

Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausschluss von Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben

Bebauungsplan Nr. 973, 2. Änderung „Flemmingstraße“

Stadtbezirk: Stöcken

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich auf das ca. 1,7 ha große Areal zwischen der Mecklenheide-, Immelmann- und Flemmingstraße sowie der Verdener Straße.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes steht dem oben formulierten Planungsziel nicht entgegen.

Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet umfasst den gesamten im Bebauungsplanes Nr. 973 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzten Bereich.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

In Hannover werden vermehrt Standorte für Vergnügungsstätten nachgefragt. Auch für das Grundstück Immelmannstraße 3 wurde ein Bauantrag für eine Spielhalle eingereicht. Nicht kerngebietstypische Spielhallen sind im gesamten Plangebiet regelzulässig.

Das Gebäude befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes, direkt angrenzend an das westlich anschließende Reine Wohngebiet.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen wichtigen Standort für Gewerbe sowie für die Nahversorgung im Stadtteil Ledeburg.

Es befindet sich zwischen den Zentralen Versorgungsbereichen Stöckener Markt und Ledeburg/ Vinnhorst.

Von Spielhallen, die als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, können negative städtebauliche Auswirkungen für den Standort ausgehen.

Durch ihre Ansiedlung ist eine Schwächung der Nahversorgungsfunktion sowie eine Abwertung des Standortes, der sogenannte Trading-Down-Effekt zu erwarten.

Durch den hohen Ertrag solcher Vergnügungsstätten sind sie in der Lage, höhere Miet- und Kaufpreise zu zahlen als klassische, nicht störende gewerbliche Nutzungen, Handwerksbetriebe und Einzelhändler. Dies kann zu einer Verdrängung dieser Nutzungen und somit einer Aufweichung des Gewerbebestandes führen.

Um eine Ansiedlung dieser Einrichtung zu verhindern, wurde der Bauantrag auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplanverfahren Nr. 973, 1. Änderung – Mecklenheidestraße/Köhnsenstraße vom 14.02.2019 und der Bekanntmachung in den hannoverschen Tageszeitungen am 06.03.2019 - mit dem Ziel, u. a. Vergnügungsstätten aller Art (erotik-, spiel- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten) auszuschließen - für die Dauer eines Jahres zurückgestellt. Am 19.12.2019 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover für das

Plangebiet die Veränderungssperre Nr. 110 beschlossen, die am 09.01.2020 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Bauantrag wurde daraufhin abgelehnt.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 973, 1. Änderung - Mecklenheidestraße/Köhnsenstraße verfolgt zudem das Ziel den Nahversorgungsstandort neu zu konzipieren. Aufgrund laufender Fristen durch die Veränderungssperre Nr. 110 wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten nun im gesonderten Bebauungsplanverfahren Nr. 973, 2. Änderung „Flemmingstraße“ fortgeführt.

Ein weiteres planerisches Ziel ist der Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben in diesem Quartier. Auch diese sind als Gewerbebetrieb im Plangebiet regelzulässig. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Ansiedlung dieser Betriebe in diesem Gewerbegebiet nicht sinnvoll, da auch hier eine Verdrängung des bestehenden wie zukünftig geplanten Handels- und Dienstleistungsangebotes in Verbindung mit einem Imageverlust zu erwarten wäre.

Westlich der Immelmanstraße ist ein Reines Wohngebiet ausgewiesen; das Quartier südlich der Flemmingstraße ist auch maßgeblich durch Wohngebäude geprägt.

Den Anforderungen an die angrenzende Wohnnutzung soll entsprechend Rechnung getragen werden. Die Ansiedlung von freizeit-, kultur- und erotikorientierten Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben würde auch dem entgegenstehen.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Gewerbestandort im Stadtteil Ledeburg. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage an der Mecklenheidestraße, der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie der bestehenden Nahversorgungsfunktion hat das Gewerbegebiet eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Ledeburg.

Ziel ist, diesen wichtigen Standort langfristig zu halten und zu stärken. Die Gewerbeflächen sollen gesichert und für produzierendes und verarbeitendes nicht störendes Gewerbe sowie für die Nahversorgung vorgehalten werden. Dies entspricht auch den Zielen des bestehenden sowie des in Aufstellung befindlichen, aktualisierten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover.

Gleichzeitig soll eine Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges vermieden werden.

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Art sowie von Bordellen und bordellartigen Betrieben mit ähnlich negativen Auswirkungen ist aus stadträumlicher Sicht nicht wünschenswert. Dies entspricht auch den Zielen des sich derzeit in der Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover.

Es steht zu befürchten, dass das Quartier durch die Ansiedlung dieser Einrichtungen nachhaltig in seiner Funktion verändert und beeinträchtigt wird.

Freizeitorientierte Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, da diese Einrichtungen nicht der städtebaulichen Zielvorstellung für das Plangebiet entsprechen, nämlich der Stärkung des Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes. Entsprechend dem sich in der Aufstellung befindlichen Vergnügungsstättenkonzept sind derartige Einrichtungen vornehmlich in A- und B-Zentren anzusiedeln.

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, durch ergänzende textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern. Diese Nutzungen sollen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, um der Versorgungsfunktion des Quartiers gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 973 bleiben unberührt.

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

Erschließung

Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt.

Das Areal ist an den ÖPNV angebunden; drei Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Mecklenheidestraße (Linie 470) sowie in der Immelmannstraße (Linien 135 und 136).

Die nächsten Stadtbahnhaltestellen befinden sich in der Mecklenheidestraße/ Ecke Schulenburg Landstraße sowie in der Mecklenheidestraße/ Ecke Hogrefestraße (Linie 5).

Umweltbelange

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

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes mehrerer Störfallbetriebe; Fachgutachten liegen nur zum Teil vor bzw. sind in der Bearbeitung.

Kosten für die Stadt

Es entstehen keine Kosten für die Stadt.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, November 2020

(Fachbereichsleitung)

61.11/ 5. 11. 2020