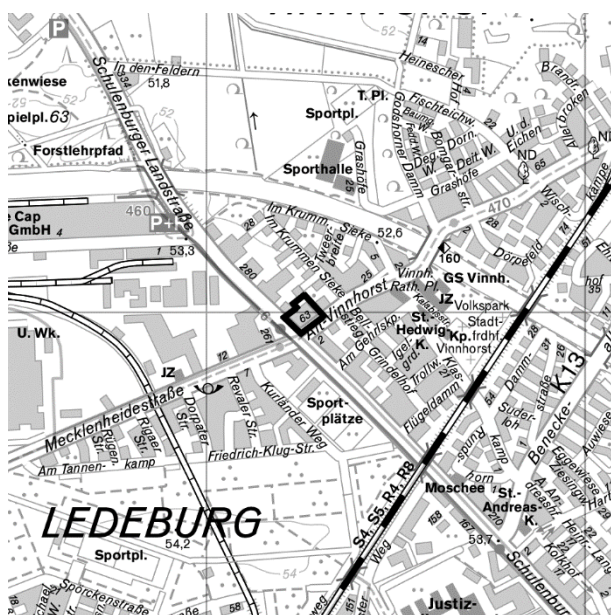


Begründung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

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



Stadtteil: Nord

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Schulenburger Landstraße 262A bzw. Alt-Vinnhorst 1 / 1A.

<u>Inhaltsverzeichnis:</u>	Seite
1. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
2. Zweck des Bebauungsplanes	3
2.1. Einzelhandelskonzept	4
2.2. Vergnügungsstättenkonzept	4
3. Städtebauliche Ziele	6
3.1. Festsetzungen	6
3.2. Weitere Abwägungsbelange	7
3.3. Klimawirkungsprüfung	8
4. Verfahren	8
5. Kosten für die Stadt	8

1. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Vinnhorst; es grenzt unmittelbar an die Schulenburger Landstraße mit Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie die Stadtbahnhaltestelle „Mecklenheidestraße“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind verschiedene gewerbliche Anlagen vorhanden, u. a. ein Hotel, eine Apotheke, verschiedene Praxen sowie eine Spielhalle. Das Plangebiet ergänzt damit die bestehende Einzelhandelsstruktur in Vinnhorst.

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 860 aus dem Jahr 1971, der hier ein Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung von 1968 festsetzt. Zulässig sind bis zu VIII Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nach dem Bebauungsplan planungsrechtlich zulässig.

Nördlich der Schulenburger Landstraße ist das Plangebiet umgeben von allgemeinen Wohngebieten mit bis zu III Vollgeschossen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 860 – Alt-Vinnhorst ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Hannover als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass im Flächennutzungsplan keine parzellenscharfe Darstellung erfolgt. Die Größe des Plangebietes ist mit ca. 0,36 ha zu klein, um im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt zu werden. Angesichts der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes in Kombination mit der geringen Größe des Plangebietes sind die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

2. Zweck des Bebauungsplanes

Für das Gebäude Alt-Vinnhorst 1A liegt ein Bauantrag vor, der eine Nutzungsänderung des bestehenden Spielhallenbetriebes in ein Wettbüro vorsieht.

Der Bebauungsplan Nr. 860 setzt ein Mischgebiet (MI) nach der Baunutzungsverordnung von 1968 als Art der baulichen Nutzung fest. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten wären daher planungsrechtlich zulässig.

Sowohl Spielhallen als auch Wettbüros sind planungsrechtlich als spielorientierte Vergnügungsstätten einzuordnen. Beide Nutzungen stehen - mit ihren ähnlichen negativen Auswirkungen - in Konflikt zu den vorhandenen angrenzenden Wohnnutzungen. Von spielorientierten Vergnügungsstätten, aber auch von erotikorientierten Vergnügungsstätten wie etwa Table-Dance-Bars können weitreichende negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen; eine Abwertung des Standortes kann die Folge sein.

Diese negativen Auswirkungen können sich sowohl auf die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet selbst als auch auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete beziehen.

Eine Veränderung des Standortimages kann sich gravierend auf die städtebauliche Entwicklung auswirken und zu einem Trading-down-Prozess führen. Zu befürchten ist, dass der Standort durch die Ansiedlung der genannten Betriebe geschwächt und beeinträchtigt wird.

Durch den hohen Ertrag solcher Nutzungen sind sie in der Lage, höhere Miet- und Kaufpreise zu zahlen als klassische nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Einzelhandels- und Handwerksbetriebe. Entsprechend besteht hier Handlungsbedarf.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird das planungsrechtliche Ziel verfolgt, die vorhandenen klassischen gewerblichen Nutzungen zu erhalten und die angrenzende Wohnnutzung zu schützen.

Durch textliche Festsetzungen soll deshalb die Zulässigkeit von spiel-, erotik- und freizeitorientierten Vergnügungsstätten im städtebaulichen Kontext entsprechend den aktuellen Anforderungen ausgeschlossen werden, um so die Funktion des Gebiets zu erhalten. Auch Bordelle und bordellartige Betriebe sollen deshalb ausgeschlossen werden.

Ergänzend soll das Plangebiet im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung umgestellt werden.

2.1 Einzelhandelskonzept

Das „Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Hannover“ (DS-Nr. 2181/2021) weist das Plangebiet als Teil des Zentralen Versorgungsbereiches „Alt-Vinnhorst“ aus; dieser liegt sowohl im Stadtbezirk Herrenhausen-Stöcken als auch im Stadtbezirk Nord.

Das E-Zentrum läuft entlang der Straße Alt-Vinnhorst und schließt den Kreuzungsbereich Schulenburger Landstraße/ Alt-Vinnhorst mit ein. Im Nordosten grenzt das Zentrum an die Einmündung der Straße Bellstieg und im Südwesten an die Straße Kurländer Weg.

Aufgrund der Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt, wurde der Bereich Alt-Vinnhorst von einem Entwicklungsbereich zu einem zentralen Versorgungsbereich hochgestuft.

Durch mehrere Stadtbahn- und Bushaltestellen im Zentrum ist der Bereich sehr gut an das städtische ÖPNV-Netz angebunden.

2.2 Vergnügungsstättenkonzept

Die expansive und dynamische Entwicklung im Bereich Spielhallen und Wettanbieter hat in den vergangenen Jahren den Nachfragedruck für diese Nutzungen erhöht, insbesondere in den zentralen Lagen der Innenstadt aber auch in einigen Stadtteilen. Mit dieser Entwicklung entsteht auch für den lokalen Einzelhandel zusätzlicher Druck.

Um für diesen Konflikt auch räumliche Lösungen zu finden, wurde im Dezember 2021 das Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Seitdem dient dieses Konzept der Steuerung von Vergnügungsstätten unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen

Faktoren, als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage.

Das Vergnügungsstättenkonzept unterscheidet drei typische Arten von Vergnügungsstätten:

- Spiel: z.B. Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros,
- Freizeit / Kultur: z.B. Diskotheken/ Tanzlokale, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen, Sportbars (ohne Vereinskultur) und
- Erotik: z.B. Striptease-Lokale, Swingerclubs, Sexkinos, Videopeepshows, Sexshop mit Videokabinen.

Aufgrund der Dynamik in der Entwicklung der Branche und der immer wieder neuen Etablierung von Angeboten am Markt, ist die Aufzählung der Unterarten hier nicht abschließend. Typische Entwicklungen der letzten Jahre sind jedoch die Ansiedelung von Wettbüros. Zwischen den altbekannten Wettannahmestellen (wie Toto-Lotto) - bei denen es sich nicht um Vergnügungsstätten im Sinne des Gesetzes handelt - und Wettbüros neueren Typs, die klar den Vergnügungsstätten zuzuordnen sind, gibt es deutliche Unterschiede.

Wesentliche und klar erkennbare Charakteristika einer Vergnügungsstätte sind demnach

- die gewerbliche Nutzung und der vordergründige kommerzielle Unterhaltungszweck des Betriebes,
- das gemeinschaftliche Erleben der Besucher*innen und
- zusätzliche Anreize zum Verbleib in der Betriebsstätte, beispielsweise durch ein ergänzendes Gastronomieangebot, Sitzmöglichkeiten und/ oder weiterer Unterhaltungsprogramme.

Nicht alle Standorte sind gleich empfindlich gegenüber den Auswirkungen von Vergnügungsstätten; stabile Lagen können ein geringes Maß häufig gut verkraften. Entscheidend kann auch sein, ob sich mehrere Vergnügungsstätten an einem Standort verdichten und weitere ungewünschte Nutzungen hinzukommen.

Für die städtebauliche Einordnung relevant sind vor allem Auswirkungen auf den Bodenmarkt und die Mietpreise, da Vergnügungsstätten starke Verdrängungseffekte bewirken können. Auch Konflikte mit vorhandenen oder angrenzenden Nutzungen und die Veränderung des Standortimages können sich gravierend auf die städtebauliche Entwicklung auswirken. Insgesamt können Verdrängungsprozesse initiiert werden, die die ursprüngliche Orientierung des Standortes als Mischgebiet im Kern beeinträchtigen und verändern. Das kann zum sogenannten Trading-Down-Prozess des Standortes führen.

Es hat sich in der Vergangenheit bestätigt, dass insbesondere Wettbüros dieselben Störpotentiale aufweisen wie Spielhallen. Hier sind vor allem eine Mietpreisverzerrung, Auswirkungen auf das Ortsbild, eine Tendenz zur Ballung, eine Veränderung des Images sowie Nutzungskonflikte mit der Umgebung von Bedeutung.

Nach dem Vergnügungsstättenkonzept der Landeshauptstadt Hannover sind zum Schutz des Versorgungsbereiches im Plangebiet alle Arten von Vergnügungsstätten planerisch nicht erwünscht.

3. Städtebauliche Ziele

Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches, der Erhalt des Standortes als Mischgebiet (MI) sowie der vorhandenen gewerblichen Strukturen, soweit diese mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Weiterhin soll auch die angrenzende Wohnnutzung geschützt werden und daher alle Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Die beschriebene Nutzungseinschränkung lässt ausreichend Raum angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums und ist vor dem Hintergrund der Zielsetzung dieses Bebauungsplanverfahrens gerechtfertigt.

3.1. Festsetzungen

Für den Bebauungsplan Nr. 860 aus dem Jahr 1971 gilt bisher die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) soll das Plangebiet mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung nunmehr auf die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) umgestellt werden, um die derzeit gültige Rechtslage abzubilden.

Vergnügungsstätten

Entsprechend den beschriebenen städtebaulichen Zielen werden mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes durch ergänzende textliche Festsetzungen alle Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um das Plangebiet hinsichtlich seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich zu stärken.

Auch freizeitorientierte Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzlokale, Festräume) sind an diesem Standort planungsrechtlich nicht zielführend und sind daher unzulässig. Zwar gehen von freizeitorientierten Vergnügungsstätten nicht die gleichen Störwirkungen aus wie von erotik- sowie spielorientierten Vergnügungsstätten. Jedoch führen auch diese Nutzungen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb (Verschiebung des Bodenpreisgefüges) mit anderen Nutzungen.

Bordelle und bordellartige Betriebe

Darüber hinaus werden auch Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Zu Bordellen und 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“.

Eine Ansiedelung dieser gewerblichen Betriebe, die der Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, kann das Image des Plangebietes ebenfalls nachhaltig beeinflussen und zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirkt und deshalb planerisch nicht gewünscht ist.

Problematisch sind weiterhin 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. Prekär ist zudem das negative Image, welches zu Konflikten und Akzeptanzproblemen mit anderen vorhandenen gewerblichen Nutzungen führen kann. Ferner kann es auch Probleme bei der Neuansiedlung von Nutzungen geben.

Werbeanlagen

Selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) werden im Plangebiet ausgeschlossen. 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 auch aufgrund der Sichtbarkeit in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen, Stadtbahnstationen und überörtlichen Verkehrswegen Sinn. Aufgrund der exponierten Lage im Kreuzungsbereich Schulenburger Landstraße/ Mecklenheidestraße/ Alt Vinnhorst und der weithin sichtbaren Wirkung sind vermehrt Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu erwarten. Dies ist besonders dann der Fall, wenn durch die Größe dieser Anlagen eine weit über das Baugebiet hinaus merkliche Wahrnehmung erzeugt wird. Dies kann zu einer unerwünschten Veränderung des vorhandenen Ortsbildes führen. Aus den vorgenannten Gründen werden im Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung selbständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) ausgeschlossen.

Alle weiteren Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 860 bleiben unberührt.

Die auf dem Grundstück Alt-Vinnhorst 1A vorhandene Spielhalle ist bauordnungsrechtlich genehmigt; sie genießt weiterhin Bestandsschutz und wird deshalb von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung nicht berührt. Eine Nutzungsänderung in ein Wettbüro ist allerdings nicht möglich.

3.2 Weitere Abwägungsbelange

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird geregelt, dass einzelne Nutzungen, die bisher im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 860 zulässig waren, nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Dies betrifft alle spiel-, freizeit- und erotikorientierten Vergnügungsstätten. Weiterhin werden Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch diese Regelungen nicht berührt und bleibt gewahrt.

Die Art der baulichen Nutzung des festgesetzten Mischgebietes wird nunmehr u.a. entsprechend des Vergnügungsstättenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover an die aktuellen Bedürfnisse angepasst. Damit werden Störfaktoren ausgeschlossen, die die grundsätzlichen städtebaulichen Zielvorstellungen für das Quartier beeinträchtigen können.

Der geringfügige Ausschluss einzelner Nutzungsarten hat keine negativen Auswirkungen auf weitere Belange, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan ausreichend abgewogen wurden. Der Ausschluss der beschriebenen Nutzungen trägt eher zu ihrem Schutz bei, wie z.B. auf die örtliche Infrastruktur und das Verkehrsaufkommen. Umweltbelange werden geschont, z.B. im Hinblick auf den Schallschutz. Auch für den Boden, Natur- und Artenschutz sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 860 überplant. Eine darüber hinaus gehende Inanspruchnahme von Grund und Boden wird mit der 1. Änderung nicht vorbereitet, daher sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

3.3 Klimawirkungsprüfung

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung geändert. Bisher zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen. D.h. es kommt zu einer Einschränkung der möglichen baulichen Nutzung. Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 860, 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 860 werden die Grundzüge der Planung 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.

Der Bebauungsplan beinhaltet lediglich textliche Festsetzungen, daher erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich in Textform.

5. Kosten für die Stadt

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 860 entstehen der Landeshauptstadt Hannover keine Kosten.

Begründung des Entwurfes aufgestellt
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Fachbereichsleitung
Hannover, Januar 2026

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

Leitender Baudirektor