

Begründung

Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1927

- Postkamp -



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1927 wird begrenzt durch die Nordfelder Reihe, die Hainholzer Straße, den Postkamp, die Straße Am Klagesmarkt, die westliche Grenze des Grundstückes Nordfelder Reihe Nr. 6 sowie die Südgrenzen der Grundstücke Nordfelder Reihe 4 und 4A in Verlängerung bis zum Grundstück Am Klagesmarkt 12 / Arndtstraße 2.

Inhaltsverzeichnis

1. Örtliche und planungsrechtliche Situation.....	3
2. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung	3
3. Festsetzungen	5
4. Klimawirkungsprüfung	5
5. Verfahren	6
6. Kosten für die Stadt	6
7. Quellenverzeichnis.....	6

1. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens liegt im Stadtteil Mitte und umfasst eine Fläche zwischen der Nordfelder Reihe, der Hainhölzer Straße, dem Postkamp sowie der Straße Am Klagesmarkt.

Ein Bebauungsplan existiert für das Plangebiet nicht; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet ist durch Wohnnutzung geprägt; es sind jedoch auch mischgebietstypische Strukturen, insbesondere aufgrund der örtlichen Lage an den Straßen Am Klagesmarkt und Postkamp vorhanden.

Gewerbliche Nutzungen finden - meist deutlich untergeordnet - vorwiegend in den Straßen Am Klagesmarkt, Nordfelder Reihe und Postkamp statt. Es handelt sich überwiegend um Läden, kleine Dienstleistungsbetriebe, institutionelle und freiberufliche Nutzungen, Büros, Hotelnutzung und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt; der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Zweck und städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Anlass der Planaufstellung war ein Bauantrag für das Erdgeschoss des Grundstückes Am Klagesmarkt Nr. 9 für ein Wettbüro. Wettbüros sind planungsrechtlich als Vergnügungsstätten zu beurteilen.

Von diesen Nutzungen gehen unerwünschte Störpotenziale für das Plangebiet aus.

Auf Grundlage des bisher bestehenden Planungsrechtes ist keine rechtssichere Ablehnung des Vorhabens möglich.

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat daher am 21.12.2023 den Aufstellungsbeschluss für dieses Bebauungsplanverfahren gefasst (Drucksache Nr. 2561/2023), mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten zu regulieren.

Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses beschloss der Rat der Landeshauptstadt Hannover am 21.11.2024 die Veränderungssperre Nr. 129, woraufhin der Bauantrag abgelehnt wurde.

Von spielorientierten Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen und Wettbüros, 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 gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschosszonen als auch auf die vorhandene Wohnnutzung im Quartier 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 diesem Bebauungsplan wird das planungsrechtliche Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnnutzung sowie die untergeordneten gewerblichen Nutzungen zu erhalten und zu schützen. Durch textliche Festsetzungen soll die Zulässigkeit von spiel-, erotik- und freizeitorientierten Vergnügungsstätten im städtebaulichen Kontext gezielt gesteuert werden, um der Funktion des Quartiers Sorge zu tragen.

Vergnügungsstättenkonzept

Die expansive und dynamische Entwicklung im Bereich Spielhallen und Wettanbieter führt seit einigen Jahren zu einem Nachfragedruck für diese Nutzungen, insbesondere in den zentralen Lagen der Innenstadt und in einigen Stadtteilen. Damit entsteht auch für den lokalen Einzelhandel zusätzlicher Druck. Damit für diesen Konfliktfall auch räumliche Lösungen gefunden werden können, wurde im Dezember 2021 das Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover vom Rat der Landeshauptstadt Hannover als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist dies bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Das Konzept dient seitdem der Steuerung der Vergnügungsstätten unter Einbeziehung der räumlichen und sachlichen Faktoren als Abwägungsgrundlage in der Bauleitplanung und im Einzelfall 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 sich immer wieder neu etablierenden Angebote am Markt ist die Aufzählung der Unterarten hier nicht abschließend. Typische Entwicklungen der letzten Jahre sind jedoch 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 weitere 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 mehrere Vergnügungsstätten sich 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 Wohngebiet, Einkaufslage, Gewerbegebiet oder sonstige besondere städtebauliche Aufgabe im Kern beeinträchtigen und verändern. Das kann zum sogenannten Trading-Down-Prozess des Standortes führen.

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

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 als stadtweit einheitliche Beurteilungsgrundlage herangezogen.

Für das Plangebiet werden im Vergnügungsstättenkonzept keine konkreten Aussagen gemacht, dennoch gelten auch hier die bereits genannten Leitlinien und Grundsätze.

Vergnügungsstätten stehen in einem Nutzungskonflikt zu den vorhandenen schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie den bereits genannten gewerblichen Nutzungen und führen zu Mietpreisverzerrungen, was Verdrängungseffekte bewirken kann. Durch diese Verdrängungsprozesse ist ein Imageverlust des Quartiers zu erwarten, was weitere negative Auswirkungen für den Wohnstandort und das Ortsbild zur Folge haben kann.

3. Festsetzungen

Zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung und der ergänzenden gewerblichen Nutzungen sollen zukünftig alle spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden.

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

Der Ausschluss von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 2b Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, insbesondere zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung sowie zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen.

4. Klimawirkungsprüfung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung definiert. Bisher zulässige Nutzungen im Rahmen des § 34 BauGB werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1927 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Es werden nur Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2b BauGB getroffen.

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.

6. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1927 „Postkamp“ entstehen für die Stadt Hannover keine Kosten.

7. Quellenverzeichnis

- CIMA-Gutachten zur Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes für die Landeshauptstadt Hannover, Dezember 2021

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

Der Verwaltungsausschuss der
Landeshauptstadt Hannover hat
dem Entwurf der Begründung am
..... zugestimmt.

Leitender Baudirektor

61.11 / 16.04.2026