Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0867/2020
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

**Erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 103 für den künftigen Bebauungsplan Nr. 103, 2. Änderung (vormals Nr. 1831) - Nordmannpassage -**

**Antrag,**
die erste Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre Nr. 103 um ein Jahr gemäß §§ 14, 16 und 17 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 10 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) als Satzung zu beschließen.

**Berücksichtigung von Gender-Aspekten**
Die Satzung über eine Veränderungssperre ist ein formales Plansicherungsinstrument, um die gegenwärtige städtebauliche Situation in dem Gebiet vor dem Inkrafttreten des künftigen Bebauungsplans vor gegenläufigen Veränderungen zu schützen. Eine Auseinandersetzung mit Gender-Aspekten erfolgt daher inhaltlich erst mit der Drucksache zur Auslegung des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung.

**Kostentabelle**
Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

**Begründung des Antrages**

Der Rat hat am 30.08.2018 für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung (vormals Nr. 1831) - Nordmannpassage - zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 103 beschlossen. Die Veränderungssperre ist nach Bekanntmachung im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover Nr. 39 am 27.09.2018 in Kraft getreten.

In mehreren Bereichen der Innenstadt ist seit geraumer Zeit ein Trend dahin zu beobachten, dass für frei werdende Objekte Bauanträge oder Bauvoranfragen zu Wettbüros gestellt werden. Mit Nutzungsausschlüssen und Nutzungssteuerungen soll der besonderen Bedeutung dieser Innenstadtlagen für den Einzelhandel im Hinblick auf angemessene

Nutzungsstrukturen im Oberzentrum Hannovers Rechnung getragen werden. Im Zuge der Planungen soll umfassend auch mit Nutzungsausschlüssen auf Bordellansiedlungen und ähnliche Betriebe reagiert werden.

Das im März 2016 begonnene Bebauungsplanverfahren Nr. 1831 verfolgte das Ziel, dem untergenutzten Nordmannblock eine der Lage entsprechend angemessene bauliche Dichte zu ermöglichen. Aufgrund eines Baugesuches für ein Wettbüro wurde durch einen modifizierten Aufstellungsbeschluss im Oktober 2017 der Ausschluss von Wettbüros und ähnlichen Betrieben wie Bordelle und bordellartige Betriebe mit in das Verfahren aufgenommen. Aufgrund des beschlossenen Bürgerbeteiligungsprozesses für das Steintor ruhte das Verfahren, um das inzwischen abgeschlossene offene Beteiligungsverfahren nicht durch die mit einem Bebauungsplan geschaffenen Tatsachen einzuschränken. Das Bebauungsplanverfahren soll nunmehr mit angepassten städtebaulichen Zielen fortgeführt werden.

Da abzusehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren Nr. 1831 nicht zeitnah abgeschlossen werden kann und da Fristen hinsichtlich der laufenden Veränderungssperre bei einem langwierigen Bebauungsplanverfahren abzulaufen drohen, soll zum Ausschluss von Wettbüros im Plangebiet nun ein gesondertes, weniger zeit intensives Änderungsverfahren Nr. 103, 2. Änderung durchgeführt werden. Das Beschlussverfahren zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplans Nr. 103, 2. Änderung ist mit der Drucksache Nr. 0470/2020 vorbereitet.

Für dieses Bebauungsplanverfahren liegt ein entsprechendes Baugesuch für ein Wettbüro zum Grundstück Kurt-Schumacher-Straße 31 zugrunde, zu dem seit Oktober 2017 Plansicherung betrieben wird. Mit der ersten Verlängerung der Veränderungssperre tritt hinsichtlich dieses Baugesuchs eine Sperrwirkung ein, die einen Zeitraum von 3 Jahren überschreitet. Daher ist es notwendig, in diesem Zusammenhang darzulegen, dass im Sinne von § 17 Abs. 2 BauGB besondere Umstände in dem Bauleitplanverfahren liegen, die auch diesem Baugesuch gegenüber eine Verlängerung der Veränderungssperre rechtfertigen.

Diese besonderen Umstände als Rechtfertigungsgrundlage der Verlängerung des Plansicherungsinstrumentes Veränderungssperre liegen vor. Das Bundesverwaltungsgericht knüpft an diese besonderen Gründe Umstände, die durch eine Ungewöhnlichkeit gekennzeichnet sind. Eine Ungewöhnlichkeit in dem Sinne muss zunächst natürlich im Verfahren selbst liegen, besonders schwerwiegende Fragen zur Sachverhaltsaufklärung aber auch Fragen des Verfahrensablaufs.

Der gegenwärtig unser Land bewegende Umstand, der das öffentliche Leben lahmlegt und die Bevölkerung in bisher ungekannte Verhaltensweisen zwingt, ist ein Umstand im Sinne des § 17 Abs. 2 BauGB. Der geplante Verfahrensablauf, der zu einem regelkonformen Abschluss von Verfahren geführt hätte, ist zu dem jetzt vollkommen unvorhersehbaren Zeitpunkt nicht mehr möglich. Seit Mitte März 2020 sind alle Stadtbezirksrat- und Fachausschusssitzungen bis auf weiteres abgesagt, so dass ein Beschluss zur öffentlichen Auslage mit der rechtlich gebotenen Anhörung des Stadtbezirksrates nicht absehbar ist. Ein Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bis September 2020 ist mittlerweile ausgeschlossen. Aus den genannten Gründen ist es rechtlich zulässig, zum gegenwärtigen Zeitpunkt im Einzelfall eine Veränderungssperre in ein viertes Jahr der Sperrwirkung hinein zu beschließen. Die dafür erforderlichen besonderen Umstände sind vorhanden.

Wenn sich das öffentliche Leben wieder weitestgehend normalisiert hat und die politischen Gremien wieder tagen ist beabsichtigt, das Beschlussverfahren zur öffentlichen Auslage des Bebauungsplanes Nr. 103, 2. Änderung mit der Anhörung des Stadtbezirksrates Mitte

durchzuführen und ggf. das Bebauungsplanverfahren insgesamt bis zum Ende des Jahres abzuschließen, so dass die Veränderungssperre bereits dann außer Kraft treten würde. Zur Sicherung der Planung ist es daher notwendig und gerechtfertigt, die Geltungsdauer der Veränderungssperre zu verlängern, die ansonsten im September 2020 auslaufen würde.

61.1B
Hannover / 22.04.2020