Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ausschluss von Wettbüros und Bordellen

Bebauungsplan Nr. 1226, 2. Änderung „Karolinenstraße“

Stadtbezirk: Mitte

Geltungsbereich:
Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 1,5 ha große Areal zwischen der Nikolai-, Herschel- und der Celler Straße sowie die östliche und nördliche Grenzen der Grundstücke Nikolaistraße 2 und 4.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt.
Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht dem oben formulierten Planungsziel nicht entgegen.

Geltendes Planungsrecht
Das Plangebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1226, 1. Änd. mit der Festsetzung Kerngebiet (MK).
Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1226 wurden Betriebe i. S. des § 33i Gewerbeordnung (i. d. Fassung v. 1. Januar 1987) – Spielhallen, Spielcasinos und ähnliche Anlagen, Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen in Kabinen- und Tankstellen aller Art von der Zulässigkeit ausgenommen.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
In Hannover - insbesondere in der Innenstadt und in innenstadtnahen Lagen - werden vermehrt Standorte für Wettbüros nachgefragt.

Auch für das Grundstück Nikolaistraße 12 wurde eine Bauvoranfrage für ein Wettbüro eingereicht. Das Gebäude befindet sich im mittleren Abschnitt der Nikolaistraße, einer guten citynahen Geschäftslage in Hannover.

Ähnlich wie bei Spielhallen können auch von Wettbüros, die als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, negative städtebauliche Auswirkungen für den Standort ausgehen.
Durch die vermehrte Ansiedlung dieser Einrichtungen in Einkaufs- und Geschäftslagen ist eine Abwertung des Standortes zu befürchten.
Aufgrund der hohen Ertragserwartungen von Wettbüros 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.

Da Wettbüros keiner Genehmigung nach § 33i Gewerbeordnung bedürfen, werden sie von der bestehenden textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Spielhallen nicht miterfasst. Sie sind somit im gesamten Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 1226, 1. Änd., der als Kerngebiet (MK) festgesetzt ist, zulässig.

Um eine Ansiedlung dieser Einrichtung zu verhindern, wurde die Bauvoranfrage auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 28. 03. 2019 mit dem Ziel, zusätzlich zu Spielhallen

auch Wettbüros in den Erdgeschosszonen bis zu einer Tiefe von 15 m auszuschließen, zurückgestellt.
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 des Rotlichtviertels auf andere innenstadtnahe Bereiche ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll, da auch hier eine Verdrängung des Handels- und Dienstleistungsangebotes zu erwarten wäre.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Nikolaistraße ist ein Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Die Wohnnutzung soll entsprechend erhalten und fortentwickelt werden. Die Ansiedlung von Wettbüros und Bordelle würde auch dem entgegenstehen.

Städtebauliche Zielvorstellungen
Beim Plangebiet handelt es sich um ein innenstadtnahes Gebiet.
Aufgrund seiner Lage sowie der Ansiedlung von Verwaltungsgebäuden, gastronomischen Betrieben sowie einem Kinokomplex mit dem zugehörigen Publikumsverkehr 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.
Das beantragte Wettbüro betrifft das Grundstück Nikolaistraße 12, das mit seiner Ausrichtung und durch die Frequentierung eine hohe Präsenz im Stadtraum besitzt.

Eine Ansiedlung von Wettbüros und/oder Bordelle mit ähnlich negativen Auswirkungen wie Spielhallen ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert.
Es steht zu befürchten, dass das Quartier durch die Ansiedlung von Wettbüros und Bordelle nachhaltig beeinträchtigt wird. Dies betrifft insbesondere die Nutzungsvielfalt in der Erdgeschossebene.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, durch ergänzende textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von Wettbüros und Bordellen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern. Diese Nutzungen sollen entlang der Nikolai- und Cellerstraße in den Erdgeschosszonen bis zu einer Tiefe von 15 m ausgeschlossen werden, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken. Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 1226, 1. Änderung bleiben unberührt.

Mit der Umstellung auf die BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 soll an die aktuelle Gesetzeslage angepasst werden.

Erschließung
Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.
Das Areal ist an den ÖPNV angebunden; Stadtbahnhaltestellen befinden sich am Steintor, an der Christuskirche und am Hauptbahnhof. Weitere Stadtbahnen und Busse sind am Hauptbahnhof erreichbar.

Umweltbelange
Es handelt sich um ein vollständig bebautes Innenstadtquartier mit überwiegender Versiegelung. Da sich die Änderung ausschließlich auf nicht wesentliche Anpassungen in der Nutzung bezieht, entstehen aufgrund der Planung keine negativen Auswirkungen für Natur und

Landschaft.
Da sich der nördliche Planbereich innerhalb des Achtungsabstandes eines Störfallbetriebes befindet, muss im weiteren Verfahren ein Umweltbericht erstellt werden.

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

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2019

(Fachbereichsleitung)

61.11/ 11.09.2019