

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

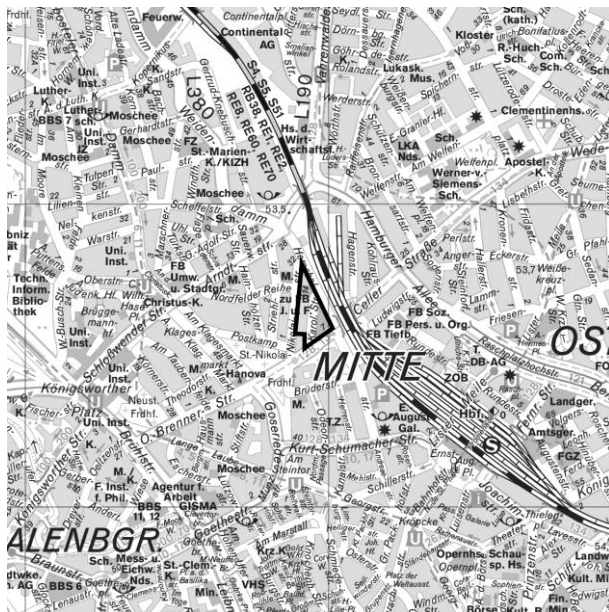
Bebauungsplan Nr. 1226, 2. Änderung

Planung: Nord

- Karolinenstraße -

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte



Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Nikolaistraße, die Herschelstraße und die Celler Straße, sowie die östlichen und nördlichen Grenzen der Grundstücke Nikolaistraße 2 und 4.

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
6. Störfallschutz	7
7. Gutachten	8
8. Kosten für die Stadt	8

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch ergänzende textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten sowie von Bordellen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

Absicht der Stadt ist es, die Innenstadt sowie die innenstadtnahen Lagen als attraktiven Standort weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Es steht zu befürchten, dass die Attraktivität dieses innenstadtnahen Quartiers durch die Ansiedlung von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten beeinträchtigt wird.

In jüngster Vergangenheit sind in der Innenstadt und in innenstadtnahen Lagen verstärkt Anträge für Vergnügungsstätten, insbesondere für Wettbüros, zu verzeichnen, so dass hier Handlungsbedarf besteht.

Die Etablierung von Wettbüros und artverwandten Betrieben führen 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 städtischen Lagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung waren Bestrebungen, im Erdgeschoss des Gebäudes Nikolaistraße 12 ein Wettbüro zu eröffnen.

Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1226, 2. Änd. -Karolinenstraße- hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Sicherung der Planungsziele am 30.01.2020 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das Plangebiet beschlossen. Die Bauvoranfrage für das Wettbüro im Erdgeschoss wurde daraufhin abgelehnt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in einer guten citynahen Geschäftslage in Hannover.

Aufgrund seiner zentralen Lage sowie der Ansiedlung von Verwaltungsgebäuden, gastronomischen Betrieben sowie einem Kinokomplex mit entsprechendem Publikumsverkehr hat das Quartier eine hohe Bedeutung für die Stadt Hannover.

Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet eine besondere stadträumliche Funktion zuteil.

Im derzeitigen Einzelhandelskonzept wie auch im in der Neuaufstellung befindlichen Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb des „A-Zentrums Mitte“ und stellt somit keinen zentralen Versorgungsbereich dar. Dennoch hat das Plangebiet unmittelbare Auswirkungen auf das angrenzende „A-Zentrum Mitte“.

Insbesondere mit seinen vorhandenen Nutzungen, wie mit dem Multiplex-Kino (und der damit verbundenen überregionalen Bedeutung) hat das Kerngebiet seinen Schwerpunkt im freizeit- und kulturorientierten Bereich. Diesen Schwerpunkt gilt es zu schützen und zu stärken, insbesondere auch im Hinblick auf die Stärkung des angrenzenden „A-Zentrums Mitte“.

Die Innenstadt profitiert durch die Ansiedlung von freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten mit Aufenthaltsqualitäten, Synergieeffekten für Gastronomie und Einzelhandel und sozialer Kontrolle.

Das beantragte Wettbüro betrifft das Gebäude Nikolaistraße 12, das mit seiner Lage und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Straßenraum besitzt.

Vor diesem Hintergrund sollen spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten mit ihren negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich vermieden werden. Dies gilt auch für Bordelle, deren Ansiedlung vergleichbare negative Auswirkungen auf das Quartier haben würden.

Diese Einrichtungen sind aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht wünschenswert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 1226, 1. Änderung wurde das Plangebiet als Kerngebiet nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) von 1990, zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22. April 1993 festgesetzt.

Das nach NBauO zulässige Nutzungsspektrum wurde eingeschränkt, indem Betriebe i.S. des § 33 i Gewerbeordnung (i. d. Fassung v. 1. Januar 1987) - Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen - ausgeschlossen wurden. Zusätzlich wurden Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen und Tankstellen als unzulässig erklärt.

Wettbüros sind dementsprechend im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig, da diese nicht vom § 33 i der Gewerbeordnung erfasst sind. Dies trifft auch auf die mögliche Ansiedlung von Bordellen zu, die als Gewerbebetriebe gem. § 7 (2) Nr. 3 im Kerngebiet regelzulässig 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 (BGBl. I S. 3786) umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1226 soll die Art der baulichen Nutzung beschränkt werden.

Unzulässig sind:

- Tankstellen aller Art, ausgenommen hiervon sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie
- spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten aller Art.

Nach wie vor sind Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen unzulässig.

Spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten sowie Bordelle können vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale entfalten, so dass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind.

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 spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten 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 / Dienstleistungsbetriebe 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 städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.

Problematisch sind zudem 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 auch 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.

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 Fassaden- und 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 und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen und somit die Attraktivität des Standortes zu bewahren.

Ein weiteres planerisches Ziel ist der Ausschluss von Bordellen im Quartier.

Im Steintorviertel sind diese Gewerbebetriebe regelzulässig und sollen auf diesen Bereich begrenzt bleiben.

Eine Ausweitung des Rotlichtviertels auf andere innenstadtnahe Bereiche ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da auch hier eine Verdrängung des Handels- und Dienstleistungsangebotes zu erwarten wäre.

Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes der Straßenstrich befindet (Teilabschnitt in der Herrschelstraße), besteht hier die Gefahr, dass sich das Milieu auch auf das Plangebiet verlagert bzw. ausweitet.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Nikolaistraße ist ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die Wohnnutzung soll entsprechend erhalten und fortentwickelt werden. Erotik- und gewinnorientierte Vergnügungsstätten und Bordelle stehen dem entgegen.

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. 1226 sowie der 1. Änderung gelten unverändert.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1226, 2. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch den Ausschluss von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten 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 § 10a Abs. 1 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. 1226, 2. Änd. 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. Entlang der Straßen finden sich vereinzelte Grünflächen, Einzelbäume und kleinere Gehölzbestände. Eine besondere Bedeutung der Planfläche für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht erkennbar. Vorkommen von besonders geschützten oder gefährdeten Arten sind nicht bekannt und angesichts der Flächenstruktur nicht zu erwarten. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG sind nicht bekannt und angesichts der Flächenstruktur auch nicht zu erwarten. Auswirkungen im Sinne erheblicher Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder für das Landschaftsbild sind nicht erkennbar.

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.

Im Plangebiet liegen, aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen, diverse Verdachtsflächen (AS).

Auch können sich mögliche Einflüsse durch Kriegseinwirkungen im Trümmerschutt wiederfinden.

Die Änderungen des Bebauungsplanes beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung. Es sind in diesem Zusammenhang keine baulichen Veränderungen geplant.

5.3 Kampfmittel

Im Plangebiet besteht der allgemeine bzw. begründete Verdacht auf Kampfmittel. Bei konkreten Baumaßnahmen sollten Maßnahmen zur Gefahrenforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

6. Störfallschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Abstand von knapp unter 2.000 m von der Vereinigten Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG (VSM AG), Siegmundstraße 17 im Stadtteil Hainholz. Das Unternehmen unterliegt aufgrund der dort gelagerten, verarbeiteten bzw. produzierten Stoffe der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, der sogenannten Störfallverordnung.

Um die Auswirkungen von Störfällen der VSM AG auf die Umgebung beurteilen zu können wurde ein Gutachten (s. Abschnitt 7) zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes von der Landeshauptstadt Hannover beauftragt.

Im Gutachten vom Dezember 2017 wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 90 m empfohlen. Durch die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde, dem staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Hannover, wurde der Abstand geprüft und bestätigt. Die Landeshauptstadt Hannover schließt sich diesem Ergebnis an.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich somit außerhalb des ermittelten angemessenen Sicherheitsabstandes. Es sind keine Auswirkungen für das Plangebiet zu erwarten und keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

7. Gutachten

Gutachten zur Ermittlung von angemessenen Sicherheitsabständen für den Betriebsbereich der VSM – Vereinigte Schmirgel- und Maschinen-Fabriken AG, Inherent Solutions Consult GmbH Co. KG, Dipl.-Ing. Maik Bäumer, Hannover Dezember 2017

8. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1226 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
September 2020

Der Rat der Landeshauptstadt Hanno-
hat dem Entwurf der Begründung am
17.12.2020 zugestimmt.

gez.
i.V. Malkus-Wittenberg
Fachbereichsleitung

Der Bebauungsplanentwurf wurde unverändert übernommen.
Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der Behördenbeteiligung ge-
mäß §4 Abs. 2 BauGB geprüft. Sie wird in den Kapiteln 5.1 und 5.3 redaktionell überarbeitet
und im Übrigen unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Februar 2020

Der Rat der Landeshauptstadt Hanno-
hat der Begründung am
zugestimmt.

Fachbereichsleitung

61.11/ 04.02.2021