

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

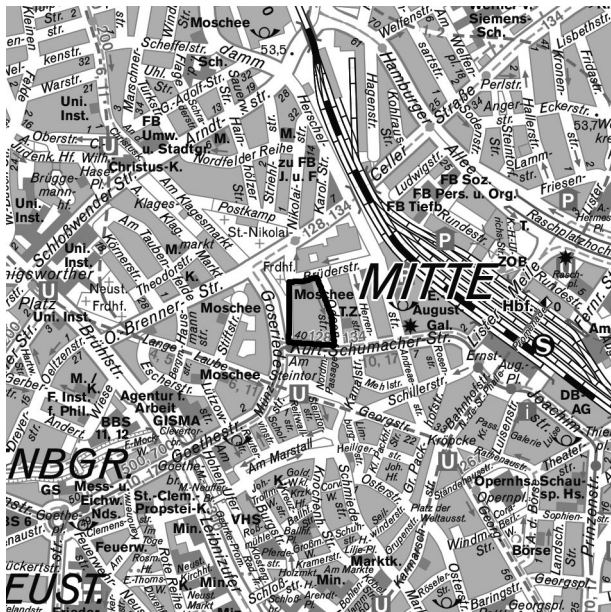
Bebauungsplan Nr. 456, 3. Änderung

Planung: Nord

– Kurt-Schumacher-Straße/ Ecke Goserie –

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Brüderstraße im Norden, die Odeonstraße im Osten, die Kurt-Schumacher-Straße im Süden und die Goserie im Westen.

Inhaltsverzeichnis

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

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Unternehmungen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadt-räumlich und historisch bedeutsamen Innenstadtquartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken. Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456 im Jahr 1989 wurden Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Goseriede im Erdgeschoss ausgeschlossen. Entsprechend der aktuellen Rechtslage fallen jedoch Wettbüros nicht unter den Ausschluss.

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456 soll der Ausschluss bestimmter Nutzungen zusätzlich ergänzt werden um Wettbüros sowie Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen.

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 der Goseriede und der Kurt-Schumacher-Straße durch die weitere Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie Bordellen nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschossebene, 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, die unter die Regelung des § 33 i GewO fallen. Wettbüros ziehen, ähnlich wie Spielhallen und Sexshops, ein anderes Publikum an als ein gewöhnliches Ladengeschäft (wie beispielsweise eine reine Wettannahmestelle). In einem Wettbüro stehen die kommerzielle Unterhaltung, der längere Aufenthalt des Kunden sowie die Möglichkeit des Austausches untereinander im Fokus. Unterstrichen wird der Aufenthaltscharakter durch entsprechendes Mobiliar wie Sitzgelegenheiten, Tische und Bildschirme, an denen die jeweiligen Wetten mitverfolgt werden. Es handelt sich entsprechend um ein geselliges Beisammensein bzw. ein Gemeinschaftserlebnis und um die Ausübung des Spieltriebs. Darüber hinaus werden zumeist auch Getränke und kleinere Speisen angeboten.

Begründet in der hohen Finanzkraft können sie sich in guten Innenstadtlagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung sind Bestrebungen, in der Kurt-Schumacher-Straße 32 ein Wettbüro zu eröffnen, das mit seiner Ausrichtung zum Steintorplatz und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt. Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig und können nicht abgelehnt werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 26.01.2017 wurde der Bauantrag gemäß §15 BauGB für den Zeitraum von 12 Monaten zurückgestellt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet – MK) soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i.d. Fassung vom 12. Mai 2017 umgestellt werden.

Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung der o.a. Nutzungen zu verhindern.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Innenstadtlage, angrenzend an die Fußgängerzone, den Steintorplatz und den neu gestalteten Goseriedeplatz gegenüber vom stadtbildprägenden Anzeiger-Hochhaus.

Die Kurt-Schumacher-Straße fungiert zudem als Entree zum Innenstadtbereich mit Hauptbahnhof, Ernst-August-Galerie und Fußgängerzone.

Mit dem Bau des Einkaufszentrums ECE hat die Kurt-Schumacher-Straße in den letzten Jahren eine Aufwertung erfahren.

Durch den Ausbau der D-Linie, verbunden mit der Schaffung eines barrierefreien Hochbahnsteigs in der Kurt-Schumacher-Straße, wird die Gestaltung als Einkaufsstraße erheblich aufgewertet.

Im Bereich Goseriede fanden bis 2014 erhebliche Umbaumaßnahmen statt. Durch den Rückbau der östlichen Fahrbahn an der Goseriede konnte ein großzügiger, attraktiver Platz mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten zwischen den historisch bedeutenden Baudenkmalern Anzeigerhochhaus, Kestnergesellschaft und Tiedthof geschaffen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Bemühungen zur Aufwertung des Areals, aber auch in Hinblick auf die bereits vorhandene, große Spielhalle an der Goseriede sollen weitere Vergnügungsstätten mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich vermieden werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 456, 1. Änderung wurde das Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt.

Auf den Grundstücken entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Goseriede sind im Erdgeschoss bis max. 25 m Bautiefe nur die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 zulässigen Nutzungen zulässig (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten).

In diesem Bereich wurden die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen zudem eingeschränkt, indem Betriebe i.S. des § 33 i Gewerbeordnung –Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen– ausgeschlossen wurden.

Die unter § 7 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) sind entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Goseriede nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie ladenmäßig betrieben werden.

Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sind im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig, da diese nicht vom § 33 i der Gewerbeordnung erfasst werden.

Es ist die BauNVO von 1977 anzuwenden.

3. Festsetzungen

An der im Bebauungsplan Nr. 456 einschließlich der 1. Änderung getroffenen Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet - wird festgehalten.

Im Plangebiet sollen mit dieser Änderung entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Goseriede bis maximal 25 m Bautiefe Spielhallen, Spielcasinos und zusätzlich Wettbüros ausgeschlossen werden.

Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen wurden bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456 entlang der Kurt-Schumacher-Straße und der Goseriede bis zu einer Bautiefe von 25 m ausgeschlossen.

Darüber hinaus sollen entlang dieser beiden Straßen im Erdgeschoss bis maximal 25 m Bautiefe Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen unzulässig sein.

Unweit des Plangebietes befindet sich das Vergnügungsviertel 'Steintor', wo zahlreiche Vergnügungsstätten ansässig sind (Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale etc.) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. In diesem Bereich sind diese Arten von Gewerbebetrieben zulässig.

Vergnügungsstätten wie beispielsweise Wettbüros, Spielhallen und 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.

Die genannten Einrichtungen und Betriebe haben allerdings vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale, sodass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind.

Insbesondere die Erdgeschosszone hat eine hohe Bedeutung für den Einzelhandel, tritt stadträumlich zuerst in Erscheinung und wird an erster Stelle frequentiert. Daher erfolgt die Nutzungsbeschränkung ausschließlich für das Erdgeschoss.

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 und Dienstleister 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 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.

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 zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild der Erdgeschosszone beeinträchtigt wird. Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und in der Waren präsentiert werden, ist nicht mehr gegeben.

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.

Zudem ist das Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich deklariert, so dass hier ein besonderer Anspruch an vielseitige Einzelhandelsstrukturen besteht und diese geschützt werden müssen.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben, befindet sich das Plangebiet in exponierter stadträumlicher Lage, in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Fußgängerzone mit dem Steintorplatz und dem neu gestalteten Goseriedeplatz sowie der aufgewerteten Kurt-Schumacher-Straße. Mehrere stadthistorisch prägende Gebäude (Anzeigerhochhaus, Kestnergesellschaft und Tiedthof) befinden sich in der nächsten Umgebung, was einen behutsamen Umgang mit diesem Areal erfordert. Die bereits beschriebenen Werbeformate stehen im klaren Konflikt dazu und rechtfertigen daher eine entsprechende Nutzungseinschränkung von Betrieben mit Störpotenzialen. Diese Nutzungseinschränkung des Kerngebietes lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums.

Zur Stärkung des Einzelhandels und zur Vermeidung der Verdrängung von Ladengeschäften sind entlang der Kurt-Schumacher-Straße sowie entlang der Goseriede die unter § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie in Ladenform betrieben werden. Entsprechend sind reine gewerbliche Nutzungen ohne Ladengeschäft unzulässig. Ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe wie beispielsweise Friseure und Kosmetiksalons sowie Reisebüros sind erlaubt. Diese Gewerbebetriebe beleben den Stadtraum und tragen zur Attraktivität der Innenstadt bei. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i.d. Fassung vom 12. Mai 2017 umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456 sowie der ersten Änderung gelten unverändert.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 456, 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da nur der Ausschluss einer bestimmten Art zulässiger Nutzungen und die Umstellung hinsichtlich der Nutzungsart auf die BauNVO von 1990 in der Fassung von 2017 festgesetzt wird.

Es sollen lediglich Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen ausgeschlossen werden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456 sowie der 1. Änderung gelten unverändert weiter.

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Es werden lediglich textliche Festsetzungen ergänzt, somit 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

Es handelt sich um ein vollständig bebautes Innenstadtquartier mit überwiegender Versiegelung. Es sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

5.2 Altlasten und Verdachtsflächen

Derzeit sind keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbelastungen bekannt.

Allerdings umfassen weite Teile des Geltungsbereichs 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.

Bei den im Plangebiet liegenden Altstandort-Verdachtsflächen handelt es sich um verschiedene gewerbliche Betriebe. Die relevanten gewerblichen Nutzungen, die eine höhere Altlastenrelevanz aufweisen, sind nach dem zweiten Weltkrieg nicht mehr weitergeführt worden.

Mögliche Einflüsse durch Kriegseinwirkungen können sich im Trümmerschutt wiederfinden.

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 und 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, Kriegseinwirkungen und Bodenverfärbungen im Planbereich. Dies betrifft fast das komplette Plangebiet. Davon ausgenommen sind lediglich die Grundstücke Kurt-Schumacher-Straße 26 sowie die Odeonstraße 15-19.

Es ist somit davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann.

Aus Sicherheitsgründen werden in den o.g. Bereichen Gefahrenforschungmaßnahmen empfohlen.

5.4 Gewässer

Es ist das Ziel der Stadt Hannover, auf befestigten Flächen anfallendes Regenwasser, soweit möglich, 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 Niederschlags-

wasser 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 hinaus gehende 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.

Werden Metaldachdeckungen zugelassen, ist zwingend darauf hinzuweisen, dass ausschließlich beschichtete Metaldeckungen eingebaut werden dürfen. Die DWA führt hierzu in den Regelwerken A 138 und A 153 folgendes aus: „Dachflächen in Wohngebieten sind im Allgemeinen gering belastet. Eine Ausnahme bilden unbeschichtete kupfer,- zink- und bleigedeckte Dachflächen, die besonders bei saurem Regen hohe Metallkonzentrationen im ersten Regenabfluss aufweisen können.“

Ist ein Verzicht der Verwendung nicht möglich, ist das Regenwasser vor Ableitung in die öffentliche Kanalisation wirksam zu reinigen.

Aus Gründen des Boden- und Gewässerschutzes ist die Verwendung von pestizidhaltigen Baustoffen (Putz- und Dämmstoffe) nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des HQ 100- und HQ 200- Überschwemmungsgebietes. Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich bei Extremniederschlägen signifikante Fließwege über das Gelände bilden.

Im derzeitigen Zustand sind im Bereich des B-Plans keine signifikanten Geländesenken zu erkennen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 456 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Planung Nord
Juli 2017

gez. Heesch

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung am 26.10.2017 zugestimmt.

gez. Lüdke

(Lüdke)
Stadtoberamtsrat

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie aufgrund der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wurde insgesamt redaktionell überarbeitet und im Abschnitt 5.4 Gewässer redaktionell ergänzt und aktualisiert.

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2018

Der Rat der Landeshauptstadt
Hannover hat der Begründung der
Satzung am
Zugestimmt

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.11/ 25.01.2018