

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

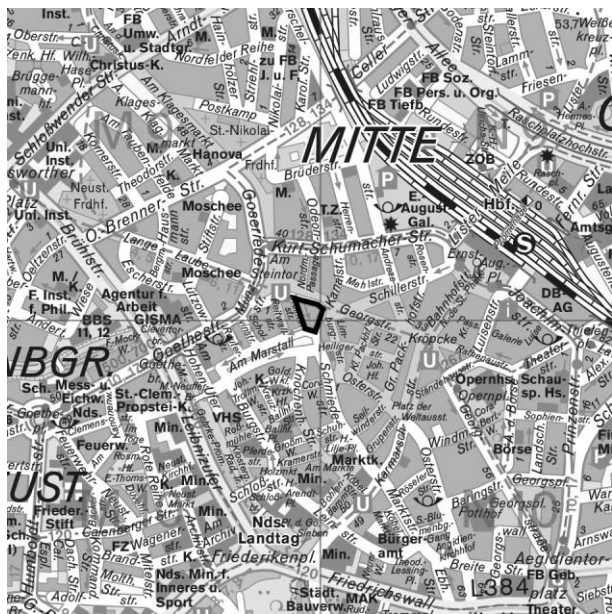
Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änderung

- Schmiedestraße Nord –

Planung: Nord

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Georgstraße im Norden, die Schmiedestraße im Osten, die Straße 'Am Marstall' im Süden und die Steinorstraße im Westen.

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Festsetzungen	4
4. Verfahren	6
5. Umweltverträglichkeit	6
5.1 Naturschutz	6
5.2 Altlasten und Verdachtsflächen	6
5.3 Kampfmittel	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 Erdgeschosszone, 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 GewO fallen.

Begründet in der hohen Finanzkraft können sie sich in guten Innenstadtlagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Konkreter Anlass der vorliegenden Planaufstellung sind Bestrebungen, im Gebäude Schmiedestraße 39 ein Wettbüro zu eröffnen.

Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover zur Sicherung der Planungsziele am 30.08.2018 eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB für das Plangebiet beschlossen. Der Bauantrag für das Wettbüro wurde daraufhin abgelehnt.

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

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage direkt an der Georgstraße, einer hoch frequentierten Einkaufsstraße in bester Geschäftslage in der Innenstadt Hannovers. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Steintorviertel mit seinen Vergnügungsstätten und einschlägigen Etablissements.

Östlich des Plangebietes ist eine Aufweitung der Bebauung mit einer Platzsituation vorhanden.

Die Schiller- und Kanalstraße, die Schmiede- und Limburgstraße sowie die Georgstraße tangieren diesen Platz bzw. enden dort, so dass der angrenzenden Bebauung eine besondere bzw. herausragende stadträumliche Funktion zuteil wird.

Südlich grenzt die Straße 'Am Marstall' an, wo zuvor eine städtebauliche Aufwertung durch die neuen Gebäudekomplexe stattfand. Weiterhin entstand hierdurch eine wichtige fußläufige Verbindungsfunktion vom Marstall zur Georgstraße.

Im Verkehrskonzept für die Innenstadt Hannover wird dem Plangebiet ebenfalls eine hohe Bedeutung beigemessen. Die Planung sieht die Aufwertung des Areals durch die Ausweisung von Fußgängerzonen in der nördlichen Schmiedestraße, des Bereichs 'Am Marstall' / Schmiedestraße sowie in der Steintorstraße vor.

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

Ziel der Stadt ist es, die Innenstadt als attraktiven Einkaufsstandort weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Von besonderem Belang ist daher die Nutzung und Ausgestaltung der Erdgeschosszonen durch ein abwechslungsreiches und für Kunden offenes Erscheinungsbild.

Das beantragte Wettbüro betrifft das Grundstück Schmiedestraße 39, das mit seiner Ausrichtung und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt.

Vor dem Hintergrund der Bemühungen zur Aufwertung des Areals, aber auch im Hinblick auf das bereits vorhandene große Wettbüro im Plangebiet (Steintorstraße 4), sollen weitere Vergnügungsstätten mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich vermieden werden.

Eine Ansiedlung weiterer Einrichtungen mit ähnlich negativen Auswirkungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22, 1. Änderung wurde das gesamte Plangebiet als Kerngebiet nach der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) von 1977 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. Dieses sind 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 umfasst 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. 22 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 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 von 1977 bezog sich die betreffende Passage auf die Zulässigkeit sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe. In aktuellen BauNVO wird von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesprochen.

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

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Vergnügungsviertel 'Steintor', wo zahlreiche Vergnügungsstätten ansässig sind (Spielhallen, Diskotheken, Tanzlokale etc.).

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 sowie den aufgewerteten Marstall) 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 Konflikten 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 führt. 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.

Zudem ist das Areal im Einzelhandelskonzept der Stadt Hannover als zentraler Versorgungsbereich deklariert, so dass hier ein besonderer Anspruch an vielseitige Einzelhandelsstrukturen besteht und diese geschützt werden müssen.

Das bestehende Wettbüro im Gebäude Steintorstraße Nr. 4 wird mit der vorgesehenen Festsetzung auf Bestandsschutz gesetzt. Die Nutzung kann uneingeschränkt fortgesetzt werden. Eine Erweiterung ist jedoch ausgeschlossen.

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. 22 sowie der 1. Änderung gelten unverändert.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 22, 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.

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

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Der Arten- sowie Baumschutz sind von der Änderung nicht betroffen.

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 diverse Verdachtsflächen, u.a. Druckereien. 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. Versiegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung gewährleistet sind.

5.3 Kampfmittel

Luftbildauswertungen zeigen, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes Kampfmittelbelastung vermutet wird. Es wurde keine Sondierung durchgeführt und die Fläche wurde nicht geräumt.

Eine Sondierung wird empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Planung Nord
Februar 2019

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat dem Entwurf der Begründung am zugestimmt.

(Heesch)
Fachbereichsleiter

(Lüdke)
Stadtoberamtsrat

61.11/ 04.03.2019