

*Betreff:***151. Änderung des Flächennutzungsplanes "Ludwigstraße-Nord" und Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift "Ludwigstraße-Nord", HA 127****Stadtgebiet zwischen Sackweg, Mittelweg, Ludwigstraße und Hamburger Straße****Aufstellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

29.11.2018

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

03.12.2018

04.12.2018

11.12.2018

Status

Ö

Ö

N

Beschluss:

- „1. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ludwigstraße-Nord“ beschlossen.
2. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigstraße Nord“, HA 127, beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 Niedersächsisches Kommunalverwaltungsgesetz (NKomVG). Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan/ Bebauungsplan) um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es u. a., die Ansiedlung von Spielhallen auf der Grundlage des vom Rat im Jahre 2012 beschlossenen „Steuerungskonzeptes Vergnügungsstätten“ zu regeln.

Der Verwaltung liegt für ein Gebäude an der Hamburger Straße ein Antrag auf Nutzungsänderung von Gewerbehalle in Spiel- und Unterhaltungscenter vor. Das Grundstück, auf

dem sich das beantragte Vorhaben befindet, liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hamburger Straße-Süd“, HA 117, der gewerbliche Bauflächen vorsieht und keine Regelungen zu Vergnügungsstätten trifft. Gemäß den Festsetzungen wäre die Spielhalle als „Gewerbebetrieb aller Art“ nach geltendem Planungsrecht zulässig.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass Vergnügungsstätten in diesem Bereich einen faktischen Fremdkörper der Nutzungsstruktur darstellen und in Konflikt zu den angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen stehen. Aus diesem Grund ist es planerisches Ziel, diesen Bereich von solchen Nutzungen freizuhalten, die häufig auch bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-down-Effekt) nach sich ziehen. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung und bodenrechtlichen Spannungen entgegenzuwirken, ist die Nutzungsart Spielhalle/ Wettbüro in diesem Bereich zukünftig auszuschließen. Damit sollen die Ergebnisse des Steuerungskonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in verbindliches Planungsrecht umgesetzt werden.

Während der Bereich an der Hamburger Straße auch zukünftig vorrangig gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden soll, eignet sich aus städtebaulicher Sicht der östliche Planbereich zwischen Ludwigstraße und Sackweg für Wohnbebauung. Im Rahmen einer städtebaulichen Umstrukturierung des Gebietes könnten gemäß Rahmenplan „Nördliches Ringgebiet“ zukünftig ca. 200 Wohneinheiten entstehen.

Strukturell ist die Realisierung eines urbanen Wohngebietes wünschenswert, das zusammen mit der vorhandenen Wohnbebauung an der Ludwigstraße, am Mittelweg und an der Robert-Koch-Straße ein tragfähiges eigenständiges Wohnquartier schaffen würde. Städtebauliche Kennwerte zur Ausprägung und Dichte des Gebietes sollen im Grundsatz dem Gebiet „Taubenstraße“ entsprechen. Voraussetzung für die Realisierung ist die Mitwirkungsbereitschaft der dortigen Eigentümer. Um die Entwicklung dieses Gebietes zu ermöglichen, müssten für die dortigen gewerblichen Betriebe bzw. den städtischen Bauhof geeignete Ersatzstandorte gefunden werden. Auch vor dem Hintergrund dieser Planungen sollte die Ansiedlung von Spielhallen und Wettbüros im Plangebiet nicht ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan in seiner aktuell gültigen Fassung stellt für den westlichen Teil des Geltungsbereiches gewerbliche Bauflächen und im östlichen Teil Wohnbauflächen dar. Die beabsichtigte Realisierung eines urbanen Wohngebietes lässt sich aus diesen Darstellungen nicht entwickeln. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die 151. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ludwigstraße-Nord“ sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ludwigstraße Nord“, HA 127.

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtskarte
Anlage 2: Geltungsbereich