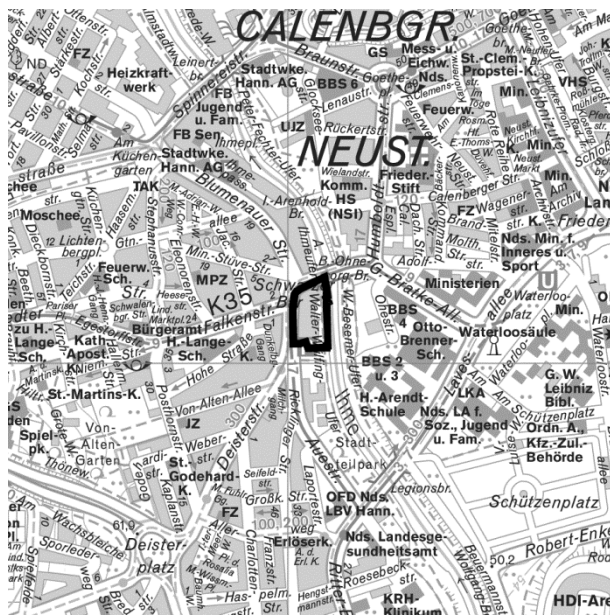


Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1275, 1. Änderung - Südöstlich Schwarzer Bär -



Stadtteil: Linden-Süd

Geltungsbereich:

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bau-block südöstlich des Knotenpunkts 'Schwarzer Bär' zwischen Ihme und Deisterstraße.

Es wird im Norden begrenzt durch die öffentliche Verkehrsfläche 'Schwarzer Bär' bis zur Benno-Ohnesorg-Brücke, im Osten durch den Fußweg entlang der Ihme bis zur öffentlichen Grünfläche, im Süden durch die öffentliche Grünfläche und den öffentlichen Parkplatz an der Deisterstraße und im Westen durch die Deisterstraße vor den Grundstücken Deisterstraße 9-17 (ungerade).

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	2
2. Verfahren	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
4. Festsetzungen	4
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	5
5.1. Überschwemmungsgebiet	5
5.2. Lärmschutz	5
5.3. Naturschutz / Artenschutz	5
5.4. Klima und Luft	5
5.5. Altlasten und Verdachtsflächen	6
6. Kampfmittel	6
7. Kosten für die Stadt	6

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Der Planbereich liegt in exponierter stadträumlicher Lage als östlicher Eingang zum Stadtbezirk Linden-Limmer. Mehrere stadtbildprägende Gebäude befinden sich in unmittelbarer Umgebung. So sind die Gebäude Deisterstraße 16, Blumenauer Straße 1 sowie Schwarzer Bär 2 und 6 als Einzeldenkmal und das Ensemble Schwarzer Bär 1-7 (ungerade) als Gruppendenkmal im niedersächsischen Denkmalverzeichnis aufgeführt. Über die Straßen 'Schwarzer Bär' und 'Deisterstraße' ist das Gebiet erschlossen. Anschluss an den ÖPNV besteht an der Haltestelle 'Schwarzer Bär' durch die Stadtbahnlinien 9 und 17 sowie die Buslinien 120, 300 und 500.

Die besondere Qualität am 'Schwarzen Bär' ergibt sich aus einer Mischung aus Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kultureller Einrichtungen und erweist sich nicht nur als flexibel und tragfähig, sondern beugt auch durch ihre Attraktivität Tendenzen der Verwahrlosung vor. Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich im Plangebiet im direkt südlich angrenzenden Gebäude (Deisterstraße 17) ein Wettbüro und in der Blumenauer Straße eine große Wettannahmestelle. Spielhallen werden im Plangebiet im nördlichen Bereich (Schwarzer Bär 3) und im Gebäude Deisterstraße 15 (rechte Gebäudeseite) betrieben. Außerhalb des Geltungsbereichs, dem Grundstück Deisterstraße 15 gegenüberliegend, wird im Eckgebäude Falkenstraße 1 / Deisterstraße ebenfalls eine Spielhalle betrieben.

Absicht der Stadt ist es, den zentralen Versorgungsbereich Linden-Mitte (Schwarzer Bär, Falkenstraße, Lindener Marktplatz, aber auch die Deisterstraße), der in dem vom Rat der Landeshauptstadt Hannover in 2011 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellt wird, als attraktiven Einkaufsstandort weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Von besonderer Bedeutung ist daher die Nutzungsvielfalt und Ausgestaltung der Erdgeschosszonen durch ein abwechslungsreiches und für Kunden offenes Erscheinungsbild, das weite Teile des Quartiers prägt.

In jüngster Vergangenheit sind verstärkt Anträge und Anfragen für Wettbüros zu verzeichnen. Es steht also zu befürchten, dass sich weitere Wettbüros oder ähnliche Unternehmungen ansiedeln wollen, die mit den städtebaulichen Zielen (Erhaltung und Entwicklung des Versorgungsbereichs) sowie der Wohnnutzung nicht verträglich sind. Die Attraktivität des 'Schwarzer Bär' würde durch weitere Vergnügungsstätten dieser Ausrichtung nachhaltig beeinträchtigt. Neben den vorgenannten Nutzungen soll daher auch die Ansiedlung von Einrichtungen zur Vorführung von Sex- oder Pornofilmen in den Erdgeschosszonen ausgeschlossen werden.

Aktueller Anlass der Planaufstellung sind Bestrebungen, im Erdgeschoss des Gebäudes Deisterstraße 15 (linke Gebäudeseite) ein Wettbüro (Umnutzung einer Spielhalle) zu eröffnen. Ein entsprechender Bauantrag ist bei der Landeshauptstadt Hannover bereits eingegangen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1275 aus dem Jahr 1990 setzt das Gebiet als Kerngebiet (MK) fest, so dass Wettbüros entsprechend der anzuwendenden BauNVO 1977 im betreffenden Gebäude und im gesamten Plangebiet regelzulässig sind. Der Bauantrag müsste nach jetzigem Planungsrecht positiv beschieden werden.

Aufgrund § 25 Glücksspielstaatsvertrag (GlüStV) müssen Spielhallen mittlerweile einen Abstand von 100 Meter zueinander einhalten. Im Rahmen eines Auswahlverfahrens wurde rund um den Schwarzen Bär die Spielhalle Falkenstraße 1 ausgewählt, welche eine Erlaubnis befristet bis zum 30.6.2021 erhalten hat. Alle anderen sollten geschlossen werden. Da die Rechtmäßigkeit des Auswahlverfahrens seitens der Betroffenen in Frage gestellt wird, wurde den Spielhallen in der Deisterstraße 15 (rechts) und im Gebäude Schwarzer Bär 3 eine befristete Erlaubnis bis zum 31.12.2018 erteilt. Die Spielhalle Deisterstraße 15 (links) wurde geschlossen.

Durch die neue Gesetzeslage könnte zwar mit einer Entspannung der derzeitigen Situation zukünftig gerechnet werden. Um die besondere Qualität des Schwarzen Bären zu sichern, soll langfristig über die vorliegende Änderung des Planungsrechts eine unkontrollierte Ansiedlung dieser Nutzungen verhindert werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1275 wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Kerngebietsnutzungen zu sichern und zu erhalten sowie Tendenzen entgegenzuwirken, die zur Abwertung des Gebiets führen. Solchen "Trading-Down-Effekten" durch gehäuftes Auftreten von Spielhallen und Wettbüros soll entgegengewirkt werden.

Daher soll durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten – Spielhallen, Wettbüros und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen und ähnliche Einrichtungen im städtebaulichen Kontext gezielt gesteuert werden, um dem stadträumlich und historisch bedeutsamen Quartier 'Schwarzer Bär' gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

Gleichzeitig ist beabsichtigt, die zulässigen Nutzungen auf die Grundlage der BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 umzustellen.

2. Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1275 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Es sollen lediglich bestimmte Arten sonst zulässiger Vergnügungsstätten in den Erdgeschossen ausgeschlossen werden und die Umstellung der Art der baulichen Nutzung auf die BauNVO von 2017 vollzogen werden. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht beeinträchtigt.
- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 28.09.2017 wurde die Entscheidung über den Bauantrag vom 26.07.2017 gemäß § 15 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt. Um auch nach Ablauf des Zurückstellungszeitraumes ein Steuerungsinstrument zur Hand zu haben, solange der geltende Bebauungsplan nicht geändert ist, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung am 21.06.2018 die Veränderungssperre Nr. 106 beschlossen. Nach Veröffentlichung im Amtsblatt beträgt die Geltungsdauer der Veränderungssperre gemäß (§ 17 BauGB) zwei Jahre. Sie tritt vorher außer Kraft, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 1275 vom 24. Januar 1990 trifft für den räumlichen Geltungsbereich die Festsetzung als Kerngebiet. Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Zulässig sind u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten. In den Obergeschossen ist das Wohnen regelzulässig.

4. Festsetzungen

An der im Bebauungsplan Nr. 1275 festgesetzten Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet – wird festgehalten. Vor dem Hintergrund der Bemühungen, die Nutzungsvielfalt im Plangebiet zu sichern, aber auch im Hinblick auf bereits vorhandene Spielhallen und Wettbüros sollen weitere Betriebe im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung in der Fassung vom 22. Februar 1999, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2732,3431 (Nr. 52)) – Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmen sowie zusätzlich Wettbüros – mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt für die Erdgeschosszonen entlang der Deisterstraße (HsNr. 9-17, ungerade) und Schwarzer Bär (HsNr. 1-7, ungerade) bis zu einer Bautiefe von maximal 20 m ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen auch Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in den Erdgeschossen bis 20 m Bautiefe nicht zulässig sein.

Insbesondere die Erdgeschosszone hat einen bedeutenden Stellenwert für den Einzelhandel, tritt stadträumlich zuerst in Erscheinung und wird an erster Stelle frequentiert. Die genannten Nutzungen führen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb (Verschiebung des Miet- und Bodenpreisgefüges) mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt kommen kann. Mit den geplanten Betrieben lassen sich erfahrungsgemäß höhere Umsätze generieren, so dass entsprechend höhere Miet- und Kaufpreise die Folge sein können. Das kann wiederum den Bodenpreis verändern und letztendlich die Aufgabe vorhandener Nutzungen wie Ladengeschäfte und Dienstleister zur Folge haben.

Eine Häufung dieser gewerblichen Betriebe kann das Image des Gebiets nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.

Problematisch sind weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe, was letztendlich zu einer Segregation vor Ort, sozialen Konflikten sowie fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung führen kann. Wettbüros, Spielhallen, Bordelle und Sexkinos setzen oftmals andere Werbeformate ein. Zudem kommt vermehrt eine aggressive Außenwerbung am Gebäude zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild der Erdgeschosszone beeinträchtigt wird. Ziel ist eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und wo Ware präsentiert wird.

In der Abwägung mit den Einzelinteressen der Betreiber ist eine attraktivitätswahrende und –steigernde Entwicklung des Stadtteilzentrums höher zu gewichten als einseitige Geschäftsideen.

Im „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Hannover von 2011 ist das Areal als zentraler Versorgungsbereich deklariert, so dass hier ein besonderer Anspruch an vielseitige Einzelhandelsstrukturen besteht und diese geschützt werden müssen.

Derzeit wird für das gesamte Stadtgebiet das „Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept mit integriertem Vergnügungsstättenkonzept“ erarbeitet. Es wird die Grundlage bilden, ob in angrenzenden Gebieten ebenfalls Regelungsbedarf zur Zulässigkeit von o.g. Nutzungen besteht.

Weitere Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen werden, da nicht davon auszugehen ist, dass diese o.g. Auswirkungen auf das Plangebiet hätten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i. d. Fassung vom 21.11.2017 umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Der Gebietscharakter von Kerngebieten wird hierdurch um den Bereich Kultur ergänzt. Das Nutzungsspektrum in dem Gebiet wird durch die Umstellung nicht eingeschränkt, sondern erweitert. So wird z.B. die Regelzulässigkeit um Anlagen für sportliche Zwecke erweitert und es sind nunmehr Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich störend statt wie bisher nicht störend sind. Von den geänderten Festsetzungsmöglichkeiten ist die Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1275 gelten unverändert.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 erläutert, die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht begründet werden und durch den beabsichtigten Ausschluss bestimmter Nutzungsarten keine Beeinträchtigungen erkennbar sind, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würden.

5.1. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ100 der Ihme. Damit ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen gemäß § 78 Abs. 4 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes grundsätzlich untersagt. Im Einzelfall können unter bestimmten Anforderungen wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden.

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplans werden allerdings keine neuen Baurechte begründet.

5.2. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Immissionen der Verkehrsfläche 'Schwarzer Bär', der Deisterstraße sowie den abgehenden Straßen Blumenauer Straße und Falkenstraße vorbelastet. Der Textparagraph Nr. 2 des Bebauungsplans Nr. 1275 regelt die erforderlichen schallschutztechnischen Mindestanforderungen.

Durch die textliche Änderung des Bebauungsplans werden allerdings keine neuen Baurechte begründet.

5.3. Naturschutz / Artenschutz

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebauten Innenstadtkern. Bis auf wenige Hofflächen ist das Gebiet bebaut, so dass es überwiegend versiegelt ist. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch diese Änderung zu erwarten. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

5.4. Klima und Luft

Die Planung wird keine Veränderungen der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen Situation herbeiführen, da hier keine Veränderungen an den bisher zulässigen Bebauungsmöglichkeiten vorgenommen werden.

5.5. Altlasten und Verdachtsflächen

Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, kann auf eine eingehende Prüfung möglicher Verdachtsflächen und Schadenssituationen verzichtet werden.

6. Kampfmittel

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird durch das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen auf den Kampfmittelverdacht hingewiesen. Für die Änderung des Bebauungsplans – Einschränkung der Nutzung – ist dies nicht relevant.

7. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1275 entstehen für die Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt vom
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Juni 2018

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

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 28.06.2018