

*Betreff:***Bebauungsplan "Rheingoldstraße / Zum Ölpersee", HA 140
Stadtgebiet beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der
Straße Zum Ölpersee
Auslegungsbeschluss***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz*Datum:*

20.02.2020

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 331 Nordstadt (Anhörung)

Sitzungstermin

05.03.2020

Status

Ö

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

11.03.2020

Ö

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

17.03.2020

N

Beschluss:

"Dem Entwurf des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, sowie der Begründung wird zugestimmt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.“

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 die Auslegung von Bauleitplänen 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.

Aufstellungsbeschluss und Planungsziel

Anlass der Planaufstellung waren Bestrebungen, im Erdgeschoss einer Gewerbeeinheit an der Rheingoldstraße eine Spielhalle zu eröffnen. Ein entsprechender Bauantrag (Nutzungsänderung ehemalige Videothek in Spielhalle) war bei der Stadt bereits eingegangen. In diesem Bereich gilt der rechtsgültige Bebauungsplan „Siegfriedviertel–Donnerburgsiedlung“, HA 16, aus dem Jahr 1952. Für das betreffende Grundstück ist die Art der baulichen Nutzung als gemischte Nutzung festgesetzt. Da das beantragte Vorhaben als kerngebiets-typische Vergnügungsstätte eingestuft wurde, ist der Bauantrag negativ beschieden worden. Allerdings wären nicht kerngebiets-typische Vergnügungsstätten nach derzeitigem Planungsrecht zulässig.

Da zu befürchten ist, dass weitere Anträge und Anfragen für Wettbüros oder Spielhallen eingehen werden, die mit dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung der vorhandenen Nutzungen in der Umgebung des Stadions und der Sportstätten an der Hamburger Straße nicht verträglich sind und zu bodenrechtlichen Spannungen führen könnten, hat der Verwaltungsausschuss am 5. Juni 2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140, gefasst (DS-Nr. 18-09670). Nach Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um das nördlich der Rheingoldstraße gelegene Grundstück erweitert. Es zeichnet sich ab, dass sich neben der Tankstelle weitere gewerbliche Nutzungen etablieren. Dieser Bereich ist durch die unmittelbare Nähe zum Stadion und den Sportstätten besonders sensibel und wird daher in den Geltungsbereich einbezogen.

Städtebauliches Ziel ist es, die Flächen beiderseits der Rheingoldstraße sowie nördlich der Straße Zum Ölpersee auch zukünftig der Wohnnutzung sowie der verträglichen gewerblichen Nutzung vorzubehalten. Ausgeschlossen werden sollen hingegen solche Nutzungen, die häufig auch bodenrechtliche Spannungen auslösen und eine Verschlechterung der Gebietsqualität (Trading-Down-Effekt) in Folge der Verdrängung der neben der Wohnnutzung den Bereich mitprägenden, nicht störenden, gewerblichen Nutzung in der Erdgeschosszone nach sich ziehen. Der Vermeidung eines Trading-Down-Effektes ist insbesondere in dem Umgebungsbereich des Stadions und den Sportstätten aufgrund ihrer Sportprägung und Familienorientierung eine große Bedeutung beizumessen.

Gemäß dem vom Rat im Jahre 2012 (DS-Nr.15507/12) beschlossenen Steuerungskonzept „Vergnügungsstätten“ ist daher grundsätzlich anzustreben, in diesem Bereich die Ansiedlung von Spielhallen, spielhallenähnlichen Wettbüros und ggf. weiterer Unterarten von Vergnügungsstätten auszuschließen, um einer möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung, dauerhaft entgegen zu wirken. Laut Kap. 14.4 des Steuerungskonzeptes kommt im Untersuchungsraum „Hamburger Straße“ nur der Bereich direkt nördlich der Anschlussstelle der A 392 für die Nutzung durch Vergnügungsstätten infrage, ohne bodenrechtliche Spannungen hervorzurufen.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und sonstiger Stellen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (BauGB) auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB und als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB und sonstiger Stellen wurde in der Zeit vom 19. Februar 2019 bis 22. März 2019 durchgeführt.

Aus den Stellungnahmen sind keine Umstände hervorgegangen, die eine grundlegende Änderung der Planung erforderlich gemacht hätten.

Die Stellungnahmen werden der Vorlage zum Satzungsbeschluss beigefügt und dabei mit einer Stellungnahme der Verwaltung sowie einem Beschlussvorschlag versehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der vorliegende Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 (BauGB) auf der Grundlage des § 9 Abs. 2b BauGB und als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage von § 3 (2) BauGB durchgeführt.

Empfehlung

Die Verwaltung empfiehlt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Rheingoldstraße / Zum Ölpersee“, HA 140.

Leuer

Anlage/n:

- Anlage 1: Übersichtskarte
- Anlage 2: Geltungsbereich
- Anlage 3: Textliche Festsetzungen
- Anlage 4: Begründung