

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

Festsetzung eines Kerngebietes mit Ausschluss von Spielhallen, Spielcasinos, Wettbüros und von Bordellen

Bebauungsplan Nr. 1859 „Joachimstraße“

-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-

Stadtbezirk: Mitte

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 1 ha große Areal zwischen dem Ernst-August-Platz, der Joachim- und Theaterstraße sowie den Bahngleisanlagen.

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 entspricht einem Kerngebiet. Daher sind in diesem Quartier Wettbüros, Spielhallen, Bordelle und bordellartige Betriebe zulässig, da diese Nutzungen auch in Kerngebieten regelzulässig sind.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Von Spielhallen und Wettbüros, die als Vergnügungsstätten einzuordnen sind sowie von Bordellen, die planungsrechtlich Gewerbebetriebe sind, können negative städtebauliche Auswirkungen für den Standort ausgehen.

Durch die vermehrte Ansiedlung dieser Einrichtungen in wichtigen Einkaufs- und Geschäftslagen ist eine Abwertung des Standortes zu befürchten.

Aufgrund der hohen Ertragserwartungen von Wettbüros, Spielhallen und Bordellen sind diese Nutzungen in der Lage, die klassischen Handels- und Dienstleistungsangebote an dieser Stelle zu verdrängen, wodurch die Funktion des durch das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Hannover gesicherten zentralen Versorgungsbereiches nachhaltig geschwächt werden kann.

Bordelle sind im Steintorviertel regelzulässig und sollen ausschließlich auf dieses Quartier begrenzt bleiben; eine Ausweitung des Rotlichtviertels auf andere Innenstadtbereiche ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll.

Für das Grundstück Ernst-August-Platz 10 A wurde eine Bauvoranfrage für ein Wettbüro eingereicht.

Der historische Gebäudekomplex 'Ernst-August-Carree' befindet sich unmittelbar am Bahnhofsvorplatz und markiert mit seiner exponierten stadträumlichen Lage das Entree zur Innenstadt bzw. zur Fußgängerzone.

Das markante Gebäude der ehemaligen Eisenbahndirektion ist Einzeldenkmal und Teil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles im Bereich des Ernst-August-Platzes. Es verfügt über einen überwiegend gastronomisch genutzten, überdachten Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität.

Um die genannten negativen Auswirkungen zu verhindern, wurde die Bauvoranfrage auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 26.10.2017 zurückgestellt. Es soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem das gesamte Plangebiet entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt werden soll. Spielhallen und Wettbüros sollen in den Erdgeschosszonen des Ernst-August-Carrees vollständig und im weiteren Geltungsbereich bis zu einer Tiefe von 25 m und Bordelle im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage, unmittelbar angrenzend an den Bahnhofsvorplatz und die beginnende Fußgängerzone.

Aufgrund seiner zentralen Lage hat das Quartier Bedeutung für den Einkaufsstandort Hannover. Im Einzelhandelskonzept ist das Quartier als „zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesen.

Ziel 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.

Das beantragte Wettbüro betrifft das Grundstück Ernst-August-Platz 10 A, einem bedeutsamen und denkmalgeschützten Gebäude in unmittelbarer Bahnhofsnähe, das mit seiner Ausrichtung und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt.

Eine Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und Bordellen ist, aufgrund der erwarteten negativen Auswirkungen, aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Es steht zu befürchten, dass das Quartier durch die Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie Bordellen nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschosebene.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, das Areal als Kerngebiet festzusetzen.

Darüber hinaus sind durch textliche Festsetzungen Spielhallen und Wettbüros in den Erdgeschosszonen des Ernst-August-Carrees vollständig und im weiteren Geltungsbereich bis zu einer Tiefe von 25 m sowie Bordelle im gesamten Plangebiet auszuschließen, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

Erschließung

Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.

Das Areal ist hervorragend an den ÖPNV angebunden; diverse Stadtbahnen und Busse sind am Hauptbahnhof erreichbar.

Umweltbelange

Es handelt sich um ein vollständig bebauten Innenstadtquartier mit überwiegender Versiegelung. Da der Bebauungsplan lediglich die Nutzung steuern soll, entstehen aufgrund der Planung keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft.

Planverfahren:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Der Bebauungsplan Nr. 1859 soll daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 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.

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 § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Kosten für die Stadt

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

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, März 2018

Heesch
(Fachbereichsleiter)

61.11/ 15.03.2018