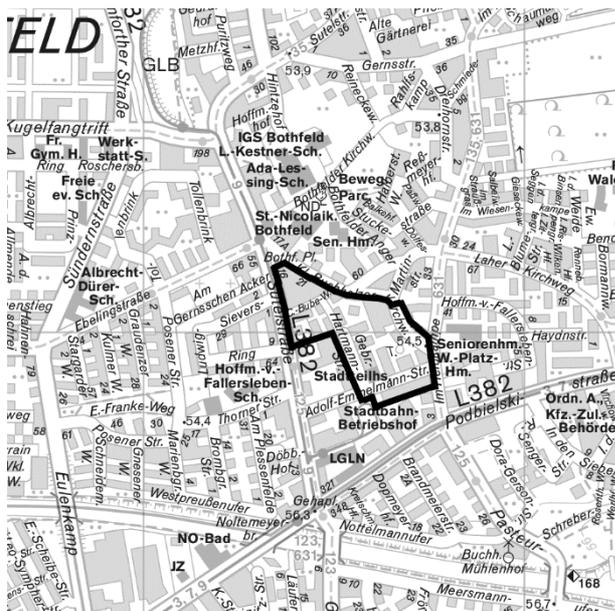


## Begründung

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

#### Bebauungsplan Nr. 1652, 1. Änderung - Sutelstraße / Klein-Buchholzer-Kirchweg -



**Stadtteil:** Bothfeld

**Geltungsbereich:**

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Sutelstraße, den Klein-Buchholzer-Kirchweg, die Straße Im Heidkampe, die Südgrenze des Grundstücks Im Heidkampe 9, die Ost- und Nordgrenze des Üstra-Depots Sutelstraße, die Westgrenze der Gebrüder-Hartmann-Straße, die Nordgrenze der Grundstücke Sutelstraße 8 und 10.

#### Inhaltsverzeichnis:

	<b>Seite</b>
<b>1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
<b>2. Verfahren</b>	<b>2</b>
<b>3. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>4. Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit</b>	<b>4</b>
5.1. Lärmschutz	5
5.2. Naturschutz / Artenschutz	5
5.3. Klima und Luft	5
5.4. Altlasten und Verdachtsflächen	5
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>5</b>

## **1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans**

Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1652 ist es, durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich bedeutsamen Bereich an der Sutelstraße gerecht zu werden und ihn hinsichtlich seiner Funktionen zu stärken.

Zu diesem Bereich gehört auch der unmittelbar angrenzende 'Einkaufspark Klein-Buchholz', der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1526 liegt. Für diesen Bebauungsplan wird parallel eine Änderung durchgeführt. Daher sind beide Verfahren im Zusammenhang zu betrachten.

Aktueller Anlass der Planaufstellung sind Bestrebungen, an der Sutelstraße eine Spielhalle zu eröffnen. Hierfür sollen die Räumlichkeiten einer ehemaligen Apotheke umgenutzt werden. Ein entsprechender Bauantrag ist bei der Stadt Hannover bereits eingegangen. Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 1652 aus dem Jahr 2002 setzt am Standort der ehemaligen Apotheke ein Kerngebiet (MK) fest. Vergnügungsstätten sind daher entsprechend der anzuwendenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 zulässig. Der Bauantrag müsste nach jetzigem Planungsrecht positiv beschieden werden.

In der städtebaulich herausgehobenen Lage an der Sutelstraße, insbesondere am 'Einkaufspark Klein Buchholz' und seiner unmittelbaren Umgebung ist es Ziel, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und zu erhalten sowie Tendenzen entgegenzuwirken, die zur Abwertung des Gebiets führen. Die besondere Qualität an der Sutelstraße, die sich aus einer Mischung von Handel, Handwerk, Dienstleistungen und Wohnen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibel und tragfähig, sondern beugt auch durch ihre Attraktivität Tendenzen der Verwahrlosung vor. Solchen 'Trading-Down-Effekten' durch gehäuftes Auftreten von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, soll entgegengewirkt werden.

Der Aufstellungsbeschluss vom 13.09.2018 bildete die Rechtsgrundlage für die Zurückstellung der Entscheidung über den Bauantrag für den Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 Baugesetzbuch (BauGB).

In jüngster Vergangenheit sind verstärkt Anträge und Anfragen für Spielhallen und Wettbüros zu verzeichnen, insbesondere für den Bereich der südlichen Sutelstraße. Es steht also zu befürchten, dass sich hier Wettbüros, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen ansiedeln wollen, die mit den städtebaulichen Zielen, Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der Wohnnutzung nicht verträglich sind.

Allgemein verfolgt die Landeshauptstadt Hannover das Ziel, mittels der Aufstellung eines Vergnügungsstättenkonzepts eine maßvolle Steuerung sowie punktuell eine gezielte Vermeidung von Vergnügungsstätten zu erreichen. Ein entsprechendes Konzept wurde in Auftrag gegeben und befindet sich in der Aufstellung.

Auf den Standort südliche Sutelstraße inkl. 'Einkaufspark Klein Buchholz' bezogen, sollen der zentrale Versorgungsbereich als attraktiver Einkaufsstandort und die Aufenthaltsqualität erhalten werden. 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. Die Attraktivität des Bereichs am Einkaufszentrum und dem unmittelbaren Umfeld würde durch Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen nachhaltig beeinträchtigt. Mit den getroffenen Maßnahmen soll die Versorgungsfunktion des Zentralen Versorgungsbereichs Sutelstraße am Eingang in den Stadtteil Bothfeld unterstützt werden.

Im Plangebiet sollen Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Betriebe ausgeschlossen werden, um eine Ansiedlung dieser Nutzungen zu verhindern.

## **2. Verfahren**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1652 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Es sollen lediglich Vergnügungs-

stätten ausgeschlossen werden. Das Bebauungsplanverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

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 soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet werden.

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

### **3. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Das Plangebiet ist über den Klein-Buchholzer-Kirchweg, die Sutelstraße, Adolf-Emmelmann-Straße und die Gebrüder-Hartmannstraße erschlossen. Anschluss an den ÖPNV besteht an den Haltestellen Noltemeyerbrücke und Bothfelder Kirchweg.

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

Der Bebauungsplan Nr. 1652 setzt im Plangebiet ein Kerngebiet (MK), ein Gewerbegebiet (GE), sechs Mischgebiete (MI) und fünf allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Straßenverkehrsflächen fest. Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten und Mischgebieten regelzulässig sowie in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässig.

In allgemeinen Wohngebieten sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und klaren Abgrenzung wurden die allgemeinen Wohngebiete entlang des Klein-Bothfelder-Kirchweges trotzdem in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanverfahrens für den Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgenommen. Der Geltungsbereich des Ursprungsplans Nr. 1652 wurde daher übernommen.

### **4. Festsetzungen**

An der im Bebauungsplan Nr. 1652 getroffenen Art der baulichen Nutzungen wird festgehalten. Vor dem Hintergrund der Bemühungen, die Nutzungsvielfalt im Plangebiet zu sichern, sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein.

Spielhallen können, ähnlich wie Wettbüros oder Vergnügungsstätten der Sex- und Erotikbranche, intakte Einzelhandelslagen und Bereiche mit Nahversorgungsfunktion durch den sogenannten 'Trading-down-Effekt' nachhaltig beeinträchtigen.

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 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 Verdrängung vorhandener Nutzungen wie Ladengeschäfte und Dienstleister zur Folge haben.

Mit der Maßnahme eines Vergnügungsstättenausschlusses sollen negative Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt eingedämmt werden. 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. Es kann zur Abwanderung des Einzelhandels sowie einem beginnenden Leerstand von Geschäftsräumen kommen.

Problematisch sind weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe, was letztendlich zu fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung, sozialen Konflikten sowie Segregation vor Ort führen kann. Wettbüros und Spielhallen setzen oftmals andere Werbeformate ein. Häufig sind die Schaufenster (aus Diskretionsgründen) zugeklebt. Zudem kommt vermehrt eine aggressive Werbung zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild der Erdgeschosszone beeinträchtigt wird. Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, wo Ware präsentiert wird und die zum Flanieren und Verweilen einlädt, ist nicht mehr gegeben.

Wie bereits im Kapitel 3 beschrieben, liegt das Plangebiet in exponierter stadträumlicher Lage als Eingang zum Stadtteil Bothfeld. Dies erfordert einen behutsamen Umgang mit diesem Areal. Die bereits beschriebenen Werbeformate stehen in klarem Konflikt dazu und rechtfertigen daher eine entsprechende Nutzungseinschränkung bezüglich der Ansiedlung von Betrieben mit Störpotenzialen. Diese Nutzungseinschränkung lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums.

Im Plangebiet ist bisher keine Vergnügungsstätte vorhanden. Die Geschäftslage, insbesondere an der Sutelstraße, mit dem dort ansässigen Einzelhandel konnte sich entwickeln, ohne den beschriebenen Beeinträchtigungen ausgesetzt zu sein. Insbesondere im Bereich nördlich des 'Einkaufsparks Klein Buchholz' ist dies eine wichtige Rahmenbedingung zur Stärkung und Weiterentwicklung der dort aufgrund geringerer Passantendichte fragileren Einzelhandelsstruktur.

In der Abwägung mit den Einzelinteressen der Betreiber von Vergnügungsstätten ist eine attraktivitätswahrende Entwicklung rund um den 'Einkaufspark 'Klein-Buchholz' und im Besonderen der nördlich angrenzenden Bereiche der Sutelstraße, höher zu gewichten als einseitiges Geschäftsinteresse.

Die Standortkategorie für den Bereich südliche Sutelstraße inkl. 'Einkaufspark Klein Buchholz' ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich (D1-Zentrum) deklariert, so dass hier ein besonderer Anspruch an vielseitige Einzelhandelsstrukturen besteht und diese geschützt werden müssen.

Das Planungsrecht wird durch den Vergnügungsstättenausschluss lediglich ergänzt. Alle weiteren Festsetzungen des Bauungsplans Nr. 1652 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 Beein-

trächtigungen 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 würde.

### **5.1. Lärmschutz**

Das Plangebiet ist durch Immissionen von den Verkehrsflächen des Klein-Buchholzer-Kirchweges, der Adolf-Emmelmann-Straße, der Gebrüder-Hartmann-Straße und der Sutelstraße sowie der Stadtbahnline 9 (Fasanenkrug – Empelde) vorbelastet. Durch den Ausschluss von Nutzungen ändert sich weder die Lärmbelastung noch die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets.

### **5.2. Naturschutz / Artenschutz**

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein vollständig bebautes Quartier. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

### **5.3. Klima und Luft**

Die Planung wird keine Veränderungen der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen Situation herbeiführen, da hier keine Veränderungen an der örtlich vorhandenen Bebauungssituation vorgenommen werden.

### **5.4. Altlasten und Verdachtsflächen**

Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen und im Hinblick auf die Art der Änderung (Nutzungsausschluss) ergibt sich aus fachlicher Sicht aktuell kein Handlungsbedarf.

## **6. Kosten für die Stadt**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1652 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Zum Satzungsbeschluss wurde die Begründung in dem Abschnitt 4 redaktionell ergänzt.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Mai 2019

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung zur Satzung am zugestimmt.

(i.V. Malkus-Wittenberg)  
Fachbereichsleitung

61.13 / 15.05.2019