

Begründung

-Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB-

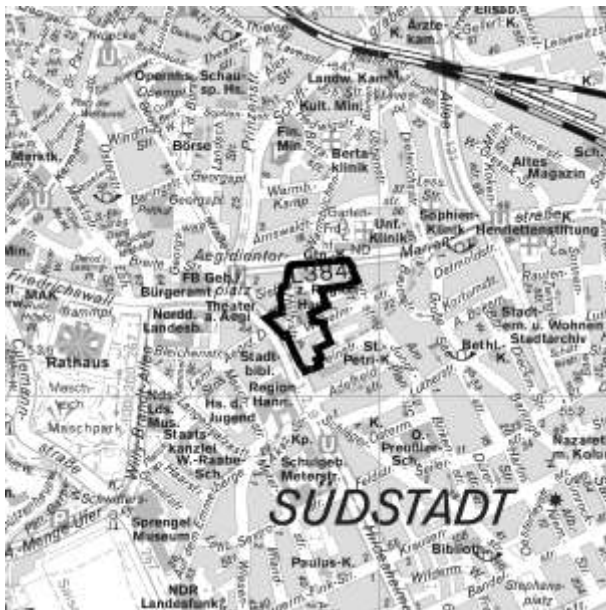
Bebauungsplan Nr. 124, 3. Änderung

- Höltystraße / Marienstraße -

Planung: Süd

Stadtbezirk: Südstadt-Bult

Stadtteil: Südstadt



Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124, 3. Änderung liegt südlich der Marienstraße und östlich der Hildesheimer Straße. Er umfasst die Grundstücke Marienstraße 14 bis 32 (gerade), Papenstieg 19, Wilhelmstraße 1, 2 und 4 sowie einen Teil der Wilhelmstraße, Weinstraße 20, Hildesheimer Straße 13 bis 19 (ungerade), Höltystraße 8, 17 bis 23 und den südlichen Teil der Höltystraße

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung	3
2. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
3. Vergnügungsstättenkonzept	4
4. Festsetzungen	4
5. Verfahren	5
6. Umweltverträglichkeit	6
6.1 Naturschutz	6
6.2 Altlasten und Verdachtsflächen	6
6.3 Kampfmittel	7
7. Kosten für die Stadt	7

1. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes ist es, durch ergänzende textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie von Bordellen im städtebaulichen Kontext gezielt zu steuern, um das Quartier hinsichtlich seiner heutigen Funktion zu stärken.

Absicht der Stadt ist es, die Innenstadt sowie die innenstadtnahen Lagen als attraktiven Standort weiterzuentwickeln und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Es steht zu befürchten, dass die Attraktivität dieses innenstadtnahen Quartiers durch die Ansiedlung von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten beeinträchtigt wird. In jüngster Vergangenheit sind in der Innenstadt und in innenstadtnahen Lagen verstärkt Anträge für Vergnügungsstätten und auch für Wettbüros, zu verzeichnen, so dass hier Handlungsbedarf besteht.

Die Etablierung von Wettbüros und artverwandten Betrieben führen zu vergleichbaren städtebaulichen Auswirkungen wie die Ansiedlung von Spielhallen, die unter die Regelung des § 33 i Gewerbeordnung fallen. Begründet in der hohen Finanzkraft können sich Vergnügungsstätten und Wettbüros in guten städtischen Lagen ansiedeln und entsprechend eine Verdrängungswirkung ausüben.

Für das Grundstück Hildesheimer Straße 15 wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung einer Spielhalle eingereicht. Das Gebäude befindet sich im Abschnitt der östlichen Hildesheimer Straße in der Nähe zum Aegidientorplatz in einer guten citynahen Geschäftslage in Hannover. Das Grundstück Hildesheimer Straße 15 besitzt eine hohe Präsenz im Straßenraum.

Vor diesem Hintergrund sollen spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten mit ihren negativen Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt in diesem Bereich vermieden werden. Dies gilt auch für Bordelle, deren Ansiedlung vergleichbare negative Auswirkungen auf das Quartier haben würden. Diese Einrichtungen sind aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht wünschenswert. Im Bereich des C-Zentrums „Hildesheimer Straße“ können dagegen kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten im Einzelfall gestattet werden, sofern sie sich der Funktion des Standortes als zentraler Versorgungsbereich klar unterordnen oder diese Funktion stützen.

Die Bauvoranfrage wurde daher auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 02.04.2020 zurückgestellt.

2. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Beim Plangebiet handelt es sich um einen innenstadtnahen Geschäfts- und Bürostandort in Nähe des Aegidientorplatzes. Es ist im Westen Bestandteil der Blockrandbebauung bis zur Weinstraße. An der das Plangebiet querenden Höltystraße befindet sich u.a. ein Standort der Regionsverwaltung, welches wie auch das Gebäude der Höltystraße 20 als Kulturdenkmal eingestuft wurde. Der nördliche Abschnitt an der Marienstraße bis zum Papenstieg ist durch eine fünfgeschossige Blockrandbebauung mit Geschäftshäusern geprägt.

Das Plangebiet befindet sich in einer guten citynahen Geschäftslage in Hannover. Aufgrund seiner zentralen Lage, der Ansiedlung von Verwaltungsgebäuden und Einzelhandelsgeschäften sowie der Kulturdenkmale auf den Grundstücken der Höltystraße 17 und 20 hat das Quartier eine hohe Bedeutung für die Stadt Hannover. Aus diesen Gründen wird dem Plangebiet eine besondere stadträumliche Funktion zuteil.

Im derzeitigen Einzelhandelskonzept wie auch im in der Neuaufstellung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integrierten Vergnügungsstättenkonzept liegt der südwestliche Teil des Plangebietes innerhalb des „C-Zentrums Hildesheimer Straße“ und der nördliche Teil des Plangebietes innerhalb des „D-Zentrums Marienstraße“. Das Gebiet stellt somit einen zentralen Versorgungsbereich dar. Weiterhin hat das Plangebiet unmittelbare Auswirkungen auf das angrenzende „A-Zentrum Mitte“.

Die Bauvoranfrage für das Grundstück Hildesheimer Straße 15 liegt in dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124, 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr.124 inklusive 1. und 2. Änderung sieht für die Grundstücke, welche an die Hildesheimer Straße, Höltystraße und Marienstraße angrenzen Kerngebiet vor. Vergnügungsstätten aller Art sowie Wettbüros wären demnach regelzulässig.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an den Bebauungsplan Nr. 1331, 1. Änderung, der ebenfalls Kerngebiet festsetzt und Vergnügungsstätten bereits ausschließt. Im Westen grenzt er an das parallel im Verfahren befindliche Bauleitplanverfahren Nr. 1885. In diesem Abschnitt der Hildesheimer Straße sollen ebenfalls Vergnügungsstätten, Wettbüros und Bordelle ausgeschlossen werden.

3. Vergnügungsstättenkonzept

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros, besteht für die Landeshauptstadt Hannover verstärkter Handlungsbedarf, den mit dem vermehrten Vorhandensein von Vergnügungsstätten einhergehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren. Daher hat sich die Landeshauptstadt Hannover im März 2017 dazu entschlossen, das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2011 fortzuschreiben und unter anderem durch ein Vergnügungsstättenkonzept zu erweitern.

Der jetzt vorliegende Entwurf des Vergnügungsstättenkonzeptes greift die Ziele des bestehenden Einzelhandelskonzeptes auf und liefert eine städtebauliche Analyse des gesamten Stadtgebietes und darauf aufbauend städtebaulich begründete konzeptionelle Empfehlungen zur Steuerung der Vergnügungsstätten. Zielsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standortlagen auszuschließen, ihnen jedoch an Standortbereichen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Insbesondere die freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten können zudem in den Zentren belebende Elemente darstellen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ergeben sich keine konzeptionellen oder inhaltlichen Unterschiede zum bestehenden Einzelhandelskonzept.

4. 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. L S. 3786) umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 soll durch ergänzende textliche Festsetzungen die Art der baulichen Nutzung beschränkt werden.

Unzulässig sind:

- spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten aller Art,
- Wettbüros,

- Bordelle, bordellartige Betriebe und ähnliche Einrichtungen sowie Anlagen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen

Spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten und Wettbüros sowie Bordelle können vielfältige funktionale und städtebauliche Störpotentiale entfalten, so dass diese nicht spannungslos mit Einzelhandel und Dienstleistungsbetrieben vereinbar sind.

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 spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten 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 / Dienstleistungsbetriebe 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 städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.

Problematisch sind zudem der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe (die Entstehung eines eigenen Milieus), was letztendlich zu einer Segregation vor Ort, sozialen Spannungen sowie zu fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung führen kann.

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 Fassaden- und 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 und Aufenthaltsqualität zu ermöglichen und somit die Attraktivität des Standortes zu bewahren.

Ein weiteres planerisches Ziel ist der Ausschluss von Bordellen im 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.

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. 124 sowie der 1. Und 2. Änderung gelten unverändert.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 124, 3. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung werden durch den Ausschluss von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten 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.

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 § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 124, 3. Änd. und dienen als Grundlage für dieses Bebauungsplanverfahren.

Da lediglich textliche Festsetzungen ergänzt werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

6. 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.

6.1 Naturschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut und versiegelt. Im nördlichen Bereich entlang der Marienstraße befinden sich Hinterhöfe mit Baumbestand. Weitere Grünflächen und z.T. ausgeprägte Baumbestände befinden sich im Bereich des alten Kreishauses in der Höltystraße 17.

Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. für das Landschaftsbild ist nicht vorhanden. Das Vorkommen gefährdeter oder geschützter Arten ist nicht bekannt und angesichts der Flächenstruktur nicht zu erwarten.

Es befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und keine besonders geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG und § 24 NAGBNatSchG im Gebiet.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Fragestellungen sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung finden Anwendung.

6.2 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, aufgrund früherer gewerblicher Nutzungen, diverse Verdachtsflächen (AS). Auch können sich mögliche Einflüsse durch Kriegseinwirkungen im Trümmerschutt wiederfinden.

Zudem liegt das Plangebiet im Bereich einer großflächigen Schadstofffahne in der Südstadt von Hannover. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser unterhalb dieser Fläche mit LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) belastet ist. Bei geplanten Bauvorhaben mit Grundwasserhaltung sind daher zusätzliche Kosten hinsichtlich eines erhöhten Untersuchungsaufwandes und der Aufbereitung des Förderwassers möglich.

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 großflächigen Überbauung bzw. Versiegelung davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung gewährleistet sind.

6.3 Kampfmittel

Im Plangebiet besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Bei konkreten Baumaßnahmen sollten Maßnahmen zur Gefahrenforschung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt werden.

7. Kosten für die Stadt

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt durch:
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Januar 2021

61 / __. Januar 2021

Der Rat der Landeshauptstadt Hannover hat
der Begründung des Entwurfes am
__.__.2021 zugestimmt.

i. V. Malkus-Wittenberg
(Fachbereichsleitung)

61.12 / 11.01.2021