Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

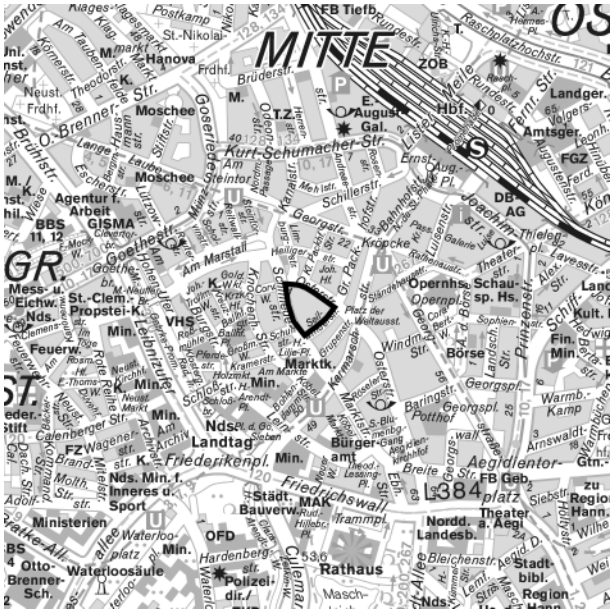
Bebauungsplan Nr. 646, 2. Änderung

- Osterstraße Nord –

Planung: **Nord**

Stadtbezirk: **Mitte**

Stadtteil: **Mitte**



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Osterstraße, die Schmiedestraße und die Seilwinderstraße.

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung 3

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation 3

3. Festsetzungen 4

4. Verfahren 5

5. Umweltverträglichkeit 5

5.1 Naturschutz 6

5.2 Altlasten und Verdachtsflächen 6

5.3 Kampfmittel 6

5.4 Gewässer 6

6. Kosten für die Stadt 7

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Wettbüros im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich bedeutsamen Innenstadtquartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

Absicht der Stadt ist es, die Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Von besonderer Bedeutung ist daher die Nutzung und Ausgestaltung der Erdgeschosszonen durch ein abwechslungsreiches und für Kunden offenes Erscheinungsbild.

Es steht zu befürchten, dass die Attraktivität dieses Innenstadtquartiers durch die Ansiedlung von Wettbüros beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschossebene, die weite Teile des Quartiers auszeichnet.

In jüngster Vergangenheit sind in der Innenstadt verstärkt Anträge, insbesondere für Wettbüros, zu verzeichnen, so dass hier Handlungsbedarf besteht.
Die Etablierung von Wettbüros führt zu vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen wie die Ansiedlung von Spielhallen, die unter die Regelung des § 33 i GewO fallen.
Begründet in der hohen Finanzkraft können sie sich in guten Innenstadtlagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung sind Bestrebungen, im Gebäude Osterstraße 9 ein Wettbüro zu eröffnen.
Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig.
Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Sicherung der Planungsziele am 30.08.2018 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet beschlossen. Der Bauantrag für das Wettbüro wurde daraufhin abgelehnt.

Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung von Wettbüros zu verhindern.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtlage direkt an der Osterstraße, einer Fußgängerzone in guter Geschäftslage in der Innenstadt Hannovers.
Westlich des Plangebietes beginnt die historische Altstadt. Die Schmiedestraße stellt gewissermaßen das Bindeglied zwischen Innenstadt und Altstadt dar.
Südlich vom Plangebiet befindet sich die Marktkirche, eines der Wahrzeichen der Landeshauptstadt Hannover.
Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet eine besondere stadträumliche Funktion zuteil.

Aufgrund seiner zentralen Lage hat das Quartier große Bedeutung für den Einkaufsstandort Hannover.
Das beantragte Wettbüro betrifft das Grundstück Osterstraße 9, das mit seiner Ausrichtung und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt.
Vor diesem Hintergrund sollen Vergnügungsstätten mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich vermieden werden.
Eine Ansiedlung dieser Einrichtungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Weiterhin ist das Plangebiet im hannoverschen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich deklariert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 646, 1. Änderung wurde das gesamte Plangebiet als Kerngebiet nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) von 1977 festgesetzt.
Im Erdgeschoss sind - neben Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3, die ladenmäßig betrieben werden - nur die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Dieses sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten.
Die genannten zulässigen Nutzungen wurden weiter eingeschränkt, indem Betriebe i.S. des § 33 i Gewerbeordnung - Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen - ausgeschlossen wurden. Zusätzlich wurden Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen als unzulässig erklärt.

Wettbüros sind dementsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig, da diese nicht vom § 33 i der Gewerbeordnung umfasst sind.

3. Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf ein Kerngebiet (MK) nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 646 soll die Art der baulichen Nutzung im Erdgeschoss weiterhin auf die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen beschränkt sein. Ausgenommen hiervon sind nach wie vor Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 sollen weiterhin im Erdgeschoss nur zulässig sein, soweit sie ladenmäßig betrieben werden. Hierbei ergibt sich aufgrund unterschiedlicher Formulierungen in der BauNVO von 1977 und der aktuellen BauNVO eine Veränderung. In der BauNVO vom 1977 bezog sich die betreffende Passage auf die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe. In der aktuellen BauNVO wird von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesprochen. Diese Änderung des zulässigen Störungsgrades diente einzig der Angleichung an die übrigen Mischgebiete (MD- und MI-Gebiete). An den Immissionsrichtwerten, die die gewerblichen Nutzungen im Regelfall einhalten sollen, ändert sich nichts. Zusätzlich zur Neufassung der bestehenden Nutzungseinschränkungen sollen auch Wettbüros im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Wettbüros können vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale entfalten, so dass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind.

Insbesondere die Erdgeschosszone hat eine hohe Bedeutung für den Einzelhandel, tritt stadträumlich zuerst in Erscheinung und wird an erster Stelle frequentiert. Daher erfolgt die Nutzungsbeschränkung ausschließlich für das Erdgeschoss.

Die genannten Nutzungen führen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb (Verschiebung des Bodenpreisgefüges) mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt kommen kann.
Mit Wettbüros lassen sich erfahrungsgemäß höhere Umsätze generieren, so dass entsprechend höhere Miet- und Kaufpreise die Folge sein können, was wiederum den Bodenpreis verändern kann und letztendlich die Aufgabe vorhandener Nutzungen wie Ladengeschäfte / Dienstleister zur Folge haben kann.

Eine Ansiedlung dieser gewerblichen Betriebe kann das Image des Gebietes nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch auf die Umgebung (angrenzende Fußgängerzone und Altstadt, Marktkirche usw.) städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.

Problematisch sind weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe (die Entstehung eines eigenen Milieus), was letztendlich zu einer Segregation vor Ort, sozialen Spannungen sowie zu fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung führen kann.
Prekär ist zudem das negative Image, welches zu Konflikten und Akzeptanzproblemen mit anderen vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen kann. Ferner kann es auch Probleme geben bei der Neuansiedlung von Nutzungen.

Oftmals werden andere Werbeformate eingesetzt. Häufig sind (aus Diskretionsgründen) die Schaufenster zugeklebt. Zudem kommen vermehrt aggressive Werbeformate mit greller Farbgebung (Neonfarben) sowie Blinklichtreklame zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Straßenabschnitts beeinträchtigt wird.
Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und wo Ware präsentiert wird, ist nicht mehr gewährleistet. Aufgrund der aggressiven und dominanten Werbung kann das Ortsbild verändert und beeinträchtigt werden.

Daher ist es wichtig, die Ansiedlung dieser Einrichtungen zu steuern, um vorhandene Einzelhandelsstrukturen zu schützen und einen „Trading-Down-Effekt“ zu verhindern sowie eine Angebotsvielfalt zu ermöglichen und somit die Attraktivität des Standortes zu bewahren.

Da das Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, besteht hier ein besonderer Anspruch an den Schutz der vielseitigen Einzelhandelsstrukturen.

Die Nutzungseinschränkung des Kerngebiets lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums und ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens gerechtfertigt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 646 sowie der 1. Änderung gelten unverändert.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 646, 2. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch den Ausschluss von Wettbüros und die Umstellung hinsichtlich der Nutzungsart auf die BauNVO vom 21. November 2017 nicht berührt.
Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB liegen ebenfalls vor, da die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.
Auch bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

5. Umweltverträglichkeit

Da das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB Anwendung findet, kann auf die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden (§ 13 Abs. 3 BauGB). Auch ist kein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu machen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch werden relevante Umweltbelange in die Abwägung einbezogen.

5.1 Naturschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. Eine besondere Bedeutung der Planfläche für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Besonders geschützte Biotope sind nicht bekannt und angesichts der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten. Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.
Von den geänderten Planinhalten gehen keine Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.
Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Fragestellungen sind ebenfalls nicht vorhanden.
Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung.

5.2 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Plangebiet sind derzeit keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbelastungen bekannt.
Allerdings umfassen weite Teile des Geltungsbereiches Flächen mit trümmerschuttartigen Auffüllungen. Derartige Auffüllungen zeichnen sich vor allem durch Beimengungen an Schlacken und Ziegeln aus. Sie sind häufig mit Schwermetallen und/ oder polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Es ist mit mehreren Metern mächtiger künstlicher Auffüllungen zu rechnen.
Diese Auffüllungen können durch bisherige Bautätigkeiten bereits teilweise oder ganz beseitigt worden sein.
Im Plangebiet liegen diverse Verdachtsflächen, u.a. durch chemische Reinigungen, Druckereien und Baugewerbebetriebe. Mögliche Einflüsse durch Kriegseinwirkungen können sich im Trümmerschutt wiederfinden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung. Es sind in diesem Zusammenhang keine baulichen Veränderungen geplant.
Es ist, trotz der vorliegenden Informationen, aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Versiegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

5.3 Kampfmittel

Im Plangebiet können Kampfmittelbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
Bei konkreten Baumaßnahmen sollten Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

5.4 Gewässer

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des HQ 100- und HQ 200- Überschwemmungsgebietes. Das Einzugsgebiet, dass bei Starkregen aufgrund der Geländetopografie theoretisch oberflächig über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entwässert, weist eine Größe kleiner als 10 Hektar auf. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Im derzeitigen Zustand ist im südlichen Innenhofbereich des Bebauungsplanes eine Geländesenke im Bereich der Parkplätze zu erkennen. Hier sind ggf. Sicherungsmaßnahmen durch den Eigentümer durchzuführen.

In der weiteren Planung ist für Extremereignisse, die die Bemessungswerte des Kanalnetzes überschreiten zu prüfen, ob aus evtl. Überstau der Mischwasserkanalisation eine Gefährdung der geplanten Bebauung resultieren kann. Ggf. sind geeignete Maßnahmen zum Überflutungsschutz in der Planung zu berücksichtigen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 646 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Mai 2019

Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hanno-
hat dem Entwurf der Begründung am
zugestimmt.

(Lüdke)
Stadtoberamtsrat

61.11/ 07.05.2019