Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen
Bebauungsplan Nr. 123, 3. Änderung – Höltysstraße/ Marienstraße **- Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB -** **Stadtbezirk: Südstadt-Bult**

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124, 3. Änderung liegt südlich der Marienstraße und östlich der Hildesheimer Straße. Er umfasst die Grundstücke Marienstraße 14 bis 32 (gerade), Papenstieg 19, Wilhelmstraße 1, 2 und 4 sowie einen Teil der Wilhelmstraße, Weinstraße 20, Hildesheimer Straße 1 bis 19 (ungerade), Höltystraße 8, 17 bis 23 und den südlichen Teil der Höltystraße.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Westlich ist die Stadt- und U-Bahntrasse dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht dem oben formulierten Planungsziel nicht entgegen.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 123 und 123, 1. Änderung und umfasst die in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Kerngebiete.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In Hannover - insbesondere in der Innenstadt und in innenstadtnahen Lagen - werden vermehrt Standorte für Vergnügungsstätten wie Spielhallen und Wettbüros nachgefragt.

Städtebauliches Ziel ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in den von dem Aegidientorplatz ausgehenden zentralen Versorgungsbereichen der Südstadt entlang der Hildesheimer Straße und der Marienstraße zu steuern.

Von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten können negative städtebauliche Auswirkungen für den Standort ausgehen. Durch die Ansiedlung dieser Einrichtungen in Einkaufs- und Geschäftslagen ist eine Abwertung des Standortes zu befürchten.

Aufgrund der hohen Ertragserwartungen von Spielhallen 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.

Ein weiteres planerisches Ziel ist der Ausschluss von Bordellen in diesem Quartier.
Im Steintorviertel sind diese Gewerbebetriebe regelzulässig und sollen auf diesen Bereich begrenzt bleiben. Eine Ausweitung auf andere innenstadtnahe Bereiche ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da auch hier eine Verdrängung des Handels- und Dienstleistungsangebotes zu erwarten wäre.

An die Kerngebiete der Hildesheimer Straße grenzen weiter westlich Wohngebiete in der Wilhelmstraße und Weinstraße an. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen würde auch dem entgegenstehen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 1331, 1. Änderung, der Kerngebiet festsetzt und Vergnügungsstätten bereits ausschließt. Im Westen grenzt er an das parallel im Verfahren befindliche Bauleitplanverfahren Nr. 1885. In diesem Abschnitt der Hildesheimer Straße sollen ebenfalls Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle ausgeschlossen werden.

Für das Grundstück Hildesheimer Straße 15 wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Spielhalle eingereicht. Das Gebäude befindet sich im Abschnitt der östlichen Hildesheimer Straße in Nähe zum Aegidientorplatz in einer guten citynahen Geschäftslage in Hannover. Die Bauvoranfrage für das Grundstück Hildesheimer Straße 15 liegt in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 123, 1. Änderung.

Um eine Ansiedlung dieser Einrichtung zu verhindern, wurde die Bauvoranfrage auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 02.04.2020 mit dem Ziel, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle auszuschließen, zurückgestellt.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innenstadtnahen Geschäfts- und Bürostandort in Nähe des Aegidientorplatzes. Es ist im Westen Bestandteil der Blockrandbebauung bis zur Weinstraße. An der das Plangebiet querenden Höltystraße befindet sich u.a. ein Standort der Regionsverwaltung. Der nördliche Abschnitt an der Marienstraße bis zum Papenstieg ist durch eine fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Geschäftshäusern geprägt.

Aufgrund seiner Lage im zentralen Versorgungsbereich der Südstadt sowie der Ansiedlung von Verwaltungsgebäuden, gastronomischen Betrieben und Einzelhandelsgeschäften hat das Quartier Bedeutung für die Stadt Hannover.

Ziel der Stadt ist es, die Innenstadt sowie die Randlagen als attraktiven Standort 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.

Die beantragte Spielhalle betrifft das Grundstück Hildesheimer Straße 15, das mit seiner Ausrichtung und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und/oder Bordellen mit ähnlich negativen Auswirkungen wie Spielhallen ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

Es steht zu befürchten, dass das Quartier durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschossebene.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es daher, durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordellen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern. Diese Nutzungen sollen in den Kerngebieten entlang der Hildesheimer Straße, die in dem zentralen Versorgungsbereich liegen, ausgeschlossen werden, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken. Dies ist nördlich angrenzend bereits der Fall und wird mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 1885 Hildesheimer Straße / Höltystraße, das direkt an die Grenzen dieses Bebauungsplanverfahrens anknüpft, fortgeführt.

Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 124, 3. Änderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch den Ausschluss von Spielhallen und Wettbüros 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.

Erschließung

Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.

Das Areal ist sehr gut an den ÖPNV angebunden; die Stadtbahnhaltestelle Aegidientorplatz bietet Anschluss an mehrere Stadtbahnlinien.

Umweltbelange

Es handelt sich um ein vollständig bebautes Innenstadtquartier mit überwiegender Versiegelung. Da sich die Planungsziele ausschließlich auf die Änderung der zulässigen Nutzungen beziehen, entstehen aufgrund der Planung keine negativen Auswirkungen für Natur und Landschaft.

Kosten für die Stadt

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

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, April 2020

(i.V. Malkus-Wittenberg)
Fachbereichsleitung

61.12/06.04.2020