

## Begründung

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

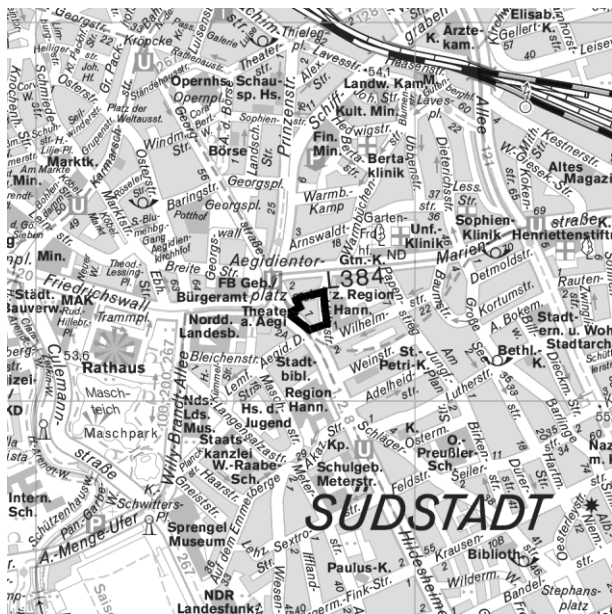
Bebauungsplan Nr. 1885

- Höltystraße / Hildesheimer Straße -

Planung: Süd

Stadtbezirk: Südstadt-Bult

Stadtteil: Südstadt



### Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1885 liegt zwischen der Hildesheimer Straße, der Höltystraße und der Siebstraße. Er umfasst die Grundstücke Siebstraße 1 und 2, Höltystraße 3 bis 7, Hildesheimer Straße 9, 11 und ein schmales Dreieck des Grundstücks Hildesheimer Straße 13 sowie einen Teil des Grundstücks Siebstraße 1A.

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung</b>	<b>3</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>3. Vergnügungsstättenkonzept</b>	<b>4</b>
<b>4. Festsetzungen</b>	<b>4</b>
<b>5. Verfahren</b>	<b>5</b>
<b>6. Umweltverträglichkeit</b>	<b>6</b>
6.1 Naturschutz	6
6.2 Altlasten und Verdachtsflächen	6
6.3 Kampfmittel	6
<b>7. Kosten für die Stadt</b>	<b>7</b>

## **1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie von Bordellen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner heutigen Funktion zu stärken.

Absicht der Stadt ist es, die Innenstadt sowie die innenstadtnahen Lagen als attraktiven Standort weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Es steht zu befürchten, dass die Attraktivität dieses innenstadtnahen Quartiers durch die Ansiedlung von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten beeinträchtigt wird. In jüngster Vergangenheit sind in der Innenstadt und in innenstadtnahen Lagen verstärkt Anträge für Vergnügungsstätten und auch für Wettbüros, zu verzeichnen, so dass hier Handlungsbedarf besteht.

Die Etablierung von Wettbüros und artverwandten Betrieben führen zu vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen wie die Ansiedlung von Spielhallen, die unter die Regelung des § 33 i Gewerbeordnung fallen. Begründet in der hohen Finanzkraft können sich Vergnügungsstätten und Wettbüros in guten städtischen Lagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung waren Bestrebungen, im Gebäude der Hildesheimer Straße 15 eine Spielhalle zu eröffnen. Das Grundstück Hildesheimer Straße 15 liegt in dem angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 124, 1. Änderung. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Gebiet ist als Kerngebiet entsprechend § 7 BauNVO zu charakterisieren. Spielhallen und andere Vergnügungsstätten wären demnach zulässig.

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 einer guten citynahen Geschäftslage in Hannover. Aufgrund seiner zentralen Lage und der Ansiedlung von Verwaltungsgebäuden, gastronomischen Betrieben, Einzelhandelsgeschäften sowie kulturell bedeutsamen Einrichtungen in der Nachbarschaft wie die Stadtbibliothek Hannover und das Theater am Aegi hat das Quartier eine hohe Bedeutung für die Stadt Hannover. Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet eine besondere stadträumliche Funktion zuteil.

Im derzeitigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie auch im in der Neuaufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integrierten Vergnügungsstättenkonzept liegt der südwestliche Teil des Plangebietes innerhalb des „C-Zentrums Hildesheimer Straße“ und stellt somit einen zentralen Versorgungsbereich dar. Weiterhin hat das Plangebiet unmittelbare Auswirkungen auf das angrenzende „A-Zentrum Mitte“.

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.

Gemäß § 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 Nut-

zungen. 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.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 1331, 1. Änderung, der Kerngebiet festsetzt und Vergnügungsstätten bereits ausschließt. Im Süden und Westen grenzt es an die Bebauungspläne Nr. 124 und 124. 1. Änderung, die in den Geschäftslagen der Hildesheimer Straße und Marienstraße Kerngebiet festsetzen und in denen Vergnügungsstätten gegenwärtig noch zulässig sind. Mit der parallel im Verfahren befindlichen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 sollen in diesen Kerngebieten ebenfalls Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle ausgeschlossen werden.

### **3. Vergnügungsstättenkonzept**

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, besteht für die Landeshauptstadt Hannover verstärkter Handlungsbedarf, den mit dem vermehrten Vorhandensein von Vergnügungsstätten einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren. Daher hat sich die Landeshauptstadt Hannover im März 2017 dazu entschlossen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2011 fortzuschreiben und unter anderem durch ein Vergnügungsstättenkonzept zu erweitern.

Der jetzt vorliegende Entwurf des Vergnügungsstättenkonzeptes greift die Ziele des bestehenden Einzelhandelskonzeptes auf und liefert eine städtebauliche Analyse des gesamten Stadtgebietes und darauf aufbauend städtebaulich begründete konzeptionelle Empfehlungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standortlagen auszuschließen, ihnen jedoch an Standortbereichen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Insbesondere die freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten können zudem in den Zentren belebende Elemente darstellen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine konzeptionellen oder inhaltlichen Unterschiede zum bestehenden Einzelhandelskonzept.

### **4. Festsetzungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1885 soll durch textliche Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung beschränkt werden.

Unzulässig sind:

- spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten aller Art,
- Wettbüros,
- Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen

Spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten sowie Bordelle können vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale entfalten, so dass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind.

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 spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten 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 / Dienstleistungsbetriebe zur Folge haben kann.

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 städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.

Problematisch sind zudem 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.

Häufig sind (aus Diskretionsgründen) die Schaufenster zugeklebt. Zudem kommen vermehrt aggressive Werbeformate mit greller Farbgebung (Neonfarben) sowie Blinklichtreklame zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Straßenabschnitts beeinträchtigt wird.

Eine offene und ansprechende Fassaden- und Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und wo Ware präsentiert wird, ist nicht mehr gewährleistet. Aufgrund der aggressiven und dominanten Werbung kann das Ortsbild verändert und beeinträchtigt werden.

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 und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen und somit die Attraktivität des Standortes zu bewahren.

Ein weiteres planerisches Ziel ist der Ausschluss von Bordellen im Quartier.

Im Steintorviertel sind diese Gewerbebetriebe regelzulässig und sollen auf diesen Bereich begrenzt bleiben. Eine Ausweitung des Rotlichtviertels auf andere innenstadtnahe Bereiche ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da auch hier eine Verdrängung des Handels- und Dienstleistungsangebotes zu erwarten wäre.

## **5. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 1885 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 Abs. 2a und 2b BauGB getroffen.

Es sollen lediglich Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen 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 Schutzzweckes 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.

## **6. 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.

### **6.1 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.

### **6.2 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.

Im Plangebiet liegen, aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen, diverse Verdachtsflächen (AS). Auch können sich mögliche Einflüsse durch Kriegseinwirkungen im Trümmerschutt wiederfinden.

Zudem liegt das Plangebiet im Bereich einer großflächigen Schadstofffahne in der Südstadt von Hannover. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser unterhalb dieser Fläche mit LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) belastet ist. Bei geplanten Bauvorhaben mit Grundwasserhaltung sind daher zusätzliche Kosten hinsichtlich eines erhöhten Untersuchungsaufwandes und der Aufbereitung des Förderwassers möglich.

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 großflächigen Überbauung bzw. Versiegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet sind.

### **6.3 Kampfmittel**

Im Plangebiet besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei konkreten Baumaßnahmen sollten Maßnahmen zur Gefahrenforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

## 7. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1885 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt durch:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2021

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung des Entwurfes am  
22.04.2021 zugestimmt.

gez. Malkus Wittenberg

gez. Machlitt

i. V. Malkus-Wittenberg, 25.01.2021  
(Fachbereichsleitung)

Machlitt, Stadtratsrat, 17.06.2021

Die Begründung des Entwurfs wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt durch:  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juni 2021

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat  
der Begründung zur Satzung am  
\_\_\_.2021 zugestimmt.

i. V. Malkus-Wittenberg  
(Fachbereichsleitung)

61.12 / \_\_\_.2021