

Betreff:

- 1. Bebauungsplan "Maybachstraße-Nord", RH 62
Stadtgebiet zwischen Hafenbahn und Porschestraße
Aufhebung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses
vom 11. September 2012**
- 2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schmalbachstraße-Nord",
RH 63
Stadtgebiet nördlich der Schmalbachstraße und östlich der
Maybachstraße
Aufstellungsbeschluss**

*Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

05.09.2017

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Veltenhof-Rühme (Anhörung)	12.09.2017	Ö
Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)	24.10.2017	Ö
Verwaltungsausschuss (Entscheidung)	01.11.2017	N

Beschluss:

- „1. Für das im Betreff genannte und in Anlage 1.2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufhebung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Maybachstraße-Nord“, RH 62, vom 11. September 2012 beschlossen.
2. Für das im Betreff genannte und in Anlage 2.2 dargestellte Stadtgebiet wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Schmalbachstraße-Nord", RH 63, 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 (VA). Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

Bebauungsplan „Maybachstraße-Nord“, RH 62

Nachdem die Verwaltung Kenntnis darüber erhalten hatte, dass auf einem Grundstück in der Maybachstraße in Sichtweite eines Betriebskindergartens ein Bordell betrieben wurde, hatte der VA am 2. Mai 2012 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlosse, mit dem Ziel, den Standort vorwiegend dem Produktions- und Dienstleistungsgewerbe vorzubehalten und Bordellbetriebe auszuschließen. Da sich in der Schmalbachstraße ein weiterer bordellartiger Betrieb befand, wurde der Geltungsbereich mit Beschluss vom 11. September 2012 noch einmal erweitert.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes war, insbesondere solche Nutzungen auszuschließen, die häufig auch bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) in Folge der Verdrängung klassischer Gewerbebetriebe nach sich ziehen.

Bis heute wurde jedoch die Genehmigung einer Bordellnutzung weder beantragt noch erteilt. Die beiden oben genannten Betriebe sind geschlossen worden. Die Gefahr, dass solche Betriebe die klassischen Gewerbebetriebe verdrängen können, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr zu erwarten, da sich mittlerweile viele Grundstücke im Eigentum eines großen Industrie-/Gewerbebetriebes befinden, der sie für seine eigenen Betriebszwecke nutzen will.

Auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem oben genannten Ziel kann auch deshalb verzichtet werden, da sich das Stadtgebiet zwischen der Gifhorner Straße und der Hafentbahn in den letzten Jahren insgesamt zu einem Standort mit hochwertigen gewerblichen Nutzungen entwickelt hat. Das Planungsziel konnte auch ohne Bebauungsplan erreicht werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schmalbachstraße-Nord“, RH 63

Dieser Bebauungsplan soll der Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) dienen und daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Der Vorhabenträger hat Mitte 2017 der Verwaltung die weiteren Planungen des Unternehmens im Bereich nördlich der Schmalbachstraße dargelegt. Es handelt sich um ein Schulungszentrum direkt an der Schmalbachstraße mit einer ebenerdigen Betriebskantine und um ein 33,5 m hohes Bürogebäude im hinteren Grundstücksbereich. Nach den aktuellen Planungen sollen die Gebäude zwar jedes für sich stehen, jedoch im Erdgeschoss baulich miteinander verbunden sein.

Das Bürohochhaus ist in einem Bereich geplant, der nach § 34 BauGB zu bewerten ist. Mit einer geplanten Höhe von 33,5 m überschreitet das Hochhaus den städtebaulichen Rahmen der näheren Umgebung spürbar. Um die Realisierung rechtssicher zu ermöglichen, ist daher ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Da sich das Unternehmen momentan positiv entwickelt ist, ist das Hochhaus dringend nötig, um zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterzubringen. Der Vorhabenträger hat daher am 10. August 2017 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Städtebauliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, die Weiterentwicklung des Standortes mit hochwertigen gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen.

Empfehlung

1. Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung des erweiterten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Maybachstraße-Nord“, RH 62, vom 11. September 2012.
2. Die Verwaltung empfiehlt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schmalbachstraße-Nord“, RH 63.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1.1: Übersichtskarte zum Bebauungsplan „Maybachstraße-Nord“, RH 62
Anlage 1.2: Geltungsbereich des erweiterten Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Maybachstraße-Nord“, RH 62, vom 11. September 2012
Anlage 2.1: Übersichtskarte zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schmalbachstraße-Nord“, RH 63
Anlage 2.2: Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schmalbachstraße-Nord“, RH 63
Anlage 3.1: Lageplan zum Vorhaben (M.1:2000)
Anlage 3.2: Lageplan und Schnitt zum Vorhaben (M.1:1000)