Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

Bebauungsplan Nr. 639, 1. Änderung

- Goethestraße Süd -

Planung: **Nord**

Stadtbezirk: **Mitte**

Stadtteil: **Mitte**

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Goethestraße 23 bis 29 (ungerade) sowie die Grundstücke Leibnizufer 19 und 23.

Inhaltsverzeichnis

1.	**Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung**	**3**
2.	**Örtliche und planungsrechtliche Situation**	**3**
3.	**Festsetzungen**	**4**
4.	**Verfahren**	**6**
5.	**Umweltverträglichkeit**	**6**
	5.1 Naturschutz	6
	5.2 Altlasten und Verdachtsflächen	6
	5.3 Kampfmittel	7
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 bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Unternehmungen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken. Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Mit der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 639 sollen Spielhallen, Spielcasinos und Wettbüros in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden, Bordelle und bordellartige Betriebe werden umfassend ausgeschlossen.

Die Zielrichtung der Stadt ist es, die Goethestraße mit dem angrenzenden Kreuzungsbereich am Leibnizufer in seiner Versorgungsfunktion und seiner Aufenthaltsqualität zu stärken.
Von besonderer Bedeutung ist daher die Nutzung und Ausgestaltung der Erdgeschosszonen durch ein abwechslungsreiches und für Kunden offenes Erscheinungsbild. Darüber hinaus soll auch eine Ausweitung des Vergnügungsviertels mit Bordellen und bordellartigen Betrieben verhindert werden.

Es steht zu befürchten, dass die Goethestraße hinsichtlich der Qualität der Versorgungsstrukturen weiter an Attraktivität verlieren wird und dass die Straße durch die Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben eine nachhaltige Beeinträchtigt erfährt und die heutige Zäsur des Leibnizufers zwischen Vergnügungsviertel und Wohnquartier verloren geht.

In jüngster Vergangenheit sind nicht nur in der Innenstadt, sondern auch in den innenstadtnahen Lagen verstärkt Anträge insbesondere für Wettbüros zu verzeichnen, so dass hier Handlungsbedarf besteht.
Begründet in der hohen Finanzkraft können sich die o.g. Nutzungen in guten und hoch frequentierten Stadtlagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung sind Bestrebungen, im Erdgeschoss des Gebäudes Goethestraße 25 ein Wettbüro zu eröffnen. Dieses Gebäude besitzt große Schaufensterfronten und hat eine entsprechend hohe Präsenz im Straßenraum.
Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig und können nicht abgelehnt werden.
Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 15. 6. 2017 wurde der Bauantrag zurückgestellt.

Der gesamte Geltungsbereich der Planänderung soll auf die BauNVO von 1990 in der Fassung vom 12. Mai 2017 umgestellt werden.
Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung der eingangs genannten Nutzungen zu verhindern.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich angrenzend an die Innenstadt, unmittelbar am historischen und denkmalgeschützten Leibnizufer.
Die Goethestraße wird im Rahmen des Ausbaus der D-Linie erneuert und mit einem barrierefreien Hochbahnsteig ausgestattet. Das Gesamterscheinungsbild der Straße wird durch den Ausbau der Seitenanlagen in Verbindung mit neuen Baumpflanzungen aufgewertet und die Rahmenbedingungen für Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschosszonen verbessert.
Die Goethestraße hat trotz funktionaler Defizite eine hohe Bedeutung für die Versorgung der Bewohner des Stadtteils. Dementsprechend wird der Abschnitt zwischen Goetheplatz und Leibnizufer im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsbereich zur Calenberger Straße dargestellt.

Weiterhin befindet sich die katholische Hauptkirche der Landeshauptstadt (St. -Clemens Basilika) in unmittelbarer Nähe ebenso wie zahlreiche soziale Einrichtungen. Die Goethestraße ist durch den Straßenzug Brühlstraße/Leibnizufer von der City und dem Vergnügungsviertel am Steintor funktional und baulich abgesetzt. Leine und Straßenraum bilden hier eine klare städtebauliche Zäsur.
Eine Ausweitung des Vergnügungsviertels auf angrenzende Stadtteile wie die Calenberger Neustadt ist aus städtebaulichen Gründen problematisch, da bereits bestehende funktionale Defizite und „Trading Down Tendenzen“ vorhanden sind und die Qualifizierung als Versorgungsstandort gefährdet ist.
Im weiteren Verlauf der Goethestraße Richtung Goetheplatz befindet sich bereits eine Spielhalle.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 639 wurde das gesamte Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt. Lediglich Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 (3) Nr.1 und 2 (sonstige Tankstellen und Wohnungen) sind ausgeschlossen.

Sämtliche Arten von Vergnügungsstätten sowie Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sind im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig.
Es ist die BauNVO von 1968 anzuwenden.

3. Festsetzungen

An der im Bebauungsplan Nr. 639 getroffenen Art der baulichen Nutzung -Kerngebiet- wird festgehalten.
Im Plangebiet sollen mit dieser Änderung entlang der Goethestraße und am Leibnizufer im Erdgeschoss bis maximal 25 m Bautiefe Spielhallen, Spielcasinos und Wettbüros ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen entlang der Goethestraße und am Leibnizufer Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen unzulässig sein.

Unweit des Plangebietes befindet sich das Vergnügungsviertel ´Steintor´, wo zahlreiche Vergnügungsstätten ansässig sind (Spielhallen, Gaststätten mit Spielgeräten, Diskotheken, Tanzlokale etc.) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. In diesem Bereich sind jegliche Arten von Vergnügungsstätten zulässig.

Vergnügungsstätten wie beispielsweise Wettbüros, Spielhallen und Spielcasinos sind im Kerngebiet regelzulässige Nutzungen. Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind als gewerbliche Betriebe im Kerngebiet ebenfalls generell zulässig. Zu bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sogenannte „Sauna- bzw. FKK-Clubs“ und Wohnungsprostitution. In Nachbarschaft zu dem katholischen Gemeinde- und Familienzentrum könnte es zu millieubedingten Störungen kommen.

Die genannten Einrichtungen und Betriebe haben allerdings vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale, so dass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben sowie kulturellen Einrichtungen 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 den genannten Betrieben lassen sich erfahrungsgemäß höhere Umsätze generieren, so dass entsprechend höhere Miet- und Kaufpreise die Folge sein können, was 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 weiteren Umstrukturierung führen. Dies kann sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf den beliebten Wohnstandort Calenberger Neustadt negativ auswirken.

Problematisch ist 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 führt. Die Ausprägung eines negativen Standortimages kann auch bei der Neuansiedlung von Nutzungen zu Problemen führen.

Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Bertriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen setzen oftmals andere Werbeformate ein. Häufig sind (aus Diskretionsgründen) die Schaufenster zugeklebt. Zudem kommt vermehrt eine aggressive Werbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sowie Blinklichtreklame zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. das Ortsbild beeinträchtigt wird.
Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und in der Waren präsentiert werden, ist nicht mehr gegeben.

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

Zudem ist die Goethestraße im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als Ergänzungsbereich zur Calenberger Straße deklariert, mit dem Ziel, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen zu schützen und weiterzuentwickeln.

Im Plangebiet befindet sich die katholische Familienbildungsstätte, ein Anlauf- und Treffpunkt für vornehmlich junge Familien mit Kindern, Frauen und Senioren.
Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos, Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen stehen im klaren Konflikt dazu und rechtfertigen daher eine entsprechende Nutzungseinschränkung von Betrieben mit Störpotenzialen.
Diese Nutzungseinschränkung des Kerngebiets sowie die Beschränkung auf die Erdgeschosszone lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums.

Zur Stärkung des Einzelhandels und zur Vermeidung der Verdrängung von Ladengeschäften sind entlang der Goethestraße die unter § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie in Ladenform betrieben werden. Entsprechend sind reine gewerbliche Nutzungen ohne Ladengeschäft unzulässig.
Ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe wie beispielsweise Friseure und Kosmetiksalons sowie Reisebüros sind erlaubt. Diese Gewerbebetriebe beleben den Stadtraum und tragen zur Attraktivität der Goethestraße bei. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Das Plangebiet soll auf die BauNVO von 1990 in der Fassung vom 12. Mai 2017 umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 639 gelten unverändert weiter.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 639, 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da nur der Ausschluss einer bestimmten Art zulässiger Nutzungen und die Umstellung auf die BauNVO von 1990 in der Fassung von 2017 festgesetzt wird.
Es sollen lediglich Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen ausgeschlossen werden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 639 gelten unverändert weiter.
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 vollständig bebaut. Von den geänderten Planinhalten sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.
Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Der Arten- sowie Baumschutz sind von der Änderung nicht betroffen.

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.
Es liegen mehrere Verdachtsflächen (AS 45028, AS 45029, AS 45030, AS 45167) im Plangebiet mit relativ geringer Altlastenrelevanz. Potenzielle Einflüsse können sich im Trümmer-

schutt wiederfinden. Eine Ersteinschätzung ist dem Altlastenverdachts-Kataster zu entnehmen.

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

Luftbildauswertungen zeigen Bombardierungen, Kriegseinwirkungen und Bodenverfärbungen im Planbereich. Dies betrifft das gesamte Plangebiet.
Daher ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den o.g. Bereichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 639 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,	Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.
(Heesch) Fachbereichsleiter	61.11/ 21.11.2017