Anlage 2 zur Drucksache-Nr. _____

Allgemeine Ziele und Zwecke als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Fremdwerbung

Bebauungsplan Nr. 860, 1. Änderung „Alt-Vinnhorst“

-Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-

Stadtbezirk: Nord

Geltungsbereich
Das Plangebiet umfasst das Grundstück Schulenburger Landstraße 262 A bzw. Alt-Vinnhorst 1/ 1A.

Geltendes Planungsrecht
Das Gebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 860, der hier ein Mischgebiet nach der Baunutzungsverordnung von 1968 mit einer bis zu VIII-geschossigen Bebauung festsetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,45 und die Geschossflächenzahl mit 1,3 festgesetzt. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind planungsrechtlich zulässig.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung
Das Plangebiet besitzt mit seiner Ausrichtung an der Schulenburger Landstraße/ Kreuzung Mecklenheidestraße/ Straße Alt-Vinnhorst eine exponierte Lage.
Zudem grenzt das Areal unmittelbar an die Schulenburger Landstraße mit Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie auch direkt an die Stadtbahnhaltestelle “Mecklenheide“. Entsprechend ist das Plangebiet im Einzelhandelskonzept als Entwicklungsbereich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ausgewiesen.
Der Standort soll vor „Trading-down“-Effekten geschützt werden, die insbesondere mit der Ansiedlung von erotik- und spielorientierten Vergnügungsstätten einhergehen.
In diesem Mischgebiet sind aber auch freizeitorientierte Vergnügungsstätten problematisch. Das Plangebiet selbst sowie die direkte Umgebung ist maßgeblich von Wohnnutzung geprägt. Die Wohnqualität könnte durch zusätzliche Verkehre, Parksuchverkehr und Lärmbeeinträchtigung empfindlich gestört und die Wohnfunktion beeinträchtigt werden.
Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten und der dynamischen Entwicklung der Branche, besteht für die Landeshauptstadt Hannover verstärkter Handlungsbedarf, steuernd einzugreifen.

Das vom Rat der Landeshauptstadt Hannover in seiner Sitzung vom 16. Dezember 2021 beschlossene „Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (DS-Nr. 2182 / 2021) sieht in diesem Mischgebiet keinerlei Arten von Vergnügungsstätten vor. Laut diesem Konzept ist die Ansiedlung jeglicher Vergnügungsstätten an diesem Standort planerisch nicht erwünscht; die Bebauungsplanänderung trägt dem Rechnung.
Das Vergnügungsstättenkonzept bietet die Grundlage für die Steuerung von Vergnügungsstätten in Bauleitplanverfahren. Darüber hinaus trifft es einheitliche Regelungen für das gesamte Stadtgebiet, nach denen Vergnügungsstätten wie Spielhallen, Wettbüros, Festhallen und erotikorientierte Betriebe in sensiblen Bereichen der Stadt ausgeschlossen werden oder

in ihrer Art und Anzahl begrenzt werden können. Gleichzeitig wird ihnen aber auch ein angemessener Entwicklungsspielraum in geeigneten Lagen zur Verfügung gestellt.

Das Vergnügungsstättenkonzept fußt auf dem von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erstellten Gutachten und formuliert, unabhängig von moralischen und gesellschaftspolitischen Betrachtungen, die notwendigen allgemeinen Leitlinien und Grundsätze, anhand derer eine städtebauliche Einschätzung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den gesamten Stadtbereich erfolgt.

Aufbauend auf das Gutachten trifft das Konzept Aussagen zur Beurteilung der stadträumlichen Verortung nachgefragter Gebiete sowie darüber, welche Art von Vergnügungsstätten planerisch vorstellbar, ausnahmsweise planerisch vorstellbar oder nicht erwünscht sind, um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sicherstellen zu können.

Zur planungsrechtlich sinnvollen Steuerung der vorhandenen und künftigen Ansiedlungs- oder Umnutzungsanfragen, wird das Konzept unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen Faktoren als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und im Einzelfall als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Aktuell gibt es Bestrebungen, eine vor dem Beschluss des Vergnügungsstättenkonzeptes genehmigte Spielhalle am Standort Alt-Vinnhorst 1A in ein Wettbüro umzunutzen. Ein entsprechender Bauantrag ist bei der Landeshauptstadt Hannover eingegangen. Wettbüros wären als Vergnügungsstätten nach dem derzeit gültigen Planungsrecht regelzulässig. Der Bauantrag wurde auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 25.05.2023 zu diesem Bebauungsplanverfahren nach § 15 BauGB für die Dauer eines Jahres zurückgestellt.

Städtebauliche Zielvorstellungen

Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten jeglicher Arten ist aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht wünschenswert und widerspricht der planerischen Zielvorstellung der Landeshauptstadt Hannover.
Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, durch ergänzende textliche Festsetzungen alle Arten von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet auszuschließen, um es hinsichtlich seiner Funktion zu stärken.

Darüber hinaus sollen auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen werden.
Eine Ansiedlung dieser gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, kann das Image des Gebietes ebenfalls nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirkt und deshalb planerisch nicht gewünscht ist.

Weiterhin sollen selbständige Werbeanlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Einzelhandelsbetriebe machen vielfach durch große bzw. prägnante Werbeträger auf sich aufmerksam, um Kundenströme auf sich zu lenken. Diese Vorgehensweise macht aus Sicht des Einzelhandels besonders und aufgrund der Sichtbarkeit in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahnstationen und überörtlichen Verkehrswegen Sinn.
Aufgrund der exponierten Lagen dieser Anlagen und der weithin sichtbaren Wirkung sind vermehrt Beeinträchtigungen des Ortsbildes die Folge. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn durch die Größe dieser Anlagen eine weit über das Baugebiet hinaus merkliche Wahrnehmbarkeit erzeugt wird. Dies kann zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes führen.
Daher sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) ausgeschlossen werden, um den gebietsbezogenen Belangen des Einzelhandels und des Gewerbes Rechnung zu tragen.

Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes bleiben unberührt.
Mit der Umstellung auf die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 soll an die aktuelle Gesetzeslage angepasst werden.

Erschließung
Über die vorhandenen Straßen ist die verkehrliche Erschließung sichergestellt. Das Areal ist hervorragend an den ÖPNV angebunden; die Stadtbahnhaltestelle „Mecklenheide“ befindet sich vor Ort in der Schulenburger Landstraße.

Umweltbelange
Es handelt sich um ein fast vollständig bebautes Quartier 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.

Der Standort liegt im 2 km Achtungsabstand, jedoch aber außerhalb des Sicherheitsabstandes, folgender Störfallbetriebe:

- Linde AG: Die Entfernung beträgt etwa 900 m Luftlinie.
- Volkswagen AG Nutzfahrzeuge: Die Entfernung zur beträgt etwa 420 m Luftlinie.
- Rhenus SE & Co. KG: Die Entfernung zur beträgt etwa 1600 m Luftlinie.

Das Plangebiet liegt in etwa 100 m Luftlinie Entfernung zum Störfallbetriebes Hüttenes Albertus und damit innerhalb des 600m-Sicherheitsabstands.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass eine Gefahr für das Plangebiet ausgehen könnte. Mit dem Bebauungsplanverfahren erfolgt zudem lediglich eine Einschränkung für bestimmte Nutzungsarten und keine Ausweitung von Bauflächen bzw. von sensiblen Nutzungen.

Planverfahren
Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und bestimmten Arten von Werbeanlagen sowie die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 860 soll daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 1 BauGB darf das vereinfachte Verfahren unter folgenden Voraussetzungen durchgeführt werden:

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Es 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.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

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

Aufgestellt:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, September 2023

Warnecke
(Fachbereichsleiter)

61.11/ 05. 09. 2023