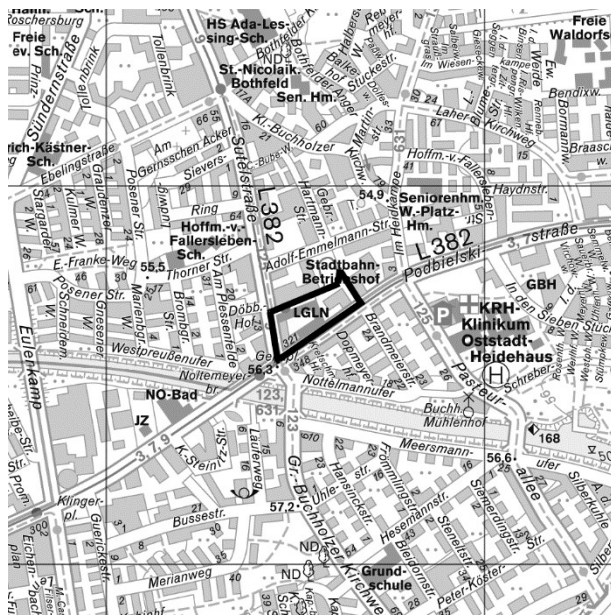


Begründung

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Bebauungsplan Nr. 1883 **- Geha Carré -**



Stadtteil: Bothfeld

Geltungsbereich:

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Sutelstraße 2 und Podbielskistraße 321 bis 333 (ungerade)

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans	2
2. Verfahren	2
3. Örtliche und planungsrechtliche Situation	3
4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	4
5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit	6
5.1. Lärmschutz	6
5.2. Naturschutz / Artenschutz	6
5.3. Klimaschutz	6
5.4. Altlasten und Verdachtsflächen	6
6. Kosten für die Stadt	6

1. Zweck und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Verfahrens ist der Schutz des zentralen Versorgungsbereichs (künftig ZVB) "Sutelstraße" sowie des angrenzenden Grundstücks Podbielskistraße 333. Aus diesem Grund soll mit einer textlichen Festsetzung die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im städtebaulichen Kontext gezielt reglementiert werden, um dem stadträumlich bedeutsamen Quartier an der Sutelstraße Ecke Podbielskistraße gerecht zu werden und es hinsichtlich seiner Funktionen als Stadtteilzentrum mit ZVB zu stärken.

Aktueller Anlass der Planaufstellung ist ein Bauantrag für das Grundstück Sutelstraße 2, der eine Nutzungsänderung von einer Einzelhandelsnutzung in ein Wettbüro zum Inhalt hat. Die angefragte Nutzung ist planungsrechtlich als spielorientierte Vergnügungsstätte einzuordnen. Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan. Der Bauantrag wäre daher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) – "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen.

In der städtebaulich herausgehobenen Lage im bzw. am ZVB "Sutelstraße" ist es Ziel, die vorhandenen Nutzungen zu sichern und zu erhalten sowie Tendenzen entgegenzuwirken, die zur Abwertung des Gebiets führen. Die besondere Qualität des Quartiers, die sich aus einer Nutzungsmischung aus Handel, Gastronomie und Dienstleistungen sowie Verwaltungsnutzungen ergibt, erweist sich nicht nur als flexibel und tragfähig, sondern beugt auch durch ihre Attraktivität Tendenzen der Verwahrlosung vor. Solchen "Trading-Down-Effekten" durch gehäuftes Vorkommen von Spielhallen und Wettbüros soll künftig entgegengewirkt werden.

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 12.12.2019 wurde der Bauantrag gemäß § 15 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung wirkte bis April 2024. Da das laufende Bebauungsplanverfahren über den Zurückstellungszeitraum hinaus andauert, ist zur weiteren Sicherung der Planung die Veränderungssperre Nr. 126 zur Ablehnung des der Planung entgegenstehenden Baugesuchs erlassen worden (Drs. 0148/2024).

In jüngster Vergangenheit sind verstärkt Anträge und Anfragen für Wettbüros zu verzeichnen, insbesondere für den Bereich der südlichen Sutelstraße. Es steht also zu befürchten, dass sich hier weitere Wettbüros, Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen ansiedeln wollen, die mit den städtebaulichen Zielen - Erhaltung und Entwicklung des ZVB - nicht verträglich sind.

Allgemein verfolgt die Landeshauptstadt Hannover (künftig LHH) das Ziel, durch das "Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover" eine maßvolle Steuerung sowie punktuell eine gezielte Vermeidung von Vergnügungsstätten zu erreichen. Ein entsprechendes Konzept ist im Jahr 2021 vom Rat der LHH beschlossen worden.

Auf den Standort "Geha-Carré" bezogen, soll der ZVB als attraktiver Einkaufsstandort erhalten werden. Die Attraktivität des Bereichs am Einkaufszentrum und dem unmittelbaren Umfeld würde durch Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen nachhaltig beeinträchtigt. Mit den getroffenen Maßnahmen (s. Kapitel 4) soll eine unkontrollierte Ansiedlung dieser Nutzungen verhindert werden und somit die Versorgungsfunktion des ZVB "Sutelstraße" unterstützt werden. Für die weiteren Bereiche des ZVB erfolgte der Vergnügungsstättenausschluss bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 1704, Nr. 1526 1. Änderung und Nr. 1652 1. Änderung.

2. Verfahren

Aktuell existiert für das Plangebiet kein Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Da der aufgestellte Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Absatz 2b BauGB enthält, kann die Gemeinde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind nicht beeinträchtigt.

- Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIm-SchG).

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 13 Abs. 2 Ziffer 1 BauGB verzichtet werden.

Da lediglich textliche Festsetzungen formuliert werden, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans ausschließlich in Textform.

3. Örtliche und planungsrechtliche Situation

Bei dem Gebäudekomplex des "Geha-Carrés" handelt es sich im Wesentlichen um die ehemaligen Produktionsgebäude der früheren Geha-Werke, die hier bis zur Einstellung der Produktion in den 1990er Jahren ansässig waren. Der Gebäudekomplex hat sich unter Anwendung der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 BauGB zu dem heute vorhandenen Gewerbeobjekt mit Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzen sowie kleinteiligen Einzelhandel im Erdgeschoss entwickelt.

Das Plangebiet befindet sich auf der Nord-Ost-Seite des Knotenpunkts Podbielskistraße / Sutelstraße / Groß-Buchholzer-Kirchweg und grenzt unmittelbar südlich an das sogenannte "Emmelmänn-Center" an, getrennt nur durch die Gleise und die Zufahrt zum Stadtbahnbetriebshof der Üstra.

Das "Geha-Carré" ist über die Podbielskistraße und Sutelstraße erschlossen. Die Podbielskistraße ermöglicht einen direkten Anschluss an den Messeschnellweg in ca. 1,5 km Entfernung. Mit der Haltestelle "Noltemeyerbrücke" am Knotenpunkt besteht ein fußläufiger Anschluss an die Stadtbahnlinien 3, 7 und 13, so dass der Hauptbahnhof und die Innenstadt in 12 bzw. 13 Minuten erreicht werden können.

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover nachrichtlich als "Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich" dargestellt. Gemäß Ziffer 2.3.01 soll die Versorgungsfunktion der zentralen Orte in allen Teilen der Region Hannover gesichert und gestärkt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) dar, die sich in Richtung Osten bis zur Straße Im Heidkampe fortsetzt. Gemischte Bauflächen dienen vorwiegend der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung. Südlich folgt die als Hauptverkehrsstraße dargestellte Podbielskistraße, die zusätzlich mit den Symbolen für Stadtbahn und U-Bahn belegt ist. Die Flächen südlich davon sind als Wohnbauflächen dargestellt. Nördlich des Plangebiets folgt die Sonderbaufläche Üstra, welche den Stadtbahnbetriebshof Bothfeld einschließlich Zufahrt abdeckt. Da der Bebauungsplan keine Gebietstypen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird nicht widersprochen.

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben ist auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen, wonach sich Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Die Bebauung im östlichen Umfeld wird durch den Bebauungsplan Nr. 636 geregelt, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Im Norden, auf die Zufahrt zum Stadtbahnbetriebshof folgend, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1704 für den südlichen Teil des Einkaufszentrums "Klein-Buchholz" ("Emmelmänn-Center") ein Kerngebiet (MK) fest.

Bei dem straßenbegleitenden Gebäudeflügel entlang der Podbielskistraße (Hsnr. 321 bis 325, ungerade) handelt es sich um ein Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 NDSchG.

Der westliche Teil des Plangebiets (Sutelstraße 2 und Podbielskistraße 321) gehört zum ZVB "Sutelstraße", der im städtischen "Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" als C-Zentrum ausgewiesen ist.

• **Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover**

Das "Vergnügungsstättenkonzept für die Landeshauptstadt Hannover" wurde am 16.12.2021 vom Rat (Drs. 2182/2021) beschlossen. Es formuliert unabhängig von moralischen und gesellschaftspolitischen Betrachtungen die notwendigen allgemeinen Leitlinien und Grundsätze, anhand derer eine städtebauliche Einschätzung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten für den gesamten Stadtbereich erfolgen soll. Darauf aufbauend wird eine Beurteilung der stadträumlichen Verortung von Gebieten vorgenommen, und es werden Aussagen darüber getroffen, welche Arten von Vergnügungsstätten planerisch vorstellbar, ausnahmsweise planerisch vorstellbar oder nicht erwünscht sind, um eine geordnete Entwicklung sicherstellen zu können.

Ziel des "Vergnügungsstättenkonzepts für die Landeshauptstadt Hannover" ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB einen gesamtstädtischen Orientierungsrahmen für die räumliche Entwicklung dieser Nutzungsart vorzugeben. Dies beinhaltet, Vergnügungsstätten an nicht gewünschten Standorten auszuschließen, sie jedoch an Standorten, die aus städtebaulicher Sicht als weniger sensibel eingestuft werden, zuzulassen und ihnen damit eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit zu eröffnen. Es gilt, schädliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der LHH durch Erweiterung bestehender bzw. die Ansiedlung neuer Vergnügungsstätten auszuschließen.

Dabei steht die nähere Betrachtung besonders nachgefragter Räume in engem Zusammenhang mit dem zeitgleich fortgeschriebenen "Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit integriertem Nahversorgungskonzept für die Landeshauptstadt Hannover" (Ratsbeschluss am 16.12.2021) und dem Gewerbeflächenkonzept der LHH. Die hier auftretenden Flächenkonkurrenzen und die Auswirkungen der Nutzungen aufeinander erfordern eine kombinierte Betrachtung der städtischen Teilräume.

Innerhalb der im gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2021 als A- bis C-Zentren eingestuftten Bereiche ist bei der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten eine Differenzierung zwischen den verschiedenen Nutzungstypen geboten, da die einzelnen Typen unterschiedliche Wirkungen auf ihr Umfeld ausüben und somit unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen haben können. Das Vergnügungsstättenkonzept fasst die Art der Vergnügungsstätte in drei thematische Kategorien zusammen:

- **Spiel:** Spielhallen, Spielbanken, Wettbüros.
- **Freizeit/Kultur:** Discotheken / Tanzlokale, Multiplexkinos, Varietés, Festhallen.
- **Erotik:** Striptease-Lokale, Swingerclubs, Sex-Kinos, Videopeepshows, Sex-shops mit Videokabinen.

Die Auflistung ist nicht abschließend.

4. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

Vor dem Hintergrund der stetigen Zunahme an Baugesuchen für die Errichtung, Ansiedlung und Erweiterung von Vergnügungsstätten und der auch inhaltlich dynamischen Entwicklung der Branche besteht für die LHH - wie in vielen anderen Kommunen Deutschlands auch - verstärkter Handlungsbedarf, steuernd einzugreifen.

• **Ziele und Festsetzungen**

Für das Grundstück Sutelstraße 2 liegt ein Antrag auf Nutzungsänderung einer Einzelhandelsfläche in ein Wettbüro vor. Wettbüros sind im Gegensatz zu den klassischen Wettannahmestellen (z.B. Toto Lotto) klar den Vergnügungsstätten (Kategorie: Spiel) zuzuordnen. Diese geplante Nutzungsänderung kollidiert mit den Zielen sowohl des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts, als auch mit denen des Vergnügungsstättenkonzepts der Landeshauptstadt Hannover. Im gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover von 2021 ist die Standortkategorie

für den ZVB "Sutelstraße" als C-Zentrum deklariert, die auf den jeweiligen Stadtbezirk ausgerichtet sein sollen, mit einem umfassenden Angebot an Gütern des periodischen und des aperiodischen Bedarfs. Daraus leitet sich ein besonderer Anspruch an vielseitige Einzelhandelsstrukturen ab. Dieser muss geschützt werden.

Vor dem Hintergrund der Bemühungen, die Nutzungsvielfalt im Plangebiet zu sichern, sollen spielorientierte Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Daher wird für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung festgesetzt, dass Vergnügungsstätten aus dem Bereich Spiel und aus dem Bereich Erotik nicht zulässig sind (§ 2 textliche Festsetzungen der Satzung).

Die genannten Nutzungen führen oftmals zu einem Verdrängungswettbewerb (Verschiebung des Bodenpreisgefüges) mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie anderen Nutzungen, wodurch es zu einer Einschränkung der Angebotsvielfalt und sogenannten "Trading-Down-Effekten" kommen kann. Mit den geplanten Betrieben lassen sich erfahrungsgemäß höhere Umsätze generieren, so dass entsprechend höhere Miet- und Kaufpreise die Folge sein können. Das kann wiederum den Bodenpreis verändern und letztendlich die Verdrängung vorhandener Nutzungen wie Ladengeschäfte und Dienstleister zur Folge haben. Mit der Maßnahme eines Vergnügungsstättenausschlusses sollen negative Auswirkungen auf die Nutzungsvielfalt eingedämmt werden. Eine Häufung dieser gewerblichen Betriebe kann zudem das Image des Gebiets nachhaltig beeinflussen und möglicherweise zu einer Umstrukturierung führen, die sich sowohl für das Plangebiet und auch auf die Umgebung städtebaulich negativ auswirken könnte und deshalb nicht gewollt ist.

Problematisch sind weiterhin der eingeschränkte Besucherkreis bzw. die eingeschränkte Zielgruppe, was letztendlich zu fehlender Akzeptanz in der Bevölkerung, sozialen Konflikten sowie Segregation vor Ort führen kann. Wettbüros, Spielhallen und Sex-Kinos setzen oftmals andere Werbeformate ein. Häufig sind die Schaufenster (aus Diskretionsgründen) zugeklebt. Zudem kommt vermehrt eine aggressive Werbung zur Anwendung, so dass das Erscheinungsbild der Erdgeschosszone beeinträchtigt wird. Eine offene und ansprechende Schaufenstergestaltung, bei welcher Ware präsentiert wird und die zum Flanieren und Verweilen einlädt, ist nicht mehr gegeben.

Wie bereits im Kapitel 1 und 3 beschrieben, liegt das Plangebiet in einer städtebaulich herausgehobenen Lage im und am ZVB "Sutelstraße". Dies erfordert einen behutsamen Umgang mit diesem Areal. Die bereits beschriebenen Werbeformate stehen in klarem Konflikt dazu und rechtfertigen daher eine entsprechende Nutzungseinschränkung bezüglich der Ansiedlung von weiteren Betrieben mit Störpotenzialen.

Die Vergnügungsstätten aus dem Bereich Freizeit / Kultur hingegen sollen, dem Vergnügungsstättenkonzept folgend, ausnahmsweise zulässig sein. Mit dieser Steuerung sollen unpassende Agglomerationseffekte verhindert werden. Die Zulassung einer Ausnahme muss im Genehmigungsverfahren in jedem Einzelfall geprüft werden, zum Beispiel auf das Kriterium Gebietsverträglichkeit. Grundsätzlich werden Vergnügungsstätten aus der Gruppe Freizeit / Kultur als ergänzende Nutzungen gesehen, die zur Belebung der Zentren beitragen können.

Mit den getroffenen Maßnahmen soll der ZVB "Sutelstraße" sowie die südöstlich angrenzende Umgebung geschützt werden. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen lassen ausreichend Raum für eine wirtschaftliche Nutzung angesichts des vielfältigen noch verbleibenden Nutzungsspektrums. Für weitere Flächen des ZVB erfolgte der Vergnügungsstättenausschluss bereits mit den Bebauungsplänen Nr. 1704, Nr. 1526 1. Änderung und Nr. 1652 1. Änderung.

In der Abwägung mit den Einzelinteressen der Betreiber ist eine attraktivitätswahrende Entwicklung des Stadtteilzentrums "Sutelstraße" höher zu gewichten als das einseitige Geschäftsinteresse.

Im Übrigen soll auch zukünftig die Zulässigkeit von Bauvorhaben einzelfallbezogen aus dem umgebungsprägenden Bestand heraus beurteilt werden. Insofern müssen zukünftige Bauvorhaben weiterhin die Anforderungen an das Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) erfüllen.

5. Umweltbelange / Umweltverträglichkeit

Für die Aufstellung des Bebauungsplans sind, wie in Kapitel 2 erläutert, die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB gegeben. Das beinhaltet gemäß § 13 Abs. 3 BauGB den Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Das ist für das vorliegende Plangebiet auch nicht erforderlich, da neue Baurechte, über die bereits nach § 34 BauGB zulässigen Baurechte, nicht begründet werden. Daher sind keine Eingriffe im Zuge der vorliegenden Planung zu erwarten. Durch den beabsichtigten Ausschluss bestimmter Nutzungsarten sind keine Beeinträchtigungen erkennbar, die Auswirkungen auf die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter haben könnten oder die die Eignung der Fläche für den vorgesehenen Nutzungszweck in Frage stellen würde.

5.1. Lärmschutz

Das Plangebiet ist durch Immissionen von den Verkehrsflächen Podbielskistraße und Sutelstraße sowie der Stadtbahnlinie 3, 7 und 13 vorbelastet. Durch den Ausschluss von Nutzungen ändert sich weder die Lärmbelastung, noch die Schutzbedürftigkeit des Plangebiets.

5.2. Naturschutz / Artenschutz

Beim "Geha-Carré" handelt es sich um ein bebautes Quartier, das nahezu vollständig versiegelt ist, mit Ausnahme kleiner Innenhof- bzw. Vorflächen. Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten. Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Aspekte des Arten- und des Baumschutzes sind nicht betroffen.

5.3. Klimaschutz

Die Planung wird keine Veränderungen der klimatischen Situation im Vergleich zur bisherigen Situation herbeiführen, da hier keine Veränderungen an der örtlich vorhandenen Bebauungssituation vorgenommen werden.

5.4. Altlasten und Verdachtsflächen

Da nur der Ausschluss von Nutzungen festgesetzt wird, kann auf eine eingehende Prüfung möglicher Verdachtsflächen und Schadenssituationen verzichtet werden.

6. Kosten für die Stadt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1883 entstehen für die LHH keine Kosten.

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

Der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover hat der Begründung des Entwurfes am zugestimmt.

Leitender Baudirektor

61.13 / 05.01.2026