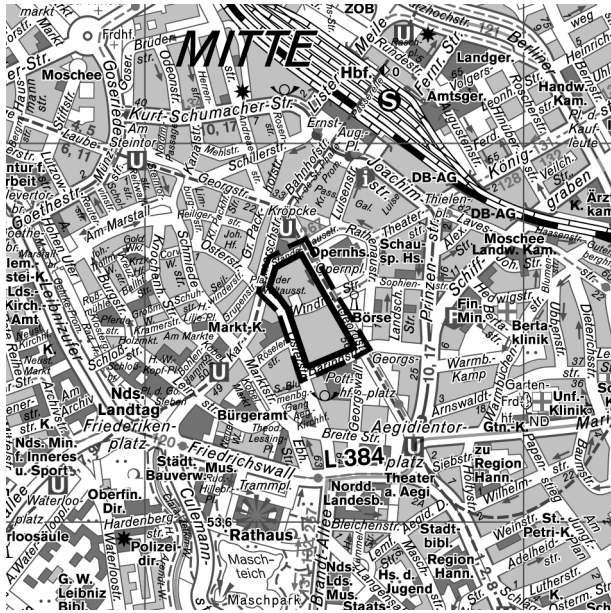


## Begründung

### Bebauungsplan Nr. 283, 5. Änderung - Georgstraße-Mitte -

### Stadtteil Mitte



### Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Georgstraße im Osten, die Ständehausstraße im Norden, die Karmarschstraße im Nordwesten, die Osterstraße im Westen und im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Georgstraße Nr. 52 sowie Osterstraße Nr. 38.

## 1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich der Innenstadt Hannovers, der zum Großteil gekennzeichnet ist durch hochwertige Kerngebietsnutzungen mit den Schwerpunkten Einzelhandel, Gastronomie, aber auch Kultur (Varieté). Auf der Grundlage dieses Nutzungsspektrums hat sich dieser Teil der Georgstraße in den letzten Jahrzehnten zu einer etablierten innerstädtischen Flaniermeile entwickelt. Die nachfolgend genannten Aspekte der Stadthistorie tragen aber auch dazu bei.

Die klassizistische Georgstraße fungiert als Teil des Hauptachsenkreuzes in der Innenstadt und wurde von dem Hof-Baumeister Laves zusammen mit dem angrenzenden Opernplatz und dem Opernhaus auf den ehemaligen Wallanlagen der Stadt geplant und gebaut. Dadurch sind attraktive Sichtachsen auf die Oper sowie den neu gestalteten Opernplatz gegeben. Die Georgstraße ist eine traditionelle Einkaufsstraße Hannovers und stellt darüber hinaus mit dem so genannten Schorsenbummel für kulturelle und freizeitbezogene Veranstaltungen einen hohen Identifikationswert für Bürger und Besucher der Stadt dar.

Wesentlich geprägt wird dieser Bereich durch spezielle Kerngebietsnutzungen. So setzen sich die Läden im Erdgeschoss – die sich z.t. auch über weitere Geschosse ausdehnen – aus Einzelhandelsbetrieben zusammen, die den gehobenen Bedarf decken. Durch ihre bauliche Struktur und das über Jahrzehnte hinweg gewachsene gehobene Nutzungsgefüge hebt sich dieser Abschnitt der Georgstraße wesentlich von den anderen Einkaufsstraßen in der Innenstadt ab und hat sich zu einer der ersten Adressen in der Innenstadt etabliert.

Dazu zählt auch die nahezu nahtlose Aneinanderreihung individuell gestalteter Schaufensterfronten in diesem Teil der Georgstraße, die sich äußerst positiv auf das Stadtbild auswirken. Die gesamte städtebauliche Situation steht in enger Abhängigkeit zu dem vorhandenen Nutzungsgefüge. Ein besonderes städtebauliches Ziel ist es, an diesem Teil der Innenstadt die vorhandene Struktur der Einzelhandelsnutzungen und die damit verbundene attraktiven prägenden Schaufensterfronten zu erhalten und zu stärken.

Vor dem Hintergrund dieser städtebaulichen Zielsetzung und zur weiteren Steigerung der Attraktivität erfolgte auf Anregung der örtlichen Kaufmannschaft und der Grundstückseigentümer rund um die Oper 2007 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb. Das Ergebnis dieses Wettbewerbes leitete eine aufwendige Umgestaltung des so genannten Opernplatzes ein, die mit der Neuordnung der Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr begann. In einem weiteren Schritt erfolgte in der Zwischenzeit der Umbau der den Einzelhandelsflächen an der Georgstraße gegenüberliegenden öffentlichen Grünfläche südlich der Oper. In Kürze wird der Ausbau der unmittelbaren Freiflächen an dem Opernhaus entsprechend des Wettbewerbsergebnisses beginnen.

## **2. Bauland**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen. In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der LHH wird das bestehende Kerngebiet aus Gründen der Rechtsklarheit und –sicherheit auf die aktuellen Bestimmungen der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993, umgestellt. Dies ist mit § 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen geschehen.

1972 wurde mit der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 283 durch textliche Festsetzungen bestimmt, dass zum Schutz dieses besonderen Einzelhandelstandortes in den Erdgeschossen des gesamten Geltungsbereiches nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten und sonstige Läden zulässig sind. 1986 wurde diese Regelung im Rahmen des 3. Änderungsverfahrens auf die damals gültige BauNVO von 1977 umgestellt und ergänzend in den Erdgeschossen Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung vom 22. Februar 1999, insbesondere Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen ausgeschlossen. Diese Regelung ist weiterhin erforderlich, da eine Ansiedlung solcher Betriebe die vorhandene hochwertige Einzelhandelstruktur negativ verändern und beeinflussen könnte und damit die Anziehungskraft und Attraktivität von Hannover als Hauptgeschäfts- und Einkaufsbereich insgesamt beeinträchtigen würde.

Da außer den im § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungsarten auch einige nichtstörende Gewerbebetriebe die Vielfalt der Nutzungen bereichern, wurde in der v.g. 3. Änderung deren ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt, soweit sie ladenmäßig betrieben werden. Hierzu zählen beispielsweise Reisebüros, Geldinstitute, Goldschmiede, Friseure usw.

Zusätzlich werden in dem 5. Änderungsverfahren im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen generell ausgeschlossen, da auch diese Einrichtungen das städtebauliche Gefüge ebenfalls negativ beeinträchtigen und ggf. zu einem Tradingdowneffect führen könnten. Diese Nutzungen würden gleichermaßen nachhaltige negative Auswirkungen und Verdrängungseffekte zu Lasten des vorhandenen Handels- und Dienstleistungsgewerbes in diesem hochwertigen Innenstadtbereich zur Folge haben. Ferner ist eine Sogwirkung zu befürchten, was den planerischen Zielsetzungen entgegenstehen würde.

Diese zuvor beschriebenen Festsetzungen aus der 3. Änderung sollen insgesamt weiterhin bestehen bleiben und werden - ergänzt um den Ausschluss der Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen - im § 2 Abs 2 zusammengefasst und auf der Grundlage der gegenwärtigen Fassung der BauNVO erneut festgesetzt.

Um den beschriebenen Charakter dieses Straßenzuges, dessen Anziehungskraft und die vorhandene Struktur für die Zukunft nachhaltig zu sichern, sind weitergehende städtebauliche Regelungen notwendig.

Vor dem eingangs geschilderten städtebaulichen Hintergrund und den v.g. bestehenden Regelungen ist es erforderlich, das bestehende Kerngebiet weiter zu gliedern und eine noch präzisere Steuerung von einzelnen Nutzungen vorzunehmen. Es betrifft Bordelle bzw. bordellartige Betriebe, die in Kerngebieten generell zulässig sind. Zu bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sog. „Sauna- bzw. FKK-Clubs“ und Wohnungsprostitution. Diese gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, können 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 nicht gewollt ist. Daher ist es wichtig, die Ansiedlung dieser Einrichtungen zu steuern. Ziel ist dabei, die o.g. Bordelle und bordellartigen Betriebe möglichst unauffällig und dezent im stadträumlichen Gefüge zu integrieren, ohne dass es dabei zu Nutzungskonflikten oder sogar Verdrängungseffekten kommt. Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung dieser gewerblichen Einrichtungen zu verhindern, da dadurch Verdrängungseffekte der bestehenden, größtenteils hochwertigen Nutzungen und damit ebenfalls „Trading - Down - Effekte“ zu befürchten sind. Aus diesem Grund werden in der Georgstraße bis zu einer Gebäudetiefe von 50,0 m Bordelle und bordellartige Betriebe sowie deren Zufahrten und Zugänge ausgeschlossen. Im übrigen Plangebiet sollen Bordelle und bordellartige Betriebe ausnahmsweise zulässig sein, soweit keine Zugänge von der Georgstraße aus erfolgen.

Diese Festsetzungen führen innerhalb des Geltungsbereiches der 5.Änderung zu einer klaren Trennung der zulässigen Kerngebietenutzungen und verhindern die Ansiedlung von Bordellbetrieben in diesem besonderen Teil der Innenstadt. Zusammen mit den bereits geltenden Einschränkungen aus den vorangegangenen Änderungsverfahren kann „Trading - Down - Effekten“ wirkungsvoll entgegengetreten werden. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von den genannten Einrichtungen in anderen Stadtbereichen der City generell (z.B. Bereich Steintor) und selbst im Plangebiet eingeschränkt zulässig ist.

## **2. Verfahren**

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes 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. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Es sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Von einer formalen Umweltprüfung wie von einem formalen Umweltbericht wird demzufolge abgesehen.

### **3. Verkehr und Versorgung**

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen, Versorgungsleitungen und Kanäle im Wesentlichen erschlossen. Die zur Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Fernwärme erforderlichen Leitungen sind bereits vorhanden.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht begründet werden und ansonsten durch die beabsichtigte neue Nutzungsart 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.

#### **4.1 Naturschutz**

Das Gebiet ist bis auf wenige Hofflächen bebaut. Durch die getroffenen Festsetzungen sind daher keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

#### **4.2 Altlasten**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

### **5. Kosten für die Stadt**

Der Stadt entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Januar 2010

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

(Heesch)  
Fachbereichsleiter

61.11 / 11.01.2010