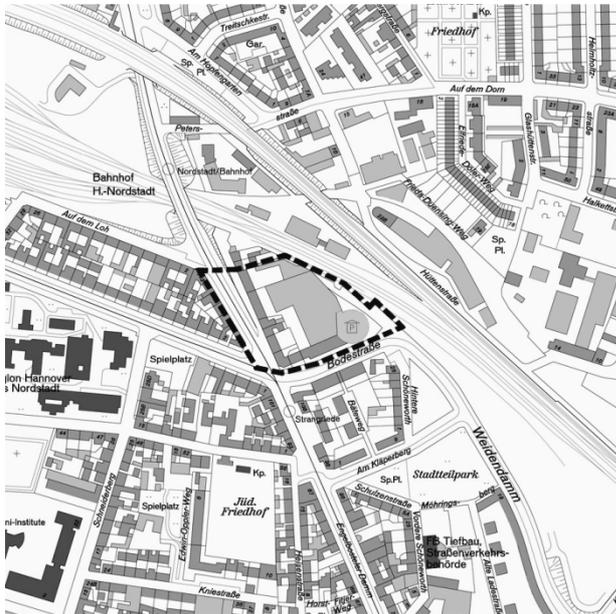


Begründung

**Bebauungsplan Nr. 1748
- Bodestraße –**

Stadtteil Nordstadt

**Bebauungsplan der Innenentwicklung
gemäß § 13a BauGB**



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Westgrenze des Engelbosteler Damms, die Nord- und Ostgrenze des Grundstücks Engelbosteler Damm 130, die Ostgrenze der geplanten Weidendammtrasse und die Nordgrenze der Bodestraße.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Städtebauliche Ziele	4
2.1 Städtebauliche Situation	4
2.1.1 Einzelhandel	5
2.2 Bauland	9
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung	13
2.3 Verkehr	14
2.4 Ver- und Entsorgung	15
2.5 Private und öffentliche Infrastruktur	15
3. Umweltverträglichkeit	16
3.1 Lärmschutz	16
3.2 Naturschutz	18
3.3 Altlasten	19
3.4 Gewässerschutz	19
3.5 Kampfmittel	19
5. Kosten für die Stadt	20

1. Zweck des Bebauungsplanes

Am 30.05.2005 trat der Bebauungsplan Nr. 1411 – Bodestraße – in Kraft, der denselben Geltungsbereich wie der vorliegende Bebauungsplan umfasste. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1411 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen sowie zur Sicherung der Flächen für die Weidendammsstrasse geschaffen werden.

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht erklärte den Bebauungsplan 1411 – Bodestraße – allerdings im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens durch Urteil am 20.11.2008 für unwirksam, stellte jedoch die Möglichkeit zur Heilung des Abwägungsfehlers durch ein ergänzendes Verfahren grundsätzlich in Aussicht. 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 wurde mit der Veröffentlichung des Urteils bekannt gemacht.

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 Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover vom Februar 2011 ergeben haben.

Für den Planbereich gilt derzeit wieder der Durchführungsplan Nr. 59 aus dem Jahr 1954, der entlang des Engelbosteler Damms gemischtes Wohngebiet (V-geschossig) und für die übrigen Flächen Gewerbegebiet (II-geschossig) festsetzt.

Zur Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 1748 vom Verwaltungsausschuss am 11. November 2010 das neue vorliegende Bebauungsplanverfahren eingeleitet, das die Regelung zum Ausschluss von Einzelhandel im rückwärtigen Grundstücksbereich auf der Grundlage des genannten 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.

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und zur Stärkung der Stadtteilzentren hat der Rat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hannover im Februar 2011 beschlossen. Dieses Einzelhandelskonzept macht Vorschläge zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche. Damit soll das städtebauliche Ziel einer wohnungsnahen sowie gut erreichbaren und leistungsfähigen Versorgungsstruktur abgesichert werden.

Mit der Planaufstellung sollen die heutige Einzelhandelsnutzung und Bebauung an der Bodestraße sowie die gewachsene Bebauung am Engelbosteler Damm planungsrechtlich abgesichert werden. Für die Bereiche, die sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt befinden, soll zum Schutz dieses zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt Einzelhandel ausgeschlossen werden. Weiterhin soll das Spektrum der zulässigen Nutzungen an die derzeit geltende Baunutzungsverordnung von 1990 angepasst werden.

Darüber hinaus sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da der gesamte Bereich des Engelbosteler Damms bereits eine hohe Dichte – insbesondere an Spielhallen – aufweist. In der vergangenen Zeit sind mehrfach informelle Anfragen an die Stadt gerichtet worden. Aus städtebaulicher Sicht wäre trotz der Einschränkungen des Glücksspielstaatsvertrages ein weiterer Besatz an Spielhallen nicht verträglich, da hierdurch die Qualität des Versorgungsbereiches gemindert und trading-down-Tendenzen gestärkt würden. Im September

2012 wurde der Bauantrag für ein entsprechendes Bauvorhaben gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Zur Sicherung der Planung wurde zudem nach §§ 14 und 16 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 und § 58 Abs. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomV) eine Veränderungssperre erlassen (Ratsbeschluss 13.06.13).

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Gewerbliche Baufläche dar. Die Bodestraße sowie der Weidendamm, einschließlich der geplanten Trasse sind als Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Sicherstellung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs für die Nordstadt) und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das beschleunigte Verfahren ist u.a. ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das vorliegende Vorhaben (Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel) fällt in den Anwendungsbereich des UVPG. Bei einem derartigen Vorhaben mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² ist gemäß § 3c Satz 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung im Einzelfall durchzuführen. Das vorliegende Einzelhandelsvorhaben im Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung“ umfasst eine Geschossfläche von ca. 2.500 m², so dass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles erforderlich wurde. Diese Vorprüfung hat ergeben, dass der vorliegende Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die anderen gesetzlichen Voraussetzungen nach § 13 a BauGB liegen ebenfalls vor. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden im Verfahren an der Vorprüfung des Einzelfalles beteiligt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird daher von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe in der Bekanntgabe zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

2. Städtebauliche Ziele

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des nunmehr unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 1411 und ersetzt in diesem Bereich den Durchführungsplan 59. Dieser Durchführungsplan setzt am Engelbosteler Damm gemischtes Wohngebiet und für die gesamte Restfläche bis zu den Bahnflächen Gewerbegebiet fest.

Der Planbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand der Nordstadt. 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.

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

Die Betriebsfläche des ehemaligen Metallbaubetriebes wurde verkleinert zugunsten des Neubaus eines VI-geschossigen Geschäftshauses einschließlich eines Einzelhandelsbetriebes mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche und eines Parkhauses mit 276 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt direkt über die Bodestraße. Der Einzelhandelsbetrieb bildet den nördlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches entlang des Engelbosteler Damms.

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen befindet sich auch heute noch eine ehemals industriell genutzte Halle, die durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen (Fitnessstudio, Metall verarbeitende Betriebe, Büros, Getränkegroßhandel u.a.) geprägt ist.

Der westliche Planbereich ist durch den Engelbosteler Damm mit Straßen begleitender mehrgeschossiger, maximal V-geschossiger Mischbebauung geprägt.

2.1.1 Einzelhandel

Der Rückgang des produzierenden Gewerbes in der Stadt hat in der Vergangenheit zu vielen Leerständen ehemals gewerblich genutzter Objekte – insbesondere Hallen – geführt, in denen sich ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe unterbringen lassen. Hinzu kommt, dass sich auf ehemaligen gewerblich genutzten Grundstücken häufig auch die für solche Nutzungen zumeist erforderlichen umfangreichen Stellplatzanlagen unterbringen lassen und oft besondere immissionsschutzrechtliche Probleme mit Blick auf eine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung nicht auftreten.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel der Landeshauptstadt Hannover ist es jedoch, die Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, vorzuhalten und (weitere) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben - wie bereits im Fachmarktkonzept aus dem Jahre 1992 formuliert - in bestehenden Gewerbegebieten auszuschließen bzw. diese auf wenige derart geprägte Standorte zu konzentrieren. Die Standortentscheidungen zur Erweiterung bestehender Betriebe bzw. zur Investition der bestehenden Betriebe hängen dabei häufig auch von den Perspektiven bezüglich flächenbezogener Entwicklungsoptionen ab.

Auch in den „Leitlinien für die Gewebeflächenentwicklung 2012 bis 2020“ vom Oktober 2012 wird als Ziel klar dargelegt, Unternehmen im Stadtgebiet genügend Wachstumschancen zu bieten, da es im Hinblick auf Gewerbesteuer, Arbeitsplätze, Nutzung der Infrastruktur (z.B. ÖPNV) u.v.m. ein starkes städtisches Interesse gibt, Gewerbebetriebe im Stadtgebiet anzusiedeln bzw. zu halten.

Für Neuansiedlungen von Handwerk und produzierendem Gewerbe ist es wichtig, möglichst zeitnah und kostengünstig über Flächen verfügen zu können, die auch räumliche Entwicklungsoptionen enthalten. Insofern ist der Bodenpreis ein Faktor, der dazu führen kann, dass physisch vorhandene Flächen aus Sicht der potenziellen Nutzer faktisch nicht vorhanden sind, da diese häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Gewerbegrundstücke bzw. für gewerbegeeignete Grundstücke mithalten können.

Ähnliches gilt auch für Vergnügungsstätten. Auch diese können aufgrund ihrer Finanzstärke in die etablierten Gewerbegebiete hineindrängen und damit das Boden- und Mietpreisgefüge zum Nachteil der Gewerbe- und Handwerksbetriebe verzerren. Damit geht ein Flächenverbrauch für diese Betriebe einher, der an anderer Stelle im Stadtgebiet nicht ersetzt werden kann. Für die Gewerbegebiete ist ein Imageverlust zu befürchten, der zu einer Verflachung des Angebotes und zu einem Qualitätsverlust des Standortes führen kann.

Ziel der städtebaulichen Planung ist es jedoch Gewerbe- und Industriegebiete zu stärken und nicht aufzugeben. Die Landeshauptstadt Hannover ist daher bestrebt, ein breites Spektrum an Gewerbe- und Industrieflächen in jeder Lage und Größe vorzuhalten. So kann dem

Ansiedlungswunsch von produzierendem Gewerbe entsprochen werden und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden. Eine Ausweisung neuer Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Stadtgebiet ist sehr eingeschränkt. Den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten kommt so ein besonderer Stellenwert zu. Mit den getroffenen Festsetzungen soll daher das ohnehin knappe Angebot an preiswerten Gewerbeflächen vorrangig für Gewerbebetriebe des Handwerks sowie des produzierenden Gewerbes gesichert werden.

Um die mit einer Einzelhandelsansiedlung verbundenen Auswirkungen, wie die Schwächung der gewachsenen Zentren, extensive Flächeninanspruchnahme an nicht integrierten Standorten, zusätzliches Verkehrsaufkommen, auf die vorhandenen, weitgehend intakten Versorgungsstrukturen zu verhindern, wurden konzeptionelle Ansätze zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Verdichtungsraum Hannover erforderlich.

Die bisherigen Konzepte zum Einzelhandel umfassen das Rahmenkonzept für Einkaufsstandorte (1985), das Fachmarktkonzept (1992), das Konzept zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (1996) und das Nahversorgungskonzept (2002). Im Jahr 2003 beschloss der Rat zudem Leitlinien zur Nahversorgung. Diese (Teil-) Konzepte zum Einzelhandel bildeten lange Zeit die verwaltungsinternen Grundlagen für die Steuerung der weiteren Entwicklung des Einzelhandels in Hannover.

Ein aktualisiertes Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Februar 2011 vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen, dass seitdem Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Hannover ist.

Auch die Vorgaben aus dem Landesraumordnungsprogramm und dem Einzelhandelskonzept für die Region Hannover sehen als Ziel der Regionalplanung die städtebaulich integrierte Versorgungsfunktion der zentralen Orte sowie eine wohnungsnah Grundversorgung in allen Teilen des Regionsgebietes zu sichern und einem Funktionsverlust der Zentren und einer Verödung der Innenstädte entgegenzuwirken. Wesentliches Ziel der Einzelhandelsentwicklung ist die Erhaltung bzw. Stärkung der Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbeiriche. Der Bebauungsplan entspricht in dieser Hinsicht der Regionalplanung.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, mit der vorliegenden Planung eine Struktur zu schaffen, die der Gesamtsituation gerecht wird, ohne in dem angrenzenden zentralen Versorgungsbeirich Nordstadt entlang des Engelbosteler Dammes zu Beeinträchtigungen zu führen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

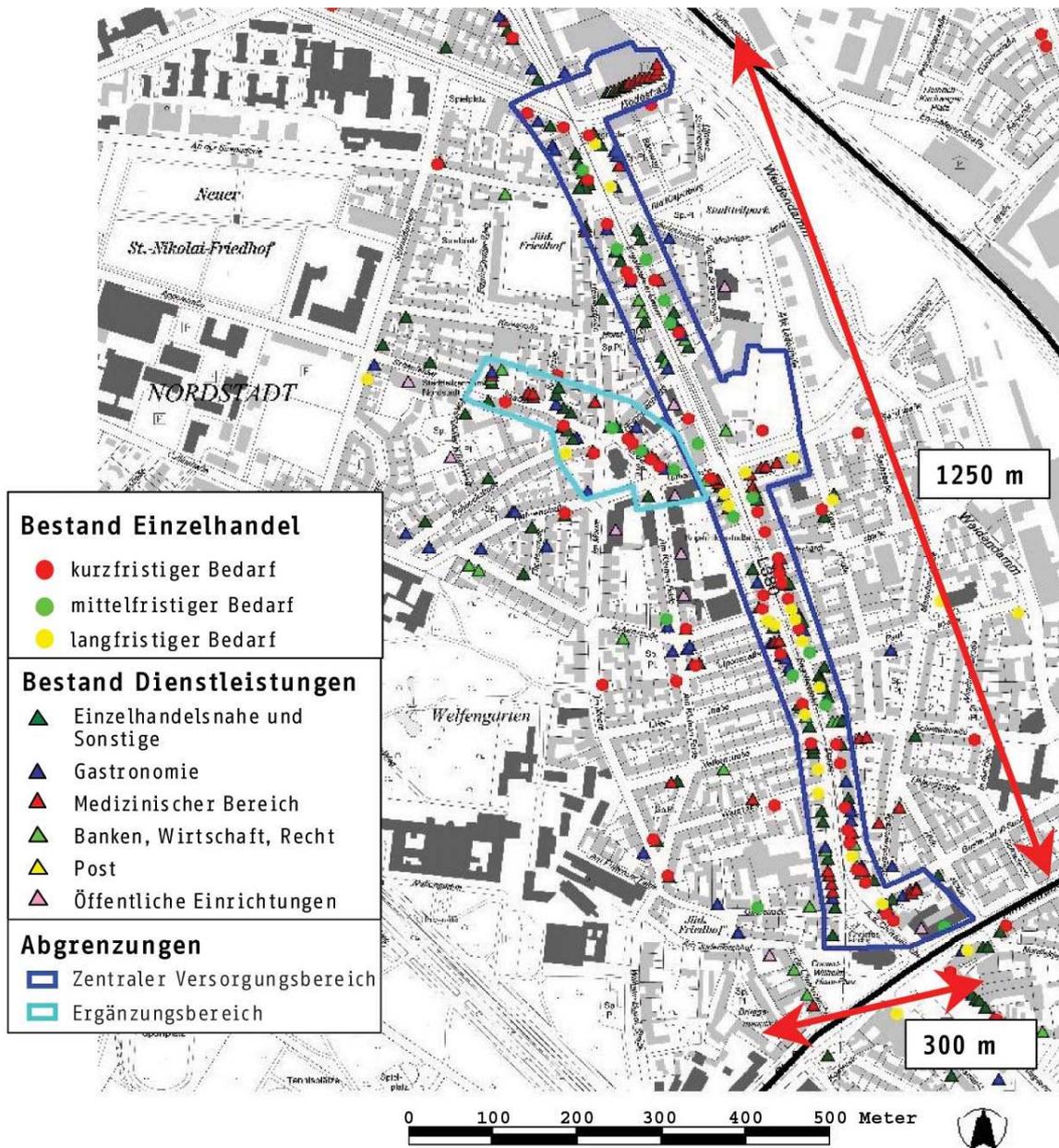
Das Gutachten „Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover“ von Dr. Acocella im Jahr 2010 bildet die Grundlage für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover. In dem Gutachten heißt es zur Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord:

„Ein großer Anteil des Angebotes des Sortimentes Nahrungs-/ Genussmittel befindet sich [...] jeweils in den beiden Zentren des Stadtbezirkes Nord und an sonstigen integrierten Standorten und trägt damit in großem Umfang zur Nahversorgung der Bevölkerung bei. [...]

Neben dem Sonderstandort Schulenburger Landstraße, der als bedeutende Einzelhandelslage einen großen Teil der standortbezogenen Verkaufsfläche auf sich vereint, ist insbesondere das C-Zentrum Nordstadt am Engelbosteler Damm zu nennen, das eine auf den Stadtbezirk ausgerichtete Bedeutung aufweist.

C-Zentrum Nordstadt

Das C-Zentrum erstreckt sich linear entlang des Engelbosteler Damms beginnend im Norden am Nordstadtzentrum (Bodestraße) bis zur Christuskirche (Gustav-Adolf-Straße/ Arndtstraße) im Süden. Im Bereich der Kopernikusstraße weitet sich der zentrale Versorgungsbereich in Richtung Osten aus. Im Westen schließt sich ein Entwicklungsbereich entlang der Straße An der Lutherkirche und Schauffelder Straße sowie Hornemannweg und Rehbockstraße an.



Quelle: Einzelhandelsdatenbank Hannover, Stand Juni 2008; eigene Dienstleistungserhebung; eigene städtebauliche Begehung

(Abbildung aus „Neuaufstellung eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalplanung, 03.08.2010)

Das C-Zentrum ist durch mehrere Stadtbahn-/ U-Bahn- und Buslinien in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden. Durch das gut ausgebaute Fahrradwegenetz wird auch eine hohe Erreichbarkeit für den nicht motorisierten Individualverkehr geschaffen [...]

Der vorwiegend kleinteilige Einzelhandel ist in einer Bandstruktur organisiert. [...] Der Angebotsschwerpunkt liegt jedoch deutlich im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Allgemein kann sowohl im Handel als auch im Dienstleistungs- und Gastronomiebereich ein einfaches / niedriges Anbieterniveau festgestellt werden. Der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist im Teilabschnitt südlich der Kopernikusstraße deutlich dichter als dies im nördlichen Teilabschnitt der Fall ist. Stellenweise wird der Besatz an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben (insbesondere im Bereich der Stadtbahnunterführung) durch andere Nutzungsarten (z.B. Wohnen) unterbrochen. Dies ist u.a. ein Anzeichen dafür, dass der zentrale Versorgungsbereich in seiner jetzigen Erscheinung (Längsausdehnung von rd. 1250 Metern) nicht mit einer entsprechenden funktionalen Dichte zu füllen ist.

[...]

Auf Grund einer umfassenden Verkehrsberuhigung insbesondere im Teilabschnitt südlich der Kopernikusstraße entfaltet der Verkehrsraum des Engelbosteler Damms grundsätzlich keine Barrierewirkung mehr. In diesem Bereich ist die Gestaltungsqualität zudem deutlich höher als im nördlichen Bereich. Hier ist die Verkehrsberuhigung nicht so umfassend und die Gestaltung sowie der Rückbau des Verkehrsraums in geringerem Maße umgesetzt. Im nördlichen Verlauf ab der Kreuzung zur Kopernikusstraße nimmt zudem die Barrierewirkung durch die Stadtbahnunterführung und die weitere oberirdische Trassenführung deutlich zu. Aus diesem Grunde ist die Aufenthaltsqualität im südlichen Teilabschnitt deutlich höher als im nördlichen Bereich.

[...]

Die enorme Längsausdehnung des Zentrums führt dazu, dass die funktionalen Verbindungen der beiden Teilbereiche nur bedingt erfolgen - der Bandstruktur fehlt es an einer "Mitte". Positiv sind daher insbesondere die Entwicklungen im Bereich der Kopernikusstraße zu sehen, welche zum einen die Bandstruktur aufweiten und als wichtiges Verbindungsglied zwischen den beiden Teilbereichen Nord und Süd fungieren.

Der Erweiterungsbereich an der Lutherkirche kann diesen Bereich durch ein bestehendes kleinteiliges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sinnvoll ergänzen und durch die Lutherkirche und die umliegenden öffentlichen und sozialen Einrichtungen zudem identitätsstiftend sein. Das Nordstadtzentrum am nördlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches steht diesem Vorhaben jedoch entgegen.

Entwicklungsziele:

- Erhalt bzw. Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion insbesondere des Angebotes in den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten (großflächiger Einzelhandel nur bei stadtbezirksbezogener Dimensionierung).
- Stärkung der Kompaktheit und Ausprägung einer "Mitte", daher keine (weitere) Ansiedlung von Magnetbetrieben an den Nord- und Südenden der Abgrenzung.
- Integration des Entwicklungsbereichs.“

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover grenzt auf der Grundlage des o.g. Gutachtens den zentralen Versorgungsbereich eindeutig ab.

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.

Mit der Abgrenzung können klare Vorgaben für die zukünftige Entwicklung und das planungsrechtliche Konzept gegeben werden. Für das vorliegende Zentrum Nordstadt (C-Zentrum) werden vorrangig folgende Ziele gesehen:

- **Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt.**
Die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Kultur und auch Wohnen soll erhalten – und teilweise in Teilbereichen ausgebaut bzw. gestärkt werden.
- **Erhalt und Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“).**
Ein kompaktes Zentrum mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für seine Entwicklung sowie für das Entstehen lebendiger und urbaner Räume. Für die Versorgungszentren wird daher eine kompakte Struktur angestrebt. Dies gilt insbesondere für linear geprägte Zentren mit großer Ausdehnung: Anstatt an linearen Strukturen festzuhalten, sollten diese durch die Bildung von Angebotsschwerpunkten aufgebrochen werden.
- **Erhalt und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.**
Die Verkürzung der Wege ist insbesondere auch unter dem Aspekt einer flächendeckenden (Nah-) Versorgung der Einwohner Hannovers mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs, im Bereich Nahrungs-/Genussmittel, zu sehen, so dass eine fußläufige Nahversorgung ermöglicht wird.
- **Erhalt und Stärkung der polyzentralen Nahversorgungsstruktur durch die Zentren.**
In der Landeshauptstadt Hannover bilden insbesondere die C- Zentren, zu denen auch der Zentrale Versorgungsbereich Nordstadt gehört, sowie die D- und auch E-Zentren das Nahversorgungsrückrat und übernehmen vorwiegend die Aufgaben als Nahversorgungszentren für den jeweiligen Stadtbezirk / für den Stadtteil bzw. die (unmittelbar) anschließenden Siedlungsbereiche. Diese Zentrentypen tragen in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei und sind gerade für Menschen mit eingeschränkter Mobilität (z.B. ältere Menschen) von hoher Bedeutung, zumal neben Nahrungs- / Genussmitteln auch andere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs (und oftmals darüber hinaus) angeboten werden und sie zudem publikumsintensive, zentrenprägende Dienstleistungseinrichtungen (in Abhängigkeit ihrer Größe und Funktion) aufweisen.

2.2 Bauland

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des C-Zentrums Nordstadt ist Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes und umfasst das festgesetzte Sondergebiet sowie die Mischgebiete an der Bodestraße und an der Ecke Engelbosteler Damm / Bodestraße.

Planungsziel ist es, auch weiterhin eine Mischung aus Wohnnutzungen sowie gewerblichen und anderen Nutzungen zu ermöglichen und die publikumsintensiven Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich auf den Bestand zu begrenzen. Neben dem vorhandenen Angebot an Einzelhandel an der Bodestraße bieten die übrigen bisher gewerblich genutzten Flächen der ehemaligen Schlosserei Eichbaum Voraussetzungen für die Ansiedlung von kleinteiligem Gewerbe, Werkstätten, Ateliers, aber auch für Lager- und Schauräume für Betriebe und Firmen, die z.B. in der Innenstadt ansässig sind.

Sondergebiet Einzelhandel sowie Büro- und Verwaltung

Die vorhandene Einzelhandelsnutzung im sogenannten „Nordstadtzentrum“ im Sondergebiet Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung ist Ende der 1990er Jahre als Ausnahme von der generellen Planung, nämlich Einzelhandel an der Kopernikusstraße zu konzentrieren, zugelassen worden. Damals hatte sich gezeigt, dass die im Rahmen der Sanierung in der Nordstadt durchgeführte Verkehrsberuhigung auf dem Engelbosteler Damm dazu geführt hat, dass ein Defizit an Einzelhandel, der mit dem Kraftfahrzeug erreichbar ist, entstanden war.

Das vorhandene Nordstadtzentrum befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt entlang des Engelbosteler Dammes. Die als autobezogener Standort zuge-

lassenen Einzelhandelsflächen werden entsprechend dem städtischen Einzelhandelskonzept sowie entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung“ festgesetzt. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe aller Art. Diese sind allerdings auf das Erdgeschoss begrenzt. Damit wird im Wesentlichen der Einzelhandel im Bestand festgeschrieben. Allgemein zulässig sind weiterhin Büro-, Verwaltungsnutzungen und Dienstleistungen, zudem nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit diesen Festsetzungen wird der Bestand gesichert und der Nutzungskatalog ergänzt. Weiterhin tragen die Festsetzungen zu einer Flexibilität bei der Bewirtschaftung eventuell frei werdender Räumlichkeiten bei. Die ausnahmsweise zulässigen Schank- und Speisewirtschaften ergänzen ebenfalls die Nutzungspalette. Mit der eingeschränkten Zulässigkeit kann sichergestellt werden, dass diese Nutzungen keine Störwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen verursachen.

Gewerbegebiet

Die in der Vergangenheit immer gewerblich genutzten Flächen an der Bahn werden weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Bereits im Durchführungsplan Nr. 59 von 1954 waren diese Flächen Teil des dort festgesetzten Gewerbegebietes. Derzeit befinden sich im Wesentlichen ein Fitness – Center, verschiedene Metallbaubetriebe und Dienstleistungen sowie ein Getränke-Großhandel auf dem ehemaligen Betriebsgelände.

Städtebauliches Ziel ist es, planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten und (weitere) Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in bestehenden Gewerbegebieten auszuschließen bzw. diese auf derart geprägte Standorte zu konzentrieren. Die Flächen werden daher weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet befindet sich außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt. Entsprechend den beschriebenen Zielen und Maßnahmen zum Schutz dieses zentralen Versorgungsbereiches entlang des Engelbosteler Damms – insbesondere die Stärkung der Kompaktheit und Ausprägung einer „Mitte“ sowie die Vermeidung der Ansiedlung von Magnetbetrieben an den Nord- und Südenden der Abgrenzung - wird der Einzelhandel im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Ferner zeigt die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches die lineare Konzentration der Einzelhandelsflächen entlang der öffentlichen Erschließung. Einzelhandelsnutzungen in zweiter Reihe sollen vermieden werden. Genutzt werden sollen nur die direkten Lagen am öffentlichen Verkehrsnetz.

Zur Stärkung der gewerblichen Nutzungen kann jedoch der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Nutzfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Mischgebiet

Mit dem Bebauungsplan wird ferner das städtebauliche Ziel verfolgt, die vorhandenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet zu sichern. Für die entlang des Engelbosteler Damms und der Bodestraße vorhandene gemischte Nutzung mit Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden wird entsprechend ein Mischgebiet festgesetzt. Damit kann die gewachsene traditionelle Mischung aus Wohnen und Arbeiten, die typisch für die Nordstadt ist, erhalten und fortgeführt werden.

Entsprechend dem Einzelhandelskonzept und der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches sind im nördlichen Teil des Mischgebietes am Engelbosteler Damm, wie auch im oben beschriebenen, östlich angrenzenden Gewerbegebiet, welche beide außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches liegen, Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dies trägt dazu bei, die Dichte und Kompaktheit an Einzelhandelsstrukturen im zentralen Versorgungsbe-

reich zu erhöhen. Der Besatz an Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben ist durch andere Nutzungen stellenweise unterbrochen. Dies ist ein Zeichen dafür, dass der zentrale Versorgungsbereich nicht mit einer entsprechenden funktionalen Dichte zu füllen ist. Dem soll entgegen gewirkt werden sowie die Einzelhandels- und Funktionsvielfalt in Teilbereichen ausgebaut und gestärkt werden. Auch im Mischgebiet kann jedoch der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätte steht und dieser in Nutzfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Das Mischgebiet entlang des Engelbosteler Damms und der Bodestraße weist insgesamt eine zulässige Mischung der beiden Hauptnutzungen, nämlich gewerblicher und Wohnnutzungen auf. Der überwiegende Anteil an Wohnnutzungen befindet sich allerdings im Baublock entlang des Engelbosteler Damms. Die gewerblichen Nutzungen sind eher zur Bodestraße ausgerichtet. Die Wohnnutzungen im Mischgebiet befinden sich damit in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem festgesetzten Gewerbegebiet im rückwärtigen Bereich. Die enge Nachbarschaft von Wohnnutzungen im Mischgebiet sowie angrenzenden Gewerbenutzungen an dieser Stelle besteht jedoch bereits seit Jahrzehnten. Konflikte, insbesondere im Hinblick auf schädliche Immissionen sind bisher nicht bekannt geworden. Die für die Nordstadt traditionell typische Mischung aus Wohnen und Arbeiten soll daher weiterhin ermöglicht werden, auch wenn es an einzelnen Standorten zu besonderen Situationen führen kann, in denen u.U. eine beidseitige Rücksichtnahme erforderlich wird.

Stellplätze und Nebenanlagen

Das Parkhaus an der Bodestraße im östlichen Plangebiet umfasst insgesamt 276 Stellplätze, auf der Freifläche im Innenbereich des Plangebietes befinden sich weitere 33 Stellplätze. Damit stehen insgesamt 309 Stellplätze im Nordstadtzentrum zur Verfügung. 184 Stellplätze sind erforderlich für die Nutzungen im Nordstadtzentrum selbst (Einzelhandel, Büros, Altenpflege, Altenwohnen, Arztpraxen u.a.). Ferner wird hier über entsprechende Baulasten der Stellplatznachweis für weitere 125 Stellplätze für die Grundstücke am Bäteweg geführt. Kapazitäten für weitere Einstellplätze sind daher hier nicht vorhanden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Bodestraße westlich der festgesetzten Ein- und Ausfahrt zum Parkhaus sind Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig wären, ausgeschlossen. Hiermit sollen überschaubare Straßenräume mit klar definierten Raumkanten geschaffen werden. Ausgenommen von der Unzulässigkeit sind Zufahrten zu den Grundstücken, Fahrradstellplätze sowie Flächen für die Feuerwehr und / oder den Rettungsdienst.

Die südlich gelegenen Flächen der geplanten Weidendamms-Trasse liegen derzeit brach und werden nicht genutzt. Ein tatsächlicher Ausbau der Trasse ist mittelfristig noch nicht absehbar. Um hier eine sinnvolle Zwischennutzung zu ermöglichen, sind hier bis zur tatsächlichen Realisierung der Trasse Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen möglich wären, zulässig.

Vergnügungsstätten

Weiterhin wird im Bebauungsplan hinsichtlich der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung ein Ausschluss von Vergnügungsstätten und Spielhallen festgesetzt. Spielhallen, Spielkasinós und ähnliche Betriebe als Gewerbebetriebe im Sinne des § 33i Gewerbeordnung stellen planungsrechtlich Vergnügungsstätten dar, die nach dem bisherigen Planungsrecht allgemein zulässig sind.

Im Einzugsbereich des Engelbosteler Damms befinden sich bereits drei Spielhallen, ferner mehrere Gaststätten mit Spielgeräten, diese insbesondere in Höhe der Bodestraße.

Spielhallen können allerdings vielfältige Störpotenziale verursachen, so dass diese nicht spannungslos mit Wohnnutzungen vereinbar sind. Aufgrund der langen Öffnungszeiten sind z.B. Lärmkonflikte nicht auszuschließen. Weiterhin führen Spielhallen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt und zu einem Imageverlust kommt.

Einzelhandelsgeschäfte in den Zentralen Versorgungsbereichen sind in hohem Maße auf durchgängige Schaufensterfronten zu Werbezwecken angewiesen. Diese Erdgeschosslagen können nicht beliebig vermehrt werden. Gerade Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen können durch höhere Mieten Erdgeschosszonen belegen und so insbesondere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, aber auch andere zulässige Nutzungen verdrängen. Dadurch wird u.a. auch die Angebotsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche vermindert und das geschäftliche Niveau dieser Bereiche sinkt ab.

Seit dem 01.07.2012 bedarf es neben der baurechtlichen Genehmigung und der Spielhallenerlaubnis nach § 33i Gewerbeordnung (GewO) zur Errichtung und zum Betrieb einer Spielhalle einer zusätzlichen Erlaubnis nach § 24 Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV). Dieser regelt u.a. einen Mindestabstand von 100 m Luftlinie zur nächsten Spielhalle. Durch diese Regelung wird eine besondere Konzentration von Spielhallen an einem Standort ausgeschlossen. Aufgrund der Größe des Plangebietes wären dennoch u.U. drei Spielhallen möglich.

Grundsätzlich sind derartige Betriebe aufgrund der mit ihnen üblicher und typischer Weise einhergehenden Auswirkungen dazu geeignet, das vorhandene Nutzungsgefüge negativ zu beeinträchtigen und zur Verdrängung vorhandener Nutzungen zu führen. Ein weiterer Besatz an derartigen Betrieben, insbesondere neben den schon vorhandenen Gaststätten in unmittelbarer Nähe an der Stadtbahnhaltestelle An der Strangriede, die ebenfalls über Spielgeräte verfügen, würde die Qualität des Versorgungsbereichs mindern können und zu einer negativen Entwicklung im Sinne eines trading-down-Effektes beitragen.

Um die Attraktivität des Standortes, der bereits durch die vorhandenen Betriebe geprägt ist, nicht weiter zu beeinträchtigen, sind daher Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Werbeträger

Einzelhandelsbetriebe, aber auch Einkaufszentren machen vielfach durch besonders hohe Werbeträger auf sich aufmerksam, um sich bei der Teilnahme am Wettbewerb Vorteile vor der Konkurrenz zu verschaffen und die Kundenströme auf sich zu lenken. Diese Vorgehensweise macht aus der Sicht des Einzelhandels besonders in der Nähe und damit Sichtbarkeit von Hauptverkehrsstraßen und überörtlichen Verkehrswegen Sinn. Über diese Funktion hinaus sind diese Anlagen jedoch dazu geeignet, wegen ihrer äußerst prägenden und weithin sichtbaren Wirkung die Belange des Ortsbildes zu beeinträchtigen. Dies insbesondere dann, wenn durch die große Höhe dieser Anlagen eine weit über das Baugebiet hinaus merkliche Wahrnehmbarkeit erzeugt wird. Dies kann zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Orts- bzw. Landschaftsbildes führen, da durch die angrenzenden großflächigen Gleisanlagen der Deutschen Bahn von derartigen Werbepylonen eine große Fernwirkung ausgeht. Außerdem würde ein hoher Werbepylon für die aus Richtung Hainholz Kommenden den Stadteileingang in die Nordstadt dominieren und somit den ersten Eindruck von dem Stadtteil prägen. Mit der Begrenzung von Werbeträgern als Nebenanlagen oder als selbständige Anlagen (Fremdwerbung) auf eine Gesamthöhe von 15 m - sei es als Pylone oder als Aufbauten auf Gebäuden - wird einerseits erreicht, dass den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung getragen wird. Zudem werden bei dieser Begrenzung die beschriebenen übergreifenden negativen Auswirkungen vermieden. Selbständige Werbeanlagen sollen nur als Ausnahme zugelassen werden dürfen, um zu verhindern, dass die Erscheinungsform des Baugebiets durch Werbemasten eine unerwünschte Prägung erhält.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Nordstadt ist von einer straßenbegleitenden zumeist gründerzeitlichen Blockrandbebauung geprägt. Die an den Straßenfronten des Plangebietes vorhandene Bebauung soll deshalb erhalten bleiben bzw. ergänzt werden. An der Bodestraße wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den in der Haltenhoffstraße vorhandenen räumlich gefassten Straßenraum bis zum Weidendamm weiterzuführen. Um sicherzustellen, dass notwendige Neubauten städtebaulich befriedigend in das Ortsbild eingefügt werden, begrenzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse im Wesentlichen auf ein am Bestand orientiertes Maß.

Dieses sind entlang des Engelbosteler Damms V Geschosse, entlang der Bodestraße IV bis VI Geschosse. Für das Gebäude des Parkhauses werden entsprechend seiner tatsächlichen Höhe V bzw. VIII Geschosse festgesetzt. Mit seiner Höhe sowie baulichen Ausformung prägt dieses Gebäude den Standort.

Im östlichen Planbereich entlang der Bahntrasse wird für eine eventuelle Neubebauung im festgesetzten Gewerbe- sowie Sondergebiet die Möglichkeit eröffnet einen V-geschossigen Blockrand auszubilden. Die Planungen folgen hier den städtebaulichen Konzepten für die südlich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen entlang der Bahnanlagen. Hier wurden bei den Planungen entlang der Weidendammtrasse jeweils hohe, V - bis VII – geschossige bzw. zwingend IV – geschossige und geschlossene Gebäuderiegel vorgesehen, um damit die dahinter liegende Bebauung, insbesondere die Wohnnutzungen, vor den Lärmbelastungen durch die Bahntrasse zu schützen.

Dieses Ziel wird nunmehr auch im vorliegenden Bebauungsplan verfolgt. Entlang der geplanten Weidendammtrasse und parallel zur Bahntrasse wird im festgesetzten Gewerbe- sowie im Sondergebiet ein V - geschossiger Gebäuderiegel vorgesehen, der die westlich gelegenen Mischgebiete, die umfangreiche Wohnnutzungen umfassen und auch von den Verkehrsemissionen des Engelbosteler Damms und der Bodestraße belastet werden, vor den Lärmbelastungen durch die Bahnanlagen schützen soll. Mit einer hohen Bebauung im östlichen Planbereich kann von dieser Seite ein entsprechender Lärmschutz geboten werden, der auch die Freiflächen im Innenhofbereich schützt, in dem u.a. auch Kinderspielflächen vorhanden sind.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 für die Mischgebiete sowie 0,8 für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet fest. Weiterhin werden für das Gewerbegebiet und das Sondergebiet Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Diese Werte liegen innerhalb der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Für die Mischgebiete werden Geschossflächenzahlen (GFZ 2,5 und GFZ 3,6) festgesetzt, die über den nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwert von 1,2 hinausgehen.

Die Obergrenzen können aus städtebauliche Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Folgende Aspekte sind hier wesentlich:

1. Der städtebauliche Charakter der im Stadtteil Nordstadt vorhandenen Blockrandbebauung soll erhalten bleiben und ergänzt werden.
2. Durch die im Engelbosteler Damm verkehrenden Stadtbahn- und Buslinien sowie die in der Nähe liegende S-Bahn-Haltestelle „Bf. Nordstadt“ ist ein günstiger Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gegeben.
3. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt, da Besonnung und Belüftung u.a. durch die aufgeweiteten Verkehrsflächen des

Engelbosteler Damms, der Bodestraße und der Bahntrasse sichergestellt sind. Freiräume, wie der Stadtteilpark Möhringsberg tragen ebenfalls zu einer ausreichenden Frischluftversorgung bei, so dass hier ein entsprechender Ausgleich besteht.

4. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten (s. Abschnitt 3. Umweltverträglichkeit).

Zu den Verkehrsflächen hin werden Baulinien ausgewiesen, die von eventuellen Neubauten wieder aufgenommen werden müssen. Zur stärkeren Gliederung von Fassaden können die Baulinien jedoch ausnahmsweise von Gebäudeteilen jeweils um bis zu maximal 5,0 m Breite und maximal 1,0 m Tiefe unter- bzw. überschritten werden, wenn dies aus Gründen differenzierter Einzelgestaltung erforderlich ist.

Die rückwärtige Baugrenze liegt am Engelbosteler Damm bezogen auf die Gebäude Engelbosteler Damm 120 und 122 hinter der vorhandenen rückwärtigen Gebäudeaußenkante, so dass sich die vorhandenen Gebäude nicht vollständig innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Mit dieser Baugrenze wird zum einen eine einheitlichere Rückfront der Gebäude am Engelbosteler Damm angestrebt, zum anderen steht die Schaffung eines Abstandes zwischen den Bauflächen des Mischgebietes und des Gewerbegebietes sowie des Sondergebietes im Vordergrund. Bei dieser bestandsorientierten Planung wären größere Abstände nicht mit der vorhandenen Bebauung vereinbar. Es gelten jedoch die Grundsätze des Bestandschutzes. Eine Nutzung der vorhandenen Gebäude Engelbosteler Damm 120 und 122 ist weiterhin uneingeschränkt möglich. Eventuelle Neubauten müssen sich allerdings an die festgesetzte Baugrenze halten.

Die Festlegung von Feuerwehrezufahrten und -durchfahrten mit ihren notwendigen Anbindungen an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist durch den vorhandenen Engelbosteler Damm und die Bodestraße verkehrlich erschlossen.

Das übergeordnete Straßennetz der Schnellwege und Bundesautobahnen ist über die Schulenburger Landstraße und die Haltenhoffstraße zu erreichen.

Das Plangebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut bedient. Im Engelbosteler Damm und in der Haltenhoffstraße verkehren die Stadtbahnlinien 6 und 11 sowie die Buslinie 121. Die nächstgelegene Haltestelle „An der Strangriede“ ist mit 100 m Entfernung fußläufig gut erreichbar. Durch die S-Bahn-Haltestelle „Bf. Nordstadt“ wird das Plangebiet auch an das S-Bahn-Netz der Deutschen Bundesbahn AG angeschlossen.

Weidendammsstrasse:

Entlang der Ostseite des Planbereiches wird die Fläche für die aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Trasse zur Verlängerung des Weidendamms gesichert. Mit diesem letzten Teilstück des Weidendamms soll zu gegebener Zeit die Umgehung für den Engelbosteler Damm komplettiert und ein direkter Anschluss des Weidendamms an die Bahnbrücke nach Hainholz ermöglicht werden.

Die Anbindung der Weidendammsstrasse ist erforderlich, um folgende Ziele zu erreichen:

- Bündelung des Verkehrs (Straßenverkehr und Deutsche Bahn) und damit Verkehrsberuhigung des Engelbosteler Damms im Rampenbereich.
- Umbau der Straßen im Rampenbereich zu Anliegerstraßen und damit weitaus geringere Belastungen der Anwohner durch Abgase und Lärm.

- Entzerrung und Neuordnung der Verkehrsströme am Knotenpunkt Engelbosteler Damm / Haltenhoffstraße / Bodestraße.
- Verbesserung der internen Quartiersverbindungen für Fußgänger (u.a. zum Kinderspielplatz Auf dem Loh).

Auch im Masterplan Mobilität 2025 der Landeshauptstadt Hannover (Januar 2011) überwiegt in Abwägung aller Randbedingungen und Auswirkungen, wie z.B. im Hinblick auf den Verkehrswert, die Lärmemissionen und den Siedlungsraum, eine positive Gesamteinschätzung zur Trassenoption des Weidendamms. Es wird insbesondere die Möglichkeit der Entlastung des Bereiches Engelbosteler Damm / Bodestraße vom gebietsbezogenen Durchgangsverkehr und eine gestalterische Aufwertung gesehen. Ebenso wird allerdings dargelegt, dass der Investitionsaufwand (Grund- / Gebäudeerwerb, Brückenbauwerk) das Projekt zurückstellt.

Für Teilflächen der geplanten Weidendammtrasse hat die Landeshauptstadt Hannover derzeit noch keine Planungshoheit, da sie sich noch im Besitz der Deutschen Bahn befinden und erst entwidmet werden müssen. Die Flächen, die im Flächennutzungsplan für die Trasse vorgesehen sind und für die die Landeshauptstadt die Planungshoheit besitzt, sind in den Bebauungsplan einbezogen worden. Sie sind von der Bebauung frei zu halten.

Die sonstigen festgesetzten Verkehrsflächen des Engelbosteler Damms entsprechen dem derzeitigen Bestand. Änderungen bezüglich der Verkehrsflächen oder der Verkehrsführung sind nicht vorgesehen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Versorgungsleitungen und Kanäle zurzeit erschlossen.

Zur Sicherung der Stromversorgung wird die vorhandene Trafostation im südwestlichen Bereich des Sondergebietes „Einzelhandel sowie Büro und Verwaltung“ weiterhin benötigt. Für den Standort wird daher ein entsprechendes Symbol festgesetzt.

Bei einer Realisierung der geplanten Weidendammtrasse sind allerdings neue Regenwasserkanäle bzw. Gräben oder Mulden und ggf. auch Schmutzwasserkanäle zu bauen.

Die Löschwasserversorgung ist derzeit ebenfalls ausreichend. Im Plangebiet sind Leitungen mit 100 – 200 mm Nennweite vorhanden. Eine Verdichtung der Bebauung im Gewerbegebiet könnte aber eine Erweiterung des Hydrantennetzes und eine Erhöhung des Löschwasserbedarfs zur Folge haben. Sollten in den Baugenehmigungsverfahren höhere Löschwassermengen gefordert werden müssen, so wären diese zusätzlichen Mengen durch die Eigentümer auf den Grundstücken zu bevorraten.

2.5 Private und öffentliche Infrastruktur

Die zur Versorgung der Bevölkerung notwendigen öffentlichen Einrichtungen, wie z.B. Schulen, Kindertagesstätten und Alteinrichtungen sind im Stadtteil selbst bzw. in den angrenzenden Stadtteilen vorhanden. Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Plangebiet selbst sowie im übrigen Teil des zentralen Versorgungsbereiches Nordstadt. Auf der nördlichen Teilfläche des Klagesmarktes findet zudem regelmäßig ein Wochenmarkt statt.

Öffentliche Spielplätze

Der für das Mischgebiet erforderliche Spielplatzbedarf kann nicht innerhalb des Geltungsbeereichs des Bebauungsplans Nr. 1748 nachgewiesen werden. Der Bedarf kann allerdings durch den nordwestlich angrenzenden Spielplatz Auf dem Loh gedeckt werden. Die Größe dieses Spielplatzes (ca. 3.250 m²) überschreitet den Bedarf des angrenzenden Wohnblocks Auf dem Loh und kann daher den Spielplatzbedarf für das Plangebiet mit abdecken. Ein weiterer Spielplatz (ca. 2.440 m²) befindet sich an der Haltenhoffstraße zwischen dem Bunker und der Straße Schneiderberg. Die Spielplätze sind über den signalgesteuerten Kreuzungspunkt Engelbosteler Damm / Haltenhoffstraße / Bodestraße sicher zu erreichen.

Südlich der Straße Am Kläperberg befindet sich weiterhin der im Rahmen der Sanierung Nordstadt entwickelte Stadtteilpark Möhringsberg zur Größe von ca. 10.000 m². Der Stadtteilpark bietet neben Erholungszonen für Erwachsene einen großen Sandsplatz für Kleinkinder und Spielflächen für Jugendliche. Insbesondere der östliche Teil des Stadtteilparks ist weitläufig und bietet viel Raum für bewegungsintensiven Sport und Spiel.

Insgesamt kann somit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder ausreichend Rechnung getragen werden.

3. Umweltverträglichkeit

3.1 Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Dreieck zwischen dem Engelbosteler Damm, der Bodestraße und den Anlagen der Deutschen Bahn AG und wird im Wesentlichen durch den hier verursachten Straßenverkehrslärm sowie durch den Lärm, der von den Anlagen der Deutschen Bahn AG ausgeht, belastet.

Hinsichtlich des **Straßenverkehrslärms** sind gemäß Schallimmissionsplan der Landeshauptstadt Hannover 2009 im Plangebiet an den Fassaden, die zum **Engelbosteler Damm** ausgerichtet sind, Lärmpegel am Tag zwischen ca. 65 dB(A) und maximal 71 dB(A) zu erwarten. Die nächtlichen Lärmpegel liegen an diesen Gebäudeseiten zwischen ca. 55 dB(A) und maximal 63 dB(A). An den Fassaden entlang der **Bodestraße** sind Lärmpegel zwischen ca. 65 dB(A) und maximal 69 dB(A) tags sowie zwischen ca. 55 dB(A) und maximal 61 dB(A) nachts zu erwarten.

Aufgrund des **Stadtbahnlärms** treten an den zum **Engelbosteler Damm** ausgerichteten Gebäudefronten Lärmpegel zwischen ca. 55 dB(A) und 60 dB(A) tags und zwischen 50 dB(A) und 55 dB(A) nachts auf. An den zur **Bodestraße** orientierten Gebäudefronten sind tags zwischen ca. 45 dB(A) und 60 dB(A) zu erwarten, nachts liegen die Werte hier unter 40 dB(A) bis maximal 55 dB(A).

Die höchsten Werte ergeben sich jeweils im Kreuzungsbereich Engelbosteler Damm, Bodestraße, Haltenhoffstraße. In Abhängigkeit von der Entfernung zum Kreuzungspunkt verringern sich die Werte entsprechend.

Für die Ermittlung der Lärmimmissionen durch den **Schieneverkehr** der Anlagen der Deutschen Bahn AG wurde die Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes aus dem Jahr 2008 zugrunde gelegt.

Für die Länder der EU wurde mit den Lärmindizes L_{Den} (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) und L_{Night} (Nacht-Lärmindex) eine vergleichbare Herangehensweise zur Berechnung der Lärmkarten vorgegeben. Dabei dienen der L_{Den} als Maß für die allgemeine Belästigung und der L_{Night} als Maß für die Störung des Schlafes.

Der dort nachgewiesene Pegel wurde in der Bundesrepublik vom Eisenbahn-Bundesamt nach der „Vorläufigen Berechnungsmethode für den Umgebungslärm an Schienenwegen (VBUSch)“ berechnet und ist nur näherungsweise mit den deutschen Berechnungen (Schall 03) zu vergleichen. Von den dort dargestellten Pegeln sind jeweils 5 dB(A) abzuziehen, um mit dem Wert nach Schall 03 vergleichbar zu sein.

Im gesamten Plangebiet werden durch die Bahnanlagen Lärmpegel (L_{Night}) verursacht, die mindestens 50 dB(A) betragen. Dieser Wert trifft zu für einen lediglich kurzen Abschnitt der Gebäudefassaden am Engelbosteler Damm. Die übrigen Fassaden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden mit 55 dB(A) bis 60 dB(A) belastet. Im inneren Bereich des Plangebietes ergeben sich derzeit überwiegend Lärmpegel zwischen 60 dB(A) und 65 dB(A). Im Nahbereich der Bahnanlagen treten gemäß den Berechnungen des Eisenbahn-Bundesamtes mindestens Lärmpegel (L_{Night}) zwischen 65 dB(A) und 70 dB(A) auf.

Überwiegend zeigt jedoch die Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes für die Fassaden, die zu den Anlagen der Bundesbahn ausgerichtet sind, Lärmpegel von über 70 dB(A) nachts. Unter Berücksichtigung des genannten Abschlages in Bezug auf die Schall 03 verbleiben dennoch nahezu ca. 70 dB(A) als Nachtpegel. Dies entspricht den Werten, die auch für die südlich gelegenen Flächen entlang dem weiteren Verlauf der Bahngleise Richtung Hauptbahnhof im Jahr 2012 ermittelt wurden. Diese belegen zudem, dass die Nachtwerte die Maximalpegel darstellen, die sich aus dem vermehrten nächtlichen Güterverkehr der Deutschen Bundesbahn ergeben.

Aufgrund dieser hohen Lärmpegel wird durch die Deutsche Bahn AG in dem Streckenbereich, der auch entlang des Bebauungsplangebietes führt, eine Lärmsanierung für die Strecke 1701 Hannover Hbf. – Soest durchgeführt. Dies bedeutet u.a., dass bei Überschreitung der Schallpegel von 70 dB(A) am Tag beziehungsweise 60 dB(A) in der Nacht bei Wohngebieten unter bestimmten Voraussetzungen an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, die für Mischgebiete am Tag bei 60 dB(A) und nachts bei 50 dB(A) sowie für Gewerbegebiete am Tag bei 65 dB(A) und nachts bei 55 dB(A) liegen, werden somit an den Gebäudefronten, die zu den Verkehrsflächen ausgerichtet sind, entlang des Engelbosteler Damms sowie entlang der Bodestraße durch den Straßenverkehrslärm sowie im gesamten Plangebiet durch den Schienenverkehr der Bahnanlagen überschritten.

In Anlehnung an die DIN 18005 sind die einwirkenden Verkehrsimmissionen damit so erheblich, dass grundsätzlich Schutzmaßnahmen als erforderlich erachtet werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.

Aus straßenbautechnischer und städtebaulicher Sicht ist kein aktiver Lärmschutz, z.B. durch eine Lärmschutzwand möglich, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen. Erforderliche Schutzmaßnahmen können daher nur durch die Festsetzung passiven Lärmschutzes erreicht werden. Es wird daher eine Festsetzung getroffen, die vorsieht, dass zum Schutz vor Schallimmissionen im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen (z.B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, fensterunabhängige Belüftungen) zu treffen sind. Durch die Festsetzung dieser Maßnahmen sollen die durch den Verkehrslärm entstehenden schädlichen Auswirkungen soweit wie möglich vermindert werden. Im Ergebnis sollen in den künftigen Gebäuden Innenraumpegel erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglichen.

Eine exakte Berechnung hierzu erforderlicher bewerteter Schalldämmmaße ist im Rahmen der Bauleitplanung jedoch nicht möglich, weil wichtige Berechnungsparameter, wie z.B. die Raumgrößen, die Fenstergrößen und die Wandstärken noch nicht bekannt sind und erst im Baugenehmigungsverfahren festliegen. Die Festsetzungen können daher nur pauschal und

allgemein vorgenommen werden. Erst im Baugenehmigungsverfahren, wenn die genannten Berechnungsparameter konkret festliegen, ist es möglich, Schalldämmmaße entsprechend den nachfolgend beschriebenen Gesichtspunkten zu fordern.

Verbindliche Anforderungen über bestimmte einzuhaltende Innenpegel sind gesetzlich nicht vorgeschrieben. Als sinnvolle Grundlage für die Ermittlung mindestens anzustrebender Innenpegel erscheint es sachgerecht, die vierundzwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 24. BImSchG) hinzuzuziehen. Diese Verordnung legt Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen fest, soweit u.a. durch den Bau öffentlicher Straßen die Immissionsgrenzwerte der hierfür anzuwendenden sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überschritten werden.

Durch diese Maßnahmen des passiven Lärmschutzes werden somit - auch nach den Erkenntnissen der Lärmforschung - Innenpegel gewährleistet, die den Nutzern eine gegen unzumutbare Lärmbelastungen abgeschirmte Gebäudenutzung ermöglichen. Dem liegt die Erwägung zugrunde, dass Maßnahmen des passiven Schallschutzes die ihnen zugeordnete Schutzwirkung erfüllen, wenn sie die Gewähr dafür bieten, dass Kommunikations- und Schlafstörungen vermieden werden.

3.2 Naturschutz

Die Planfläche ist überwiegend bebaut. Lediglich auf der geplanten Weidendammtrasse entlang der östlich verlaufenden Bahnstrecke befindet sich ein älterer Gehölzbestand. Der Gehölzbestand wird von der Planung vorerst nicht berührt. Erst bei einem tatsächlichen Ausbau der Weidendammtrasse muss in diesen Gehölzbestand eingegriffen werden.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover finden Anwendung. Eine Entscheidung über den Erhalt und ggf. deren Ersatz erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind nicht erkennbar. Ein Ausgleich ist auch unter dem Aspekt, dass bereits Baurechte (Durchführungsplan Nr. 59) bestehen, nicht erforderlich.

Um insbesondere den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gerecht zu werden, wird jedoch eine Festsetzung zur Dachbegrünungspflicht getroffen. Danach sind im Plangebiet die Dachflächen von neu geplanten Gebäuden, die eine Dachneigung von weniger als 20 Grad aufweisen, zu begrünen. Ausnahmen von dieser Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn sie im Widerspruch zum Nutzungszweck steht, wie z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Installation technischer Anlagen. Auch in diesen Ausnahmefällen sind allerdings mindestens 25 % der Dachflächen zu begrünen.

Weiterhin sind die dauerhaft angelegten, ebenerdigen Stellplätze durch ein Baumraster zu gliedern. Für jeweils 4 Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.

Diese Festsetzungen tragen insgesamt zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse bei (Verminderung der Luftstromgeschwindigkeiten und der Temperaturunterschiede im Dachbereich, Filterung von Schmutzpartikeln, Erhöhung der Verdunstung), Regenwasser wird gespeichert, es entstehen Standorte für zahlreiche Pflanzen und Tiere mit den zugehörigen Nahrungs-, Brut- und Ruheplätzen. Weiterhin führt dies, insbesondere auch bei

Dächern, die von oben einsehbar sind, zu einer Verbesserung des Erlebnis- und Erholungswertes für den Menschen.

3.3 Altlasten

Das Plangebiet befindet sich zum überwiegenden Teil im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche einer ehemaligen Geldschrankfabrik (Bode-Panzer) mit angeschlossener Eigenbedarfstankstelle. Weiterhin sind im nördlichen Bereich des Plangebietes die Verdachtsfläche einer ehemaligen Tankstelle aus dem Nutzungszeitraum der 1920er und 1930er Jahre sowie im östlichen Bereich die Verdachtsfläche eines ehemaligen Chemikalienlagers, danach Transportunternehmen mit Eigenbedarfstankstelle und Kfz-Handel bis ca. 1990 bekannt.

Beim Bau des Nordstadtzentrums in der Bodestraße sind im Bereich des Parkhauses schädliche Bodenveränderungen angetroffen worden, die im Zuge der Bauarbeiten ausgekoffert und entsorgt worden sind. Bei der Neuanlage eines Regenwasserversickerungsbeckens, direkt nördlich des Parkhauses, wurde ca. 0,6 m unter der Geländeoberkante eine ca. 0,6 - 1,0 m mächtige Auffüllung (schwarz) aus Aschen, Schlacken und Ziegelresten vorgefunden. Die entnommenen Proben wurden auf Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) untersucht. Die nachgewiesenen PAK-Gehalte sind demnach stark erhöht. Eine auffällige Belastung mit Schwermetallen lag nicht vor.

Es ist davon auszugehen, dass die aus Aschen, Schlacken und Bauschutt bestehende Auffüllung nicht nur auf den Bereich des Parkhauses beschränkt ist. Außerdem besteht im Bereich der oben genannten Verdachtsflächen die Möglichkeit weiterer schädlicher Bodenveränderungen durch branchentypische Substanzen (Schwermetalle, PAK, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), die aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) und ggf. Rückstände der chemischen Industrie).

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung steht diesen Verdachtsflächen und Auffüllungen nicht entgegen. Vor geplanten Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sollten im Vorfeld jedoch orientierende Untersuchungen (OU) durchgeführt werden, vor allem auch im Hinblick auf eine Quantifizierung von belastetem, ggf. zu entsorgendem Bodenaushub. Die Dokumentation der orientierenden Untersuchung ist der Landeshauptstadt Hannover, Bereich Umweltschutz, vor Baubeginn zur Stellungnahme vorzulegen. Zukünftige Erdarbeiten auf dem Gelände sind fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren.

3.4 Gewässerschutz

Aufgrund möglicher Auffüllungen bzw. schädlicher Bodenveränderungen im betroffenen Plangebiet könnte ggfs. geplanten Versickerungsmaßnahmen nicht zugestimmt werden. Sofern eine Niederschlagswasserversickerung geplant ist, wäre der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund / Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist, bzw. es könnte erforderlich werden, dass bei einer geplanten Niederschlagswasserversickerung ein Austausch von belastetem Bodenmaterial erforderlich wird, da eine Versickerung nur über nicht belastetes Bodenmaterial zugelassen werden kann.

3.5 Kampfmittel

Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes weisen die zur Verfügung stehenden Luftbilddaufnahmen aus dem zweiten Weltkrieg eine Bombardierung, Kriegseinwirkungen oder Bodenverfärbungen für Teilbereiche des Plangebietes auf. Dies betrifft insbesondere das Grundstück Bodestraße 12 sowie eine Teilfläche östlich des Grundstücks Engelbosteler

Damm 130. Es ist nicht auszuschließen, dass dort noch Bombenblindgänger vorhanden sind, von denen eine Gefahr ausgeht. Aus Sicherheitsgründen werden für diese beiden Flächen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

Für die übrigen im Plangebiet gelegenen Flächen ist auf den zur Verfügung stehenden Luftbildern keine Bombardierung erkennbar.

4. Kosten für die Stadt

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Die Planung zur Verlängerung der Weidendamms trasse wird derzeit noch nicht konkret verfolgt. Es können daher noch keine Kosten genannt werden. Erst im Zuge einer aktuellen Wiederaufnahme der Planung ist eine realistische Kostenschätzung möglich. Die Kosten werden dann zu gegebener Zeit in einer eigenständigen Drucksache genannt.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juni 2014

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung
des Entwurfes am 17.07.2014
zugestimmt.

gez. Heesch
(Heesch)
Fachbereichsleiter

gez. Lüdke
Stadtoberamtsrat

61.11/06.06.2014

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB geprüft. Sie wurde redaktionell überarbeitet und in dem Abschnitt 3.1 Lärmschutz aktualisiert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Dezember 2014

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung der
Satzung am
zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/01.12.2014