

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Herrenhausen Stöcken
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 1930/2014

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bauleitplan Wohnbauflächeninitiative

Bebauungsplan Nr. 640, 1. Änderung - Kreuzriede -

mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung,

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 640, 1. Änderung mit Begründung zuzustimmen und
2. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender - Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Fläche eines bisherigen, nicht mehr benötigten Schulstandortes zu einem Wohnstandort entwickelt. Damit wird ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an zusätzlichem Wohnraum geleistet. Es ist davon auszugehen, dass die planerische Zulässigkeit der allgemeinen Wohngebiete auf dem Areal nicht zu Bevorzugungen oder Benachteiligungen bzgl. des Geschlechtes, des Alters der Betroffenen oder einzelner anderer Gruppen führt.

Kostentabelle

Die Landeshauptstadt Hannover ist Eigentümerin der Grundstücksflächen innerhalb des Bebauungsplanes und wird die Flächen zur Bebauung veräußern. Es ist daher mit entsprechenden Einnahmen zu rechnen.

Der Stadt entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Erschließung. Nach derzeitigem Stand setzen sich die anfallenden Kosten wie folgt zusammen. Die Herstellung der Verkehrsfläche verursacht Kosten in Höhe von ca. 560.000 €. Für die erforderlichen Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle sind insgesamt ca. 320.000 € zu veranschlagen.

Diese Kosten werden entweder im Rahmen des Grundstücksverkaufs oder zu 90% über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen refinanziert.

Weitere Kosten, die für den Abriss des ehemaligen Schulgebäudes, für die Bodensanierung sowie für die notwendigen Baumfällungen und Ersatzpflanzungen anfallen, werden in einer separaten Drucksache dargestellt. In dieser Drucksache werden für die genannten Maßnahmen Kosten in Höhe von 1.754.000 € genannt, die aus dem Teilergebnishaushalt TH 23 finanziert werden. Die Drucksache wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan das Beschlussverfahren durchlaufen und vom Rat der Landeshauptstadt Hannover beschlossen.

Es wird auf Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 640, 1. Änderung, Abschnitt 5. Kosten für die Stadt) verwiesen.

Begründung des Antrages

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtteils Ledeburg und umfasst im Wesentlichen das ca. 1,7 ha große Grundstück der ehemaligen Grundschule Kreuzriede.

Die Schulgebäude der ehemaligen Grundschule weisen erhebliche Mängel auf. Nach Abwägung der Alternativen hinsichtlich Sanierung oder Neubau hat der Verwaltungsausschuss der Landeshauptstadt Hannover im Jahr 2006 beschlossen, diesen Schulstandort aufzugeben und einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Grundschule Kreuzriede ist bereits an den Standort Entenfangweg verlagert worden (Grundschule Entenfangweg). Die Kapazitäten der Sporthalle Kreuzriede sind flächenmäßig durch den Neubau der Dreifeld-Sporthalle an der IGS Stöcken ersetzt worden. Zuletzt wurde die Grundschule Kreuzriede aufgrund der Sanierung des Schulzentrums Stöcken in Teilen noch als Ausweichstandort genutzt. Zum Schuljahresende 2013/2014 wurde die Schulnutzung endgültig aufgegeben. Nunmehr ist beabsichtigt, die vorhandenen Schulgebäude abzubauen und den Standort umzunutzen.

Angesichts der Nutzungen in der Nachbarschaft und der städtebaulichen Lage sowie des geringen Angebotes an Baugrundstücken für den Wohnungsbau im Stadtteil kommt vorrangig die Entwicklung eines Wohngebietes in Betracht. Der vorliegende Standort ist in diesem Sinne derzeit die einzig mögliche Entwicklungsfläche im Stadtbezirk.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll somit ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs nach zusätzlichem Wohnraum geleistet und für das Gelände eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeigeführt werden.

Geplant ist eine Mischung zu gleichen Teilen aus Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbebauung. Entsprechend sollen ca. 30 Wohneinheiten in Geschossbauten und ca. 30 Einheiten in Hausgruppen (Reihenhäusern) sowie Einzelhäusern errichtet werden.

Die Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt Hannover soll für die freistehenden Einfamilienhausgrundstücke im südöstlichen Planbereich bauträgerfrei im Rahmen einer Passivhaus-Präferenzvergabe erfolgen. Die vorgesehenen Reihenhäuser im südwestlichen Planbereich sollen im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens an Bauträger vergeben werden. Weiterhin soll die Grundstücksvergabe im nördlichen Planbereich bevorzugt an private Baugemeinschaften oder Wohnungsgenossenschaften erfolgen.

Der Stadtbezirksrat Herrenhausen-Stöcken fasste am 07.11.2012 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Planungsziel war die Ausweisung von drei II- bis

III-geschossigen Wohngebieten, die Sicherung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie einer Grünfläche entlang der Straße Buschriede im südwestlichen Planbereich.

Die Bekanntgabe der Planungsziele fand vom 27.12.2012 bis zum 28.01.2013 statt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging die Stellungnahme einer Bürgerin ein. Sie äußerte den Wunsch nach Reihenhäusern, die auf größere Familien zugeschnitten sind und nennt dazu Wohnungen mit vier Zimmern, bzw. fünf oder sechs Zimmern bei ausgebautem Dachgeschoss. Wohnungen für Kleinfamilien gäbe es ihres Erachtens ausreichend in Stöcken.

Stellungnahme der Verwaltung

Im südwestlichen Planbereich sind Reihenhäuser vorgesehen. Der Bedarf nach großen Wohnungen ist bekannt. Die Vergabe der Reihenhausegrundstücke wird in einem späteren Verfahren an einen Bauträger erfolgen. Die individuelle bauliche Ausgestaltung der geplanten Gebäude ist daher derzeit noch nicht bekannt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass sich das Angebot am Bedarf orientieren wird. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen ausreichend Spielraum, um diese Ansprüche zu erfüllen.

Entsprechend den oben beschriebenen Zielen soll der vorliegende Bebauungsplan nunmehr weitergeführt und öffentlich ausgelegt werden.

Die nach dem bisherigen Verfahren vorliegende Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz im Fachbereich Umwelt und Stadtgrün liegt als Anlage 3 bei.

Um die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes herbeiführen zu können, ist der beantragte Beschluss erforderlich.

61.11
Hannover / 10.09.2014