

## Begründung

### -Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

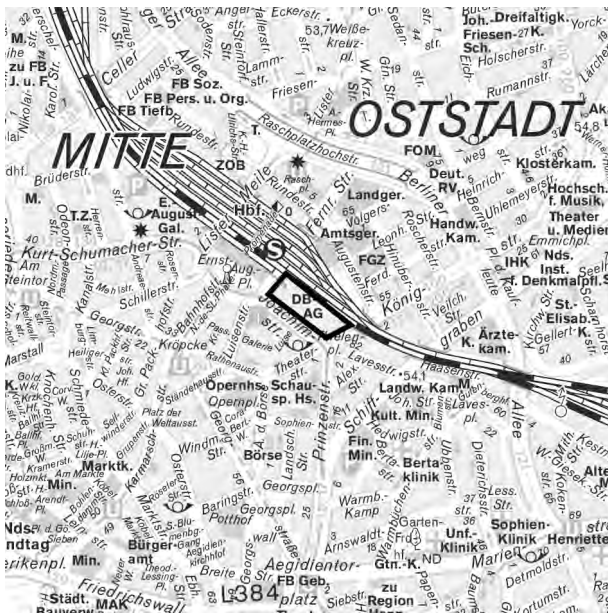
**Bebauungsplan Nr. 1859**

**- Joachimstraße Nord –**

**Planung: Nord**

**Stadtbezirk: Mitte**

**Stadtteil: Mitte**



### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Nordosten, die Theaterstraße mit dem Thielenplatz im Südosten, die Joachimstraße im Südwesten und den Bahnhofsvorplatz im Nordwesten.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>4</b>
<b>3. Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltverträglichkeit</b>	<b>6</b>
5.1 Naturschutz	6
5.2 Altlasten und Verdachtsflächen	6
5.3 Kampfmittel	7
5.4 Gewässer	7
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>8</b>

## 1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsaufstellung

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, den zentralen Versorgungsbereich gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover zu erhalten und zu schützen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches 'Mitte' (A-Zentrum Mitte).

In diesem Zentrum soll die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Kultur und ggf. auch Wohnen erhalten werden.

Die Identität eines Zentrums wird durch verschiedene Faktoren (historische Strukturen/ Architektur, Einzelhandels- und Dienstleistungsmix etc.) geprägt, die es zu erhalten bzw. zu stärken gilt.

Die besondere Identität des A-Zentrums Innenstadt wird unter anderem durch das Nebeneinander bzw. Miteinander unterschiedlicher Architekturstile, die unterschiedlichen Charakteristika einzelner Teilbereiche hinsichtlich Betriebsformen, -größen, Preisniveau, Besucher- und Käufergruppen etc. sowie die Funktionsdichte und -vielfalt allgemein gebildet.

In diesem Zusammenhang soll das Image als Einkaufsstadt mit hoher Aufenthaltsqualität und weiteren, einer Landeshauptstadt entsprechenden Angeboten erhalten und weiter ausgebaut werden.

Durch textliche Festsetzungen sollen daher die Zulässigkeiten von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Unternehmungen im städtebaulichen Kontext gezielt gesteuert werden, um dem stadträumlich und historisch bedeutsamen Innenstadtquartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu stärken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1859 sollen Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen, Wettbüros sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen im Erdgeschoss, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, bis zu einer Gebäudetiefe von 25,0 m ausgeschlossen werden.

Im Ernst-August-Carrée sollen diese Nutzungen in der gesamten Erdgeschosszone als unzulässig erklärt werden.

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 Spielhallen, Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschosebene, 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.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung ist eine Bauvoranfrage mit dem Ziel, im Eckgebäude Ernst-August-Platz 10 A/ Ecke Joachimstraße ein Wettbüro zu eröffnen.

Das Plangebiet entspricht nach der Eigenart der näheren Umgebung einem Kerngebiet.

Wettbüros sind in diesem Quartier daher gem. § 34 Abs. 2 BauGB regelzulässig und können nicht abgelehnt werden.

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 26.10. 2017 wurde die Bauvoranfrage zurückgestellt.

Am 30. 8. 2018 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover eine Veränderungssperre für das Plangebiet als Satzung beschlossen, auf dessen Grundlage die Bauvoranfrage abgelehnt wurde.

Mit dieser Planaufstellung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung der oben aufgezählten konfliktbehafteten Nutzungen zu verhindern.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage, direkt angrenzend an den Bahnhofsvorplatz, der durch denkmalgeschützten Baubestand geprägt ist. Das ebenfalls denkmalgeschützte und prägnante Gebäudeensemble (Ernst-August-Carrée) trägt am Bahnhofsplatz und in der Joachimstraße zu einer hochwertigen Adressbildung bei.

Das Eckgebäude befindet sich in exponierter Innenstadtlage, ist von weitem einsehbar und prägt das Quartier.

Die Joachimstraße fungiert als direkte Verbindungsstraße zum Hauptbahnhof und geht unmittelbar in die Fußgängerzone bzw. den Bahnhofsvorplatz über.

Die hochfrequentierten Einkaufsstraßen Luisen- und Bahnhofstraße haben ihren Kreuzungsbereich in unmittelbarer Nähe.

Das Ernst-August-Carrée hat sich als Standort für hochwertigen Einzelhandel und Gastronomie etabliert.

Das gesamte Plangebiet ist im hannoverschen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich deklariert, was für den Standort eine besondere Erhaltungspriorität bedeutet.

Nicht nur aufgrund seiner Innenstadtlage und seinem unmittelbaren Bezug zum Bahnhofsvorplatz ist das Quartier von hoher stadträumlicher Bedeutung, sondern auch aufgrund des stadtbildprägenden Ernst-August-Carrées.

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich; es existiert entsprechend kein Bebauungsplan. Als planungsrechtliche Grundlage dient § 34 BauGB.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Gem. § 34 Abs. 2 BauGB entspricht das Plangebiet hinsichtlich seiner vorhandenen Nutzungsstrukturen und seiner stadträumlichen Lage einem Kerngebiet. Vergnügungsstätten wie beispielsweise Wettbüros, Spielhallen, 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.

## **3. Festsetzungen**

Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen sind durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Erdgeschoss bis zu einer Bautiefe von 25 m unzulässig.

Insbesondere die Erdgeschosszone hat eine hohe Bedeutung für den Einzelhandel, tritt stadträumlich zuerst in Erscheinung und wird an erster Stelle frequentiert.

Das Ernst-August-Carrée bildet mit seinem frei zugänglichen Innenhof eine besondere bauliche Situation, so dass Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen sowie Bordelle und bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen im gesamten Erdgeschossbereich -wie auch im Innenhof- generell ausgeschlossen sind; die Beschränkung auf eine Bautiefe von 25 m gilt bei diesem Gebäudekomplex nicht.

Die genannten Einrichtungen und Betriebe haben allerdings vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale, so dass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind. Es ist eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion des Gebietes zu erwarten.

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 wiederum den Bodenpreis verändern kann und letztendlich die Aufgabe vorhandener Nutzungen wie Ladengeschäfte/ Dienstleister zur Folge haben kann.

Das Areal ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich deklariert, so dass hier ein besonderer Anspruch an vielseitige Einzelhandelsstrukturen besteht und diese geschützt werden müssen. Die genannten Probleme stehen dem Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches entgegen.

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 (hier Bahnhofplatz, angrenzende Fußgängerzone) städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht sinnvoll ist. Problematisch ist weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe (die Entstehung eines eigenen Milieus), was letztendlich zu einer Segregation vor Ort, sozialen Konflikten 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. Ferner kann es auch Probleme geben bei der Neuansiedlung von Nutzungen, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben.

Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe 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. des Straßenabschnitts beeinträchtigt wird. Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und wo Ware präsentiert wird, ist nicht mehr gegeben. Aufgrund der überwiegend aggressiven und dominanten Werbung wird das Ortsbild verändert und beeinträchtigt.

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.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben, befindet sich ein bedeutender Denkmalkomplex -das Ernst-August-Carrée- innerhalb des Geltungsbereiches, welcher stadtbildprägend ist und einen behutsamen Umgang mit diesem Areal erfordert.

Die bereits erwähnten Werbeformate stehen im klaren Konflikt dazu und rechtfertigen daher eine entsprechende Nutzungseinschränkung von Betrieben mit Störpotenzialen. Diese Nutzungseinschränkung des Kerngebiets lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Entwicklung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums.

#### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 1859 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert; es werden lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und 2b BauGB getroffen.

Es sollen lediglich Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in einer Tiefe von 25 m ausgeschlossen werden.

Alle weiteren regelzulässigen Nutzungen eines Kerngebietes werden nicht eingeschränkt.

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 getroffen 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 Planinhalten gehen keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Der Arten- sowie Baumschutz sind 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.

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 bzw. Kriegseinwirkungen im Planbereich. Dies betrifft das gesamte Plangebiet, ausgenommen das Ernst-August-Carree.

Bei eventuellen Bauvorhaben werden, je nach Bauvorgehensweise, begleitende Maßnahmen empfohlen.

### 5.4 Gewässer

Es ist das Ziel der Stadt Hannover, auf befestigten Flächen anfallendes Regenwasser, soweit möglich, örtlich zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit der oberflächennahen Bodenschichten ist dahingehend zu prüfen. Bei einem entsprechend versickerungsfähigen Untergrund ist sowohl das auf den privaten, als auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Sollten die örtlichen Bodenkennwerte und Grundwasserstände keine Versickerung zulassen, gilt für die Ableitung des Oberflächenwassers aus diesem Gebiet für Grundstücke über 2.000 qm Grundstücksfläche eine Abflussbeschränkung von 80 l/s\*ha. Darüber hinausgehende Wassermengen sind auf dem Grundstück zu speichern und verzögert in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Geplante neue Grundstücksanschlussleitungen dürfen DN 200 nicht überschreiten. Die entsprechenden Nachweise sind der Stadtentwässerung der Landeshauptstadt Hannover mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

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

Im derzeitigen Zustand ist im mittleren Bereich des Bebauungsplans eine ausgeprägte Geländesenke zu erkennen, die augenscheinlich auf eine Tiefgarageneinfahrt zurückzuführen ist. In diesem Fall ist zu prüfen, ob als Sicherungsmaßnahme im Extremfall beispielsweise eine Erhöhung des Einfahrtbereiches zu berücksichtigen ist.

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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1859 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt,  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Planung Nord/ November 2018

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung am zugestimmt.

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

(Lüdke)  
Stadtoberamtsrat

61.11/13.11.2018