

# HANNOVER



Leitlinien für eine geordnete Entwicklung

## VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPT

Einheitliche Kriterien für die Landeshauptstadt Hannover

# INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINE GEORDNETE ENTWICKLUNG</b> .....	<b>6</b>
2.1	Nutzungstypen und ihre Auswirkungen.....	7
2.2	Das Konzept der maßvollen Steuerung .....	7
<b>3</b>	<b>STANDORTANALYSE HANNOVER</b> .....	<b>8</b>
3.1	Standorte nach Gebietskategorien .....	8
3.1.1	Gebiete mit besonderer Versorgungsfunktion .....	8
3.1.2	Gewerbegebiete.....	10
3.1.3	Sanierungsgebiete/Gebiete mit städtebaulicher Förderung.....	12
3.2	Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten nach Nutzungstypen .....	14
3.3	Hannover im Vergleich .....	15
<b>4</b>	<b>ZIELE DES VERGNÜGUNGSTÄTTENKONZEPTS</b> .....	<b>16</b>
4.1	Investitions- und Entscheidungssicherheit.....	16
4.1.1	Sicherung der Einzelhandelszentren.....	16
	■ Sicherung der übergeordneten Einzelhandelszentren .....	16
	■ Sicherung der Nahversorgungszentren für Waren des täglichen Bedarfs.....	18
	■ Sicherung der Fachmarktstandorte.....	19
4.1.2	Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe ...	19
4.1.3	Sicherung der Wohnstandorte .....	24
4.1.4	Sicherung der Gebiete mit städtebaulicher Förderung.....	24
4.2	Entwicklungsspielräume für Vergnügungsstätten .....	25
4.2.1	Freizeit- und kulturorientierte Vergnügungsstätten .....	25
4.2.2	Spielorientierte Vergnügungsstätten .....	25
4.2.3	Erotikorientierte Vergnügungsstätten .....	25
4.2.4	Kartendarstellungen.....	27
<b>5</b>	<b>FAZIT UND AUSBLICK</b> .....	<b>30</b>

## Wie ist das Konzept entstanden?

Grundlage für das Vergnügungsstättenkonzept der Landeshauptstadt Hannover ist ein Gutachten zur „Neuaufstellung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, des Nahversorgungskonzeptes und des integrierten Vergnügungsstättenkonzeptes“.

Im März 2017 hat die Verwaltung der Landeshauptstadt das Gutachterbüro CIMA Beratung + Management GmbH Lübeck mit der Erarbeitung des Gutachtens beauftragt. Seit Januar 2018 wurde die Erarbeitung vom neuen Standort des Büros in Hannover durchgeführt. Im Dezember 2019 hat die CIMA das Gutachten vorgelegt und im August 2021 durch einen Kurzbericht ergänzt. Die Verwaltung hat auf dieser Basis sowohl das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, als auch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept, das in einer separaten Broschüre veröffentlicht wird.

Ende 2021 hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover beide Konzepte als städtebauliche Entwicklungskonzepte nach § 1 Absatz 6 Nummer 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

### Weitere Quellen:

Gewerbeflächenkonzept 2011: Integriertes Gewerbeflächenkonzept (GFK) für die Landeshauptstadt Hannover, CIMA Beratung und Management GmbH 2011;  
AK Spielsucht: regelmäßige Veröffentlichungen des Arbeitskreises gegen Spielsucht (mit Jahreszahl)





# 1 EINLEITUNG

Die Landeshauptstadt Hannover verfügt über ein umfassendes Angebot an Vergnügungsstätten. Die Branche entwickelt sich dynamisch. Baugesuche für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten nehmen stetig zu. Daher besteht in der Landeshauptstadt Hannover – wie in vielen anderen Kommunen Deutschlands – verstärkt Handlungsbedarf, steuernd einzugreifen.

Vergnügungsstätten bieten den Bürger\*innen legale Angebote. Diesen ist ein angemessener Entwicklungsspielraum einzuräumen, ebenso wie vielen anderen Ansprüchen an städtisches Leben und an den Stadtraum. Diese anderen berechtigten Ansprüche sollten dabei so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Unterschiedliche Belange sind sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Kommunen haben daher die Möglichkeit und auch die Aufgabe, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten in ihrem Stadtgebiet bauleitplanerisch zu steuern – über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Gefragt ist hier eine städtebauliche Begründung für Entscheidungen auf der Basis stadtweit einheitlicher Kriterien.

Zu diesem Zweck hat die Landeshauptstadt Hannover ein Vergnügungsstättenkonzept für das gesamte Stadtgebiet aufgestellt. Es kann helfen, Spielhallen, Wettbüros, Festhallen und erotikorientierte Betriebe in sensiblen Bereichen der Stadt auszuschließen oder in ihrer Art und Anzahl zu begrenzen. Gleichzeitig kann es angemessene Entwicklungsspielräume in geeigneten Lagen zur Verfügung stellen. Das vorliegende Vergnügungsstättenkonzept basiert auf dem von der CIMA Beratung + Management GmbH im Auftrag der Landeshauptstadt Hannover erstellten Gutachten. Das Konzept formuliert die notwendigen Leitlinien und Grundsätze für die städtebauliche Einschätzung, wo Vergnügungsstätten im gesamten Stadtbereich zulässig sein sollten. Es ist unabhängig von moralischen und gesellschaftspolitischen Betrachtungen.

Anhand der Leitlinien wird beurteilt, wie nachgefragte Gebiete stadträumlich zu verorten sind, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen: Welche Arten von Vergnügungsstätten sind planerisch vorstellbar, ausnahmsweise planerisch vorstellbar oder nicht erwünscht?

Bei der Betrachtung und Beurteilung besonders nachgefragter Gebiete spielen auch andere Konzepte der Landeshauptstadt Hannover eine Rolle:

- das Einzelhandels- und Zentrenkonzept, das zeitgleich aktualisiert wurde,
- das Nahversorgungskonzept
- und das Gewerbeflächenkonzept.

Flächenkonkurrenzen, die eventuell auftreten können, und die Auswirkungen der Nutzungen aufeinander erfordern eine kombinierte Betrachtung der städtischen Teilräume unter verschiedenen Gesichtspunkten. Auch belebende Impulse, die zum Beispiel von kultur- und freizeitorientierten Vergnügungsstätten ausgehen, können so angemessen in der Stadtplanung berücksichtigt werden.

Die Begründung bauleitplanerischer Festsetzungen erfolgt künftig mit Verweis auf die nun vorliegende Gesamtkonzeption. Durch eine ganzheitliche Analyse aller vorhandenen, geplanten und zulässigen Standorte für Vergnügungsstätten werden so aktuelle wie auch künftige Ansiedlungs- und Umnutzungsanfragen sinnvoll gesteuert.



# 2 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR EINE GEORDNETE ENTWICKLUNG



Nutzungstyp	Unterarten (nicht abschließend)
Spiel	Spielhallen Spielbanken Wettbüros
Freizeit/Kultur	Diskotheken/Tanzlokale Multiplexkinos Varietés Festhallen Sportbars (ohne Vereinskultur)
Erotik	Striptease-Lokale Swingerclubs Sexkinos, Videopeepshows, Sexshops mit Videokabinen

Unterschiedliche Nutzungstypen  
Quelle: CIMA 2019

1 BauGB §1 Absatz 6 Nummer 11

2 in der Folge der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt (BGBl. I Seite 3786), geändert durch Artikel 2 des Bauplanungsrechtsänderungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I Seite 1802)

Ziel des Vergnügungsstättenkonzepts ist es, einen gesamtstädtischen Orientierungsrahmen für die weitere Entwicklung entsprechend Baugesetzbuch<sup>1</sup> vorzugeben. Dieser beinhaltet, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standorten auszuschließen, sie jedoch in Standortbereichen zuzulassen, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden. Damit werden ihnen angemessene Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Speziell die freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten – Kinos, Diskotheken, Varietés – können an geeigneten Standorten auch der Belebung von Einkaufslagen dienen. Hier sollen sie daher zugelassen werden. Für die weitere Betrachtung bedarf es zunächst einer generellen Einordnung, denn eine bauplanungsrechtlich allgemein gültige und abschließende Definition für Vergnügungsstätten gibt es derzeit nicht. Zwar taucht der Begriff Vergnügungsstätte schon in den Baunutzungsverordnungen (BauNVO) aus den Jahren 1962, 1968 und 1977 auf, allerdings werden hier lediglich die – kerngebietstypischen – Vergnügungsstätten in den Kerngebieten (MK) benannt. Sonstige, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten werden in den BauNVO älteren Datums als „Gewerbebetriebe besonderer Art“ eingeordnet. Eine weitere Differenzierung erfolgt erst in der BauNVO 1990 § 1 Absatz 2: hier wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für verschiedene Baugebiete definiert. Die aktuelle BauNVO<sup>2</sup> greift diese Differenzierung auf und baut sie weiter aus. Eine Trennung nach Typen und Nutzungsformen wurde jedoch auch hier nicht vorgenommen.

Die Unterscheidung zwischen kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten lässt sich nur durch eine Ableitung aus BauNVO und Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) ermitteln. Bei kerngebietstypischen Vergnügungsstätten handelt es sich demnach um zentrale Dienstleistungsbetriebe im Unterhaltungssektor, die auf ein überörtliches Einzugsgebiet und die Erreichbarkeit für ein breites und allgemeines Publikum ausgerichtet sind. Ihnen wird ein hohes Störpotenzial (Lärm, Verkehrsaufkommen etc.) zugeschrieben. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten haben ein lokales Einzugsgebiet und dienen der üblichen Freizeitbetätigung innerhalb des Gebiets oder Viertels. Das von diesen Betrieben ausgehende Störpotenzial wird als geringer eingestuft. Speziell für Spielhallen hat sich ein Schwellenwert von circa 100 qm herausgebildet, bis zu dem ein Betrieb als nicht kerngebietstypisch angesehen wird. Diese Offenheit des Gesetzgebers für neue Entwicklungen hat gute Gründe, denn die Branche entwickelt sich beständig fort. Neue, überraschende Trends erobern den Markt sehr schnell, stabilisieren sich jedoch nur zum Teil dauerhaft.

Typische Entwicklungen der letzten Jahre sind zum Beispiel die Wettbüros, deren rechtliche Einordnung sehr differenziert erfolgen muss. 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 deutlich erkennbare Unterschiede. Sie müssen im Einzelfall geprüft werden. Wesentliche und klar erkennbare Charakteristika einer Vergnügungsstätte sind

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

Die langjährige Entwicklung bildet den Willen des Gesetzgebers ab, Wohngebiete und Industriegebiete zunehmend von Störungen durch Vergnügungsstätten frei zu halten. Gleichzeitig besteht die Bereitschaft, in Kerngebieten und ausnahmsweise auch in Gewerbegebieten eine Entwicklungsoption zu bieten, wenn die unvermeidbaren Störwirkungen auf ein zumutbares Maß begrenzt werden können.

## 2.1 Nutzungstypen und ihre Auswirkungen

Sehr unterschiedliche Auswirkungen auf andere Nutzungen haben die drei typischen Arten von Vergnügungsstätten:

- Spiel,
- Freizeit/Kultur,
- Erotik.

Die Tabelle links zeigt exemplarisch, welche Nutzungen mit diesen drei groben Kategorien gemeint sind. Da sich immer wieder neue Angebote am Markt etablieren, kann diese Liste nicht abschließend sein. 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 diese 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 Einkaufslage, Gewerbegebiet oder sonstige besondere städtebauliche Aufgabe im Kern beeinträchtigen und verändern. Das kann zum sogenannten **Trading-Down-Prozess** des Standortes führen.

Ein Standort kann ebenfalls Schaden erleiden, wenn eine Anpassung an moderne Anforderungen ansteht und eine Zwischennutzung der sanierungsbedürftigen Gebäude durch Vergnügungsstätten diese Entwicklung blockiert. Die Auswirkungen der einzelnen Anlagentypen sind sehr unterschiedlich – einen Überblick bietet die Tabelle unten.

## 2.2 Das Konzept der maßvollen Steuerung

Basierend auf der Analyse von Bestandsstandorten und Standortanfragen sowie auf der bisherigen baurechtlichen Orientierung definiert das Vergnügungsstättenkonzept Standortareale, in denen Vergnügungsstätten planerisch vorstellbar, grundsätzlich auszuschließen oder nur in Ausnahmefällen vorstellbar sind. Zur Einordnung wurde das vom Gutachterbüro empfohlene Konzept der maßvollen Steuerung angewendet, das eine Einschätzung der Zulässigkeit nach den verschiedenen Typen von Vergnügungsstätten und anhand unterschiedlicher Standortempfindlichkeiten ausrichtet. So werden im gesamten Stadtgebiet Entwicklungsmöglichkeiten für verschiedene Typen von Vergnügungsstätten eröffnet – bei gleichzeitigem Schutz sensibler Standorte. Diese Herangehensweise erfordert einen hohen Analyse- und Herleitungsaufwand, bietet dafür aber gute Erfolgchancen im Sinne einer gesamtstädtisch wünschenswerten Entwicklung. Sie beleuchtet die verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten und unterschiedliche Gebietskategorien im Stadtgebiet genauer und liefert damit eine ganzheitliche Entwicklungsstrategie.

Begriff der Stadt- und Raumplanung: Entwicklung, bei der ein Gebiet durch ausbleibende Kundschaft, Leerstände oder Ansiedlung weniger attraktiver Gewerbe zunehmend entwertet wird. (kommunalwiki.boell.de)

Störpotenziale der Nutzungstypen  
Quelle: CIMA 2019

Arten der Nutzung	Mietpreisverzerrung	Ortsbild/Außenwirkung	Tendenz zur Ballung (vor allem mit ähnlichem Nutzungstyp)	Veränderung des Images	Nutzungskonflikte
Spielhalle	++	++	++	++	++
Wettbüro	++	++	++	++	++
Diskothek	○	○	+	+	++
Multiplexkino	○	○	○	○	+
Festhalle/Hochzeitssaal	○	○	○	+	++
Nachtlokal (Erotik)	+	+	+	++	++
Swingerclub	○	+	○	+	+
Sexshop ≥ 3 Videokabinen	+	++	+	++	+
Striptease-Lokal	+	++	++	++	++

++ wahrscheinlich + möglich ○ unwahrscheinlich

Die tatsächliche Situation vor Ort kann abweichen, daher ist stets eine Einzelfallprüfung auf Basis des vorhandenen Bestands erforderlich.







Werbetafel an der Hildesheimer Straße in Döhren

3 Zum Beispiel Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover und gesamtstädtisches Gewerbeflächenkonzept

Für die umfassende Standortanalyse haben die Gutachter\*innen zunächst eine vollständige Bestandserhebung und Kartierung der Vergnügungsstätten aller Nutzungstypen (Spiel, Freizeit/Kultur, Erotik) im gesamten hannoverschen Stadtgebiet vorgenommen. Sie haben die Standortanfragen zur Neuerrichtung, Erweiterung und Veränderung von Vergnügungsstätten der letzten Jahre und die vorhandenen Bebauungspläne ausgewertet. Auch die Inhalte weiterer städtebaulicher Entwicklungskonzepte wurden berücksichtigt<sup>3</sup>.

Insgesamt kann man eine deutliche Konzentration der Vergnügungsstätten im Stadtbezirk Mitte feststellen, überwiegend innerhalb des A-Zentrums Mitte, vor allem in den Bereichen Steintorviertel und Raschplatz. Viele Vergnügungsstätten befinden sich im westlichen Stadtgebiet, während in weiten Teilen der östlichen Bezirke keine oder nur wenige Betriebe zu finden sind. Weitere Schwerpunkte liegen entlang der Hauptverkehrsachsen (zum Beispiel Vahrenwalder Straße, Schulenburg Landstraße, Podbielskistraße, Hildesheimer Straße).

### 3.1 Standorte nach Gebietskategorien

Die meisten Betriebe befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen. Ein ebenfalls großer Teil ist in den Gewerbestandorten angesiedelt. In Sonderstandorten des großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels und in Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion befinden sich vergleichsweise wenig Vergnügungsstätten.

Etwas mehr als ein Viertel der Betriebe verteilt sich in unterschiedlichen Lagen auf das sonstige Stadtgebiet Hannovers, hier häufig in Bereichen, die sich im Umbruch befinden oder vorübergehende Leerstände aufweisen.

Aus der Standortanalyse lässt sich in Verbindung mit den Störpotenzialen ein besonderer Regelungsbedarf bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für die nachfolgenden Gebiete ableiten:

- Gebiete mit einer besonderen Versorgungsfunktion (zentrale Versorgungsbereiche, Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, Sondergebiete für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel, Entwicklungsbereiche),
- Gewerbegebiete,
- Gebiete mit städtebaulicher Förderung.

In diesen Lagen sind Vergnügungsstätten oft zumindest ausnahmsweise baurechtlich zulässig, da es sich um Kerngebiete oder teilweise um Gewerbegebiete handelt. Gleichzeitig gibt es hier städtebauliche Entwicklungsziele, deren Umsetzung nicht gefährdet werden sollte – vor allem, wenn bereits in hohem Maße öffentliche Mittel investiert wurden, zum Beispiel durch Städtebauförderungsmaßnahmen.

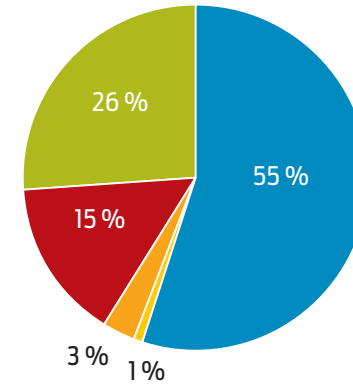
#### 3.1.1 Gebiete mit besonderer Versorgungsfunktion

Abgrenzung und Lage der Gebiete mit besonderer Versorgungsfunktion sind in den Karten und Ausführungen des parallel zur Beschlussfassung vorgelegten „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit integriertem Nahversorgungskonzept“ beschrieben. Das 2021 neu aufgestellte Konzept weist die Standorte aus, die besonders zu betrachten sind.

Es ist auffällig, dass sich mehr als die Hälfte aller Vergnügungsstätten im A-Zentrum Mitte befinden. Die neun C-Zentren und das B-Zentrum Lister Meile weisen zusammen mit 28 Prozent das zweithöchste Aufkommen auf.

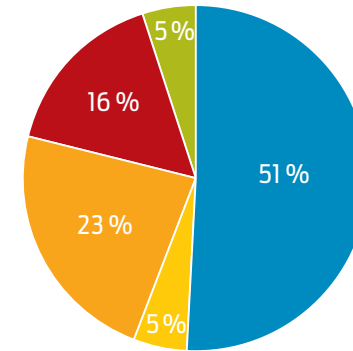
In den insgesamt 21 D-Zentren und 22 E-Zentren sind im Verhältnis deutlich weniger Betriebe angesiedelt.

Die Vergnügungsstätten im A-Zentrum Mitte konzentrieren sich größtenteils auf zwei Bereiche in der Innenstadt: auf das Steintorviertel und den Raschplatz entfallen zusammen 71 Prozent der Vergnügungsstätten im A-Zentrum. Besonders das Steintorviertel ist hervorzuheben: Hier konzentriert sich eine Vielzahl an Vergnügungsstätten in einem relativ kleinen Gebiet (siehe auch Seite 18).



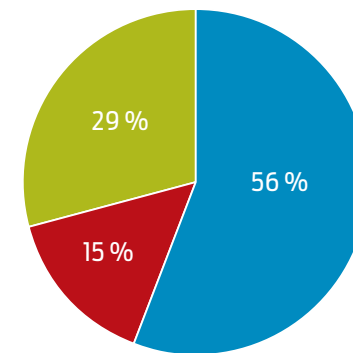
Verteilung der Vergnügungsstätten nach Gebietsabgrenzungen

- Zentrale Versorgungsbereiche
- Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion
- Sonderstandorte des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels
- Gewerbestandorte
- sonstiges Stadtgebiet



Verteilung der Vergnügungsstätten in den Zentren nach Zentrenhierarchie

- A-Zentrum
- B-Zentrum
- C-Zentren
- D-Zentren
- E-Zentren



Verteilung der Vergnügungsstätten im A-Zentrum Mitte

- Steintorviertel
- Raschplatz
- sonstiges A-Zentrum Mitte

Quelle: CIMA 2019



Oben: Spielhalle im B-Zentrum Lister Meile  
Unten: Spielhalle im Steintorviertel





### 3.1.2 Gewerbegebiete

Das Gewerbeflächenkonzept der Landeshauptstadt Hannover von 2011 baut auf einer differenzierten Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen im Stadtgebiet auf. Es zeigt die unterschiedliche Struktur und Ausrichtung der verschiedenen Gewerbestandorte. Die Verteilung der Standorte ist in der Karte unten dargestellt, die besonderen Eigenschaften der verschiedenen Gewerbegebietstypen erläutert die Tabelle.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die vorhandenen Gewerbestandorte in ihrer Struktur zu sichern. Ebenso gilt es, die Entwicklungsstrategien für die verschiedenen Gewerbegebiete weiterzuentwickeln und gegenläufigen Tendenzen entgegenzuwirken.

15 Prozent der Vergnügungsstätten befinden sich in den hannoverschen Gewerbegebieten. Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in diesen Gebieten ist rechtlich nicht zu begründen und auch nicht erwünscht. Es ist jedoch erforderlich, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit besonderen Entwicklungszielen beziehungsweise mit einer speziellen Zielgruppenausrichtung nachhaltig zu steuern, um die Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes sicherzustellen. Detaillierte Ausführungen dazu finden sich in Kapitel 4.

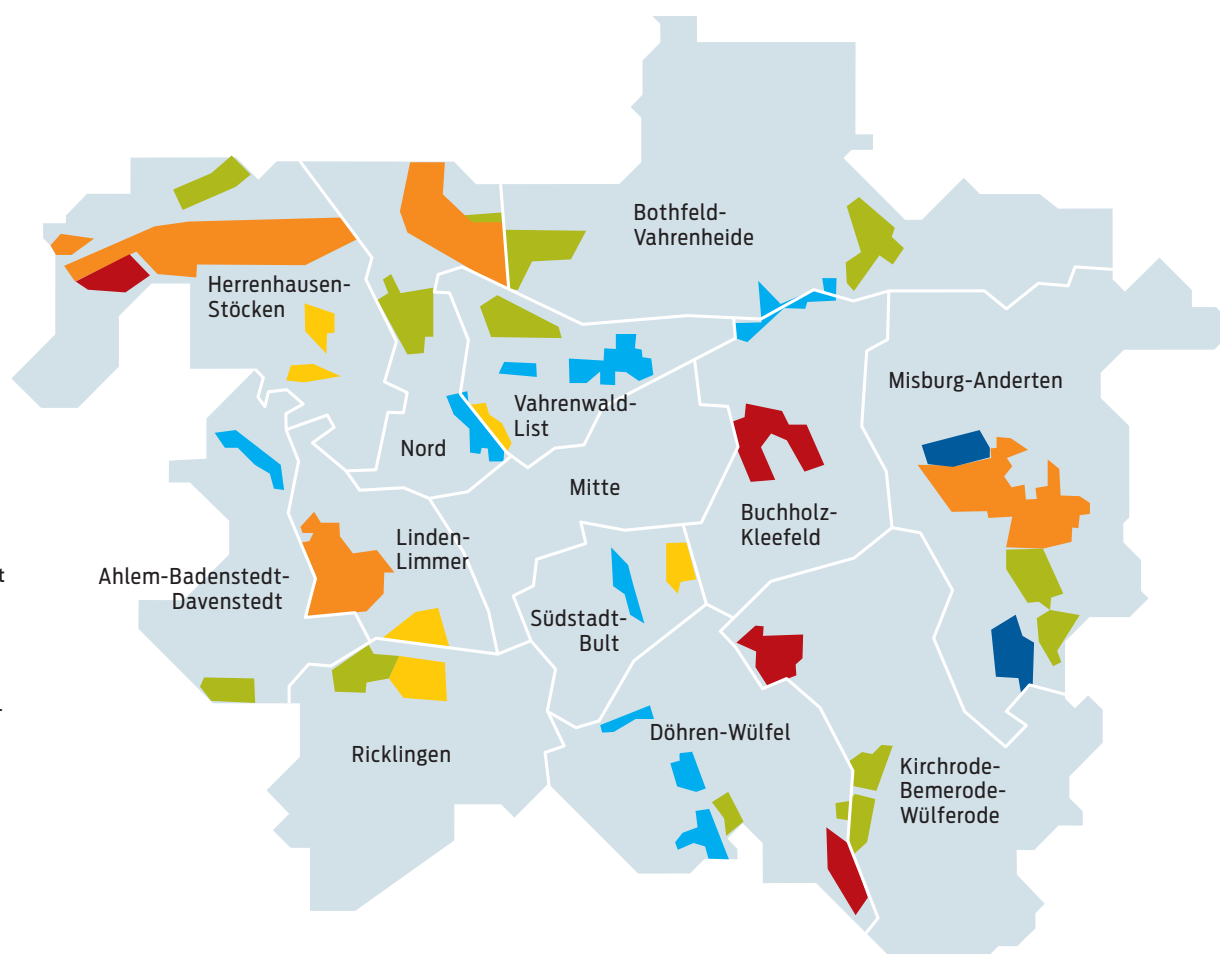


### Gewerbe- und Industriegebiete in Hannover

- Typ 1
- Typ 2
- Typ 3
- Typ 4
- Typ 5
- Typ 6

Quelle: Integriertes Gewerbeflächenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover (CIMA 2011)  
Grafik: Design-Gruppe

Oben: Science Area 30X (ehemals Wissenschaftspark Marienwerder)



Typ	Standortkategorie	Entwicklungsziele
1	klassische Gewerbegebiete	Individuelle Lösungsansätze zur Aufwertung der klassischen Gewerbegebiete
2	in Siedlungszusammenhänge eingebundene Industriegebiete	Entwicklung von hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten für wissensintensive Unternehmen
3	großflächige Industriegebiete mit bi- oder trimodalem Verkehrsanschluss	Wichtige Standorte für Produktionsbetriebe und Unternehmen mit hoher Transportleistung (Logistikwirtschaft). Ziel: Freihaltung dieses Gewerbegebietstypus für derartige Unternehmen
4	Gebiete mit F+E- Schwerpunkt in der Nähe zu Hochschulen/Forschungsinstitutionen	Städtebauliche Attraktivierung, hochwertige Architektur
5	heterogene, nicht maßgeblich durch klassisches Gewerbe geprägte Gebiete	Einsickern von Nutzungen, die im Wesentlichen wohnortnahe Bedarfe decken, ist zu akzeptieren
6	industrielle/gewerbliche Potenzialflächen ohne kurzfristige Flächenverfügbarkeit	Aufgrund von Altlastenbeständen oder aus anderen Gründen nur als langfristig zu entwickelnde Flächen einzustufen

Oben: Spielhalle an der Zeilstraße in Döhren

Links: Typisierung der Gewerbestandorte nach dem Gewerbeflächenkonzept der Landeshauptstadt Hannover  
Quelle: CIMA 2019



### 3.1.3 Sanierungsgebiete /Gebiete mit städtebaulicher Förderung

Die Landeshauptstadt Hannover unternimmt umfangreiche Anstrengungen zur Aufwertung von Stadtteilen. Unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wurden und werden in vielen Stadtteilen Maßnahmen der Stadterneuerung durchgeführt.

Die Karte unten zeigt die im Jahr 2021 laufenden und die abgeschlossenen Sanierungen in der Landeshauptstadt Hannover. In der Tabelle rechts sind die Gebietsbezeichnungen mit den jeweils umzusetzenden oder bereits umgesetzten Programmen aufgeführt. Diese Darstellung wurde übersichtshalber gewählt, da in einigen Gebieten mehrere Programme realisiert wurden und werden.

Die heute schon zu beobachtende Konzentration von Vergnügungsstätten in den Zentren und das Störpotenzial, das von weiteren Angeboten zu erwarten ist, steht in vielen Fällen den Zielen der Stadtentwicklung in den markierten Gebieten entgegen. Eine gezielte vertiefende Einzelfallprüfung ist daher erforderlich.



Spielhalle an der Hogrefestraße

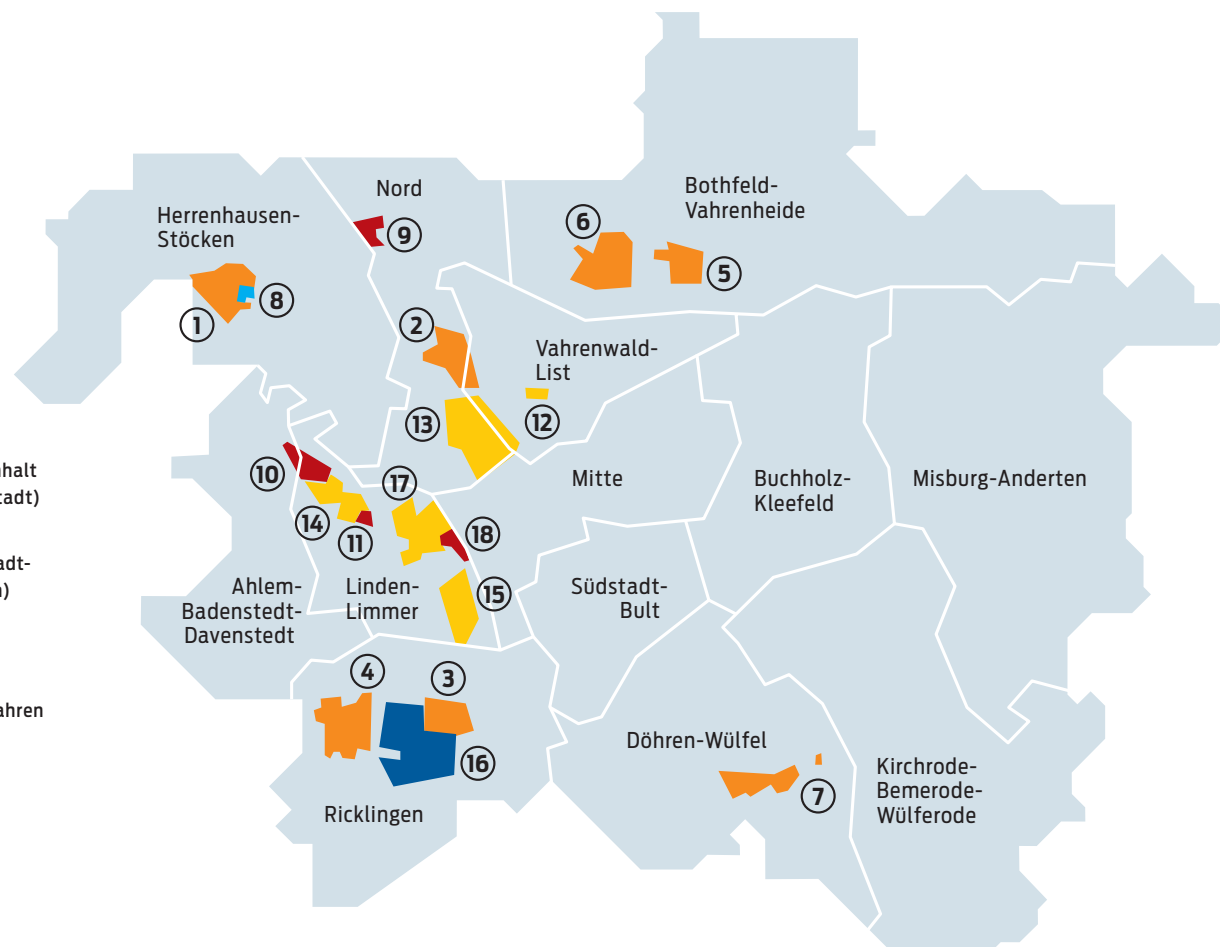


Oben: Blick in den Innenraum einer Spielhalle

#### Aktuelle und abgeschlossene Sanierungsgebiete in Hannover

- Sozialer Zusammenhalt (ehemals Soziale Stadt)
- Lebendige Zentren (ehemals aktive Stadt- und Ortsteilzentren)
- Stadtumbau West
- Normalprogramm
- Vereinfachtes Verfahren

Die Ziffern beziehen sich auf die Tabelle rechts.  
Stand September 2021  
Grafik: Design-Gruppe



Nr.	Gebietsbezeichnung	Programm	abgeschlossen
1	Stöcken	Sozialer Zusammenhalt *	
2	Hainholz	Sozialer Zusammenhalt *	
3	Oberricklingen Nord-Ost	Sozialer Zusammenhalt *	
4	Mühlenberg	Sozialer Zusammenhalt *	
5	Sahlkamp-Mitte	Sozialer Zusammenhalt *	
6	Vahrenheide-Ost	Soziale Stadt	●
7	Mittelfeld	Soziale Stadt	●
8	Marktplatz Stöcken	Lebendige Zentren **	
9	Vinnhorst-Mitte	Stadtumbau West	●
10	Wasserstadt Limmer	Stadtumbau West	●
11	Limmer-Ost	Stadtumbau West	●
12	Dragonerstraße/ Vahrenwalder Park	Normalprogramm	●
13	Nordstadt	Normalprogramm	●
14	Limmer-Nord	Normalprogramm	●
15	Linden Süd	Normalprogramm	●
16	Oberricklingen Süd-West	Normalprogramm	●
17	Linden Nord	Normalprogramm	●
18	Ihmezentrum	Stadtumbau West	●

Links: Sanierungsgebiete im Stadtgebiet Hannover, Stand September 2021

\* ehemals Soziale Stadt  
\*\* ehemals Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



### 3.2 Räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten nach Nutzungstypen

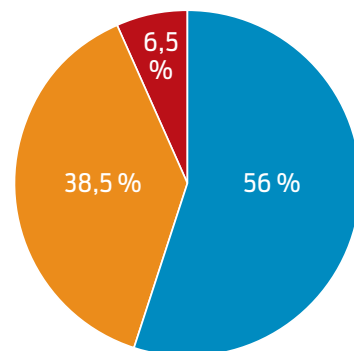
Insgesamt wurden 260 Vergnügungsstätten im Stadtgebiet von Hannover erfasst (Stand 2021). Hinzu kommen 130 Gastronomiebetriebe mit Geldspielgeräten, die allerdings in der Bestands- und Standortanalyse dieses Konzeptes keine weitere Beachtung finden, da sie rechtlich nicht zu den Vergnügungsstätten zählen.

Wie in vielen anderen deutschen Städten sind die meisten Angebote wett- und glücksspielorientiert. Ein immer noch erheblicher Anteil zählt zu den freizeit-/kulturorientierten Vergnügungsstätten, und einen eher geringen Anteil machen erotikorientierte Betriebe aus. Da spielorientierte Vergnügungsstätten, zum Beispiel Spielhallen und Wettbüros, mit einem höheren Störpotenzial verbunden sind als freizeitorientierte Betriebe, besteht für die Landeshauptstadt Hannover ein erhöhter Bedarf zur Steuerung dieser Stätten. Für die Einordnung von Spielhallen als Vergnügungsstätten bestehen recht klare Vorgaben des Gesetzgebers. Bei Wettbüros ist das nicht der Fall. Hier ist deutlich zu unterscheiden zwischen den reinen Wettannahmestellen (zum Beispiel Toto-Lotto), die nicht als Vergnügungsstätten zu bewerten sind, und den Wettbüros, die je nach Gestaltung der Räumlichkeiten als Vergnügungsstätte einzuordnen sein können. In der Rechtsprechung hat sich die Auffassung verfestigt, dass dann von einer Vergnügungsstätte auszugehen ist, wenn neben der reinen Abgabe von Wetten und der Entgegennahme von Gewinnen auch eine Aufenthaltsqualität, ein eigener Unterhaltungswert und ein Gemeinschaftserlebnis gegeben oder beabsichtigt ist.

#### Verteilung nach Vergnügungsstätten-typen

- Spiel
- Freizeit und Kultur
- Erotik

Quelle: CIMA 2021



Indizien hierfür können sein:

- Anreize zum Verweilen (zum Beispiel Sitzgelegenheiten, Stehtische, gastronomische Angebote),
- Live-Verfolgung von Wett-Ereignissen (zum Beispiel auf Bildschirmen), Anreize zur Live-Wettabgabe,
- Gemeinschaftserlebnis, Austausch mit anderen Gästen,
- ergänzende Angebote zur Unterhaltung.

Um die gewünschte Steuerung von Vergnügungsstätten zu erreichen, ist es erforderlich, die einzelnen Wettbüros anhand ihres Betreiberkonzeptes richtig einzuschätzen. Mehr Sicherheit in den Bebauungsplanverfahren kann man erzielen, indem stets sowohl Vergnügungsstätten als auch Wettbüros genannt werden, wenn die Steuerung beider Betriebstypen planerisch beabsichtigt ist.

In der räumlichen Verteilung nach Nutzungstypen wird deutlich, dass sich die Vergnügungsstätten vor allem in den Stadtbezirken Mitte, Nord, Linden-Limmer und Vahrenwald-List konzentrieren und sich somit überwiegend auf Kerngebiete und innenstadtnahe Mischgebiete verteilen. Ein leicht erhöhtes Vorkommen von Vergnügungsstätten ist zudem im Stadtbezirk Döhren-Wülfel zu beobachten.

Diesem teilweise dichten Bestand an Vergnügungsstätten stehen Stadtbereiche mit nur wenigen Vergnügungsstätten gegenüber, wie zum Beispiel das östliche Stadtgebiet (Stadtbezirke Buchholz-Kleefeld, Misburg-Anderten, Kirchrode-Bemerode-Wülferode).

Spielorientierte Vergnügungsstätten konzentrieren sich vor allem im innenstadtnahen Bereich. Spielhallenbetreiber\*innen bevorzugen zentral gelegene und frequenzstarke Standorte. In den Nahversorgungszentren sind nur vereinzelt Spielhallen vorhanden.

Auch die meisten freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten befinden sich in Innenstadtnähe. Besonders in den Stadtbezirken Mitte und Nord sind sie zahlreich vorhanden. Hervorzuheben sind vor allem die Multiplexkinos im Bereich Raschplatz. Hier und auch im Steintorviertel gibt es viele Nachtlokale, Clubs, Tanzlokale und Diskotheken. Zusätzlich ist ein Varieté im Innenstadtbereich angesiedelt. Freizeitaffine Einrichtungen lassen sich auch zunehmend in gewerblich geprägten Gebieten nieder. Zu den freizeit- und kulturorientierten Vergnügungsstätten zählen auch die häufig in Gewerbegebieten liegenden Festhallen (Hochzeitshäuser) und Sportbars. Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind überwiegend im A-Zentrum Mitte vertreten, vor allem im Steintorviertel. Daneben gibt es einzelne Ansiedlungen in Gewerbegebieten der Stadtbezirke Misburg-Anderten und Ricklingen.

### 3.3 Hannover im Vergleich

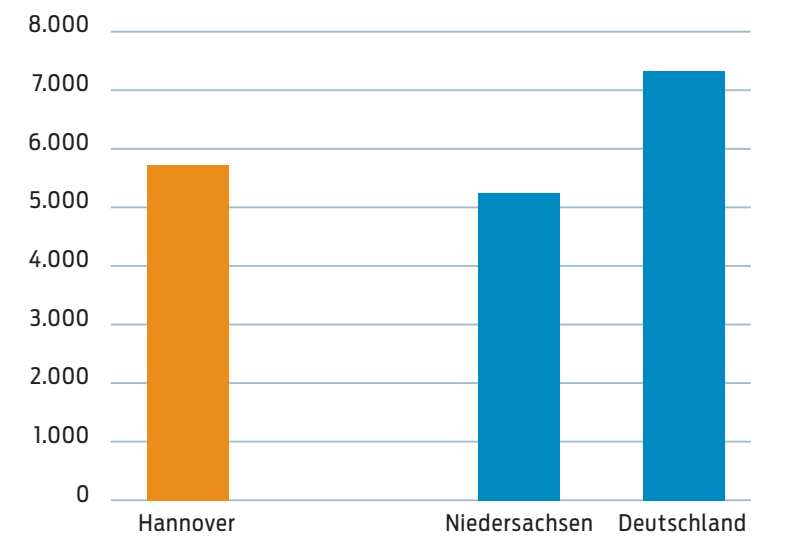
Zum Zeitpunkt der ersten Erhebungen im Rahmen des CIMA-Gutachtens mit Zahlen, die auf dem Stichtag 01.01.2016 basierten, lag die Zahl der Spielhallen und Geldspielgeräte in der Landeshauptstadt Hannover über dem Landesdurchschnitt. Das hat sich mittlerweile deutlich verändert. Am 30. Juni 2017 ist die zweite Übergangsfrist des Glücksspielstaatsvertrags (GlüStV) <sup>4</sup> für Spielhallen abgelaufen. Da Hannover die Umsetzung des Verbots von Mehrfachkomplexen konsequent verfolgt, hat sich die Anzahl der Spielhallen und der darin genutzten Geldspielgeräte um etwa je ein Drittel verringert.

Deutlich wird diese Entwicklung, wenn man sich die Einwohner\*innen pro Spielhallenstandort ansieht. Zum 01.01.2020 waren es in Hannover 5.664 Einwohner\*innen pro Konzession, in Niedersachsen 5.122 und in Deutschland 7.266. Im Jahr 2016 waren es in Hannover nur 3.628 Einwohner\*innen pro Konzession. Aufgrund einer Änderung im Niedersächsischen Glücksspielgesetz (NGLüSpG) <sup>5</sup> im Jahr 2020 und einer dort verankerten Härtefallregelung gibt es in Hannover mittlerweile wieder einige zusätzliche Spielhallen an bereits bestehenden Standorten (Mehrfachkomplexe). Der neue GlüStV ist zum 1. Juli 2021 in Kraft getreten und enthält ebenfalls weiterhin eine Härtefallregelung im Bereich der Mehrfachkomplexe. Das Recht der Spielhallen wurde mit dem zum 01.02.22 wirksamen Niedersächsischen Spielhallengesetz (NSpielhG) <sup>6</sup> aus dem NGLüSpG herausgelöst. Die Regelungen entsprechen im Grundsatz den alten Regelungen und schließen daher auch übergangsweise Doppelhallen mit ein. Die derzeit 12 innerhalb der Landeshauptstadt Hannover betriebenen Doppelhallen verfügen über bis zum 31.12.2025 gültige Erlaubnisse.

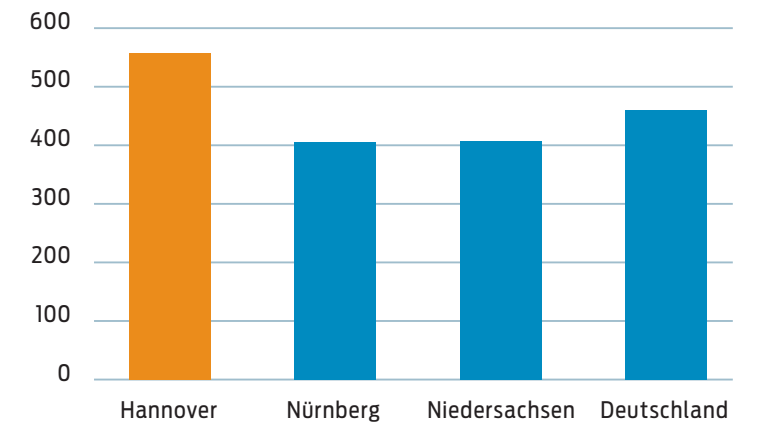
Mit Einführung der aktuellen Spielverordnung im Jahr 2006 war die Anzahl der Automaten in Spielhallen zunächst deutlich gestiegen – wie in den meisten deutschen Kommunen. Insgesamt ist die Anzahl der Konzessionen zwischen 2002 und 2016 um 35,5 Prozent angestiegen. In Hannover hat jedoch die konsequente Umsetzung der gesetzlichen Regelungen mittlerweile zu einem ausgewogeneren Verhältnis von Einwohner\*innen zu Spielgeräten geführt. Aufgrund der neuen Zahlen des „Arbeitskreis gegen Spielsucht e. V.“ zum 01. Januar 2020 stellt sich das Verhältnis von Geldspielgeräten zu Einwohner\*innen der Landeshauptstadt im Bundesvergleich mittlerweile wie folgt dar: in Hannover 1 : 541 Einwohner\*innen pro Geldspielgerät, in ganz Niedersachsen 1 : 406, im Bundesdurchschnitt 1 : 463 und – zum Vergleich – in Nürnberg 1 : 400. Der Ausstattungsgrad mit Geldspielgeräten in Hannover ist insgesamt inzwischen also eher unterdurchschnittlich.

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt der Stadtplanung dennoch weiterhin eine angemessene Steuerung von Automatenspielhallen, um einer möglichen erneuten Zunahme der

Einwohner\*innen pro Spielhallenstandort im Vergleich



Einwohner\*innen pro Spielautomat im Vergleich



Spielgerätedichte im Rahmen der gesetzlichen Regelungsmöglichkeiten zu begegnen. Ein planerischer Handlungsbedarf leitet sich vor allem aus dem Erfordernis ab, negative Einflüsse auf die städtebauliche Gestalt zu vermeiden und die von Vergnügungsstätten ausgehenden Störpotenziale zu minimieren. Rund ein Drittel der Geldspielgeräte befindet sich in Gaststätten. Diese sind über das städtebauliche Konzept nicht steuerbar, da es sich nicht um Vergnügungsstätten im Sinne des Gesetzes handelt. Für die glücksspielrechtliche Erlaubnis von Wettvermittlungsstellen ist das Land Niedersachsen zuständig. Wenn die Konzessionen für gewerbliche Spielvermittler vergeben werden und wenn diese entsprechende Verträge mit den Betreibern der Wettvermittlungsstellen vor Ort schließen, ist davon auszugehen, dass auch die entsprechenden Regelungen im Niedersächsischen Spielhallengesetz durch das Land wirksam um- und durchgesetzt werden. Im Anschluss wird die Zahl der Wettvermittlungsstellen in Hannover abnehmen. Außerdem ist zwischen Wettvermittlungsstellen seit dem 01. Juli 2021 ein Abstand von 100 Metern Luftlinie einzuhalten – unter Beachtung des Bestandsschutzes für am 31. Dezember 2019 bestehende Betriebe.

Quelle: Bericht des AK Spielsucht, November 2020

<sup>4</sup> Glücksspielstaatsvertrag 2021 (GlüStV 2021) vom 23./29. Oktober 2020, geändert durch Staatsvertrag vom 7./24. März 2022 (Nds. GVBl. S. 412)

<sup>5</sup> Niedersächsisches Glücksspielgesetz (NGLüSpG) vom 17. Dezember 2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 569)

<sup>6</sup> Niedersächsisches Spielhallengesetz (NSpielhG) vom 26. Januar 2022, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung spielhallenrechtlicher Bestimmungen vom 26. Januar 2022 (Nds. GVBl. S. 36)



# 4 ZIELE DES VERGNÜGUNGSSTÄTTENKONZEPTE



Kinowerbung am Raschplatz

7 Artikel 14 Absatz 1 GG

## Übergeordnetes Ziel des Vergnügungsstättenkonzeptes ist es, schädliche Auswirkungen durch die Erweiterung bestehender oder die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten auf die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Hannover auszu-schließen.

Die Auswirkungen der verschiedenen Arten von Vergnügungsstätten sind unterschiedlich zu bewerten. So ist zum Beispiel das Störpotenzial von Multiplexkinos anders einzuschätzen als die möglichen städtebaulichen Auswirkungen von Wettbüros und Spielhallen.

Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten oder einzelnen Unterarten im gesamten Stadtgebiet ist mit Bezug auf das Grundgesetz (GG)<sup>7</sup> rechtlich nicht zulässig und auch nicht erwünscht.

Zukünftig ist das Vergnügungsstättenkonzept die Grundlage für die Begründung von Bebauungsplänen. Für die Rechtssicherheit ist es von zentraler Bedeutung, dass textliche und zeichnerische Festsetzungen eine schlüssige, ausschließlich städtebauliche Begründung für Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aufweisen.

Ethische Ansichten, Ziele des Jugendschutzes oder der Suchtprävention etc. spielen für diese Begründung keine Rolle. Sie werden über die einschlägigen rechtlichen Vorgaben berücksichtigt – zum Beispiel die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsregelungen bei Spielhallen und generelle Auflagen des Jugendschutzes. Diese sind bei den Einzelfallprüfungen zusätzlich zu den städtebaulichen Kriterien in die Bewertung einzubeziehen.

Besonderer Bedarf für eine Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht in folgenden Bereichen:

- Gebiete mit einer besonderen Versorgungsfunktion (zentrale Versorgungsbereiche, Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, Sondergebiete für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel, Entwicklungsbereiche),
- Gewerbegebiete,
- Gebiete mit städtebaulicher Förderung.

Teilziele sind:

- Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer Ergänzungsbereiche als Standorte für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie,
- Sicherung der Zentren und ihrer Randbereiche als Wohnstandort,
- Sicherung der Sonderstandorte als Standorte für großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel,
- Sicherung der Gewerbegebiete als Standorte für Gewerbe, Industrie und Handwerk sowie für produktionsnahe Dienstleistungen, Büronutzung und Verwaltung,
- Vermeidung von Trading-Down-Prozessen und daraus folgendem Funktionsverlust der Zentren und der hannoverschen Gewerbegebiete,
- Sicherung der Investitionen in Gebieten mit städtebaulicher Förderung,
- Planerische Aussagen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten an Standorten, an denen schädliche städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten sind – entsprechend den rechtlichen Rahmenbedingungen und in einem an den jeweiligen Standort angepassten Maße.

Diese Ziele dienen bei jeder Prüfung im Einzelfall als Maßstab.

### 4.1 Investitions- und Entscheidungssicherheit

Betreiber von Vergnügungsstätten brauchen eine kalkulierbare Basis für ihre Geschäftsentscheidungen – ebenso wie die an den einzelnen Standorten konkurrierenden Betriebe im Einzelhandel, Handwerk und Gewerbe. Um diese Basis zu gewährleisten, legt das Vergnügungsstättenkonzept fest, welche Gebietskategorien als Standort für Vergnügungsstätten städtebaulich geeignet sind. Dies erfolgt nach dem Prinzip der maßvollen Steuerung mit einer Beurteilung nach Gebietstyp und mit Betrachtung der räumlichen Situation vor Ort.

#### 4.1.1 Sicherung der Einzelhandelszentren

##### Sicherung der übergeordneten Einzelhandelszentren

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Hannover weist dem A-Zentrum Mitte die Funktion des Hauptzentrums zu. Es hat damit eine überregionale Versorgungsfunktion. Das A-Zentrum Mitte bildet das Zentrum des Einzelhandels und verschiedener Dienstleistungsbetriebe (Gastronomie, Versicherungen, Ärzte etc.) für die Bevölkerung Hannovers und auch für Besucher\*innen

aus dem Marktgebiet und dem erweiterten Marktgebiet. Bezogen auf den Einzelhandel erfüllt das Zentrum eine hervorgehobene Versorgungsfunktion. Auch der Tourismus gewinnt an wirtschaftlicher Bedeutung für die Innenstadt. Das A-Zentrum Mitte hat somit eine gesamtstädtische, regionale und überregionale Bedeutung als Dienstleistungsstandort und als Kultur- und Freizeitstandort (unter anderem Theater, Oper, Museen, Kinos).

Das B-Zentrum Lister Meile hat gesamtstädtische Bedeutung und dient der stadtbezirksübergreifenden Versorgung. Das überwiegend kleinteilig strukturierte Zentrum bietet einen attraktiven Mix aus individuellem Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen. Entsprechend hoch ist die Aufenthaltsqualität in weiten Teilen des Zentrums zu bewerten.

Die Versorgungsfunktion der neun C-Zentren ist überwiegend auf den jeweiligen Stadtbezirk ausgerichtet.

Die A- bis C-Zentren sind als Standorte regionaler und überregionaler Versorgung und als Standorte für Kultur und Freizeit zu sichern. Bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesen Zentren ist eine Differenzierung zwischen den Nutzungstypen Spiel, Freizeit/Kultur und Erotik geboten. Die einzelnen Typen wirken unterschiedlich auf ihr Umfeld und können verschiedene städtebauliche Effekte haben. Freizeitbezogene Vergnügungsstätten (Diskotheken, Tanzbars, Multiplexkinos, Varietés etc.)

sind mit ihrem Beitrag zur Belebung der Zentren, vor allem in den Abendstunden, grundsätzlich zu befürworten. Dieser Typ Vergnügungsstätte wird als ergänzende Nutzung in den Misch- und Kerngebieten innerhalb der A- bis C-Zentren der Landeshauptstadt Hannover gesehen. Freizeitbezogene Angebote sollten daher zulässig sein, wenn sie sich nach Einzelfallprüfung verträglich (Lärmemissionen etc.) in ihr unmittelbares Umfeld mit vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie Wohnnutzungen einfügen.

Freizeit-/kulturbezogene Vergnügungsstätten sind daher im A-Zentrum Mitte planerisch vorstellbar. Im B-Zentrum Lister Meile und in den C-Zentren sind sie ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Mit dieser etwas restriktiveren Steuerung sollen lediglich unverträgliche Agglomerationseffekte in den B- und C-Zentren vermieden werden.

Dagegen führen spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten regelmäßig zum Bedeutungsverlust von Geschäftslagen und -quartieren. Die Folge sind häufig Leerstände. Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ziehen weg, die für die Funktionalität der Zentren von prägender Bedeutung sind und einen wichtigen Beitrag zur oberzentralen Funktion der Landeshauptstadt Hannover leisten. Daher werden spiel- und erotikbezogene Vergnügungsstätten innerhalb der A- bis C-Zentren planungsrechtlich ausgeschlossen.

Diskothek am Raschplatz





Ausnahmen bilden die Standortbereiche Steintorviertel und Raschplatz, die aufgrund ihrer historisch gewachsenen Prägung gesondert bewertet werden.

Für Misch- und Kerngebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die direkt an die A- bis C-Zentren angrenzen, sind die Empfehlungen zur Zulässigkeit sinngemäß zu übertragen, um hier einem Verdrängungsprozess in die Randbereiche vorzubeugen.

#### Sonderstandort Steintorviertel

Der Bereich Steintorviertel nimmt innerhalb des A-Zentrums Mitte einen Sonderstatus ein. Der in innerstädtischer Randlage südlich des Platzes Am Steintor historisch gewachsene Bereich weist eine Vielzahl von Vergnügungsstätten auf. Den Kern des Vergnügungsviertels bilden die Straßen Reuterstraße und Scholvinstraße, in denen ein nahezu durchgängiger Besatz an Vergnügungsstätten der Kategorien Spiel, Freizeit/Kultur und Erotik besteht. Aufgrund der bereits erfolgten Milieubildung besteht in diesem Bereich kein dezidiertes Schutzbedürfnis. Andere Nutzungen wie Einzelhandel oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen sind hier nur gelegentlich vertreten. Die Funktion des A-Zentrums Mitte kommt in anderen Bereichen deutlich stärker zum Tragen.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten am Steintor würde zu vermehrten Leerständen und vergnügungsaffinen Folgenutzungen führen. Ein Verdrängen von Vergnügungsstätten in andere, noch nicht vorgeprägte Stadtbereiche wäre die Folge. Die Milieubildung würde sich demnach lediglich verlagern.

Eine räumliche Ausweitung von Vergnügungsstätten über den definierten Bereich hinaus sollte in jedem Fall verhindert werden. Die angrenzenden Bereiche des A-Zentrums Mitte und des Bereiches lokaler Einzelhandelsfunktion

Bar Lounge im Steintorviertel



Goethestraße sollen verstärkt eine Handels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion einnehmen. Die Ausweitung von Vergnügungsstätten ist dort nicht erwünscht.

#### Sonderstandort Raschplatz

Wie dem Steintorviertel wird auch dem Bereich um den Raschplatz eine Sonderrolle innerhalb des A-Zentrums Mitte zuteil. Mit einer Konzentration von spielorientierten und freizeit-/kulturorientierten Vergnügungsstätten besteht hier eine Vorprägung.

Auch zukünftig soll dieser Bereich verstärkt für freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten zur Verfügung stehen. Mit einer Mischung aus Bars, Tanzlokalen, Diskotheken und Kinos kann er als Ausgehstandort gefestigt und gezielt weiterentwickelt werden.

Ebenso sind spielorientierte Vergnügungsstätten in diesem schon vorgeprägten Bereich ausnahmsweise möglich, wenn der gesetzliche Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen eingehalten wird. Eine Zunahme von spielorientierten Vergnügungsstätten könnte jedoch die Qualität als Ausgehstandort mindern.

Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind dagegen generell nicht erwünscht. Diese sind nicht vereinbar mit dem städtebaulich-funktionalen Ziel, die Aufenthaltsqualität des Standortbereiches zu fördern und eine stärkere Verbindung zwischen dem A-Zentrum Mitte und dem B-Zentrum Lister Meile herzustellen. Im Standort gibt es derzeit schon Trading-Down-Tendenzen. Eine Ansiedlung von erotikorientierten Vergnügungsstätten würde diese deutlich verstärken. Der durch die Lage am Hauptbahnhof stark frequentierte Bereich könnte umschlagen; eine Milieubildung würde möglich. Dieser gilt es entgegenzuwirken.

#### Sicherung der Nahversorgungszentren für Waren des täglichen Bedarfs

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist insgesamt 21 D-Zentren und 22 E-Zentren aus. Erhalt und Entwicklung der stärker auf die Nahversorgung zielenden D- und E-Zentren genießen nach Baugesetzbuch (BauGB) einen besonderen Schutzanspruch. Planerisches Ziel ist es, über die D- und E-Zentren die Versorgung der Wohnbevölkerung des Stadtteils und der umliegenden Wohngebiete mit Waren des täglichen Bedarfs sicherzustellen – möglichst in fußläufiger Entfernung zur eigenen Wohnung. Damit übernehmen die D- und E-Zentren eine zentrale Versorgungsaufgabe und sind vor allem für die Attraktivität des Wohnstandortes Hannover von besonderer Bedeutung. Gleiches gilt für die Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion, die ebenfalls zur wohnortnahen Versorgung beitragen sollen.

Da die D- und E-Zentren sowie die Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion planungsrechtlich unter anderem auch Mischgebiete umfassen, in denen Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen sind, besteht für diese Bereiche ein städtebaulicher Regelungsbedarf.

Zur Stärkung des Einzelhandels beziehungsweise zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion werden Vergnügungsstätten in den D- und E-Zentren und in den Bereichen lokaler Einzelhandelsfunktion zukünftig generell ausgeschlossen. Mit diesem Vorgehen kann ein breiter Mix aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen erhalten und gefördert werden und die Zentren werden vor Trading-Down-Effekten geschützt. Hinzu kommen der planerisch gewünschte Erhalt und Schutz vorhandener Wohnnutzungen und sensibler Einrichtungen wie Kindertagesstätten etc.

Auch freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise zuzulassen, wie es für die A- bis C-Zentren empfohlen wird, ist hier nicht geboten. Die stärker auf die Nahversorgung ausgerichteten D- und E-Zentren sowie die Bereiche lokaler Einzelhandelsfunktion sollen der wohnungsnahen Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen. Ein Kino, eine Diskothek oder eine Festhalle stellen keine geeignete Ergänzung dieses Angebots dar. Sie sind mit den städtebaulichen und verkehrlichen Gegebenheiten der Nahversorgungszentren nicht in Einklang zu bringen. Daher werden alle Arten von Vergnügungsstätten in den D- und E-Zentren künftig ausgeschlossen.

#### Sicherung der Fachmarktstandorte

Die Sondergebiete für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sind vorrangig den Betrieben mit dieser Nutzung vorbehalten. Um auch zukünftig Ansiedlungen dieser Art zu ermöglichen, sind Sondergebiete von Vergnügungsstätten freizuhalten. Ziel ist es, eine qualitätsvolle Einzelhandelsentwicklung voranzutreiben. Vergnügungsstätten jeglicher Art gehen nicht konform mit diesem Entwicklungsziel und sind deshalb planerisch nicht erwünscht.

#### 4.1.2 Sicherung der Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Das Gewerbeflächenkonzept der Landeshauptstadt Hannover baut auf einer differenzierten Bestandsaufnahme der Gewerbeflächen im Stadtgebiet auf. Es zeigt die unterschiedliche Struktur und inhaltliche Ausrichtung der verschiedenen Gewerbebestände.

Ziel der Stadtentwicklung ist es, die vorhandenen Gebiete in ihrer Struktur zu sichern und gegenläufigen Tendenzen entgegenzuwirken. Ebenso gilt es, die Entwicklungsstrategien für die verschiedenen Gewerbegebiete konsequent weiter zu verfolgen. Die hannoverschen Gewerbegebiete sollen ihre ursprüngliche Funktion als Standorte für produzierendes Gewerbe, Industrie und Handwerk, produktionsnahe Dienstleistungen, Büronutzung und Verwaltung behalten. Diese Festlegung ist notwendig, um den Wirtschafts- und Arbeitsstandort Hannover langfristig zu sichern. Aufgrund des Störpotenzials, das von Vergnügungsstätten ausgehen kann, ist dieses Ziel ohne eine gezielte Steuerung nicht oder nur sehr eingeschränkt zu erreichen.

Ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten in den hannoverschen Gewerbegebieten ist rechtlich nicht zu begründen. Um die Ziele des Gewerbeflächenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover sicherzustellen, ist es jedoch erforderlich, die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten mit besonderen Entwicklungszielen oder einer speziellen Zielgruppenausrichtung direkt zu steuern. Folgende Ansiedlungsempfehlungen ergeben sich aus den Entwicklungszielen der Gewerbegebiete (eine Darstellung in komprimierter Form liefert die Tabelle auf den Seiten 22/23):

In den **Gewerbegebietstypen 2** (in Siedlungszusammenhänge eingebundene Gebiete), **4** (Gebiete mit F+E Schwerpunkt), **6** (Potenzialflächen) sind Ansiedlungen von Vergnügungsstätten jeglicher Art planerisch nicht erwünscht<sup>8</sup>. Die Entwicklungsziele für diese Gewerbegebietstypen sind nicht vereinbar mit dem Einsickern anderweitiger Nutzungen. Ausnahmen bestehen lediglich in den Gewerbegebieten „EXPO-Park und EXPO-Plaza“ sowie „Entenfangweg“, in denen aufgrund vorhandener und gewünschter spezieller Nutzungen freizeit-/kulturorientierte Angebote ermöglicht werden sollen.

In Gewerbegebieten ohne spezielle Zielgruppenausrichtungen oder ohne besondere städtebauliche Situation können Vergnügungsstätten auf der Grundlage einer Einzelfallprüfung zulässig sein. In diesen Gebieten können ausnahmsweise auch größere freizeit-/kulturbezogene Vergnügungsstätten zulässig sein: kerngebietstypische Einrichtungen, zum Beispiel Großraumdiskotheken. Damit wird besonders den Anforderungen von Diskotheken oder Festhallen/Hochzeitsälen entsprochen, die unter anderem aufgrund



Oben: EXPO Plaza  
© Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation 2022  
Unten: Fachmarktstandort Wülfel

<sup>8</sup> Beschreibung der Gewerbegebietstypen siehe Seite 10/11



ihrer verkehrlichen Auswirkungen in den anderen Baugebieten der BauNVO (2017) häufig nicht genehmigungsfähig sind.

Für den **Gewerbegebietstyp 1** (klassische Gewerbegebiete) sind spielorientierte und freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind in diesem Gewerbegebietstyp grundsätzlich ausnahmsweise planerisch vorstellbar, sofern sie nicht kerngebietstypisch sind.

Auch in grundsätzlich geeigneten Gebieten kann durch vorhandene Bebauungspläne ein weiterer Ausschluss schon vorgegeben sein.

Für folgende Gewerbegebiete des Gewerbegebietstyps 1 wird aufgrund der besonderen Standortsituation der Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen<sup>9</sup>:

**02.3 Büttnerstraße:** Der Standort hat sich seit der Einstufung im Zuge des Gewerbeflächenkonzepts im Jahr 2011 deutlich verändert: Besonders zwischen Büttnerstraße und Vahrenwalder Straße werden Anstrengungen unternommen, den Standort städtebaulich und funktional zu stabilisieren. Zudem gibt es mit einer Kindertagesstätte und einem Wohnheim für Obdachlose im Umfeld zwei sensible Bereiche. Daher sind Vergnügungsstätten jeglicher Art im Gewerbegebiet Büttnerstraße planerisch nicht erwünscht.

**05.4 Anderten Nord + 05.5 Anderten Ost:** Für diese Standorte besteht das städtebauliche Ziel, kompakte Gewerbegebiete vorzuhalten. Daher sind Vergnügungsstätten jeglicher Art planerisch nicht erwünscht.

**06.1 Gewerbepark am Kronsberg:** Die B-Pläne in diesem Gewerbegebiet schließen kerngebietstypische Vergnügungsstätten größtenteils aus. Daher sind alle ausnahmsweise möglichen Ansiedlungen von Vergnügungsstätten, auch die spielorientierten, in diesem Gebiet auf nicht-kerngebietstypische Betriebe zu beschränken

**08.4 EXPO-Park und EXPO-Plaza:** Die in die Abgrenzung des Gewerbegebietes „06.1 am Kronsberg“ eingefassten Flurstücke südlich der Mailänder Straße sind aus städtebaulicher Sicht dem angrenzenden Gewerbegebiet 08.4 thematisch zuzuordnen. Dieser Bereich fungiert als Eingangsbereich zur EXPO-Plaza vor allem für Anreisende aus Richtung der Stadtbahnhaltestelle Hannover Messe Ost (EXPO-Plaza). Vergnügungsstätten der Kategorien Spiel und Erotik sind daher hier planerisch nicht vorstellbar. Ausnahmsweise sind dagegen freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten vorstellbar.

**11.1 Gewerbegebiet Fränkische Straße:** Im westlichsten Teil des Gewerbegebietes befindet sich – historisch gewachsen – ein hinduistischer Tempel, dessen Schutzbedürfnis zu berücksichtigen ist. Die Möglichkeit, Vergnügungsstätten ausnahmsweise anzusiedeln, beschränkt sich daher auf den Bereich zwischen Empelder

Straße und der östlichen Grundstücksgrenze der Carl-Buderus Straße 6. Dieser Standort kann die gesteuerte Ansiedlung verkraften, wenn der vorrangige Gewerbegebietscharakter erhalten bleibt. Grenzlinie ist der Grabenverlauf zwischen Nibelungenweg und B65. Westlich dieser Linie sind spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten planerisch nicht erwünscht. Kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten sind im gesamten Gewerbegebiet ausnahmsweise planerisch vorstellbar, da hier nicht von einer Beeinträchtigung der religiösen Nutzung ausgegangen werden kann.

### 12.3 Schwarze Heide + 13.2 Businesspark Nord:

Die B-Pläne in diesen Gewerbegebieten schließen Vergnügungsstätten bereits ausnahmslos aus. Damit besteht der erklärte Wille der Landeshauptstadt Hannover, diesen Standort für das produzierende und verarbeitende Gewerbe sowie für Büro- und Verwaltungsnutzungen vorzuhalten.

In **Gewerbegebietstyp 3** (großflächige Industrie- und Gewerbegebiete mit bi- oder trimodalem Verkehrsanschluss) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Kategorie Spiel planerisch vorstellbar, soweit die Flächen nicht als Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt sind. Auch freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten sind hier vorstellbar. Vergnügungsstätten der Kategorie Erotik sollten dagegen aufgrund des Störpotenzials ausgeschlossen werden. Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung bestehen in folgenden Gewerbegebieten:

### 10.1 Industrie- und Gewerbegebiet Linden Mitte:

innerhalb des Gewerbegebietes sind weiträumige Teile als Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Dort sind keine Vergnügungsstätten zulässig. Nur in den Außenbereichen des abgegrenzten Gewerbegebietes (vor allem Davenstedter Straße, Bauweg, westliche Südfeldstraße) sind nicht kerngebietstypische spielorientierte und freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten planerisch vorstellbar.

**12.2 Nordhafen Johnson Controls Conti VWN:** An diesem Standort gibt es weitreichende Produktionsflächen und angegliederte Gewerbenutzungen. Vergnügungsstätten jeglicher Art stehen den derzeitigen Nutzungen und Entwicklungszielen entgegen. Daher wird empfohlen, in diesem Gewerbegebiet keinerlei Vergnügungsstätten zuzulassen.

**13.3 Brink-Hafen:** In diesem Gewerbegebiet sind spielorientierte Vergnügungsstätten jeglicher Art planerisch nicht erwünscht. Das Gewerbegebiet soll gewerblichen und industriellen Nutzungen vorbehalten werden und nach und nach (weiter-)entwickelt werden. Freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten sind vorwiegend im östlichen Teil des Gewerbegebiets, entlang der Vahrenwalder Straße, planerisch vorstellbar.

Für den **Gewerbegebietstyp 5** (heterogene, nicht maßgeblich durch klassisches Gewerbe geprägte Gebiete) sind nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten der Kategorie Spiel und freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind unter anderem aufgrund der wohnortnahen Lage dieser Gebiete und des daraus resultierenden Störpotenzials planerisch nicht erwünscht. Ausnahmen werden für die folgenden Gewerbegebiete formuliert:

**02.4 Niedersachsenring/Vahrenwalder Straße:** Weite Teile des ausgewiesenen Gewerbegebietes haben sich in den vergangenen Jahren zu einem zentralen Versorgungsbereich (D-Zentrum Vahrenwald Niedersachsenring) beziehungsweise zu einem Bereich lokaler Einzelhandelsfunktion (Ferdinand-Wallbrecht-Straße/Niedersachsenring) entwickelt. In diesen Fällen wird die für den Gewerbegebietstyp geltende Regelung hinfällig. Zur Stärkung der Zentren sollten auch in deren Randbereichen keine Vergnügungsstätten angesiedelt werden.

**08.3 Wagenfeldstraße:** In dem Gewerbegebiet sind zwei Spielhallen ansässig, eine weitere ist geplant. Damit ist das Gebiet bereits ausgelastet. Jede weitere spielorientierte Vergnügungsstätte würde zu einer übermäßigen Konzentration führen. Der Gewerbegebietscharakter würde nicht mehr gewahrt. Daher sind spielorientierte Vergnügungsstätten jeglicher Art an diesem Standort planerisch nicht erwünscht.

**09.3 Östliche Göttinger Chaussee:** Das Gewerbegebiet erstreckt sich entlang der Göttinger Chaussee – ein Bereich mit vielfältigen Nutzungen. Der südliche Teil des Gebietes befindet sich gegenüber dem Ricklinger Friedhof. Vergnü-

gungsstätten sind hier laut B-Plan ausgeschlossen. Der nördliche Teil des Gebietes überschneidet sich mit dem D-Zentrum Oberricklingen Göttinger Chaussee (vergleiche Einzelhandels- und Zentrenkonzept) beziehungsweise steht mit diesem in engem Zusammenhang. Das Gewerbegebiet ist hochwertig zu entwickeln. Spielorientierte Vergnügungsstätten sind an diesem Standort daher planerisch nicht erwünscht.

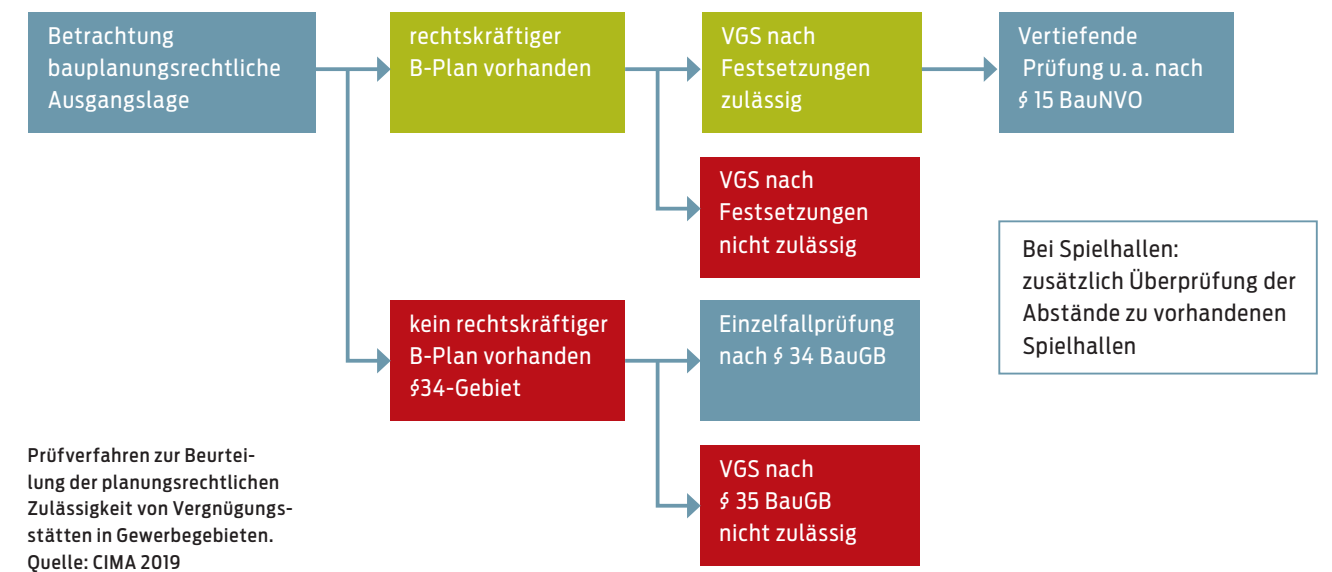
Bei den Standortbereichen Typ 1, 3 und 5 sind Vergnügungsstätten zum Teil ausnahmsweise planerisch vorstellbar, da sie aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden. Das Störpotenzial ist in einer Einzelfallprüfung zu bewerten. Dabei gilt grundsätzlich: ausnahmsweise zulässige Nutzungen müssen sich nach Funktion und Umfang der Eigenart des Gebietes unterordnen. Es gilt eine ähnliche Systematik wie beim Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB.

Die planungsrechtliche Überprüfung von Bauanfragen für Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten kann anhand eines Prüfschemas erfolgen (Abbildung unten).



Gewerbegebiet Linden Mitte, © Landeshauptstadt Hannover, Geoinformation 2022

<sup>9</sup> Die Nummerierung bezieht sich auf die Tabelle Seite 22/23





Gewerbe- gebiets- kennung	Name des Gewerbegebiets	Typ	VGS Spiel	VGS Freizeit/ Kultur	VGS Erotik
02.1	Lister Damm Am Listholze	5	○ ○	●	●
02.2	Conti Vahrenwald	2	●	●	●
02.3	Büttnerstraße	1	●	●	●
02.4	Niedersachsenring/ Vahrenwalder Straße	5	●	●	●
03.1	Alter Flughafen	1	●	●	○ ○
03.2	Gewerbegebiet Lahe	1	●	●	○ ○
03.3	Obere Podbielskistraße	5	○ ○	●	●
04.1	Medical Park	4	●	●	●
05.1	Deurag-Nerag Nord	6	●	●	●
05.2	Misburger Hafen/ Deurag-Nerag Süd	3	○ ○	●	●
05.3	Misburg Süd	3	○ ○	●	●
05.4	Anderten Nord	1	●	●	●
05.5	Anderten Ost	1	●	●	●
06.1	Gewerbepark am Kronsberg ( <b>Ausnahme:</b> Flurstücke südlich Mailänder Straße; spiel- und erotikorientierte VGS dort planerisch nicht erwünscht)	1	○ ○	●	○ ○
06.3	Bemeroder Straße TiHo	4	●	●	●
06.4	Kronsberg Nord 1	1	●	●	○ ○
07.1	Südbahnhof	5	○ ○	●	●
07.2	Hans-Böckler-Allee Seligmannstraße	2	●	●	●
08.1	Industriegebiet Wülfel östlich Bahntrasse	1	●	●	○ ○

Gewerbe- gebiets- kennung	Name des Gewerbegebiets	Typ	VGS Spiel	VGS Freizeit/ Kultur	VGS Erotik
08.2	Industriegebiet Wülfel westlich Bahntrasse	5	○ ○	●	●
08.3	Wagenfeldstraße	5	●	●	●
08.4	EXPO-Park und EXPO-Plaza	4	●	●	●
09.1	Gewerbegebiet Ricklingen*	2	●	●	●
09.2	Gewerbegebiet Bornum**	1	●	●	○ ○
09.3	Östliche Göttinger Chaussee	5	●	●	●
10.1	Industrie- und Gewerbegebiet Linden Mitte	3	○ ○	●	●
10.2	Hanomag	2	●	●	●
11.1	Fränkische Straße ( <b>Ausnahme:</b> Flurstücke westlich Grabenver- lauf Nibelungenweg - B65; spiel- und erotikorientierte VGS dort planerisch nicht erwünscht)	1	●	●	○ ○
11.2	Am Bahndamm	1	●	●	○ ○
12.1	Science Area 30 X (ehem. Wissenschaftspark Marienwerder)	4	●	●	●
12.2	Nordhafen Johnson Controls Conti VWN	3	●	●	●
12.3	Schwarze Heide	1	●	●	●
12.4	Entenfangweg	2	●	●	●
12.5	Leinhäuser Weg	2	●	●	●
13.1	Schulenburg Landstraße	1	●	●	○ ○
13.2	Businesspark Nord	1	●	●	●
13.3	Brink-Hafen	3	●	●	●
13.4	Weidendamm Engelbosteler Damm	5	○ ○	●	●

Einstufung der Gewerbebestände  
als potenzielle Standorte  
für Vergnügungsstätten

- ausnahmsweise planerisch  
vorstellbar
- planerisch nicht erwünscht
- ○ kerngebietstypische VGS  
planerisch nicht erwünscht,  
nicht-kerngebietstypische VGS  
ausnahmsweise planerisch  
vorstellbar

\* im Gewerbeflächenkonzept  
(CIMA 2011) als „Gewerbegebiet  
Bornum (Ostteil)“ bezeichnet

\*\* im Gewerbeflächenkonzept  
(CIMA 2011) als „Gewerbegebiet  
Bornum (Westteil)“ bezeichnet

● **Ausnahmen** von der generellen  
Empfehlung für die Zulässigkeiten  
von Vergnügungsstätten nach den  
jeweiligen Gewerbegebietstypen  
sind unterstrichen.  
Erläuterungen dazu im Text.

Quelle: CIMA 2021  
Luftaufnahme:  
Industrie- und Gewerbegebiet  
Linden Mitte, © Landeshauptstadt  
Hannover, Geoinformation 2022



10 basierend auf einer Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor 1990

11 NSpielhG § 4



Oben: Grasdachsiedlung in Hannover Bothfeld  
Unten: Voßstraße im Stadtteil List

#### 4.1.3 Sicherung der Wohnstandorte

Die modernen Wohnstandorte Hannovers (BauNVO nach 1990) sind bereits durch die rechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen geschützt vor der Ansiedlung anderer Nutzungen, die das Wohnen stören könnten – so auch vor störenden Vergnügungsstätten. Auch Gebiete ohne Bebauungsplan, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, kommen in den Genuss dieses Schutzes – wenn der Wohncharakter des Gebietes eindeutig ist.

Allgemeine Wohngebiete, die durch einen älteren Bebauungsplan festgesetzt sind<sup>10</sup>, bedürfen besonderer Aufmerksamkeit. Hier können bestimmte, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten ausnahmsweise zulässig sein. Falls im Einzelfall eine Beeinträchtigung des Wohngebietes befürchtet werden muss, besteht jedoch die Möglichkeit, diese Bebauungspläne auf die aktuelle BauNVO umzustellen und die Rechtslage an den heutigen Stand anzupassen.

#### 4.1.4 Sicherung der Gebiete mit städtebaulicher Förderung

Die Landeshauptstadt Hannover hat in der Vergangenheit viel Energie in die Aufwertung von Stadtgebieten investiert. Mit Städtebauförderungsmitteln wurden in zahlreichen Gebieten Maßnahmen der Stadterneuerung durchgeführt.

Die heute schon zu beobachtende Konzentration von Vergnügungsstätten mit ihrem Störpotenzial in den Zentren steht den Zielen der Stadterneuerung oft entgegen. Eine vertiefende Einzelfallprüfung in den entsprechenden Bereichen ist daher erforderlich (siehe Kapitel 3.1.3). Darüber hinaus hat die Landeshauptstadt Hannover die Möglichkeit, in bestimmten Stadtbereichen den vom Landesgesetzgeber vorgegebenen Mindestabstand zwischen zwei Spielhallen von 100 Metern per Verordnung zu ändern. Eine generelle Erhöhung des Mindestabstandes ist aufgrund der ohnehin schon begrenzten Ansiedlungsmöglichkeiten in anderen Stadtgebieten grundsätzlich nur eingeschränkt zu empfehlen. In den Sanierungsgebieten ist jedoch zu erwägen, ob eine Verordnung nach dem Niedersächsischen Spielhallengesetz (NSpielhG)<sup>11</sup> zur Vergrößerung der Mindestabstände von Spielhallen sinnvoll ist. Dies gilt auch für Sanierungsgebiete, in denen das Sanierungsverfahren bereits abgeschlossen ist. Die öffentlichen Investitionen könnten so noch nachhaltiger geschützt werden.

12 BauGB §1 Absatz 6 Nummer 11

Links: Kino Innenraum  
Rechts: Variété GOP

## 4.2 Entwicklungsspielräume für Vergnügungsstätten

Die Abbildungen auf den Seiten 27 bis 29 zeigen die räumliche Standortplanung für Vergnügungsstätten im Stadtgebiet Hannover, die sich aus den abgeleiteten Empfehlungen ergibt. Betrachtet werden dabei nur die im Detail untersuchten Zentren, Gewerbegebiete und Sonderstandorte. Die in den Karten nicht farbig angelegten Flächen (Wohngebiete, Grünflächen, Sportflächen, Industriegebiete etc.) stehen generell nicht für eine Ansiedlung zur Verfügung. Sie sind grundsätzlich nicht geeignet, und die baurechtliche Zulässigkeit fehlt.

Wichtig ist, dass die beschriebenen planerischen Zielvorstellungen nicht die konkrete Einzelfallprüfung ersetzen. In jedem Fall sind die baurechtliche Situation, die Struktur und Nachbarschaft sowie das Entwicklungspotenzial des Standortes zu prüfen. Bereits vorhandene und genehmigte Betriebe genießen zudem Bestandschutz.

Die Zielvorstellungen entfalten keine unmittelbare Rechtswirkung. Sie sind allerdings als planerische Empfehlung eines nach Baugesetzbuch (BauGB)<sup>12</sup> beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei der Aufstellung von zukünftigen Bauleitplänen zu berücksichtigen. Bei der Überführung der Zielvorstellungen in Bebauungspläne entsteht dann eine unmittelbare Rechtswirkung.

#### 4.2.1 Freizeit- und kulturorientierte Vergnügungsstätten

Die positiven Auswirkungen freizeit- und kulturorientierter Vergnügungsstätten, wie die Belebung des Stadtraumes, können Geschäftslagen eine zusätzliche Anziehungskraft verleihen. Folgerichtig wird ein Schwerpunkt der Entwicklung im A-Zentrum Mitte gesehen. Auch die Expo-Plaza als Eventstandort bietet Entwicklungsspielraum für weitere Ansiedlungen. In den B- und C-Zentren sowie in einigen Gewerbegebieten, für deren Zielausrichtung keine Nachteile zu erwarten sind, können darüber hinaus ebenfalls Ansiedlungsmöglichkeiten zugelassen werden. Voraussetzung ist, dass Vergnügungsstätten hier nicht zu sehr in den Vordergrund rücken und Agglomerationseffekte auslösen, die das ursprüngliche Nutzungsspektrum verändern.



#### 4.2.2 Spielorientierte Vergnügungsstätten

Bei kerngebietstypischen spielorientierten Vergnügungsstätten muss man aufgrund ihrer Größe und Ausprägung davon ausgehen, dass erhebliche Störwirkungen zu erwarten sind. So wird lediglich im bereits vorgeprägten Steintor-Viertel ein Gebiet gesehen, in dem Entwicklungen zugelassen werden können. Weitere Ansiedlungsmöglichkeiten werden in einigen Gewerbegebietslagen eröffnet, bei denen keine Gefährdung besonderer und vorrangiger Entwicklungsziele zu befürchten ist. In diesen Lagen gilt es, ein Übermaß an Betrieben dieser Art zu vermeiden. Der grundsätzliche Charakter als Gewerbegebiet ist zu erhalten.

Von nicht kerngebietstypischen, spielorientierten Vergnügungsstätten geht ein geringeres, jedoch nicht zu vernachlässigendes Störpotenzial aus. Als Gebiet der Kategorie „planerisch vorstellbar“ wird auch hier das Steintor-Viertel gesehen.

Auch in einer größeren Anzahl von Gewerbegebieten sind nicht kerngebietstypische spielorientierte Vergnügungsstätten ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Das Störpotenzial ist hier geringer als bei den kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. Auch hier ist darauf zu achten, dass die Gewerbegebiete in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht verändert werden.

#### 4.2.3 Erotikorientierte Vergnügungsstätten

Von erotikorientierten Vergnügungsstätten gehen Störwirkungen auf das Umfeld aus. Vor allem für die kerngebietstypischen erotikorientierten Vergnügungsstätten wird ein Gebiet der Kategorie „planerisch vorstellbar“ daher nur im Bereich des Steintorviertels gesehen. Im übrigen Stadtgebiet sind diese Betriebe planerisch nicht erwünscht.

Nicht kerngebietstypische erotikorientierte Vergnügungsstätten können aufgrund des anzunehmenden geringeren Störpotenzials ausnahmsweise in einigen Gewerbegebieten zugelassen werden. Bei der Beurteilung von Ansiedlungsvorhaben der Branche in diesen Gebieten ist darauf zu achten, dass die grundsätzliche Zweckbestimmung des einzelnen Gewerbegebietes nicht verändert wird.







Oben: Steintorviertel,  
© Landeshauptstadt  
Hannover, Geoinfor-  
mation 2022  
Mitte: Stadtteilzentrum  
Vahrenwalder Straße  
Unten: Fachmarkt-  
standort Varrelheide/  
A2-Center in Lahe

#### 4.2.4 Kartendarstellungen

Aufgrund der unterschiedlichen Störwirkungen wird zwischen den drei Nutzungstypen unterschieden: spielorientierte, freizeit-/kulturorientierte und erotikorientierte Vergnügungsstätten. Für spiel- und erotikorientierte Nutzungstypen wurde eine Unterscheidung in kerngebietstypische und nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten vorgenommen, da die Größenordnung dieser Nutzungstypen unterschiedliche Störpotenziale entfalten kann. Die Einstufung führt zu einer differenzierten baurechtlichen Einordnung. Die räumlichen Empfehlungen werden in fünf thematischen Karten dargestellt. Hier wird unterschieden zwischen Gebieten, in denen Vergnügungsstätten „planerisch vorstellbar“, „ausnahmsweise planerisch vorstellbar“ oder „planerisch nicht erwünscht“ sind.

#### Planerisch vorstellbar (grün):

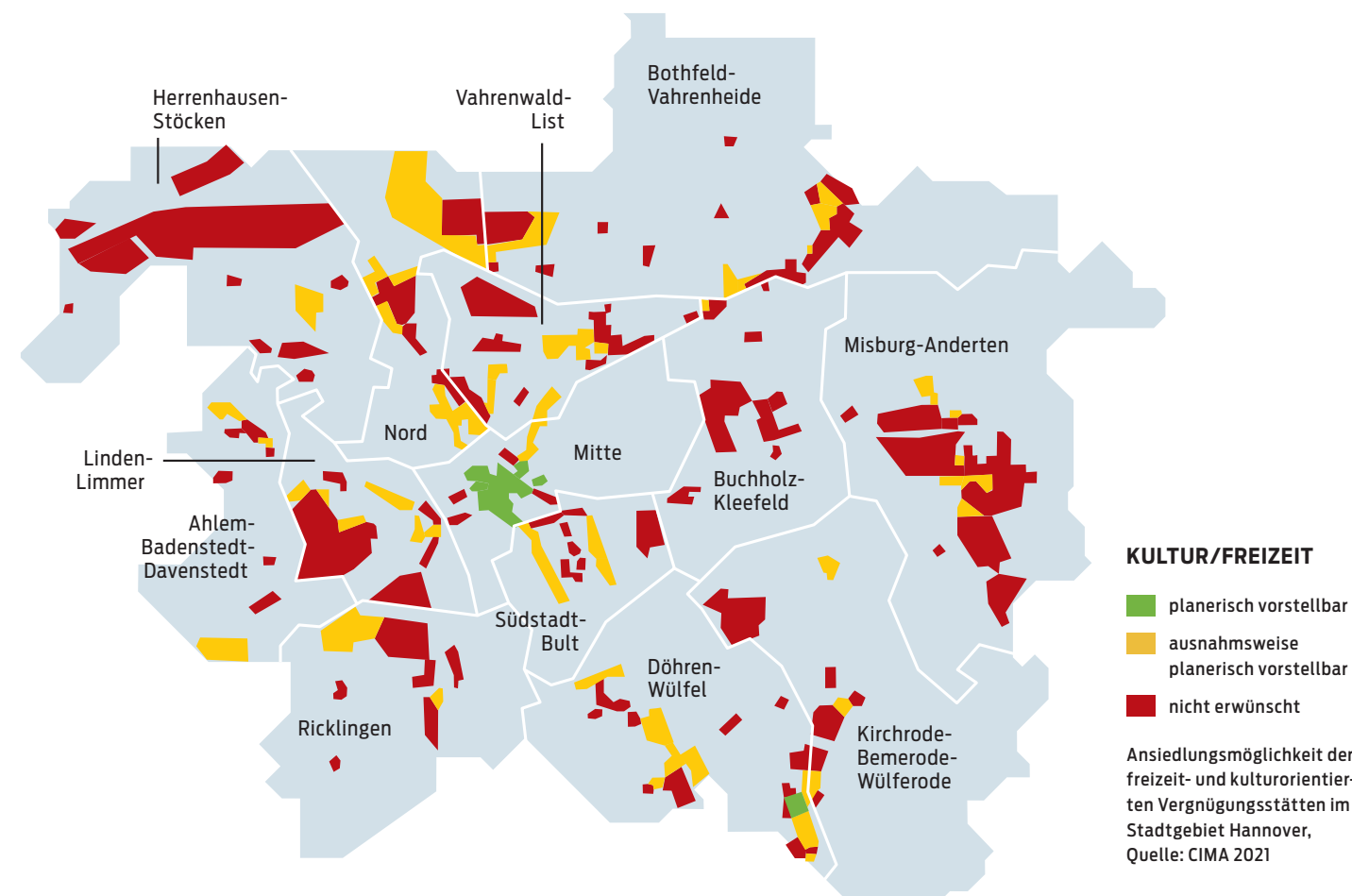
Die Standorte sind geeignet und belastbar, die Ansiedlung ist aus städtebaulichen Gründen vorstellbar. Die Zulässigkeit ist entweder schon gegeben oder kann ermöglicht werden.

#### Ausnahmsweise planerisch vorstellbar (gelb):

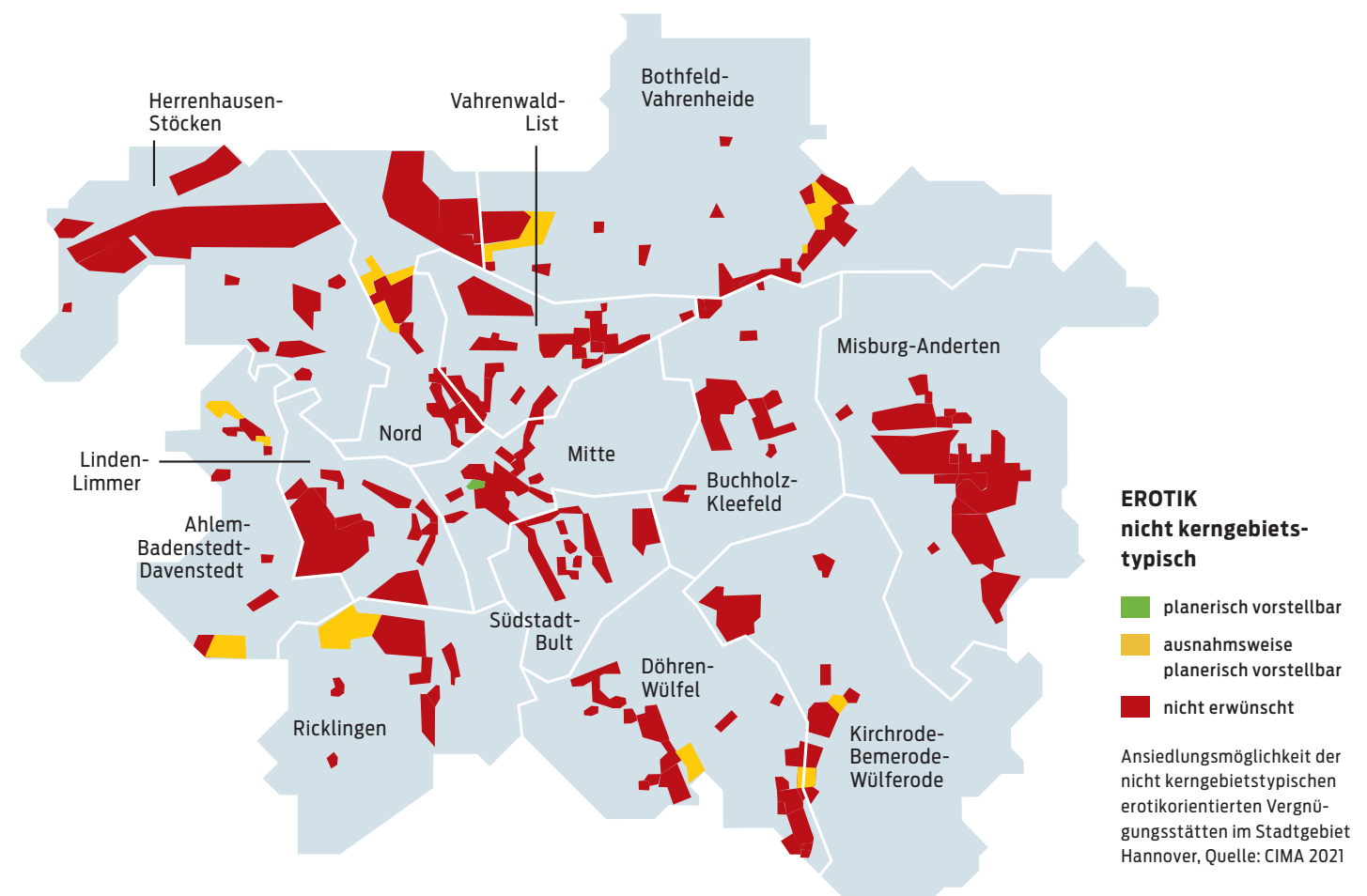
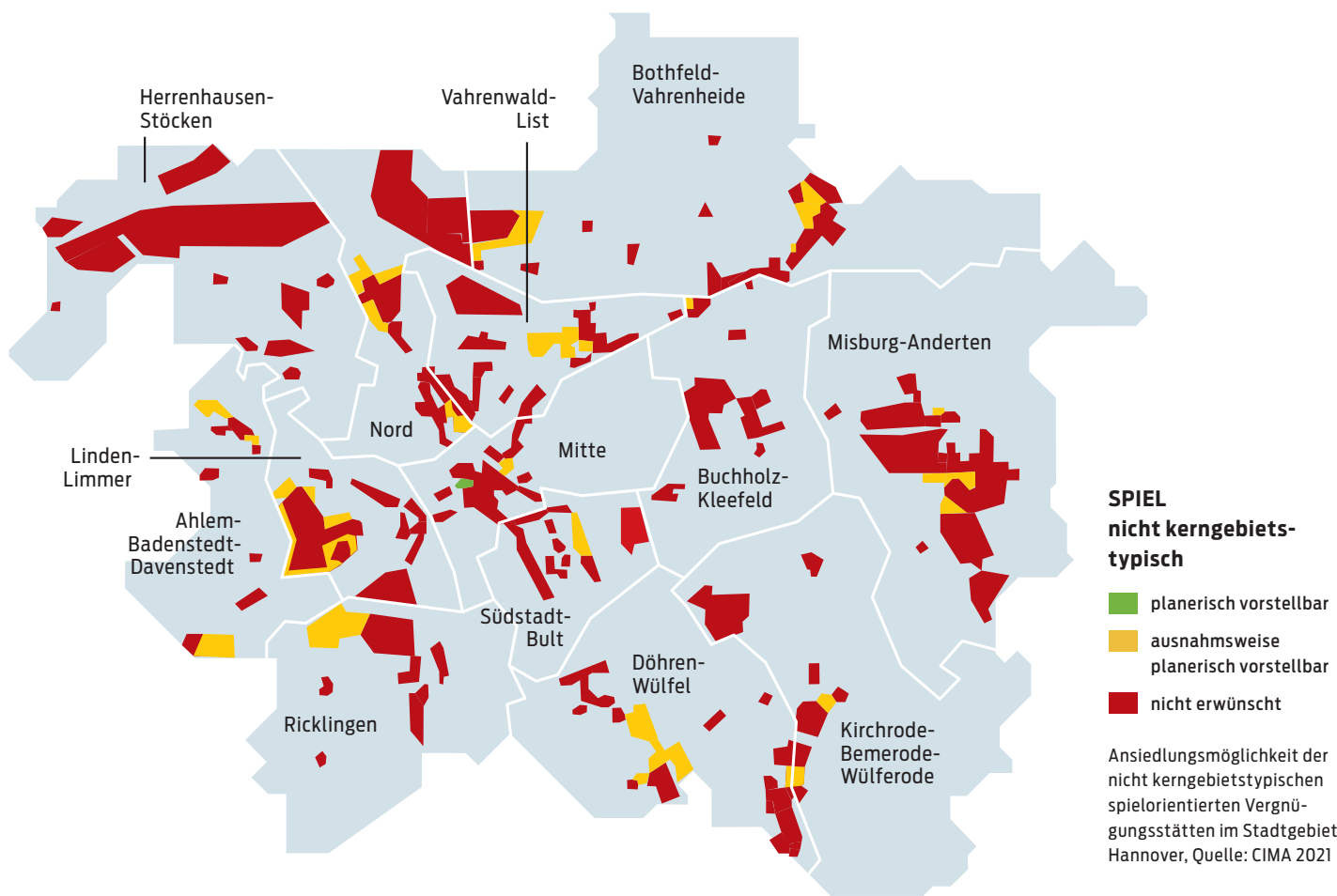
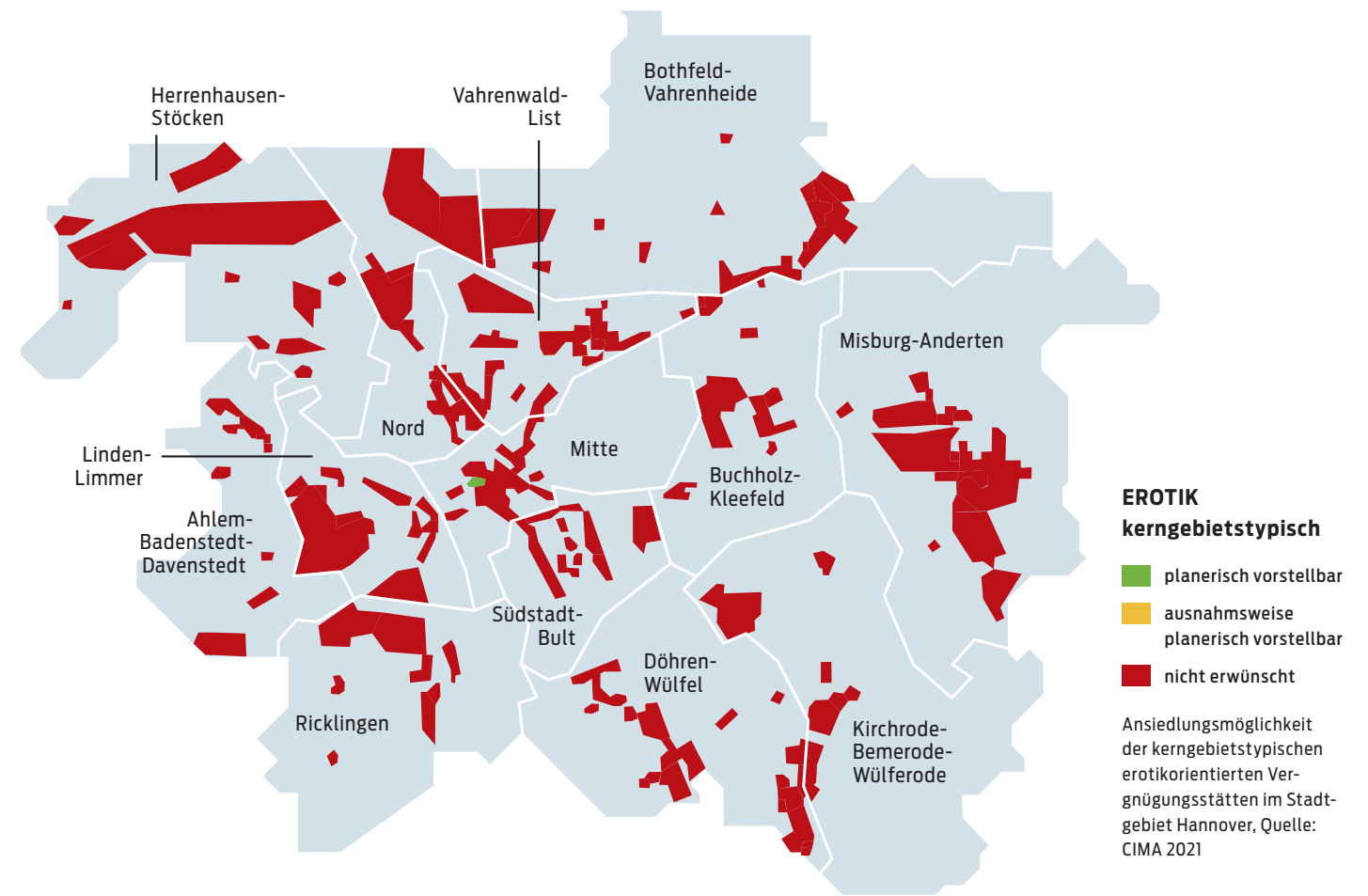
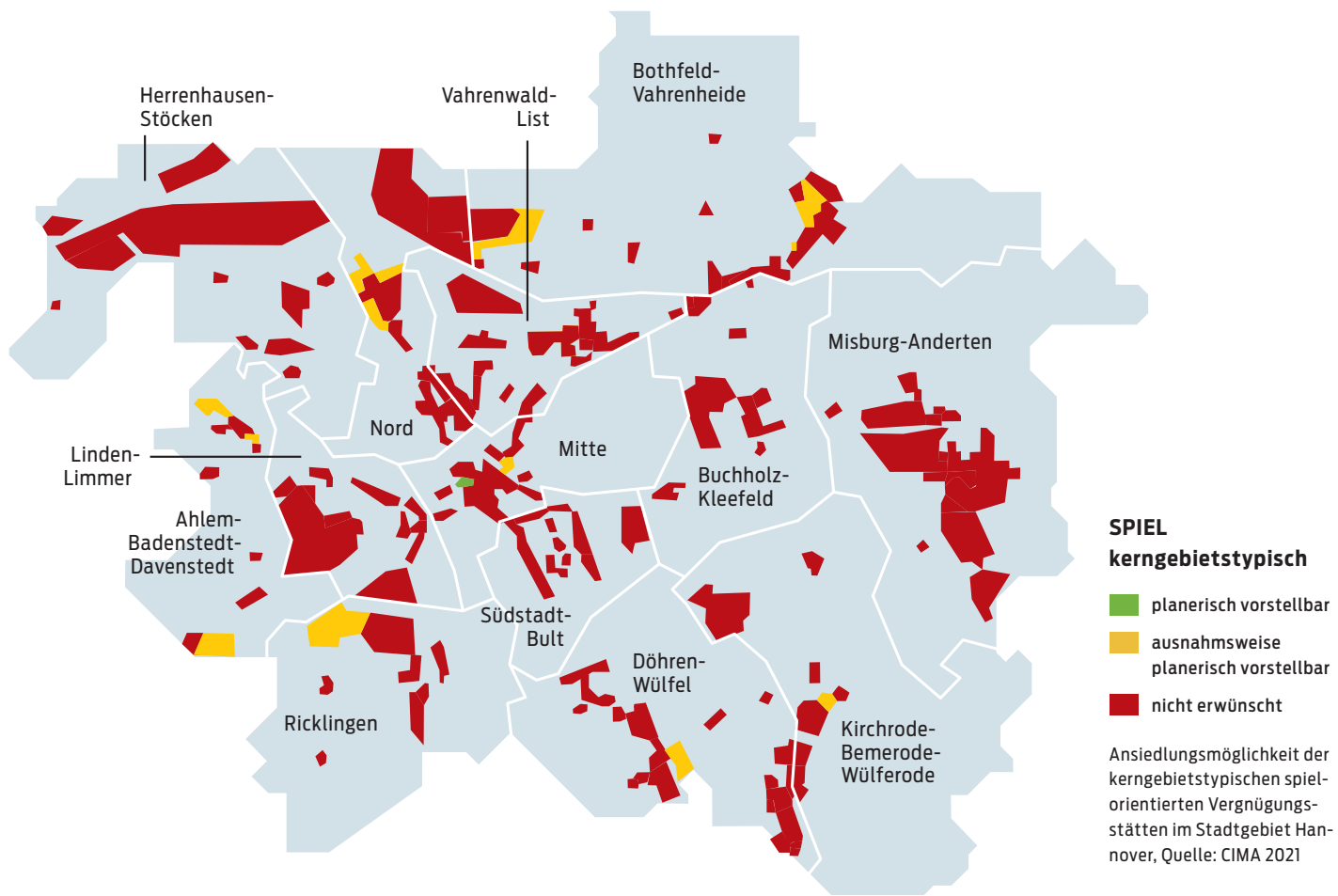
An diesen Standorten sind Vergnügungsstätten mit ihren potenziellen Störwirkungen und den, je nach Gebietskategorie, unterschiedlichen städtebaulichen Gründen ausnahmsweise planerisch vorstellbar. Bei den Ausnahmen ist darauf zu achten, dass sich die Genehmigung auf Einzelfälle beschränkt. Der definierte Gebietscharakter muss gewahrt bleiben. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.

#### Planerisch nicht erwünscht (rot):

Potenzielle Störwirkungen und städtebauliche Gründe sprechen gegen eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten. Bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.











Ehemalige Spielhalle in Linden

Die Zunahme von Spielhallen und Wettbüros in Innenstädten oder Stadtteilzentren ist ein bundesweit zu beobachtendes Phänomen. Sie ist häufig verbunden mit Funktionsverlusten und Imageschäden für ein ganzes Quartier. Dieser Trend ist auch in der Landeshauptstadt Hannover zu beobachten: das Steintorviertel, der Raschplatz, der Bereich Schwarzer Bär, die Limmerstraße, der Engelbosteler Damm oder die Vahrenwalder Straße sind Bereiche, in denen sich Vergnügungsstätten vermehrt angesiedelt haben.

Mit dem gesamtstädtischen Vergnügungsstättenkonzept wird eine fachliche Grundlage zur bau- und planungsrechtlichen Steuerung der Vergnügungsstätten gegeben. Die wesentlichen inhaltlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

### 1. Strategie der maßvollen Steuerung

Da ein flächendeckender Ausschluss von Vergnügungsstätten aus rechtlichen Gründen nicht in Frage kommt, basiert das vorliegende Konzept auf einer „Strategie der maßvollen Steuerung“, die einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für alle rechtlich zulässigen Nutzungen im Stadtgebiet ermöglicht.

### 2. Schutz der Zentren

Der Schutz des A-Zentrums Mitte (ausgenommen: Sonderregelung Raschplatz und Steintorviertel), des B-Zentrums Lister Meile, der Stadtbezirkszentren (C-Zentren), der Stadtteilzentren (D-Zentren) sowie der Nahversorgungszentren (E-Zentren) genießt hohe Priorität. Spiel- und erotikorientierte Vergnügungsstätten werden in allen Zentren zukünftig planungsrechtlich ausgeschlossen. Kultur- und freizeitorientierte Vergnügungsstätten (Diskotheken/Tanzlokale, Festhallen etc.) sind im A-Zentrum planerisch vorstellbar, im B-Zentrum und in den C-Zentren sind sie ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich verträglich in die Siedlungsstruktur einfügen:

- Ausschluss von spiel- und erotikorientierten Vergnügungsstätten in den A- bis C-Zentren,
- Kultur und Freizeit orientierte Vergnügungsstätten sind vorstellbar (A-Zentrum) oder ausnahmsweise zulässig (B- und C-Zentren),
- Ausschluss aller Vergnügungsstätten in den Stadtteil- (D-Zentren) und Nahversorgungszentren (E-Zentren).

### 3. Sonderregelungen für die Bereiche Steintorviertel und Raschplatz

Das Steintorviertel weist einen umfangreichen Bestand an Vergnügungsstätten auf und stellt als Vergnügungsviertel Hannovers ein in sich geschlossenes Quartier dar. Deshalb sind Vergnügungsstätten aller Art in diesem Gebiet planerisch vorstellbar. Eine Ausweitung von Betrieben über den räumlich definierten Bereich hinaus sollte allerdings verhindert werden.

Mit einer Konzentration spielorientierter und freizeit-/kulturorientierter Vergnügungsstätten ist auch im Bereich Raschplatz eine Vorprägung gegeben. Freizeit-/kulturorientierte Vergnügungsstätten können eine sinnvolle Ergänzung des Bestands sein und sind daher planerisch vorstellbar. Spielorientierte Vergnügungsstätten sind hier weiter ausnahmsweise möglich, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 100 Metern zwischen zwei Spielhallen oder zwei Wettvermittlungsstellen eingehalten wird. Erotikorientierte Vergnügungsstätten sind dagegen am Raschplatz planerisch nicht erwünscht.

### 4. Gezielte Steuerung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten

Planungsrechtlich sind Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Für insgesamt 14 Gewerbebestandorte wird ein vollständiger Ausschluss von Vergnügungsstätten empfohlen. Es handelt sich um Gebiete, die für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung Hannovers besonders bedeutsam sind. Ihre Entwicklungsschwerpunkte sollen durch gezielte Bauleitplanung abgesichert werden.

In ausgewählten Gewerbegebieten mit besonderen Entwicklungsschwerpunkten:

- Ausschluss aller Vergnügungsstättentypen

In allen anderen Gewerbegebieten:

- Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten aus dem Bereich Erotik,
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kerngebietstypischen Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel in ausgewählten Gewerbegebieten,
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten aus den Bereichen Spiel und Erotik in ausgewählten Gewerbegebieten,
- Ausnahmsweise Zulässigkeit von kultur- und freizeitorientierten Vergnügungsstätten.

### 5. Bauleitplanung, Bauordnung und Gewerberecht ergänzen sich

Auch zukünftig werden sowohl Bauleitplanung als auch Bauordnung und Gewerberecht einer unkontrollierten Ansiedlung von Wettbüros, Spielhallen und Erotikbetrieben aktiv gegensteuern.

Die zuständigen Fachbereiche haben in der Vergangenheit bereits aktives Handeln bewiesen. Bereits heute ist die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diversen Bebauungsplänen differenziert geregelt. Die konsequente Umsetzung der jeweils aktuellen gesetzlichen Vorgaben hat zu einer Einhaltung der vorgeschriebenen Abstände von Spielhallen und in Folge zu einer Reduktion der Spielgeräte pro Einwohner\*in geführt.

### 6. Handlungsbedarf und -möglichkeiten

Für die Landeshauptstadt Hannover gilt es, die Handlungsspielräume, die sich aus den gesetzlichen Grundlagen und dem Vergnügungsstättenkonzept ergeben, zur Steuerung von Spielhallen und anderen Vergnügungsstätten zu nutzen:

- Anpassung von Bebauungsplänen in den zentralen Versorgungsbereichen,
- Anpassung weiterer Bebauungspläne in den Gewerbegebieten, um Standorte mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten frühzeitig sicherzustellen und negativen Entwicklungen an anderen Standorten planerisch entgegenzuwirken,
- Einzelfallprüfung der Zulässigkeit von Spielhallen auf der Grundlage der rechtlichen Vorgaben aus dem Glücksspielstaatsvertrag, dem Niedersächsischen Glücksspielgesetz und dem Spielhallengesetz.

### 7. Nächste Schritte:

Das Vergnügungsstättenkonzept wird als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>13</sup> durch Beschluss des Rates der Landeshauptstadt Hannover angewendet und bei der Begründung von Festsetzungen zur Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten herangezogen. Darüber hinaus kann der Rat der Landeshauptstadt Hannover bei der Ansiedlung von Spielhallen für bestimmte Stadtbereiche einen größeren (bis zu 500 Meter) oder einen geringeren Mindestabstand (bis zu 50 Meter) als die ansonsten geltenden 100 Meter festlegen. Das kann über eine städtische Verordnung gemäß § 4 NSpielHG erfolgen.

Vor allem in Gebieten, die bereits von Trading-Down-Prozessen gekennzeichnet sind, bietet eine Erhöhung des Mindestabstands grundsätzlich ein geeignetes Mittel, Ansiedlungsmöglichkeiten für Spielhallen auf ein verträgliches Maß zu beschränken. Ob über die städtebauliche Steuerung hinaus von der Abstandsverordnung Gebrauch gemacht wird, wird geprüft. Ehemalige und aktuelle Sanierungsgebiete, die nicht durch Vorgaben der sonstigen Gebietskategorien geschützt sind, könnten dafür in Frage kommen.

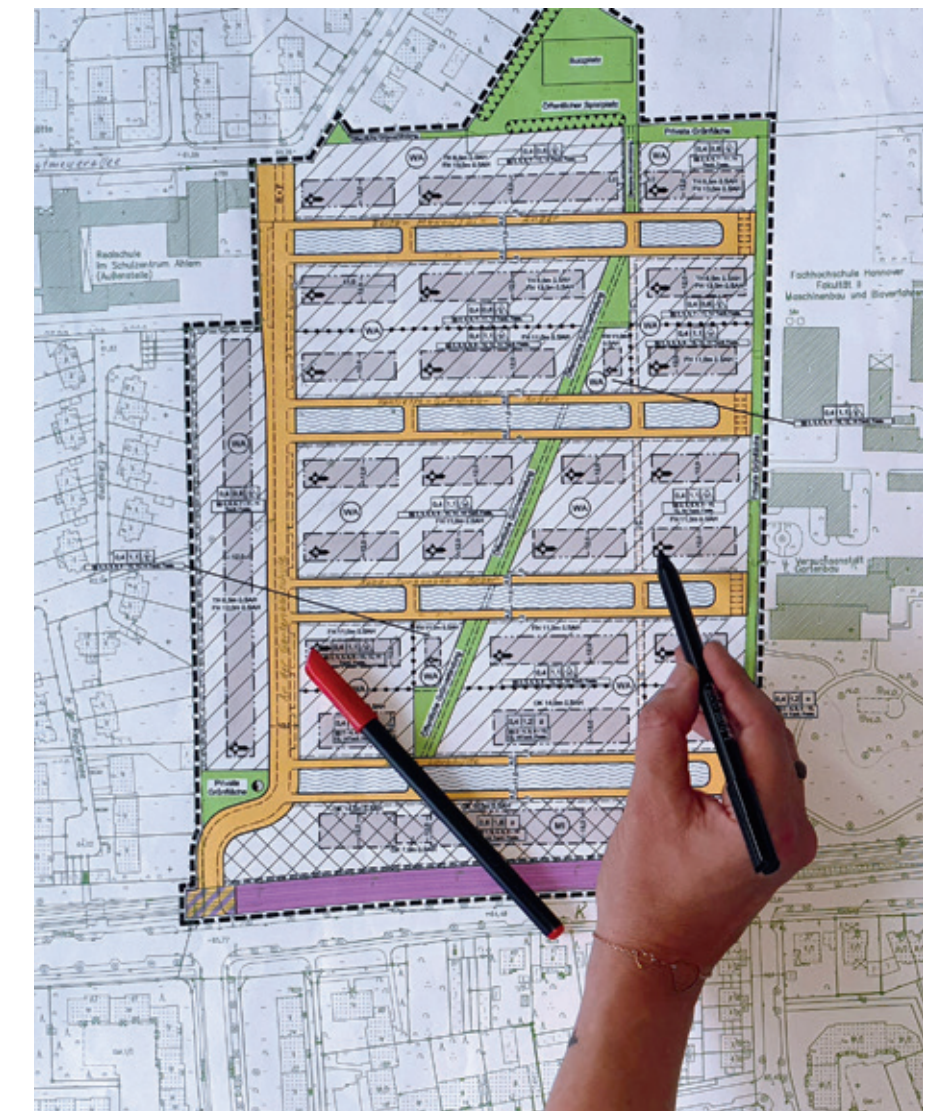
### 8. Erfolgchancen realistisch einschätzen

Die Genehmigungen von Bauvorhaben der Vergnügungsstätten-Branche unterliegen der städtebaulichen und gewerberechtlichen Einzelfallprüfung. Zukünftig erfolgt die städtebauliche Prüfung auf der Grundlage des Vergnügungsstättenkonzepts. Damit kommt die Landeshauptstadt der Forderung nach, Einzelfallentscheidungen in einen begründeten Gesamtkontext zu stellen. Auch in Zukunft wird in jedem einzelnen Fall planerisch abzuwägen sein, ob eine Genehmigung erteilt werden kann oder nicht. Ob eine Entscheidung einer möglichen rechtlichen Überprüfung Stand hält, wird nicht allein von der Herleitung aus diesem Konzept abhängen, sondern auch von der individuellen Beurteilung des einzelnen Vorhabens und seiner Besonderheiten. Das Konzept erhöht die Planungssicherheit; eine Erfolgsgarantie für die Umsetzung der Planungsziele kann damit nicht begründet werden.

Die auch in Hannover in einigen Bereichen bereits zu beobachtenden Funktionsverluste und die Imageschäden in einzelnen Lagen durch die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind aber Anlass genug, mit der Anwendung dieses Konzepts zu einer langfristigen und aktiven Stadtentwicklungspolitik beizutragen.

<sup>13</sup> BauGB § 1 Absatz 6 Nummer 11

Umsetzung durch verbindliche Bauleitplanung





## LANDESHAUPTSTADT HANNOVER

Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung  
Sachgebiet Flächennutzungsplanung OE 61.15

---

### Redaktion:

Susanne Luft, Wolfgang Mues

### Fotos:

Landeshauptstadt Hannover

### Gestaltung und Textbearbeitung:

Gisela Sonderhüsken, Design-Gruppe

### Druck:

Printmedien Biewald

Stand Dezember 2022

Stand der zugrundeliegenden Vergleichszahlen: 2017