

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Bothfeld-Vahrenheide  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

Nr. 0148/2024

Anzahl der Anlagen 2 (nur online)

Zu TOP

---

## **Veränderungssperre Nr. 126 für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 1883 – Geha- Carré -**

### **Antrag,**

für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 1883 nach den §§ 14 und 16 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) die Veränderungssperre Nr. 126 -Anlagen 2 und 3- als Satzung zu beschließen.

### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Die Satzung über eine Veränderungssperre ist ein formales Plansicherungsinstrument, das die gegenwärtige städtebauliche Situation in dem Gebiet vor dem Inkrafttreten des künftigen Bebauungsplans vor unerwünschten Veränderungen schützt. Eine Auseinandersetzung mit Gender-Aspekten erfolgt daher erst mit einer inhaltlichen Befassung im Rahmen der weiteren Beschlüsse zu dem Bebauungsplanänderungsverfahren.

### **Ergebnis der Klimawirkungsprüfung**

Die Satzung über eine Veränderungssperre ist ein formales Plansicherungsinstrument, das die gegenwärtige städtebauliche Situation in dem Gebiet vor dem Inkrafttreten des künftigen Bebauungsplans vor unerwünschten Veränderungen schützt. Hieraus ergeben sich weder negative noch positive Auswirkungen auf das Klima.

### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

### **Begründung des Antrages**

Der Bereich der südlichen Sutelstraße im Stadtteil Bothfeld wird in dem vom Rat der Landeshauptstadt Hannover am 16.12.2021 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Drs.-Nr. 2181/2021) als sog. C-Zentrum in der Hierarchie der zentralen Versorgungsberei-

che im hannoverschen Stadtgebiet festgelegt.

Um den Bestand und die Entwicklung dieses zentralen Versorgungsbereiches auch auf den beiden Grundstücken des sogenannten Geha-Carrés an der Podbielskistraße Ecke Sutelstraße sowie des östlich angrenzenden mit einem Bürogebäude bebauten Grundstücks Podbielskistraße 333 besser steuern zu können, soll der planungsrechtliche Rahmen für die zukünftige Nutzung durch einen Bebauungsplan festgelegt werden. Zu diesem Zweck wurde bereits am 12.12.2019 vom Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover ein förmlicher Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1883 gefasst.

Bei dem straßenbegleitenden Gebäudeflügel entlang der Podbielskistraße handelt es sich um ein Baudenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG. Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Podbielskistraße 333 ist das Verwaltungsgebäude für die damalige Niederlassung der Philipp Holzmann AG entstanden. Im Plangebiet ist heute bereits eine Nutzungsmischung aus nichtgroßflächigem Einzelhandel, Büro und Dienstleistungsnutzung, nichtstörendem Gewerbe sowie Verwaltungsnutzung anzutreffen. Grundsätzlich erscheint – sofern die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt werden – auch eine Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung möglich und könnte zur Belebung des Gebietes beitragen.

Deshalb wird hier die planungsrechtliche Ausweisung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Gleichzeitig soll die städtebauliche Dichte, bzw. das sogenannte Maß der baulichen Nutzung bestandsorientiert durch die Festsetzung entsprechender Ausnutzungskennziffern begrenzt werden.

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten und der auch inhaltlich dynamischen Entwicklung der Branche, hat der Rat der Landeshauptstadt Hannover am 16.12.2021 parallel zu dem oben genannten Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch ein Vergnügungsstättenkonzept (Drs.-Nr. 2182/2021) beschlossen. Für den Bereich der südlichen Sutelstraße sind danach spielorientierte Vergnügungsstätten (Spielhallen und Wettbüros) aufgrund der von ihnen ausgehenden potenziellen Störwirkungen sowie der in den unterschiedlichen Gebietskategorien aufgezeigten städtebaulichen Gründe planerisch nicht erwünscht. Freizeit- und kulturorientierte Vergnügungsstätten sind in diesem zentralen Versorgungsbereich nur ausnahmsweise planerisch vorstellbar.

Für das Grundstück Sutelstraße 2 liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Einzelhandelsfläche in ein Wettbüro vor. Diese geplante Nutzungsänderung kollidiert mit den Zielen sowohl des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, als auch mit denen des Vergnügungsstättenkonzeptes der Landeshauptstadt Hannover. An diesem Standort könnte das beispielsweise durch die zu befürchtenden Mietpreisverzerrungen, Imageverlust und negativen Auswirkungen auf das Ortsbild den Bestand des zentralen Versorgungsbereiches sowie die weitere städtebauliche Entwicklung beeinträchtigen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1883 vom 12.12.2019 ist die Entscheidung über dieses Baugesuch für die Dauer von 12 Monaten gemäß § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt worden. Die Zurückstellung wirkt bis April 2023. Da der Bebauungsplan Nr. 1883 nicht innerhalb dieses Zurückstellungszeitraumes in Kraft treten wird, ist es zur weiteren Sicherung der Planung erforderlich, eine Veränderungssperre zu erlassen. Das genannte Baugesuch soll auf Rechtsgrundlage dieser Veränderungssperre abgelehnt werden.

61.13  
Hannover / 23.01.2024