

Begründung

- vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB -

Bebauungsplan Nr. 1331, 1. Änderung - Aegidientorplatz / Siebstraße -

Stadtteil: Südstadt

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche zwischen der Hildesheimer Straße, dem Aegidientorplatz, der Marienstraße, der Höltystraße und der Siebstraße sowie die Grundstücke Siebstraße 1A (teilweise) und Hildesheimer Straße 7.



Inhaltsverzeichnis:

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes	2
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	2
3. Festsetzungen	3
4. Verfahren	3
5. Umweltverträglichkeit	3
5.1 Lärmschutz	4
5.2 Naturschutz	4
5.3 Altlasten und Verdachtsflächen	4
6. Kosten für die Stadt	4

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst den östlichen Bereich des Aegidientorplatzes. Dieser stellt den Verbindungsbereich zwischen der dicht bevölkerten Südstadt und der Innenstadt dar. Das Gebiet ist hervorragend erschlossen – der Innenstadtring verknüpft mit wichtigen Magistralen, verschiedene Bus-, Stadtbahn- und U-Bahnlinien – und wird intensiv gemischt genutzt. Das Plangebiet ist zum Großteil gekennzeichnet durch Kerngebietsnutzungen. Es ist geprägt durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel (Ladengeschäfte) sowie Wohnen ab der ersten Etage. Die Marienstraße, Aegidientorplatz und Hildesheimer Straße stellen eine interessante Auflage für den Einzelhandel dar.

Auf den Grundstücken Hildesheimer Straße 7, Aegidientorplatz 2B und Aegidientorplatz 3 sollen Spielhallen und ähnliche Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung nicht zulässig sein. Andere Vergnügungsstätten (z.B. Kino, Variete) gehören am Aegidientorplatz und in der Hildesheimer Straße zum gewünschten vielfältigen Nutzungsspektrum. Im übrigen Plangebiet sollen sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hier würden die Lärmauswirkungen von Vergnügungsstätten mit ihren intensiven Publikumsverkehren die vorhandenen empfindlichen Wohnnutzungen beeinträchtigen.

Im Juli 2010 ging ein Bauantrag ein, der die Umnutzung eines vorhandenen Restaurants in ein Automatencasino im Plangebiet zum Inhalt hat. Der zurzeit gültige Bebauungsplan Nr. 1331 setzt für den Bereich Hildesheimer Straße, Aegidientorplatz, Marienstraße, Siebstraße Kerngebiet fest, so dass Spielhallen und Spielcasinos hier zurzeit allgemein zulässig sind. Es ist damit zu rechnen, dass sich weitere Vergnügungsstätten ansiedeln wollen, die den städtebaulichen Zielen entgegenstehen und insbesondere mit der Erhaltung und Entwicklung des Versorgungsbereiches sowie der Wohnnutzung nicht verträglich sind.

In der städtebaulich herausgehobenen Lage am Aegidientorplatz ist es das Ziel, wie in den wichtigen Einkaufsstraßen der Stadt, die vorhandenen Kerngebietsnutzungen zu sichern und zu erhalten sowie Tendenzen entgegenzuwirken, die zur Abwertung des Gebietes führen. Die Versorgungsfunktion dieses Knotenpunktes zwischen Zentrum und Südstadt soll damit nachhaltig unterstützt werden, in dem auch das Wohnen erhalten und gestärkt wird. Diese besondere Qualität des Aegidientorplatzes, die sich aus einer Mischung aus Handel, Handwerk und Dienstleistungen, Wohnen sowie kultureller Einrichtungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibel und tragfähig, sondern beugt auch durch seine Attraktivität Tendenzen der Verwahrlosung vor. Solchen „Trading-Down-Effekten“ soll entgegengewirkt werden.

Außerdem sollen attraktive Schaufensterfronten und Gebäudefassaden das Erscheinungsbild in dieser exponierten innenstadtnahen Lage prägen. Die gesamte städtebauliche Situation steht in enger Abhängigkeit zu dem vorhandenen Nutzungsgefüge. Auf der Grundlage dieses Nutzungsspektrums hat sich dieser Teil des Aegidientorplatzes samt seiner unmittelbaren Umgebung, insbesondere durch den Neubau des Torhauses, in den letzten Jahren etabliert. Er ist im Zusammenhang bebaut.

Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung von Vergnügungsstätten zu verhindern.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Planungsbereich liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1331. Der setzt für die o.g. Grundstücke Kerngebiet fest. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind in Kerngebieten u.a. Vergnügungsstätten zulässig. Somit wären hier zurzeit Spielhallen und ähnliche Betriebe zulässig. Zum heutigen Zeitpunkt sind im Plangebiet keine Vergnügungsstätten angesiedelt.

Das Plangebiet bildet den südöstlichen Teil des Aegidientorplatzes, der als zentraler Versorgungsbereich eine vielfältige, gewachsene Infrastruktur bestehend aus Läden, Cafes, Restaurants und weiteren Dienstleistungen bietet.

Außer am verkehrsreichen Aegidientorplatz ist im Plangebiet in den Gebäuden, die hier in geschlossener Bauweise errichtet sind, auch Wohnen ab dem 1.OG allgemein zulässig, um die vorhandene lebendige Nutzungsstruktur zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Das Plangebiet wird durch den Aegidientorplatz, die Marienstraße, die Höltystraße, die Siebstraße und die Hildesheimer Straße erschlossen.

Anschluss an den ÖPNV besteht an der Haltestelle Aegidientorplatz mit 11 verschiedenen Stadtbahnlinien und den Buslinien 100, 200 (Ringlinien) und 120.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gemischte Baufläche dar. Diese dienen vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung. In gemischten Bauflächen, in deren Nahbereich Einrichtungen des Gemeinbedarfs und der privaten Versorgung vorhanden oder geplant sind, sollen zusätzlich Wohnungen vorgesehen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Festsetzungen

An der im Bebauungsplan Nr. 1331 getroffenen Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet - wird festgehalten.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Zulässig sind u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten.

Im Bereich der Grundstücke Hildesheimer Straße 7, Aegidientorplatz 2B und Aegidientorplatz 3 sollen Betriebe im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Fassung vom 22. Februar 1999, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Juli 2009 (BGBl. I S. 2091) – Spielhallen und ähnliche Unternehmen wegen ihrer beschriebenen negativen Auswirkungen gezielt ausgeschlossen werden.

Im übrigen Plangebiet sollen sämtliche Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden, da hier im Vergleich zum lärmvorbelasteten Aegidientorplatz und Hildesheimer Straße durch die vorhandenen Wohnnutzungen eine höhere Schutzbedürftigkeit für diese empfindlichen Nutzungen vorliegt.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1331 sollen unverändert gelten.

4. Verfahren

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1331 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung unverändert bleibt. Es sollen lediglich Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Deshalb soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, 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 vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

5. Umweltverträglichkeit

Wie in Abschnitt 4 näher beschrieben findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte nicht begründet werden und ansonsten durch den beabsichtigten Ausschluss bestimmter Nutzungsarten 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.

5.1 Lärmschutz

Das Gebiet ist durch Immissionen der Hildesheimer Straße, des Aegidientorplatzes und der Marienstraße vorbelastet. Der Textparagraph Nr. 4 des Bebauungsplans Nr. 1331 regelt die erforderlichen Mindestanforderungen, die Anhand der Verkehrsbelastung und der örtlich relevanten Faktoren ermittelt wurden.

5.2 Naturschutz

Das Gebiet ist bis auf wenige Hofflächen bebaut. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten.

5.3 Altlasten und Verdachtsflächen

Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, kann auf eine eingehende Prüfung möglicher Verdachtsflächen und Schadenssituationen verzichtet werden.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1331 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2011

gez. Heesch

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am 10.03.2011 zugestimmt.

gez. Seinige

Städtischer Direktor

61.12 / 12.01.2011

Die Begründung des Entwurfes wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB geprüft. Sie wird unverändert als Begründung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung der Satzung aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Mai 2011

(Heesch)
Fachbereichsleiter

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung der Satzung am zugestimmt.

61.12 / 04.05.2011