

*Betreff:***Baugebiet RH 53 - Brachfläche nutzen, Ortsteil Rühme weiterentwickeln***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

28.05.2026

*Beratungsfolge:*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 322 Nördliche Schunter-/Okeraue (zur Kenntnis)
Mitteilungen außerhalb von Sitzungen (zur Kenntnis)**Sachverhalt:**

Die ca. 1,6 ha große Fläche zwischen Gifhorner Straße und Osterbergstraße wurde nach Aufgabe der dort ansässigen Firma veräußert und das Baugrundstück durch Abriss der Gebäude beräumt.

Für das gesamte Baugrundstück besteht Planungsrecht durch Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan RH 53 aus dem Jahr 1993. Die westlichen zwei Drittel der Fläche sind als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und das östliche Drittel als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Dies vorausgeschickt beantwortet die Verwaltung die im interfraktionellen Antrag des Stadtbezirksrates 322 vom 27. April 2026 benannten Fragen wie folgt:

Frage 1:

In dem gewerblich zu nutzenden Teil kann eine Überbauung des Baugrundstücks bis zu 80 % (GRZ 0,8) erfolgen, ein Flächenanteil des Grundstückes von mind. 10 % ist zu begrünen. Zulässig sind Gewerbebetriebe. Einzelhandelsbetriebe mit wenigen Ausnahmen, Vergnügungsstätten, Sport- und Freizeiteinrichtungen und Verwertungsbetriebe sind nicht zulässig.

Eine Geschossigkeit ist nicht festgesetzt. Es bestehen abgestufte Höhenbeschränkungen von der Gifhorner Straße mit max. 15 m nach Osten hin auf max. 6 m Höhe.

Ein Mischgebiet dient der gleichgewichtigen Unterbringung von gewerblicher Nutzung und Wohnen. Im festgesetzten Mischgebiet beträgt die GRZ 0,5. Festgesetzt sind weiterhin maximal zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von max. 7,5 m und einer Firsthöhe von max. 13,0 m.

Eine Anzahl von Wohnungen wird nicht festgesetzt.

Frage 2:

Das Baulandmodell kommt nur zum Tragen, wenn es einen Vorhaben- und/oder Erschließungsträger gibt, mit dem im Zuge eines aufzustellenden Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird. Dies ist hier nicht gegeben. Es ist derzeit kein Erfordernis zur Änderung der Festsetzungen zu erkennen.

Frage 3:

Die Anwendung des Wohnungsbauturbos ist letztlich abhängig von einem konkreten Antrag. Nach dem vom Rat beschlossenen Kriterienkatalog bei der Umsetzung ist festzustellen, dass

das Grundstück von gewerblicher Nutzung umgeben ist. Eine Belastung des gewerblichen Bestandes durch heranrückende Wohnnutzung lassen immissionsschutzrechtliche Fragestellungen erwarten.

Leppa

Anlage/n:
keine