

| |
|---|
| Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit |
|---|

| |
|---|
| Ausschluss von gewinn- und erotikorientierten Vergnügungsstätten |
|---|

Bebauungsplan Nr. 1919 „Vahrenwalder Straße/ Dragoner Straße“

-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-

Stadtbezirk: Vahrenwald-List

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des etwa 1,4 ha großen Plangebietes wird begrenzt durch die Vahrenwalder Straße, die Heyden-Linden-Straße, den Rosenbergplatz, die Rosenbergstraße, die östlichen Grenzen der Grundstücke Rosenbergstraße Nr. 14/14A und die Dragonerstraße Nr. 33 sowie die Dragonerstraße.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht dem oben formulierten Planungsziel nicht entgegen.

Geltendes Planungsrecht

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. Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Vahrenwalder Straße und der Dragonerstraße befinden sich in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen, Läden und kleine Dienstleistungsbetriebe.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Für das Erdgeschoss des Grundstückes Vahrenwalder Straße Nr. 106 liegt aktuell eine Bauvoranfrage für eine nicht kerngebietstypische Spielhallennutzung vor. Von gewinnorientierten Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen und Wettbüros, aber auch von erotikorientierten Vergnügungsstätten wie etwa Table-Dance-Bars können weitreichende negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen; eine Abwertung des Standortes kann die Folge sein. Diese negativen Auswirkungen können sich sowohl auf gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen als auch auf die vorhandene Wohnnutzung im Quartier beziehen. Eine Veränderung des Standortimages kann sich gravierend auf die städtebauliche Entwicklung auswirken und zu einem „Trading-down Prozess“ des Standortes führen.

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 das „Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (DS-Nr. 2182/ 2021) beschlossen.

Das Vergnügungsstättenkonzept dient als Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten in Bauleitplanverfahren. Es trifft einheitliche Regelungen für das gesamte Stadtgebiet, nach denen Spielhallen, Wettbüros, Festhallen und erotikorientierte Betriebe in sensiblen Bereichen der Stadt ausgeschlossen werden oder in ihrer Art und Anzahl begrenzt werden können. Gleichzeitig wird ihnen aber auch ein angemessener Entwicklungsspielraum in geeigneten Lagen zur Verfügung gestellt.

Zur planungsrechtlich sinnvollen Steuerung der vorhandenen und künftigen Ansiedlungs- oder Umnutzungsanfragen wird das Konzept unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen Faktoren als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Mit diesem Bebauungsplan werden die Ergebnisse des Vergnügungsstättenkonzeptes in verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen überführt.

Für den Geltungsbereich sieht das Vergnügungsstättenkonzept keine gewinn- und erotikorientierten Arten von Vergnügungsstätten vor. Lediglich freizeit- und kulturorientierte Vergnügungsstätten sind an diesem Standort ausnahmsweise vorstellbar.

Weiterhin sieht das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (DS-Nr. 2181/ 2021) im südlichen Bereich des Plangebietes einen „Ergänzungsbereich zum Zentralen Versorgungsbereich“ vor. Das bedeutet, dass dieser Standort eine Versorgungsfunktion für die vorhandene Wohnnutzung hat.

Zur Steuerung des Einzelhandels und der Nahversorgung wird das Konzept unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen Faktoren als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und im Einzelfall als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Das Einzelhandelskonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und soll planungsrechtlich umgesetzt werden, hierzu ist die Aufstellung dieses einfachen Bebauungsplanes zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches gemäß §9 Abs.2a BauGB erforderlich.

Um die eingangs genannten negativen Auswirkungen zu verhindern, wurde die Bauvoranfrage auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 15. 12. 2022 zurückgestellt.

Gewinn- und erotikorientierte Vergnügungsstätten sollen im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Südlicher Planbereich Fläche innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (§ 9 Abs. 2a BauGB)

Dieser Bebauungsplan dient ausschließlich der planerischen Steuerung von gewinn- und erotikorientierten Vergnügungsstätten. Diese wären derzeit gem. § 34 BauGB im Plangebiet zulässig, wenn sie eine gewisse Größenordnung einhalten.

Der südliche Bereich des Plangebietes ist im Einzelhandelskonzept als Ergänzungsbereich ein Teil des C-Zentrums Vahrenwalder Straße. Ergänzungsbereiche unterscheiden sich von den Kernbereichen der zentralen Versorgungsbereiche dadurch, dass sie noch nicht oder nicht mehr die Besatzdichte und Qualität des Kernbereichs aufweisen. Sie sind allerdings Teil der zentralen Versorgungsbereiche und somit ebenso schützenswert. Die Kernbereiche der zentralen Versorgungsbereiche und die Ergänzungsbereiche stellen zusammen die zentralen Versorgungsbereiche dar.

Der Handel ist, insbesondere im Bereich der Dragonerstraße, kleinteilig strukturiert und wird durch andere Nutzungsarten, wie z.B. Wohnen, ergänzt. Der zentrale Versorgungsbereich weist in diesem Quartier keine entsprechende funktionale Dichte auf. Auch die hohe Anzahl an Leerständen wirkt sich negativ auf das Gebiet aus. Trading-Down-Tendenzen sind bereits deutlich erkennbar. Durch die bandartige Struktur entlang der stark befahrenen Vahrenwalder Straße, gepaart mit schwindendem Einzelhandelsbesatz, sind die Standortvoraussetzungen für das C-Zentrum Vahrenwalder Straße schwierig.

Erschließung

Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.
Das Areal ist hervorragend an den ÖPNV angebunden.

Umweltbelange

Es handelt sich um ein vollständig bebautes, überwiegend versiegeltes Quartier. Da der Bebauungsplan lediglich die Nutzung steuern soll, entstehen aufgrund der Planung keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft.

Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1919 soll 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 sind nicht beeinträchtigt.
- 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.

Alle Voraussetzungen werden eingehalten.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der 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.

Kosten für die Stadt

Es entstehen keine Kosten für die Stadt. Fachgutachten sind nicht notwendig.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2023

Warnecke
(Fachbereichsleiter)

61.11 / 15. 03. 2023