

STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
41 Stadtentwicklung und Planung	06.03.2018	67/2018

Beschlussvorlage	ö	nö	öbF
Bebauungsplan 756 "zentraler Versorgungsbereich Deisterstraße und Bahnhofstraße und Ausschluss von Vergnügungsstätten" 2. Entwurf und Auslegung	X		

Beratungsfolge		Abstimmungsergebnisse		
Gremium	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	03.05.2018			
Verwaltungsausschuss	16.05.2018			

Beschlussvorschlag:

Der Entwurf des Bebauungsplanes 756 wird gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) gegenüber der ersten Auslegung hinsichtlich des Geltungsbereiches des Versorgungsbereiches entlang der Deisterallee geändert.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes deshalb erneut ausgelegt. Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB nur zu den Änderungen und nur während der verkürzten Auslage von zwei Wochen abgegeben werden.

Der geänderte Entwurf und die 2. Auslegung des Bebauungsplanes 756 werden beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 756 wird als „einfacher Bebauungsplan“ gem. § 9 (2a) und (2b) i.V.m. § 30 (3) BauGB aufgestellt, da im Geltungsbereich keine Festsetzungen über das Maß von baulichen Nutzungen, überbaubaren Grundstücksflächen oder örtlichen Verkehrsflächen enthalten sind.

Bebauungspläne gem. § 9 (2a) und (2b) BauGB werden im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Dabei wird von der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und den damit verbundenen Angaben und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

Begründung:

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet und die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereiches zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und sonstigen, nicht störenden Dienstleistungen für eine Teilfläche des Plangebietes. Mit diesem nach dem ersten Entwurf und Auslegung reduzierten Versorgungsbereich wird der Anregung der Industrie- und Handelskammer Hannover gefolgt. Die Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht der im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2014 entwickelten städtebaulichen Zielsetzung den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle auf den eigentlichen Kernbereich zu beschränken und nicht auszuweiten.

Entgegen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes werden hingegen das Bahnhofsgebäude und der Bahnhofsvorplatz inklusive des Kinokomplexes nunmehr weiterhin einbezogen, um hier Entwicklungsoptionen offen zu halten.

Neben dem Einzelhandelsangebot mit insgesamt ca. 5.500 m² Verkaufsfläche umfasst der Versorgungsbereich zwischen Deisterstraße und Bahnhofstraße weitere wichtige Zentrenfunktionen im Dienstleistungsbereich. Hierzu gehören insbesondere die (fach-) ärztliche Versorgung, Kanzleien, Versicherungen, Reisebüros, Schneidereien, eine Fahrschule, Friseure, ein Sonnenstudio und eine Bankfiliale. Trotz dieses umfangreichen Angebots ist es in den vergangenen zehn Jahren zu einer spürbaren Häufung von Leerständen gekommen – heute liegt die Leerstandsquote bei knapp 10 %. Durch die Sicherung des Bereiches Deisterstraße / Bahnhofstraße wird insgesamt eine Stärkung der Zentrenstruktur Hamelns angestrebt. Zudem wird die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Grund- und Nahversorgung gesichert. Die vorhandenen, zumeist kleinteiligen Betriebseinheiten werden durch die forcierte räumliche Konzentration innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geschützt, da diese sich in konzentrierter Form besser gegen großflächige Betriebe (in Streulage) behaupten können.

Um zu verhindern, dass Nutzungen ohne spezifische Versorgungsfunktion den Einzelhandel weiter zurückdrängen, werden diese ausgeschlossen. So sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig. Diese städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist im Hinblick auf die potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Deister- und Bahnhofstraße erforderlich. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass der zentrale Hauptgeschäftsbereich seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

Für die Betriebe der hier ausgeschlossenen Nutzungsart verbleiben Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wie auch im übrigen Stadtgebiet – im Rahmen des jeweiligen Gebietscharakters.

Auswirkungen auf Ressourcen:

a) organisatorisch: Nein

b) personell: Nein

c) finanziell: Nein

Anlagen:

Zeichnerische und Textliche Festsetzungen, Begründung

2. Entwurf und Auslegung

Bebauungsplan Nr. 756

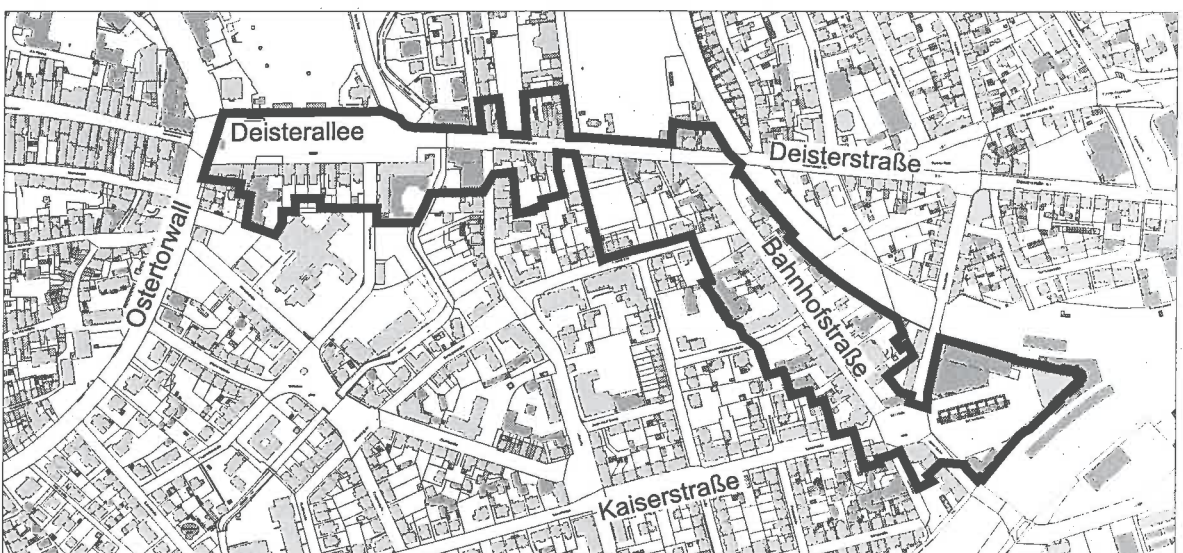
Zentraler Versorgungsbereich Deisterstraße und Bahnhofstraße und Ausschluss von Vergnügungsstätten

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Straßen: Deisterallee, Ostertorwall, Deisterstraße, Sandstraße, Bahnhofsstraße, Kaiserstraße, Hastenbecker Weg, Wellhausenstraße, Vizelinstraße, Lohstraße.

Bahnhofsplatz mit Hausnrn. 1 + 2, Kaiserstraße Hausnrn. 84 + 86, Hastenbecker Weg 1 + 2A, Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude / Cinemaxx / Parkhaus, östlich der Bahnhofsstraße ungerade Hausnrn. 3 – 35 bis zu den Bahnanlagen, westlich der Bahnhofstraße gerade Hausnrn. 2 - 34 in der jeweiligen Grundstückstiefe, nördlich der Deisterstraße ungerade Hausnrn. 15, 17, 23 – 29A und 43 – 47, Ostertorwall 1, Deisterallee 1A,

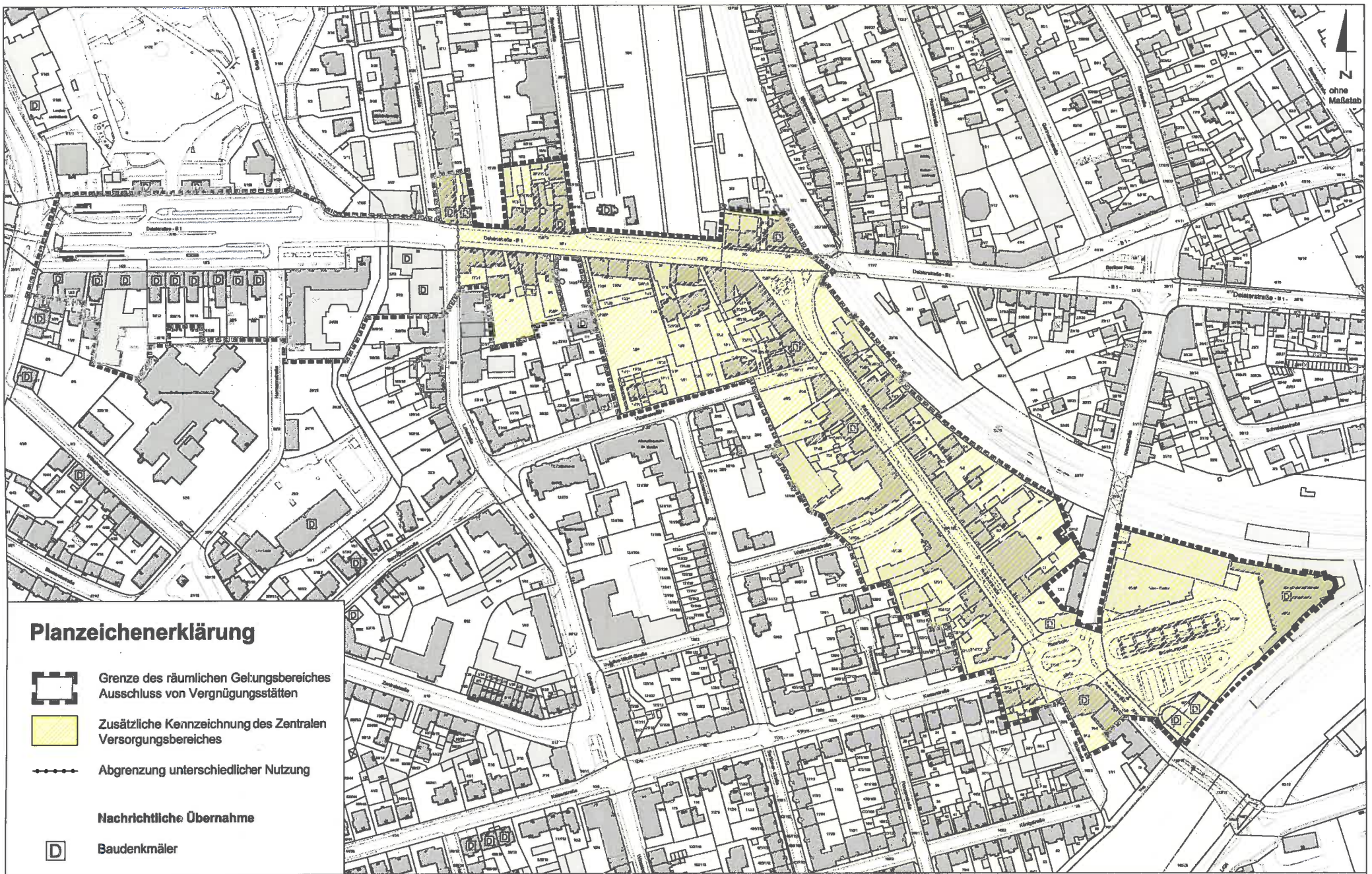
südlich der Deisterallee gerade Hausnrn. 2 - 18A-E, südlich der Deisterstraße 20 - 24, 24A - B, 26, 28, 32 – 38, 38A, 40, 40A - 44 in der jeweiligen Grundstückstiefe und zusätzlich die Flurstücke. 11/26, 11/25, 11/24, 11/23 Flur 62, nördlich Vizelinstraße ungerade Hausnrn. 15 – 25, einschließlich sämtlicher Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen den genannten Hausnrn. Deisterstraße / Vizelinstraße, Lohstraße 39.








Übersichtsplan ohne Maßstab

März 2018

Zeichnerische Festsetzungen
Textliche Festsetzungen



Planzeichenerklärung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Ausschluss von Vergnügungsstätten
-  Zusätzliche Kennzeichnung des Zentralen
Versorgungsbereiches
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Nachrichtliche Übernahme
-  Baudenkmäler

Bebauungsplan Nr. 756

Zentraler Versorgungsbereich Deisterstraße und Bahnhofstraße und Ausschluss von Vergnügungsstätten

März 2018

Textliche Festsetzungen

1. Einzelhandelsnutzungen § 8 (2a) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:

- großflächige Einzelhandelsnutzungen (Verkaufsfläche über 800 m²), welche zentrenrelevanten Sortimente der „Hamelner Liste“ anbieten, grundsätzlich zulässig
- Einzelhandelsnutzungen, welche nicht zentrenrelevante Sortimente der „Hamelner Liste“ anbieten bis zur Großflächigkeit zulässig.

2. Vergnügungsstätten § 9 (2b) BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Betriebsarten von Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken
- Nachtlokale jeglicher Art, Varietés
- Tanzbars
- Sex- und Erotikshops mit oder ohne Videokabinen oder mit Livedarbietungen
- Wettbüros und Wettannahmestellen mit mehr als 5 % der Nutzfläche.

Für das Bahnhofsgebäude und das Scala, Deisterstraße 47, ist für Nachtlokale jeglicher Art und Varietés eine Ausnahme zulässig.

3. Hamelner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe
- Lederwaren
- Sportartikel
- Bücher
- Schreibwaren / Bürobedarf
- Spielwaren
- Musikinstrumente
- Haushaltswaren / Geschenkartikel
- Optik / Uhren / Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Kunstgegenstände / Antiquitäten
- Sanitätswaren

darin nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel / Getränke
- Drogerie- / Reformwaren / Parfümerieartikel
- Schnittblumen
- Zeitschriften

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Möbel
- Bodenbeläge / Teppiche
- Farben / Lacke / Tapeten

- Sanitärwaren
- Baustoffe, Baumarktartikel,
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Gartenbedarf
- Beleuchtung
- Großelektro
- Unterhaltungselektronik
- Computer / Telekommunikation
- Foto, Film
- Fahrräder
- Sportgroßgeräte / Campingartikel
- Kfz-Zubehör
- Zoobedarf
- Babybedarf
- Erotikartikel

Hinweis

Die Festsetzungen und Regelungen der Fluchtlinienpläne und Bebauungspläne im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bleiben unberührt.

2. Entwurf und Auslegung

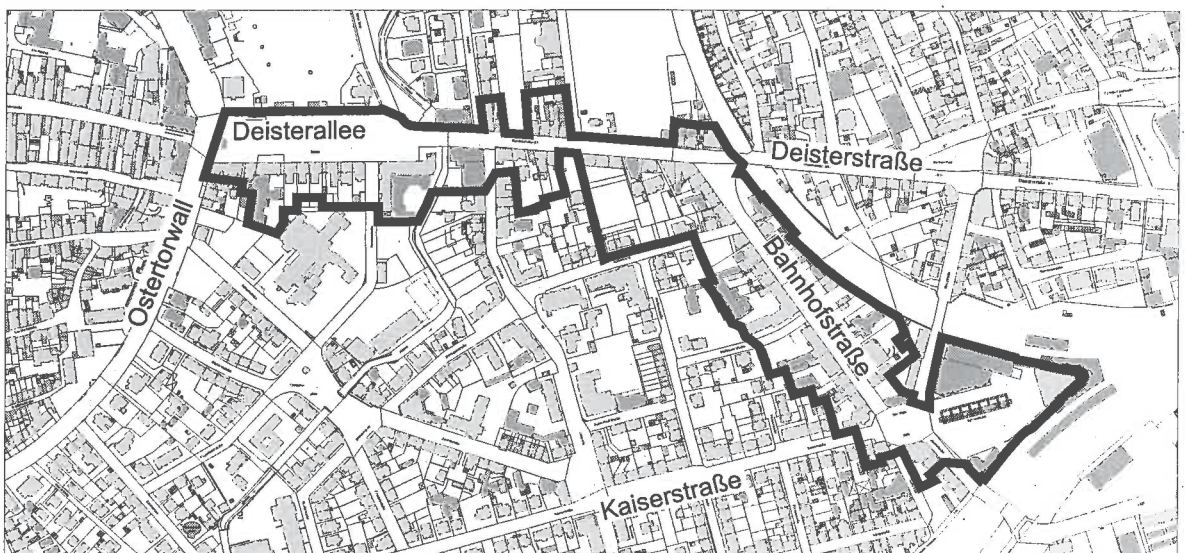
Bebauungsplan Nr. 756

Zentraler Versorgungsbereich Deisterstraße und Bahnhofstraße und Ausschluss von Vergnügungsstätten

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Straßen: Deisterallee, Ostertorwall, Deisterstraße, Sandstraße, Bahnhofstraße, Kaiserstraße, Hastenbecker Weg, Wellhausenstraße, Vizelinstraße, Lohstraße.

Bahnhofsplatz mit Hausnrn. 1 + 2, Kaiserstraße Hausnrn. 84 + 86, Hastenbecker Weg 1 + 2A, Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude / Cinemaxx / Parkhaus, östlich der Bahnhofstraße ungerade Hausnrn. 3 – 35 bis zu den Bahnanlagen, westlich der Bahnhofstraße gerade Hausnrn. 2 - 34 in der jeweiligen Grundstückstiefe, nördlich der Deisterstraße ungerade Hausnrn. 15, 17, 23 – 29A und 43 – 47, Ostertorwall 1, Deisterallee 1A, südlich der Deisterallee gerade Hausnrn. 2 - 18A-E, südlich der Deisterstraße 20 - 24, 24A - B, 26, 28, 32 – 38, 38A, 40, 40A - 44 in der jeweiligen Grundstückstiefe und zusätzlich die Flurstücke 11/26, 11/25, 11/24, 11/23 Flur 62, nördlich Vizelinstraße ungerade Hausnrn. 15 – 25, einschließlich sämtlicher Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen den genannten Hausnrn. Deisterstraße / Vizelinstraße, Lohstraße 39.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Begründung zum Bebauungsplan 756

ENTWURF März 2018

Inhalt:

1.	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
1.1	Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	
1.3	Geltungsbereich	
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	
2.2	Bestehendes Planungsrecht	
2.3	Städtebauliche Situation und Auswirkungen auf bestehende Nutzungen	
3.	Übergeordnete Vorgaben	9
3.1	Flächennutzungsplan	
3.2	Landschaftsrahmenplan	
3.3	Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln	
3.4	Zentrale Versorgungsfunktion der Stadt Hameln	
4.	Festsetzungen der Planänderung	13
5.	Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange	14
5.1	ÖPNV und Individualverkehr, Ver- und Entsorgung	
5.2	Umweltprüfung, Umweltbericht	
5.3	Sonstige Hinweise	
5.4	Breitbandversorgung	
6.	Kosten für die Gemeinde	15
7.	Zusammenfassende Abwägung	15
8.	Verfahren und Beschlüsse	16
9.	Zusammenfassende Erklärung	17

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch.

1.2 Anlass und allgemeine Ziele der Planung

Das BauGB sieht in § 9 (2a) BauGB eine Steuerungsmöglichkeit für die Entwicklung des Einzelhandels vor. In einem Plangebiet nach § 9 (2a) BauGB kann zur Erhaltung oder Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde festgesetzt werden, dass bestimmte Arten baulicher Nutzungen zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind. Voraussetzung ist das Vorliegen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das Aussagen über die zu erhaltende oder zu entwickelnden zentralen Versorgungseinrichtungen erhält. Somit ist das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2014 die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die ausschließlich Festsetzungen zur Nutzung hinsichtlich der Einzelhandelsstruktur beinhalten. Dadurch können im zentralen Versorgungsbereich bestimmte Einzelhandelsnutzungen (hier: großflächiger Einzelhandel) als zulässig erklärt werden. Diese festgesetzten Nutzungen können sich sowohl auf die Art als auch auf das Sortiment beziehen.

Der Gesetzgeber hat in der letzten Novellierung des BauGB 2013 eine Möglichkeit für die ausdrücklich genannte Steuerung der Vergnügungsstätten aufgenommen. In einem Plangebiet nach § 9 (2b) BauGB kann festgesetzt werden, dass Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder eine Beeinträchtigung der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes, insbesondere durch eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten zu verhindern. Festsetzungen zur Einzelhandelsentwicklung gem. § 9 (2a) BauGB und zur Steuerung der Vergnügungsstätten gem. § 9 (2b) BauGB können in einem gemeinsamen Bebauungsplan kombiniert werden.

Durch den Bebauungsplan sollen gem. § 9 (2b) Nr. 2 Beeinträchtigungen des Handels und der Dienstleistungen im zentralen Versorgungsbereich zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung verhindert werden. Insbesondere soll eine städtebaulich nachteilige Häufung von Vergnügungsstätten verhindert werden, da in diesem zentralen Versorgungsbereich derzeit bereits fünf Spielhallen (Stand 11.2017) bestehen.

2012 trat auf der Grundlage des Glücksspielstaatsvertrages des Bundes der neue Glücksspielstaatsvertrag Niedersachsen in Kraft. Zur Prävention von Spielsüchterekrankungen sollen die Möglichkeiten des Glücksspiels eingeschränkt werden. Ziel ist insbesondere, die Dichte der Spielhallen und sonstige Glücksspielstätten wie bspw. Wettbüros auszudünnen; Wettannahmestellen, wie Lottoannahmestellen, stehen hierbei nicht im Focus. Die beschlossenen Auflagen galten zunächst nur für Neueröffnungen. Für bestehende Glücksspielbetriebe wurde ein fünfjähriger Bestandsschutz

vereinbart, welcher im Juli 2017 ausgelaufen ist. Ab dem 01.07.2017 muss für jede Spielhalle in Niedersachsen die entsprechende Spielhallenerlaubnis vorliegen. Eine gesetzliche Frist zur Antragstellung für Spielhallenerlaubnisse und Härtefallanträge ist nicht vorgesehen. Hiernach müssen Spielhallen einen Mindestabstand von 100 Meter Luftlinie zu einer anderen Spielhalle einhalten. Die Erteilung von Erlaubnissen für Spielhallen im baulichen Verbund (Mehrfachkonzessionen) ist ausgeschlossen. Vollzugshinweise für die Anwendung des Härtefalls liegen bisher nicht vor. Für Auswahlentscheidungen wird das rechtlich umstrittene Losverfahren herangezogen.

Die städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten gem. Baugesetzbuch unterscheidet sich von dieser Suchtpräventionsgesetzgebung. Sie nimmt ausschließlich die potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) in den Focus.

Für das Plangebiet wurden in den letzten Jahren vermehrt Anfragen zur Errichtung von Wettbüros und ausschließlichen Wettannahmestellen im Plangebiet gestellt. Vor diesem Hintergrund ist für die Deisterstraße, Deisterallee und Bahnhofstraße eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch Handel und Dienstleistungen. Ein weiteres Ziel ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, um den im Einzelhandelskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BauGB verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Der Bebauungsplan enthält lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a und Absatz 2b. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird hiermit nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen. Von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben wird deshalb abgesehen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 756 umfasst Teile der Straßen: Deisterallee, Ostertorwall, Deisterstraße, Sandstraße, Bahnhofsstraße, Kaiserstraße, Hastenbecker Weg, Wellhausenstraße, Vizelinstraße, Lohstraße.

Bahnhofplatz mit Hausnrn. 1 + 2, Kaiserstraße Hausnrn.84 + 86, Hastenbecker Weg 1 + 2A, Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude / Cinemaxx / Parkhaus, östlich der Bahnhofsstraße ungerade Hausnrn. 3 – 35 bis zu den Bahnanlagen, westlich der Bahnhofstraße gerade Hausnrn. 2 - 34 in der jeweiligen Grundstückstiefe, nördlich der Deisterstraße ungerade Hausnrn. 15, 17, 23 – 29A und 43 – 47, Ostertorwall 1, Deisterallee 1A, südlich der Deisterallee gerade Hausnrn. 2 - 18A-E, südlich der Deisterstraße 20 - 24, 24A - B, 26, 28, 32 – 38, 38A, 40, 40A - 44 in der jeweiligen Grundstückstiefe und zusätzlich die Flurstücke 11/26, 11/25, 11/24, 11/23 Flur 62, nördlich Vizelinstraße ungerade Hausnrn. 15 – 25, einschließlich sämtlicher Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen den genannten Hausnrn. Deisterstraße / Vizelinstraße, Lohstraße 39.

Die Abgrenzung des Plangebietes entspricht denentwickelten städtebaulichen Zielsetzungen zur Steuerung von Vergnügungsstätten.

Die planungsrechtliche Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches umfasst die Straßen: Deisterstraße, Sandstraße, Bahnhofstraße, Kaiserstraße, Hastenbecker Weg, Wellhausenstraße, Vizelinstraße, Lohstraße.

Bahnhofplatz mit Hausnrn. 1 + 2, Kaiserstraße Hausnrn.84 + 86, Hastenbecker Weg 1 + 2A, Bahnhofsvorplatz mit Bahnhofsgebäude / Cinemaxx / Parkhaus, östlich der Bahnhofstraße ungerade Hausnrn. 3 – 35 bis zu den Bahnanlagen, westlich der Bahnhofstraße gerade Hausnrn. 2 - 34 in der jeweiligen Grundstückstiefe, nördlich der Deisterstraße ungerade Hausnrn. 15, 17, 23 – 29A und 43 – 47, südlich der Deisterstraße 20 - 24, 24A - B, 26, 28, 32 – 38, 38A, 40, 40A - 44 in der jeweiligen Grundstückstiefe und zusätzlich die Flurstücke 11/26, 11/25, 11/24, 11/23 Flur 62, nördlich Vizelinstraße ungerade Hausnrn. 15 – 25, einschließlich sämtlicher Grundstücke im Blockinnenbereich zwischen den genannten Hausnrn. Deisterstraße / Vizelinstraße, Lohstraße 39.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches basiert auf dem 2014 durch den Rat beschlossenen Einzelhandelskonzept. Aus heutiger Sicht wird entgegen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes das Bahnhofsgebäude und der Bahnhofsvorplatz inklusive des Kinokomplexes einbezogen, um hier Entwicklungsoptionen offen zu halten.

2. Ausgangssituation

2.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Der städtebauliche Begriff Vergnügungsstätte

Der Begriff Vergnügungsstätten in seiner bauplanungsrechtlichen Bedeutung, wie er - losgelöst von gewerberechtlichen und steuerrechtlichen Regelungen - als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff in der BauNVO 1990 abschließend geregelt worden ist, steht in untrennbarem Zusammenhang mit der städtebaulichen Ordnung. Die Regelungen zu den Vergnügungsstätten sind erforderlich, um ein gedeihliches Zusammenleben in der Gemeinde zu gewährleisten. Es steht die Frage im Vordergrund in welcher Weise die unter dem Begriff Vergnügungsstätten zusammengefassten Nutzungsarten sich innerhalb der einzelnen Baugebiete auswirken können. Unter Vergnügungsstätten sind gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung dem Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden Freizeitunterhaltung widmen:

- Spiel- und Automatenhallen,
- Casinos,
- Diskotheken,
- Hochzeitssäle,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Multiplexkinos,
- Stripteaselokale,
- Videoshows,
- Sexkinos,
- Swingerclubs
- Wettbüros.

Einrichtungen		Vergnügungsstätte	Sonstige Einrichtung (Einzelhandelsbetrieb, sonstiger Gewerbebetrieb, Schank- oder Speisewirtschaft, Anlage für kulturelle oder sportliche Zwecke)
SPIEL	Spiel-/Automatenhalle	✓	
	Casino	✓	
	Wettbüro	(✓)	(✓)
	Internetcafé	(✓)	(✓)
FREIZEIT / KULTUR*	Diskotheek	✓	
	Tanzlokal/-café	(✓)	(✓)
	Hochzeitsaal	✓	
	Nachtlokal mit „kulturellem“ Schwerpunkt	✓	
	Varieté	(✓)	(✓)
	Multiplexkino	✓	
	Programmkino		✓
	Bowlingcenter	(✓)	(✓)
EROTIK	Billardclub	(✓)	(✓)
	Stripteaselokal	✓	
	Videoshow	✓	
	Senkino	✓	
	Saunacub/Erotikclub	(✓)	(✓)
	Swingerclub	✓	
	Wohnungsprostitution		✓ (Gewerbe/Wohnen)
Bordell		✓ (Gewerbe)	
Erotikfachmarkt/ Sexshop		✓ (Einzelhandel)	

✓: eindeutige Zuordnung als Vergnügungsstätte oder als Sonstige Einrichtung
 (✓): vom Nutzungsschwerpunkt einzelfallabhängig

(Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten der Stadt Dortmund)

Daneben existieren Grenzbereiche von Vergnügungsstätten (Wettbüros, Internetcafés, Billardclubs, etc.). Hier hängt die Zuordnung von der jeweiligen Schwerpunktsetzung und Ausstattung des Betriebs ab. Im Rahmen der Festlegung der auszuschließenden Betriebe muss eine der städtebaulichen Situation gerechte Abwägung erfolgen, die auch Eigentümer- und Betreiberinteressen berücksichtigt.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Mit der BauNVO 1990 wurden Vergnügungsstätten als eigenständiger Nutzungsbegriff durchgängig für alle Baugebiete abschließend geregelt. Die Verwendung des Nutzungsbegriffs „Gewerbebetrieb“ lässt sie nicht mehr zu. In Kerngebieten (MK) sind Vergnügungsstätten allgemein zulässig. In Gewerbegebieten (GE) sind Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig. In anderen Baugebieten richtet sich die Zulässigkeit danach, ob die Vergnügungsstätte kerngebietstypisch oder nicht kerngebietstypisch ist. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten besitzen als zentraler Dienstleistungsbetrieb einen größeren Einzugsbereich und sind für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar. Beispiele für kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind Varieté Bühnen, Automaten-spielhallen mit einem Schwellenwert über rd. 100 m² Nutzfläche, Multiplexkinos, Diskotheken und typische Nachtlokale wie Tanzbars oder Stripteaselokale. Die Gemeinsamkeit besteht darin, dass diese Einrichtungen einen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen. Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig sowie in Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten entsprechen zwar nicht der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes, jedoch sollen kerngebietstypische Vergnügungsstätten aufgrund ihres großen Störpotentials in Gewerbegebieten wenigstens ausnahmsweise zulässig sein, um als Standortalternative zu Kerngebieten zu bestehen. Beispiele für nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind kleinere Spielhallen unter einem Schwellenwert von rd. 100 m² Nutzflä-

che. Sie dürfen nur Stadtteilcharakter haben und folglich nicht auf ein größeres Einzugsgebiet abzielen. Nicht-kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in Kerngebieten (MK) und in den Teilen von Mischgebieten (MI), die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig. In besonderen Wohngebieten (WB), in Dorf- (MD) und Gewerbegebieten (GE) sowie in überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Mischgebieten (MI) können sie ausnahmsweise zulässig sein.

Baugebiet	BauNVO 1990		BauNVO vor 1990
	kerngebiets-typisch	nicht-kern-gebiets-typisch	nicht-kern-gebiets-typisch
WA – Allgemeines Wohngebiet		-	(✓)
WR – Reines Wohngebiet	-	-	-
WB – Besonderes Wohngebiet	-	(✓)	(✓)
WS – Kleinsiedlungsgebiet	-	-	(✓)
MD – Dorfgebiet	-	(✓)	(✓)
MK – Kerngebiet	✓	✓	✓
MI – Mischgebiet (wohnnutzungs-geprägt)	-	(✓)	(✓)
MI – Mischgebiet (gewerblich ge- prägt)	-	✓	(✓)
GE – Gewerbegebiet	(✓)	(✓)	✓
GI – Industriegebiet	-	-	-
SO – Sondergebiet	-	-	-

□ ✓ = zulässig (✓) = ausnahmsweise zulässig - = nicht zulässig

(Quelle: Masterplan Vergnügungsstätten der Stadt Dortmund)

Baugesetzbuch-Novelle 2013

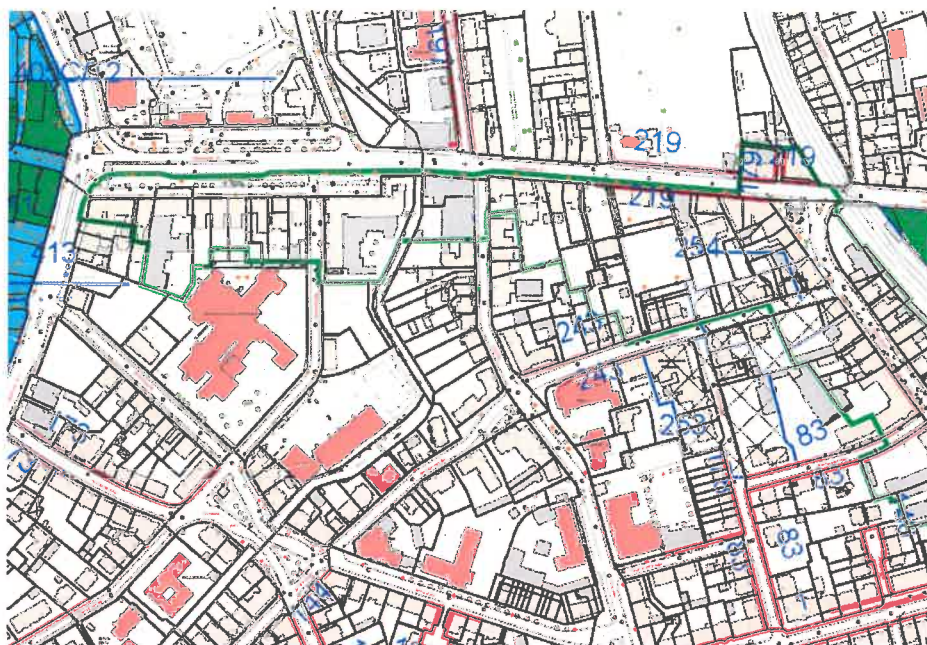
Im Juni 2013 wurde die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) vom Bundestag beschlossen. Für die Steuerung von Vergnügungsstätten ist insbesondere die Ergänzung des § 9 Abs. 2b BauGB relevant. Danach wird den Kommunen im unbeplanten Innenbereich die Möglichkeit eingeräumt, in einem Bebauungsplan festzusetzen, dass Vergnügungsstätten oder nur bestimmte Arten von Vergnügungsstätten zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Folgende Ausschlussgründe können angeführt werden:

- Schutz sensibler Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindertagesstätten
- Schutz der Wohnfunktion und
- Vermeidung einer städtebaulich nachteiligen Häufung von Vergnügungsstätten








Sie können in den Festsetzungen von Bebauungsplänen zur Steuerung von Vergnügungsstätten aufgeführt werden.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Fluchtlinienpläne, die keine Aussagen zu Art und Maß der Nutzung treffen. Diese richten sich derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB, also dem Einfügen in die tatsächlich vorhandene Umgebung. Daraus folgt, dass wenn in der Umgebung bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind, diese auch weiterhin zu genehmigen sind. Negative städtebauliche Entwicklungen können somit ohne verbindliches Planungsrecht nicht verhindert werden.



Übersicht Bebauungspläne

-  Geltungsbereich
-  Bebauungspläne
-  Bebauungsplanänderungen (Ohne ÖBV)
-  örtliche Bauvorschriften
-  Änderungen (mit ÖBV)
-  Aufstellungsbeschluss
-  Fluchtlinienpläne

Übersicht der Fluchtlinienpläne im Geltungsbereich, die jedoch keine Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten enthalten.

Plan	Festsetzungen
219	Festsetzungen zu Straßen- und Baufluchten
254	Festsetzungen zur Straßenflucht und Bauflucht, sowie zur Bauzone und -stufe aus der Bauordnung der Stadt Hameln. G W II g
179	Festsetzung von Baufluchtlinien
83	Festsetzung zur Bauflucht, Geschossigkeit und Bauweise

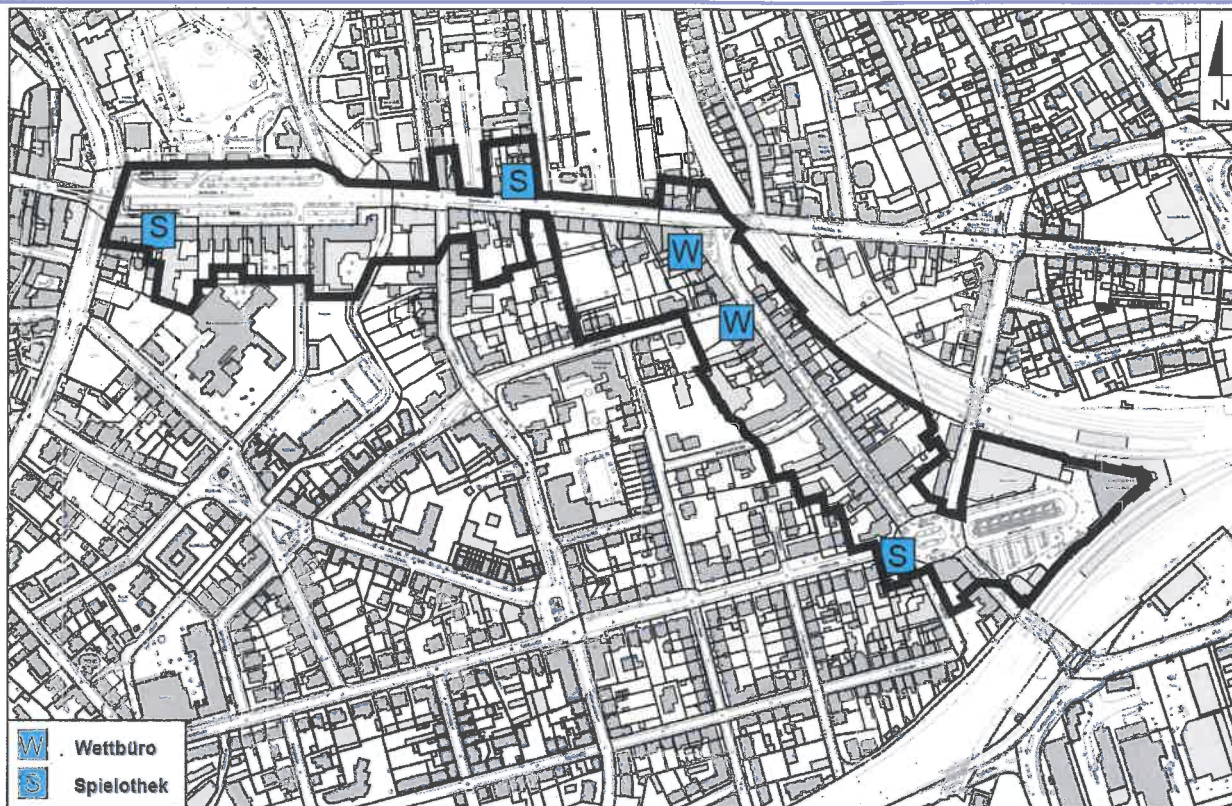
2.3 Städtebauliche Situation und Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich hat neben der Versorgungsfunktion auch eine Funktion als Wohnstandort. Diese Gemengelage stellt eine wichtige städtebauliche Qualität dar, die eines besonderen Schutzes bedarf. Da Vergnügungsstätten in der Regel nicht an Ladenschlussgesetze gebunden sind und der teils überörtliche Einzugsbereich solcher Nutzungen vor allem in den Nachtstunden verstärkte Verkehrslärmemissionen verursacht, sind Konflikte mit der Wohnbevölkerung vorprogrammiert.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten soll somit das gesamte Plangebiet umfassen. Trotz dieser räumlichen Ausdehnung ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten aufgrund der von ihr ausgehenden negativen städtebaulichen Auswirkungen vertretbar. Für die Betriebe der hier ausgeschlossenen Nutzungsart verbleiben Ansiedlungsmöglichkeiten im übrigen Stadtgebiet.

Im Plangebiet bestehen derzeit fünf Vergnügungsstätten, die auch bei einem Ausschluss Bestandsschutz genießen. Die rechtliche Bewertung nach dem Nds. Glücksspielstaatsvertrages bleibt hiervon unberührt.

Übersicht der vorhandenen Spielotheken (S) und Wettbüros (W)



Deisterstraße 29	Spielothek
Bahnhofstraße 2	Wettbüro
Bahnhofstraße 10	Wettbüro
Kaiserstraße 84	Spielothek
Deisterallee 4	Spielothek

Vorhandene Vergnügungsstätten werden durch den vorgesehenen Ausschluss auf den „passiven Bestandsschutz“ festgesetzt. Dieser beruht auf dem Recht, eine rechtmäßig errichtete Anlage entsprechend ihrer ursprünglichen Genehmigung zu nutzen. Auf die Genehmigung von Folgemaßnahmen, wie bauliche Änderungen, Modernisierungsmaßnahmen oder Erhaltungsmaßnahmen, besteht kein Rechtsanspruch.

Gemäß § 42 BauGB kann ein Eigentümer eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Innerhalb des Plangebietes besteht eine für die Bebauungsstruktur typische Mischung zwischen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen. Da nur die Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen werden soll, kann bei Neubauten oder Nutzungsänderungen das gesamte sonstige Spektrum der gemäß § 6 BauNVO (Mischgebiet) zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 34 BauGB weiterhin ausgeübt werden. Hinzu kommt, dass nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten nur in den Gebietsteilen allgemein zulässig sind, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist, ist für diesen Typ Vergnügungsstätten keine Zulässigkeit gegeben. Insofern wird eine Wertminderung nicht erkannt.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Plangebiet und die Festsetzung bestehender Anlagen auf den passiven Bestandsschutz werden im Sinne einer Abwägung für zumutbar gehalten. Auch aufgrund der im Einzelhandelskonzept aufgezeigten Entwicklungsperspektiven ist der Ausschluss weiterer Vergnügungsstätten erforderlich. Das Interesse der ansässigen Bevölkerung an einer gut funktionierenden Nahversorgung und der Begrenzung der begonnenen negativen städtebaulichen Entwicklung ist hier höher zu bewerten als eine mögliche maximale Gewinnerzielung einzelner Eigentümer oder Konzessionsinhaber. Die Zurücksetzung der privaten Belange auf den passiven Bestandsschutz zur Sicherung des Allgemeinwohls, wird daher als nicht unverhältnismäßig angesehen.

Auch die mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten verbundene Unzulässigkeit von Diskotheken oder Festsälen, die im Sinn der Nds. Bauordnung Versammlungsstätten sind (mehr als 199 Personen), wird nicht als Einschränkung gesehen, da derartige Nutzungen schon aufgrund zu erwartender Immissionsbelastungen in der vorhandenen Örtlichkeit kaum zu realisieren sind. Darüber hinaus sind kleinere Lokale, die auch (Tanz-) Veranstaltungen ermöglichen und nicht unter den Begriff der Vergnügungsstätten fallen, weiterhin zulässig.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der Änderungsbereich als gemischte Baufläche und als wohnbauliche Baufläche dargestellt. In dem parallel verlaufenden Änderungsverfahren der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche übernommen werden, sodass die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes als aus diesem entwickelt anzusehen sind.

3.2 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Für die Stadt Hameln existiert ein Landschaftsrahmenplan (2007).

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Änderungsbereich als Zieltyp D dargestellt. Das Siedlungsgebiet hat nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Aus der vorliegenden Planung resultieren keine Auswirkungen auf die Ziele des LRP.

3.3 Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hameln

Dieses bandartige Grundversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Straßenzüge Deisterstraße (bis unmittelbar westlich der Eisenbahnbrücke) und Bahnhofstraße auf knapp einem Kilometer Länge zwischen den östlichen Rand der Altstadt und dem Hamelner Bahnhof. Somit bildet der festgelegte zentrale Versorgungsbereich das städtebaulich äußerst bedeutsame Bindeglied zwischen Bahnhof und Altstadt.



Nahversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße, das insbesondere für die Südstadt, aber auch für das Basbergviertel Versorgungsfunktionen überwiegend im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente übernimmt und zudem einige ergänzende Nutzungen im Dienstleistungssektor umfasst.

(eigene Darstellung)

Die städtebauliche Situation stellt sich nicht einheitlich dar. Gründerzeitliche Blockrandbebauung mit drei bis vier Geschossen wechselt sich immer wieder mit eingeschossigen Gebäuden ab, so dass ein unruhiges Stadtbild entsteht. Nördlich der Deisterstraße wirkt das Stadtbild aufgrund des Mixes aus gründerzeitlichen Gebäuden, Freilächen und Nutzungen mit geringer baulicher Dichte noch uneinheitlicher.

Insbesondere im Bereich Deisterallee und Deisterstraße wirkt sich der erhebliche Durchgangsverkehr auf der vierspurig ausgebauten Bundesstraße (B 217) negativ auf die Aufenthaltsqualität aus. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist zweckdienlich und der für Fußgänger zur Verfügung stehende Raum stark eingeschränkt. Deutlich positiver ist die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich der Bahnhofstraße sowie im Umfeld des Bahnhofes zu beurteilen. In der Bahnhofstraße wurden mit einfachen Mitteln eine Verkehrsberuhigung sowie eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erreicht. Das aus der Bebauung resultierende, uneinheitliche und unruhige Stadtbild setzt sich auch in diesem Teil des zentralen Versorgungsbereichs fort.



Die an diesem Standort vorhandene Gesamtverkaufsfläche von 6.870 m² verteilt sich zum Zeitpunkt der Ausstellung des Einzelhandelskonzeptes 2014 auf 56 Geschäfte. Im Grundversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße sind also etwa 9 % aller in Hameln ansässigen Einzelhandelsbetriebe verortet. Sie vereinen nicht ganz 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich, wodurch dieser Standort, von der Altstadt abgesehen, zum wichtigsten Einzelhandelsbereich in der Hamelner Kernstadt wird.

Die wichtigste Funktion dieses zentralen Versorgungsbereichs ist die Nahversorgung, die durch Betriebe wie einen Discounter, vier Bäckereien, eine Fleischerei, vier weitere Lebensmittelgeschäf-

te sowie zwei Drogerien, vier Apotheken und mehrere Kioske sichergestellt ist. Die Geschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten umfassen ca. 2.200m² Verkaufsfläche, was etwa 31 % der am Standort vorhandenen Gesamtverkaufsfläche entspricht. Darüber hinaus befinden sich einige spezialisierte Fachgeschäfte in der Bahnhofstraße. Hierbei handelt es sich u.a. um ein Musikgeschäft, einen Schlüssel- und Schilderdienst sowie einen Farbenfachhandel.

Stellenwert der Nahversorgungszentrums in Relation zur Gesamtstadt

Anteil Verkaufsfläche	Wert	Anteil
Insgesamt	6872 m ²	3,6%
Zentrenrelevante Sortimente	779 m ²	1,5%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	2209 m ²	4,7%
Nicht Zentrenrelevante Sortimente	2094 m ²	2,9%
Anteil der Betriebe		
Insgesamt	46	7,0%
Zentrenrelevante Sortimente	12	4,8%
Nahversorgungsrelevante Sortimente	23	12,0%
Nicht Zentrenrelevante Sortimente	11	6,8%

Der größte Einzelhandelsbetrieb im Grundversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße ist, wird ein Möbelhaus an der Deisterallee außer Acht gelassen, ein Discounter auf der Ostseite der Bahnhofstraße mit einer relativ geringen Verkaufsfläche (480 m²) und einer vergleichsweise schlechten Stellplatzsituation (schlecht einsehbar hinter dem Haus). Eine Erweiterung oder Verlagerung innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches wäre nur über die Zusammenlegung mehrerer Grundstücke möglich. Nach wie vor gilt es aber den Discounter sowie den gegenüber liegenden Drogeriemarkt als wichtige Frequenzbringer in dem zentralen Versorgungsbereich zu sichern, da andernfalls ein deutlicher Funktionsverlust des gesamten Grundversorgungszentrums zu befürchten ist. Neben der Versorgungsfunktion im Bereich des Einzelhandels weist das Gebiet weitere Zentren prägende Funktionen wie Gastronomie (eher einfache Angebote), Dienstleistungen und Wohnen auf. Insbesondere das Dienstleistungsangebot ist breit gefächert und besitzt Bedeutung über die Grenzen des Quartiers hinaus. Diese wird mit dem kürzlich sanierten ehemaligen Hotel Monopol und der Einrichtung eines Ärzteentrums in dem Gebäude zukünftig noch steigen. Zu den wichtigsten Angeboten zählen bereits jetzt Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen und weitere Angebote aus dem Gesundheitswesen, Kanzleien, Versicherungsbüros, Reisebüros, Schneidereien, eine Fahrschule, Frisöre, ein Sonnenstudio sowie eine Bank. Besonders hervorzuheben ist auch die Technische Akademie Hameln e.V., die vor wenigen Jahren ihren Sitz in dem zentralen Versorgungsbereich etabliert hat und positive Entwicklungsimpulse mit sich bringt. In den vergangenen zehn Jahren hat das Grundversorgungszentrum Deisterstraße / Bahnhofstraße dennoch mit sogenannten Trading-Down-Prozessen zu kämpfen. Dies ist zum einen auf die städtebaulich wenig attraktive Situation (Verkehrsbelastung, Bebauungsstruktur) und zum anderen auf das Fehlen eines großen Frequenzbringers zurückzuführen. Zu beobachten ist dieser Prozess insbesondere in den Bereichen Dienstleistungen und Gastronomie: Nutzungen wie Sportwettbetriebe oder Spielhallen nehmen, dem Bundestrend folgend, deutlich zu.

3.4 Zentrale Versorgungsfunktion der Stadt Hameln

„Im zentralen Versorgungsbereich Deisterstraße / Bahnhofstraße ist die Ansiedlung eines Lebensmittel- Vollsortimenters äußerst wünschenswert, auch um hierdurch die Kundenfrequenz am

Standort insgesamt zu steigern und ihn auf diese Weise langfristig zu sichern und zu stärken. Um diesbezüglich eine theoretische Möglichkeit zu schaffen, wurde ein Bereich zwischen der Deister- und der Vizelinstraße zusätzlich in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs integriert. Solange kein Vollversorger am Standort angesiedelt werden kann, ist es umso wichtiger, den vorhandenen Discounter in der Bahnhofstraße zu erhalten, da andernfalls der letzte verbliebene Magnet im Quartier wegbricht und eine weitere Abwertung (Trading-Down) im Bereich Deister- und Bahnhofstraße sehr wahrscheinlich ist. Der besondere Charakter des Versorgungsbereichs bzw. sein Alleinstellungsmerkmal besteht in der kulturellen Vielfalt der vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe. So besteht ein großer Umfang an internationalen Angeboten vor allem im Lebensmittelsegment, was in dieser Form eine Besonderheit in Hameln darstellt. Diese Qualität sollte in der (gemeinsamen) Außendarstellung gezielt hervorgehoben werden. So wird empfohlen, die in der Bahnhofstraße vorhandene Interessengemeinschaft auf die Deisterstraße auszuweiten und so durch zusätzliche Mitglieder eine stärkere Position zu gewinnen. Ein gemeinsames Marketing könnte durch die Spezialisierung auf ein Angebot und Image erfolgen, das unter einem Slogan wie bspw. „Speisen um die Welt“ zusammengefasst werden kann. Dadurch könnte sich der Standort selbst interessanter machen, da er auf die vorhandenen Qualitäten und Besonderheiten explizit hinweist. Um das Image aufzuwerten sind allerdings gleichzeitig Maßnahmen wie eine attraktivere Gestaltung der Schaufenster und des Außenraumes (bspw. Möblierung) notwendig. Eine erste Initiative ist im Rahmen des Stadtmarketings in Form eines Quartiersgesprächs und eine Begehung des Standortes geplant, wodurch bestenfalls eine neue Aufbruchstimmung entfacht werden kann.

Die privaten Aufwertungsmaßnahmen sollten unterstützt werden durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und dem intensiven Entgegenwirken der Leerstandsproblematik und dem zunehmenden Verfall mancher Gebäude. Hierbei könnte eine Quartiersinitiative oder der Einsatz eines Quartiersmanagers hilfreich sein. Eine große (perspektivische) Chance bietet der angestrebte Bau einer Südumgehung, durch die die Deisterstraße deutlich entlastet und möglicherweise auch teilweise zurückgebaut werden könnte (eine Fahrspur pro Richtung). In Folge dessen könnten die Fußwege verbreitert, neu gestaltet und auf diese Weise die Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden.“ (Quelle: Einzelhandelskonzept Stadt Hameln 2014).

Entgegen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes werden Bahnhofsgebäude und Bahnhofsvorplatz inklusive des Kinokomplexes nunmehr weiterhin einbezogen, um hier Entwicklungsoptionen offen zu halten.

Die Bedeutung des Quartiers als zentraler Versorgungsbereich erfordert neben einem sensiblen Umgang mit dem Stadtbild ein attraktives Angebot an Infrastruktur, Einzelhandel und Dienstleistungen und wird durch diesen Bebauungsplan mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches unterstützt. Aufgrund der Ertragskraft vieler Vergnügungsstätten ist eine rasche Ausbreitung dieser Einrichtungen sowie eine ungünstige Entwicklung des Mietpreisniveaus im Umgebungsbereich zu erwarten (sogenannter „Trading-down-Effekt“). Die in anderen Innenstädten vergleichbarer Größe bereits entstandenen aufdringlichen Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen von Vergnügungsstätten wären im Straßen- und Platzgefüge der Deister- und Bahnhofstraße ein wesentlicher Störfaktor.

4. Festsetzungen der Planänderung

Planungskonzept

Entsprechend den entwickelten und im Einzelhandelskonzept dargelegten städtebaulichen Zielsetzungen wird der Kernbereich der Deisterstraße und Bahnhofstraße als Zentraler Versorgungsbereich festgesetzt. In ihm sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen unbegrenzt zulässig. Aufgrund der kleinteiligen Bebauungs- und Parzellenstruktur sind hier keine Maßstab sprengenden Entwicklungen zu erwarten. Zu einer Regulierung bietet die Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit dem § 15 zudem das Instrument der Prüfung der Zulässigkeit im Einzelfall, sogenannte Unzulässigkeit von „Fremdkörpern“.

Nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen sind demgegenüber auf die Kleinflächigkeit bis 800 m² beschränkt, um die Versorgungsziele nicht zu gefährden.

Innerhalb des festgesetzten Versorgungsbereichs sollen zudem bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Gemäß der Zielsetzung des Gesetzgebers soll damit der festgesetzte zentrale Versorgungsbereich im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gesichert, erhalten und entwickelt werden und einem städtebaulichen Trading-down-Effekt entgegen gewirkt werden.

Verhönungsstätten werden entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Art der Nutzung

Im einfachen Bebauungsplan Nr. 756 gem. § 30 (3) BauGB werden keine Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Ausnahmen zur Art der baulichen Nutzung bilden hier nur die Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel und zu Vergnügungsstätten.

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Festsetzungen zu großflächigem Einzelhandel

In einem Teilbereich des Bebauungsplanes ist (gelb markiert) gem. § 9 (2a) BauGB zur Sicherung, zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches großflächiger Einzelhandel zulässig, um diesen Bereich für den Handel und Dienstleistungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Festsetzungen zu Vergnügungsstätten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (2b) BauGB zur Sicherung, zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Vergnügungsstätten unzulässig, um diesen Bereich für den Handel und Dienstleistungen zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll im zentralen Versorgungsbereich ein städtebaulicher Trading-down-Effekt vermieden werden.

Vergnügungsstätten werden hier definiert als gewerbliche Nutzungsarten, die den Spiel- und Sexualtrieb in einer gewinnbringenden Freizeitgestaltung bedienen. Dementsprechend werden folgende Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen:

- Spiel- und Automatenhallen
- Diskotheken
- Nachtlokale jeglicher Art, Varietés, Tanzbars, Bordelle
- Sex- und Erotikshops mit oder ohne Videokabinen oder mit Livedarbietungen

- Wettbüros und Wettannahmestellen mit mehr als 5 % der Nutzfläche.

Für das Bahnhofsgebäude und das Scala, Deisterstraße 47, ist für Nachtlokale jeglicher Art und Varietés eine Ausnahme zulässig.

Andere Arten von Vergnügungsstätten wie Multiplexkinos oder Vergnügungsstätten mit kulturellem Schwerpunkt, siehe auch Kapitel 3.1 dieser Begründung, bleiben demgegenüber zulässig, da von Ihnen keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

5. Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange

5.1 ÖPNV und Individualverkehr, Ver- und Entsorgung

Da die Planung sich auf Regelungen im Bestand sowie auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt sind weitreichende Auswirkungen auf den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung nicht zu erwarten.

5.2 Umweltprüfung, Umweltbericht

Aus der Planung resultieren keine erheblichen Auswirkungen für die Umwelt.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden durch Planaufstellung nicht beeinträchtigt, da lediglich die Nutzungsmöglichkeiten neu geregelt und in Teilen eingeschränkt werden.

Für den Menschen und seine Gesundheit resultieren aus der Planung ebenfalls keine negativen Auswirkungen; der Ausschluss kann durch eine potenzielle Konfliktreduzierung sogar positive Auswirkungen nach sich ziehen. Auf für Kultur- und Sachgüter resultieren aus der Planung keine Umweltauswirkungen. Die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen.

Eine Eingriffsbilanzierung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und hieraus resultierende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist vor dem Hintergrund des Regelungs Inhaltes des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Mit der Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches und dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden keine weiteren als die bisherigen Bebauungsmöglichkeiten geschaffen und sich eine zulässige Nutzung wie bisher auch am § 34 BauGB orientieren muss, ergeben sich durch den Bebauungsplan keine diesbezüglichen Auswirkungen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu § 9 Absatz 2 b beinhaltet, durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.3 Sonstige Hinweise

Die im Zentralen Versorgungsbereich vorhandenen Baudenkmale werden nachrichtlich übernommen. Spezifische Aussagen über Denkmale, Bodendenkmale und Altlastenverdachtsflächen werden im einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB nicht getroffen. Erkenntnisse zu Altlasten liegen nicht vor.

5.4 Breitbandversorgung

Im Änderungsbereich ist ein bestehendes Leitungsnetz mit (V)DSL/Glasfaser mit bis zu 100 MBit/s und LTE mit bis zu 100 MBit/s verfügbar. Die Breitbandversorgung des Änderungsbereiches ist somit sichergestellt.

6. Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Hameln entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine Kosten.

7. Zusammenfassende Abwägung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist für einen Teilbereich die Festsetzung als zentraler Versorgungsbereich zum Schutz und zur Stärkung der vorhandenen Betriebe aus den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und sonstigen, nicht störenden Dienstleistungen. Für das gesamte Plangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Neben dem Einzelhandelsangebot mit insgesamt ca. 5.500 m² Verkaufsfläche umfasst der Versorgungsbereich zwischen Deisterallee und Bahnhofstraße weitere wichtige Zentrenfunktionen im Dienstleistungsbereich. Hierzu gehören insbesondere die (fach-) ärztliche Versorgung, Kanzleien, Versicherungen, Reisebüros, Schneidereien, eine Fahrschule, Friseure, ein Sonnenstudio und eine Bankfiliale.

Trotz dieses umfangreichen Angebots ist es in den vergangenen zehn Jahren zu einer spürbaren Häufung von Leerständen gekommen – heute liegt er bei knapp 10 %. Durch die Sicherung des Bereiches Deisterstraße / Bahnhofstraße wird insgesamt eine Stärkung der Zentrenstruktur Hamelns angestrebt. Zudem wird die wohnortnahe, fußläufig erreichbare Grund- und Nahversorgung gesichert. Die vorhandenen, zumeist kleinteiligen Betriebseinheiten werden durch die forcierte räumliche Konzentration innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches geschützt, da diese sich in konzentrierter Form besser gegen großflächige Betriebe (in Streulage) behaupten können. Um zu verhindern, dass Nutzungen ohne spezifische Versorgungsfunktion den Einzelhandel weiter zurückdrängen, werden diese ausgeschlossen. So sind Vergnügungsstätten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

Diese städtebauliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist im Hinblick auf die potentiell nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen von Spielhallen, Wettbüros und anderen Vergnügungsstätten in Form von Trading-down-Effekten (Attraktivitätsverminderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen) im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches Deister- und Bahnhofstraße erforderlich. Es gilt einer Entwicklung entgegen zu wirken, die dazu führen könnte, dass der zentrale Hauptgeschäftsbereich seine Versorgungsfunktion nicht mehr erfüllen kann.

Für die Betriebe der hier ausgeschlossenen Nutzungsart verbleiben Ansiedlungsmöglichkeiten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, wie auch im übrigen Stadtgebiet – im Rahmen des jeweiligen Gebietscharakters.

Mit diesem Bebauungsplan werden weder Belange der Raumordnung, der Landes- und Regionalplanung noch Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Bodendenkmalpflege berührt.

8. Verfahren und Beschlüsse

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind erfüllt, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu § 9 Absatz 2 b beinhaltet, durch den Bebauungsplan keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr.4 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Der Verwaltungsausschuss hat am 29.11.2017 den Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes 756 beschlossen. Der Entwurf und die Begründung haben vom 10.01.2018 bis zum 14.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird die Bürgerbeteiligung in Form der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs durchgeführt. Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planungsänderung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Nach dem ersten Entwurf und der Auslegung wurde der Versorgungsbereich nach Anregung der Industrie- und Handelskammer Hannover reduziert. Die Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht der im Zuge der Aufstellung des Einzelhandelskonzeptes 2014 entwickelten städtebaulichen Zielsetzung den zentralen Versorgungsbereich an dieser Stelle auf den eigentlichen Kernbereich zu beschränken und nicht auszuweiten.

Entgegen den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes werden hingegen das Bahnhofsgebäude und der Bahnhofsvorplatz inklusive des Kinokomplexes nunmehr weiterhin einbezogen, um hier Entwicklungsoptionen offen zu halten.

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes deshalb erneut ausgelegt. Stellungnahmen können gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB nur zu den Änderungen und nur während der verkürzten Auslage von zwei Wochen abgegeben werden.

8.2 Beschlüsse

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat am 12.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Zentralen Versorgungsbereich Deister- und Bahnhofstraße gefasst.