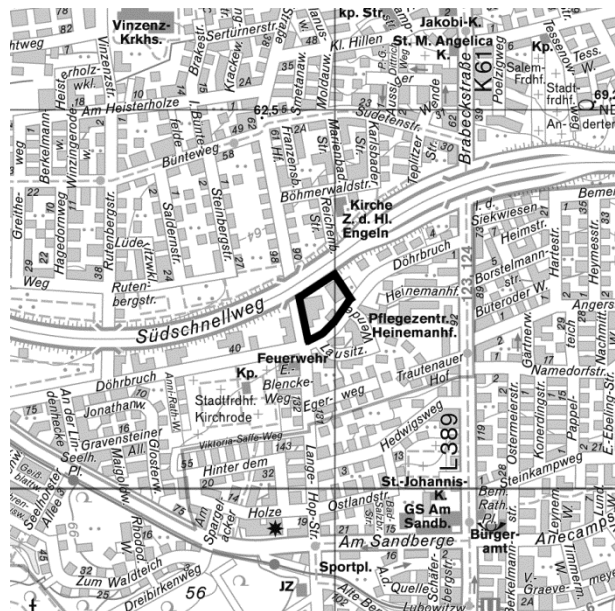


## Begründung

### Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

#### Bebauungsplan Nr. 277, 7. Änderung - Döhrbruch / Lange- Hop- Straße -

Stadtteil: Kirchrode



#### Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die östliche Seite der Lange- Hop- Str., nördliche Seite des Döhrbruchs, östliche Seite der Grundstücke Döhrbruch 12 und 14 sowie die nördliche Seite der Grundstücke Döhrbruch 14 und 16 bzw. Lange- Hop- Str. 115.

### 1. Zweck des Bebauungsplanes

Für die Fläche einer bisher als Drogeriemarkt genutzten Immobilie ist eine Bauvoranfrage zur Umnutzung in eine Spielhalle gestellt worden.

Weder die Lage im Stadtteil noch die direkte Nachbarschaft sind mit der Ansiedlung einer Vergnügungsstätte vereinbar. Mit dem Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet in direkter Nachbarschaft von Wohnungen ausgeschlossen werden.

Durch die Bebauungsplanänderung soll die mit der 5. Änderung angestrebte Nutzungsmischung im Plangebiet gesichert werden.

### 2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße Döhrbruch und dem Südschnellweg (B65) östlich der Lange-Hop-Straße. Hier sind mehrere gewerbliche Nutzungen ansässig: eine Krafffahrzeugwerkstatt, ein Nahversorgermarkt, ein Reifenhandel, eine Tierarztpraxis, ein Restaurant, eine Kindertagesstätte sowie mehrere Dienstleistungsbetriebe. Das Gebäude Döhrbruch 20a steht zurzeit leer, hier war ein Drogeriemarkt ansässig.

In den oberen Geschossen der mehrgeschossigen Gebäude, die im gesamten Plangebiet verteilt sind, sowie auch im Erdgeschoss des Gebäudes neben dem ehemaligen Drogeriemarkt sind zahlreiche Wohnungen vorhanden.

Südlich und südöstlich des Plangebietes und der Straße Döhrbruch sind mehrgeschossige Wohngebäude, westlich der Lange-Hop-Straße sind mehrere Büros, ein Ladengeschäft für Büromöbel sowie das in einer Halle befindliche Flaschenlager eines Getränkehandels vorhanden.

Nördlich liegt der Südschnellweg in Hochlage auf einem Damm. Östlich grenzen ein Regenwasserrückhaltebecken und ein öffentlicher Spielplatz an.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 277 in der Fassung seiner fünften Änderung. Dieser weist Mischgebiet bei eine Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 aus. Gebäude können dreigeschossig in offener Bauweise errichtet werden. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig.

Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1977/1986, nach der Vergnügungsstätten als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe regelzulässig sind.

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „gewerbliche Baufläche“ dar.

Da westlich der Lange-Hop-Straße aus der Darstellung „gewerbliche Baufläche“ ein Gewerbegebiet entwickelt worden ist und südlich der Straße Döhrbruch ausschließlich reine und allgemeine Wohngebiete vorhanden sind, soll mit dem im Bereich der 5. Änderung ausgewiesenen Mischgebiet eine Übergangszone zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet und den ebenfalls vorhandenen Wohngebieten erhalten werden.

Die Planung ist somit weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Durch den Ausschluss eines kleinen Teils der Nutzungsart sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen, und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die Planung liegen nicht vor.

So kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### **3. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen**

Ziel des Bebauungsplans ist es, das Baugebiet in seiner vorhandenen Ausprägung zu erhalten, jedoch die Störungen, die durch die Einrichtung einer Vergnügungsstätte zu erwarten sind, auszuschließen.

Die bisherigen Ausweisungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen weiterhin gelten. Auch die textlichen Festsetzungen werden beibehalten, jedoch um eine Regelung zu Vergnügungsstätten ergänzt.

Für das Plangebiet gilt die Fassung der BauNVO von 1977 / 1986, da sie bei Aufstellung der 5. Änderung anzuwenden war. Diese rechtliche Grundlage soll weiterhin gelten, da hinsichtlich Art und Maß der Nutzung keine zusätzlichen Möglichkeiten geschaffen werden.

Jedoch werden Vergnügungsstätten darin als spezielle Unterart von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben beurteilt und wären allgemein zulässig. Erst in der Fassung der BauNVO 1990 wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Mischgebieten besonders geregelt.

Es liegt in der Natur von Vergnügungsstätten, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen der Wohnruhe als hervorstechendes Merkmal des Wohnens abträglichen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden Gebieten im Regelfall unzulässig sind. Die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, die Begleiterscheinungen, u.a. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr insbesondere zur Nachtzeit und den Tagesrandstunden und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher sind i.A. nicht zu verhindern oder zu unterbinden. Die vielfach reißerisch aufgemachte und gewisse Triebverhalten ansprechende Reklame zum Besuch der Lokalitäten verstärkt noch die negativ prägenden Auswirkungen derartiger Vergnügungsstätten auf Wohnbereiche.

Wohnungen sind jedoch in allen Bereichen des vorliegenden Mischgebietes vorhanden. Das südlich des Döhrbruch vorhandene reine Wohngebiet ist ebenfalls mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Insbesondere die zurzeit leer stehende ehemalige Drogerie, deren Umnutzung angedacht ist, liegt direkt vor einem Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen. Insbesondere im Hinblick auf die Öffnungszeiten von Vergnügungsstätten in den Tagesrandstunden ist diese Situation kritisch zu beurteilen.

Ein weiterer Effekt dieses Ausschlusses ist, dass die Fläche für andere Nutzungen, z.B. Dienstleistungsbetriebe, der Versorgung des Gebietes dienende Läden oder Handwerksbetriebe zur Verfügung steht. Da Vergnügungsstätten in der Regel höhere Mietzahlungen leisten können, wird so der Verdrängung anderer gewerblicher Nutzungen vorgebeugt.

Daher werden für das Mischgebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

#### **4. Verkehr und Versorgung**

Die äußere verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Lange- Hop- Str. und den Döhrbruch. Die innere Erschließung erfolgt, wie auch der Stellplatznachweis, wie bisher auf privaten Grundstücksflächen. Veränderungen sind durch die siebte Änderung des Bebauungsplanes 277 nicht vorgesehen.

Die Vorgartenbereiche sollen weiterhin von ruhendem Verkehr und den damit verbundenen baulichen Anlagen (Garagen, Carports, Tiefgaragen, Rampenanlagen) sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO freigehalten werden. Der Erhalt des grünen Charakters der Vorgartenzone dient der Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes. Entsprechend werden die textlichen Festsetzungen aus § 2 des Bebauungsplans Nr. 277, 5. Änd. beibehalten.

In den Straßenverkehrsflächen sind Gas-, Wasser-, Elektro- und Telekommunikationsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle vorhanden, dadurch ist die technische Ver- und Entsorgung sichergestellt.

#### **Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan wird keine zusätzliche Wohnnutzung zulässig und damit auch kein zusätzlicher Spielflächenbedarf verursacht. Der nächstgelegene öffentliche Kinderspiel- und Bolzplatz befindet sich direkt dem Plangebiet östlich benachbart am Döhrbruch.

Auch im Bereich der Schul- und Kindertagesstättenversorgung wird durch das Planverfahren kein Mehrbedarf ausgelöst. Die nächsten Grundschulen befinden sich jeweils in ca. 1 km Entfernung an der Wasserkampstraße und am Sandberge.

#### **5. Umweltverträglichkeit**

Mit diesem Planverfahren werden keine zusätzlichen Baurechte begründet und auch keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme oder -versiegelung vorbereitet. Ein naturschutzfachlicher Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich, eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird nicht vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt und ein Umweltbericht nicht erstellt.

#### **6. Kosten für die Stadt**

Für die Landeshauptstadt Hannover entstehen keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt

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

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,  
August 2014

61.13 / 25.08.2014

( Heesch )  
Fachbereichsleiter