Anlage 2 zur Drucksache Nr.

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

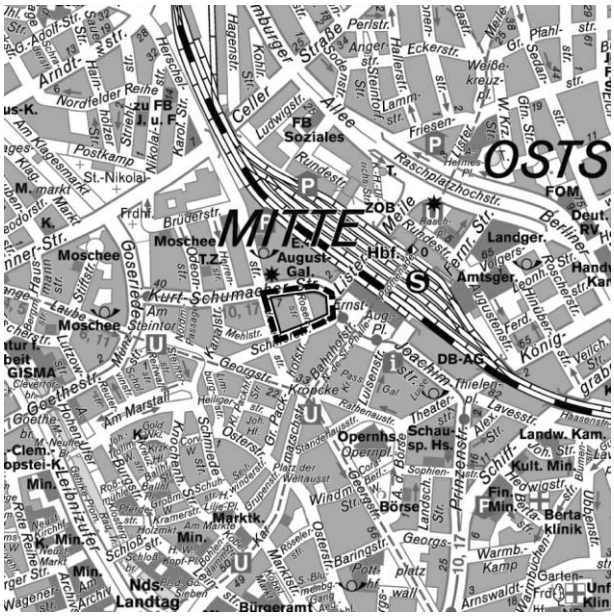
Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung

- Rosenstraße –

Planung: Nord

Stadtbezirk: Mitte

Stadtteil: Mitte



Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Kurt-Schumacher-Straße im Norden, den Ernst-August-Platz im Osten, die Schillerstraße im Süden und die Andreaestraße 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	7
	5.2 Altlasten und Verdachtsflächen	7
	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 bestimmten Arten von Vergnügungsstätten, Bordellen und ähnlichen Unternehmungen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um dem stadträumlich und historisch bedeutsamen Innenstadtquartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken. Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes bleiben unberührt.

Bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 im Jahr 1986 wurden Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der Schillerstraße Nr. 27-31 (ungerade) ausgeschlossen. Entsprechend der aktuellen Rechtslage fallen jedoch Wettbüros nicht unter den Ausschluss.
Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 soll der Ausschluss bestimmter Nutzungen auch auf andere Straßenbereiche ausgeweitet werden und zusätzlich ergänzt werden um Wettbüros sowie Bordelle und boardellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen.

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 Spielhallen, Wettbüros sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben nachhaltig 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 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 Eckgebäude Andreaestraße/ Schillerstraße ein Wettbüro zu eröffnen.
Wettbüros sind nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan regelzulässig und können nicht abgelehnt werden.
Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 16.06.2016 wurde der Bauantrag zurückgestellt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i.d. Fassung vom 12. Mai 2017 umgestellt werden.
Mit dieser Planänderung wird das Ziel verfolgt, eine unkontrollierte Ansiedlung der o.a. Nutzungen zu verhindern.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage, direkt angrenzend an den Bahnhofsvorplatz, der durch denkmalgeschützten Baubestand geprägt ist. Das denkmalgeschützte und prägnante Gebäudeensemble (Hotel Kaiserhof) trägt am Bahnhofsplatz und in der Schillerstraße zu einer hochwertigen Adressbildung bei.
Die Schillerstraße fungiert als wichtige Verbindungsstraße von der City zum Hauptbahnhof und geht direkt in die Fußgängerzone über.

Die Kurt-Schumacher-Straße hat mit dem Bau des Einkaufzentrums Ernst-August-Galerie in den letzten Jahren einen Bedeutungszuwachs erfahren.
Der Bau eines Parkhauses im Jahr 2008 mit Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss (das sogenannte ´Rosenquartier´) hat insbesondere auch in der Andreaestraße zu einer Belebung des Standortes beigetragen.

Durch den Bau der D-Linie mit der Anlage eines barrierefreien Hochbahnsteigs in der Kurt-Schumacher-Straße wird die Bedeutung und insbesondere auch die Gestaltung als Einkaufsstraße erheblich aufgewertet.
Weiterhin ist das Plangebiet im hannoverschen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als zentraler Versorgungsbereich deklariert.

Das Rosenquartier zwischen Rosenstraße und Andreaestraße ist in weiten Teilen unter Denkmalschutz gestellt. Entsprechend ist das Plangebiet nicht nur aufgrund seiner Innenstadtlage und seinem unmittelbaren Bezug zum Bahnhofsvorplatz von stadträumlicher Bedeutung, sondern auch aufgrund der Abfolge von denkmalgeschützten Gebäuden.

In der Kurt-Schumacher-Straße befinden sich bereits zwei Wettbüros außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23, ein weiteres Wettbüro soll durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung wurde das gesamte Plangebiet als Kerngebiet festgesetzt.
Lediglich auf den Grundstücken Schillerstraße 27 – 31 (ungerade) sind im Erdgeschoss bis max. 25 m Bautiefe nur die unter § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen zulässig (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten).
In diesem Bereich wurden auch die im Kerngebiet zulässigen Nutzungen eingeschränkt, in dem Betriebe i.S. des § 33 i Gewerbeordnung – Spielhallen und ähnliche Unternehmungen- ausgeschlossen wurden.
Die unter §7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (sonstige nicht wesentlich störende Gewer-bebetriebe) sind auf den Grundstücken entlang Schillerstraße 27– 31 (ungerade) im Erdgeschoss bis max. 25 m Bautiefe nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie in Ladenform betrieben werden.
Spielhallen sind dementsprechend im überwiegenden Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig.
Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sind im rechtskräftigen Bebauungsplan regelzulässig, da diese nicht vom § 33 i der Gewerbeordnung umfasst sind.
Es ist die BauNVO von 1977 anzuwenden.

3. Festsetzungen

An der im Bebauungsplan Nr. 23, 2. Änderung getroffenen Art der baulichen Nutzung - Kerngebiet- wird festgehalten.
Im Plangebiet sollen mit dieser Änderung entlang der Kurt-Schumacher-Straße, Ernst-August-Platz, Schillerstraße und Andreaestraße im Erdgeschoss bis maximal 25 m Bautiefe Spielhallen, Spielcasinos und Wettbüros ausgeschlossen werden.
Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Unternehmungen wurden bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entlang der Schillerstraße im Erdgeschoss bis zu einer Bautiefe von 25 m ausgeschlossen.

Darüber hinaus sollen entlang der Kurt-Schumacher-Straße, Ernst-August-Platz, Schillerstraße und Andreaestraße im Erdgeschoss bis maximal 25 m Bautiefe Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen unzulässig sein.

Unweit des Plangebietes befindet sich das Vergnügungsviertel ´Steintor´, wo zahlreiche Vergnügungsstätten ansässig sind (Spielhallen, Gaststätten mit Spielgeräten, Diskotheken, Tanzlokale etc.) sowie Bordelle und bordellartige Betriebe. In diesem Bereich sind jegliche Arten von Vergnügungsstätten zulässig.

Vergnügungsstätten wie beispielsweise Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos sind im Kerngebiet regelzulässige Nutzungen.
Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe sind als gewerbliche Betriebe im Kerngebiet ebenfalls generell zulässig. Zu bordellartigen Betrieben zählen alle Einrichtungen, die gewerblich auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind bzw. in denen sexuelle Handlungen angeboten werden, also auch sogenannte „Sauna- bzw. FKK-Clubs“ und Wohnungsprostitution.

Die genannten Einrichtungen und Betriebe haben allerdings vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale, 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 den genannten Betrieben 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 (hier Bahnhofsplatz, angrenzende Fußgängerzone) städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.
Problematisch ist 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.

Spielhallen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Bertriebe sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen setzen oftmals andere Werbeformate ein. Häufig sind (aus Diskretionsgründen) die Schaufenster zugeklebt. Zudem kommt vermehrt eine aggressive Werbung 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 gegeben. Aufgrund der aggressiven und dominanten Werbung wird das Ortsbild verändert und beeinträchtigt.

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.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben, befinden sich mehrere Gebäude mit Denkmaleigenschaft im Quartier, was die besondere bauliche Qualität kennzeichnet und einen behutsamen Umgang mit diesem Areal erfordert. Die bereits beschriebenen Werbeformate stehen im klaren Konflikt dazu und rechtfertigen daher eine entsprechende Nutzungseinschränkung von Betrieben mit Störpotenzialen. Diese Nutzungseinschränkung des Kerngebiets lässt ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums.

Zur Stärkung des Einzelhandels und zur Vermeidung der Verdrängung von Ladengeschäften sind entlang der Kurt-Schumacher-Straße sowie entlang der Schillerstraße die unter § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) nur ausnahmsweise zulässig, soweit sie in Ladenform betrieben werden. Entsprechend sind reine gewerbliche Nutzungen ohne Ladengeschäft unzulässig.
Ladenmäßig betriebene Gewerbebetriebe wie beispielsweise Friseure und Kosmetiksalons sowie Reisebüros sind erlaubt. Diese Gewerbebetriebe beleben den Stadtraum und tragen zur Attraktivität der Innenstadt bei. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das Plangebiet auf die BauNVO von 1990 i.d. Fassung vom 12. Mai 2017 umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie der zweiten Änderung gelten unverändert.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da nur der Ausschluss einer bestimmten Art zulässiger Nutzungen und die Umstellung hinsichtlich der Nutzungsart auf die BauNVO von 1990 in der Fassung von 2017 festgesetzt wird.
Es sollen lediglich Wettbüros, Spielhallen, Spielcasinos sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen ausgeschlossen werden. Alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 sowie der 2. Änderung gelten unverändert weiter.
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 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.
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 Bombardierungen, Kriegseinwirkungen und Bodenverfärbungen im Planbereich. Dies betrifft den gesamten Block zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Rosenstraße, Schillerstraße und Andreaestraße sowie entlang der Kurt-Schumacher-Straße, der nördliche Bereich östlich der Rosenstraße sowie den gesamten Blockinnenbereich zwischen Kurt-Schumacher-Straße, Bahnhofsvorplatz, Schillerstraße sowie Rosenstraße.
Daher ist davon auszugehen, dass noch Kampfmittel vorhanden sein können, von denen eine Gefahr ausgehen kann. Aus Sicherheitsgründen werden in den o.g. Bereichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen empfohlen.

6. Kosten für die Stadt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes
aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung,
Planung Nord
Mai 2017

(Heesch)
Fachbereichsleiter 61.11/ 23.05.2017