

## Begründung

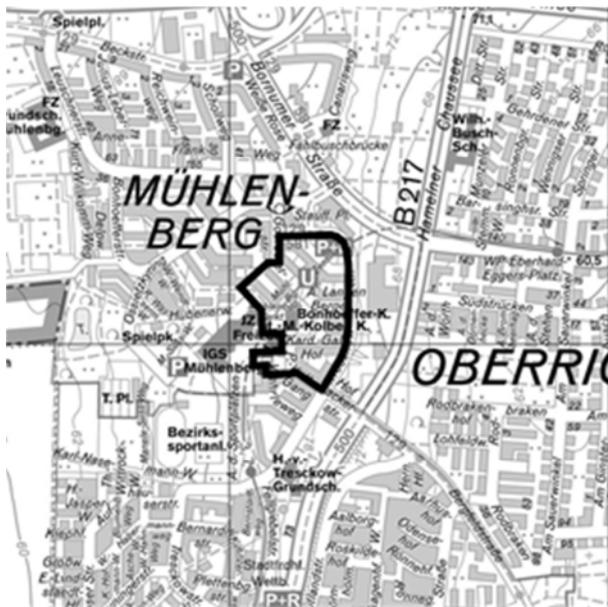
### - vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

**Bebauungsplan Nr. 495, 2. Änderung**  
**- Mühlenbergzentrum -**

**Planung:** Süd

**Stadtbez.:** Ricklingen

**Stadtteil :** Mühlenberg



**Geltungsbereich:**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 495, 2. Änderung wird begrenzt durch die Tresckowstraße, den Pater-Kolbe-Gang incl. des angrenzenden Sportplatzes, der Süd- und Ostgrenze der IGS Mühlenberg, der Ostgrenze des Grundstückes Osietzkyring 37i und der Goerdelerstraße.

#### Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung</b>	<b>1</b>
<b>2. Örtliche und planungsrechtliche Situation</b>	<b>2</b>
<b>3. Festsetzungen</b>	<b>3</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>5. Umweltverträglichkeit</b>	<b>3</b>
5.1 Naturschutz	4
5.2 Altlasten und Verdachtsflächen	4
<b>6. Kosten für die Stadt</b>	<b>4</b>

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

Das Plangebiet umfasst das Zentrum des Stadtteils Mühlenberg. Das Plangebiet ist zum Großteil gekennzeichnet durch Kern-, Misch- und Wohngebietsnutzungen. Es ist geprägt durch die zentrale Fußgängerzone mit Einzelhandel und Dienstleistungen, sowie Wohnen oberhalb des Erdgeschosses. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Nordosten ein großer Bürokomplex des Energieunternehmens EON und im Südwesten im Anschluss an Markt- und

Festplatz die Neubauten der IGS Mühlenberg mit Freizeit- und Kulturzentrum und Verwaltungsstellen. Mühlenbergzentrum ist in den 1970er Jahren aus einem Guss geplant und im Zusammenhang gebaut worden.

In den Misch- und Kerngebieten des Geltungsbereichs sollen Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung nicht zulässig sein. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i. d. Fassung vom 11. Juni 2013 umgestellt werden. Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung der o. a. Nutzungen zu verhindern.

Anlass der Planaufstellung sind Bestrebungen, im Gebäude Mühlenbergzentrum Nr. 14 eine Spielhalle zu eröffnen. Wettbüros und Spielhallen sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zurzeit in den Kerngebieten und Mischgebieten im Planbereich regelzulässig und können nicht abgelehnt werden. In den allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes sind sie als nicht störende Gewerbebetriebe nach der hier geltenden BauNVO von 1977 ausnahmsweise zulässig. Es ist damit zu rechnen, dass sich weitere Spielhallen oder vergleichbare Betriebe sowie Wettbüros ansiedeln wollen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit der Erhaltung und Entwicklung des Versorgungsbereiches sowie der Wohnnutzung nicht verträglich sind.

Der Stadtteil Mühlenberg wurde in das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Das Programm zielt darauf ab, problematischen Entwicklungen in Stadtquartieren entgegenzuwirken, in denen sich städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme überlagern und verstärken.

Gerade eine Aufwertung des Zentrums von Mühlenberg mit der angrenzenden Integrierten Gesamtschule am Mühlenberger Markt bietet große Chancen für die Qualität und den Ruf des Stadtteils. Ziel des Programms ist auch eine Stärkung der lokalen Ökonomie. Die Versorgungsfunktion des Zentrums soll weiter gestärkt werden. Attraktive Schaufensterfronten und Gebäudedefassaden sollen dabei das Erscheinungsbild dieser Lage prägen.

Ein sogenannter „Trading-Down-Effekt“, der mit der Ansiedlung von Wettbüros und Spielhallen in Einkaufszonen einhergeht, soll verhindert werden. Aus den genannten Gründen sollen daher in den Kerngebieten und Mischgebieten Wettbüros und Spielhallen ausgeschlossen werden. Zur Anpassung an aktuelle Nutzungsanforderungen soll das Plangebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990 in der Fassung vom 11. Juni 2013 umgestellt werden. Durch diese Festsetzung sind in den allgemeinen Wohngebieten Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Betriebe auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig.

Im Kerngebiet ist eine Spielhalle vorhanden, von der bereits die beschriebenen negativen Effekte ausgehen. Eine Erweiterung dieser Spielhalle und die Ansiedlung weiterer Betriebe dieser Art würden das noch verstärken und sollen deshalb aus den vorstehend genannten Gründen nicht zugelassen werden. Der vorhandene Betrieb soll daher nach Änderung des Bebauungsplanes lediglich Bestandsschutz haben.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Situation**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 495 einschließlich 1. Änderung setzt im Nordosten Kerngebiet, entlang der Fußgängerzone Mischgebiete und im Süden allgemeine Wohngebiete fest. Es ist die BauNVO von 1977 anzuwenden. Danach sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten u.a. Vergnügungsstätten und in Mischgebieten als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten des Plangebietes sind sie als nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Somit wären hier zurzeit Wettbüros,

Spielhallen und ähnliche Betriebe zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig. Zum heutigen Zeitpunkt ist im Kerngebiet eine Spielhalle angesiedelt.

Nach dem Glücksspielstaatsvertrag sind zwischen Spielhallen Mindestabstände von 100 m einzuhalten. Bei der Größe des Plangebiets und der Lage von Kerngebieten und Mischgebieten zu einander kann damit aber eine weitere Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und ähnlichen Betrieben nicht verhindert werden, weil diese Abstände bei einer Neuansiedlung eingehalten werden können.

Das Plangebiet bietet in seinem zentralen Versorgungsbereich eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Wochenmarkt, Gastronomie und weitere Dienstleistungen für den Stadtteil an. Wohnen, Schule und kirchliche Einrichtungen sind eng mit dem Zentrum verknüpft.

Am Auftakt der Fußgängerzone sind die Zugänge zu den Stadtbahnlinien 3 und 7 ergänzt durch eine Park & Ride- und Busumsteigeanlage im Nordosten.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. In gemischten Bauflächen, in deren Nahbereich Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der öffentlichen Versorgung vorhanden oder geplant sind, sollen zusätzlich Wohnungen vorgesehen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Festsetzungen**

An der im Bebauungsplan Nr. 495 einschließlich 1. Änderung getroffenen Art der baulichen Nutzung – Kerngebiet, Mischgebiet, allgemeines Wohngebiet - wird festgehalten.

Im Plangebiet sollen Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen werden, da eine unkontrollierte Ansiedlung dieser Betriebe einen so genannten Trading-down-Effekt nach sich ziehen und die Qualität des zentralen Versorgungsbereichs negativ beeinflussen können. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i. d. Fassung vom 11. Juni 2013 umgestellt werden. Damit sind in den allgemeinen Wohngebieten Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Betriebe auch nicht mehr ausnahmsweise zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 495 sollen unverändert gelten.

### **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 495, 2. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 495 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da nur der Ausschluss einer bestimmten Art sonst zulässiger bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungen und die Umstellung hinsichtlich der Nutzungsart auf die BauNVO von 1990 in der Fassung von 2013 festgesetzt wird. Es sollen lediglich Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung ausgeschlossen werden. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert weiter. Die weiteren Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 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 vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

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

### **5. Umweltverträglichkeit**

Wie in Abschnitt 4 näher beschrieben, findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. 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 ansonsten 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 würde.

### **5.1 Naturschutz**

Das Gebiet ist bis auf rückwärtige Innenhofflächen bebaut. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

### **5.2 Altlasten und Verdachtsflächen**

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

### **6. Kosten für die Stadt**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 495 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Juli 2016

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.12 / 13 Juli 2016