Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

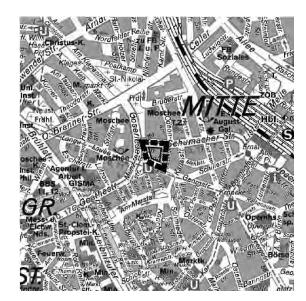
Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung

- Nordmannblock -

Planung: Nord

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Platz Am Steintor, die Kurt-Schumacher-Straße, die Nordmannpassage und die Georgstraße.

Inhaltsverzeichnis

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

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch eine ergänzende textliche Festsetzung die Zulässigkeit von Wettbüros im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich bedeutsamen Innenstadtquartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

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 dieses Innenstadtquartiers durch die Ansiedlung von Wettbüros 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 Gewerbeordnung fallen. Begründet in der hohen Finanzkraft können sie sich in guten Innenstadtlagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung waren Bestrebungen, im Erdgeschoss des Gebäudes Kurt-Schumacher-Straße 31 ein Wettbüro zu eröffnen.

Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1831 - Nordmannpassage hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Sicherung der Planungsziele am 30.08.2018 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet beschlossen. Der Bauantrag für das Wettbüro im Erdgeschoss wurde daraufhin abgelehnt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1831, das neben dem Ausschluss von Wettbüros das vorrangige Ziel verfolgt, dem untergenutzten Nordmannblock eine der Lage entsprechend angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen, wurde seitdem nicht fortgeführt.

Das Verfahren ruhte, um das inzwischen abgeschlossene offene Beteiligungsverfahren rund um den Steintorplatz nicht durch die mit einem Bebauungsplan geschaffenen Tatsachen einzuschränken. Es soll nunmehr mit angepassten städtebaulichen Zielen fortgeführt werden. Da abzusehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 1831 nicht zeitnah abgeschlossen werden kann und da Fristen hinsichtlich der laufenden Veränderungssperre bei einem langwierigen Bebauungsplanverfahren abzulaufen drohen, soll der Ausschluss von Wettbüros im Plangebiet nun mit dem gesonderten, weniger zeitintensiven Änderungsverfahren Nr. 103, 2. Änderung erfolgen.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in der Hauptgeschäftslage in der Fußgängerzone der Innenstadt von Hannover. Es grenzt direkt an die Georgstraße sowie die Nordmannpassage an. Unmittelbar südwestlich vom Plangebiet befindet sich der Steintorplatz, der durch eine Neugestaltung aufgewertet werden soll.

Das Plangebiet stellt gewissermaßen den westlichen Auftakt zur Innenstadt dar. Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet eine besondere stadträumliche Funktion zuteil.

Aufgrund seiner zentralen Lage hat das Quartier große Bedeutung für den Einkaufsstandort Hannover.

Das beantragte Wettbüro betrifft das Gebäude Kurt-Schumacher-Straße 31, das mit seiner exponierten Lage an der Kurt-Schumacher-Straße/ Ecke Nordmannpassage sowie durch die

Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt. Vor diesem Hintergrund sollen Wettbüros mit ihren negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich vermieden werden.

Eine Ansiedlung dieser Einrichtungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Weiterhin ist das Plangebiet im hannoverschen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich deklariert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 103, 1. Änderung wurde das Plangebiet als Kerngebiet nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) von 1977, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 19. Dezember 1986 festgesetzt.

Im Erdgeschoss sind - neben Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 3, die ladenmäßig betrieben werden - nur die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten.

Die genannten zulässigen Nutzungen wurden weiter eingeschränkt, indem Betriebe i.S. des § 33 i Gewerbeordnung - Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen - ausgeschlossen wurden. Zusätzlich wurden Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen als unzulässig erklärt.

Wettbüros sind dementsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig, da diese nicht vom § 33 i der Gewerbeordnung erfasst sind.

3. Festsetzungen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf ein Kerngebiet (MK) nach der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786) umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 soll die Art der baulichen Nutzung im Erdgeschoss weiterhin auf die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen beschränkt sein. Ausgenommen hiervon sind nach wie vor Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sollen weiterhin im Erdgeschoss nur zulässig sein, soweit sie ladenmäßig betrieben werden. Hierbei ergibt sich aufgrund unterschiedlicher Formulierungen in der BauNVO von 1977 und der aktuellen BauNVO eine Veränderung. In der BauNVO vom 1977 bezog sich die betreffende Passage auf die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe. In der aktuellen BauNVO wird von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesprochen. Diese Änderung des zulässigen Störungsgrades diente einzig der Angleichung an die übrigen Mischgebiete (MD- und MI-Gebiete). An den Immissionsrichtwerten, die die gewerblichen Nutzungen im Regelfall einhalten sollen, ändert sich nichts.

Zusätzlich zur Neufassung der bestehenden Nutzungseinschränkungen sollen auch Wettbüros im gesamten Plangebiet im Erdgeschoss ausgeschlossen werden.

Wettbüros können vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale entfalten, so dass 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 Wettbüros 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 / 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 (angrenzende Fußgängerzone, Steintorplatz usw.) städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist. Problematisch sind weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe (die Entstehung eines eigenen Milieus), was letztendlich zu einer Segregation vor Ort, sozialen Spannungen 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 führen kann. Ferner kann es auch Probleme geben bei der Neuansiedlung von Nutzungen.

Oftmals werden andere Werbeformate eingesetzt. Häufig sind (aus Diskretionsgründen) die Schaufenster zugeklebt. Zudem kommen vermehrt aggressive Werbeformate mit greller Farbgebung (Neonfarben) sowie Blinklichtreklame zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. des Straßenabschnitts beeinträchtigt wird. Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, die zum Flanieren einlädt und wo Ware präsentiert wird, ist nicht mehr gewährleistet. Aufgrund der aggressiven und dominanten Werbung kann das Ortsbild verändert und beeinträchtigt werden.

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.

Da das Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen ist, besteht hier ein besonderer Anspruch an den Schutz der vielseitigen Einzelhandelsstrukturen.

Darüber hinaus erarbeitet die Landeshauptstadt Hannover derzeit ein stadtübergreifendes Vergnügungsstättenkonzept. Dieses ist jedoch noch nicht vom Rat beschlossen worden.

Die Nutzungseinschränkung des Kerngebiets lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums und ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung dieses Änderungsverfahrens gerechtfertigt.

Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 103 sowie der 1. Änderung gelten unverändert.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch den Ausschluss von Wettbüros und die Umstellung hinsichtlich der Nutzungsart auf die BauNVO vom 21. November 2017 nicht berührt

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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1831 und dienen als Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, 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

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. Eine besondere Bedeutung der Planfläche für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Besonders geschützte Biotope sind nicht bekannt und angesichts der Biotopstruktur auch nicht zu erwarten. Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

Von den geänderten Planinhalten gehen keine Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aus.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Fragestellungen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung.

5.2 Altlasten und Verdachtsflächen

Im Plangebiet sind derzeit keine konkreten Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenbelastungen bekannt.

Allerdings umfassen weite Teile des Geltungsbereiches 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 einer im Plangebiet liegenden Verdachtsfläche handelt es sich um einen ehemaligen mineralölverarbeitenden Betrieb. 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, aufgrund der vollflächigen Überbauung bzw. Ver-

siegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

5.3 Kampfmittel

Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Bei konkreten Baumaßnahmen sollten Maßnahmen zur Gefahrenerforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

5.4 Gewässer

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes HQ 100.

Das Areal ist entwässerungstechnisch voll erschlossen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2020 Der Rat der Landeshauptstadt Hannohat der Begründung am 28.05.2020 zugestimmt.

Der Bebauungsplanentwurf wurde unverändert übernommen.

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wird im Kapitel 5.3 redaktionell korrigiert und im Übrigen unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

gez. i.V. Malkus-Wittenberg Fachbereichsleitung gez. Fenske Stadtoberamtsrätin

61.11/11.02.2020

Begründung aufgestellt Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Juli 2020 Der Rat der Landeshauptstadt Hannohat der Begründung am zugestimmt.

Fachbereichsleitung

61.11/20.07.2020