

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

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

Nr.	0165/2019
Anzahl der Anlagen	1
Zu TOP	

Schwarze Heide - West

Beschluss für den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (Einleitungsbeschluss)

Antrag,

1. Für den Bereich des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes "Schwarze Heide - West" zwischen der Stelinger Straße bis an die westliche Grenze des Stadtgebietes die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sowie die Durchführung von Voruntersuchungen gem. §§ 165 Abs. 4 S. 2 i.V.m. 141 Abs. 3 S. 1 BauGB für den im Lageplan (Anlage 1) abgegrenzten Untersuchungsbereich zu beschließen.

2. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen an ein externes Fachplanungsbüro zu vergeben.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Gender-Aspekte wurden geprüft. Benachteiligungen von Altersgruppen, geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder anderweitige gruppenbezogene Benachteiligungen sind nicht zu erkennen.

Kostentabelle

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen die Beurteilungsgrundlagen für eine endgültige spätere Beschlussfassung des Rates über die Festsetzung eines förmlichen Entwicklungsgebietes geschaffen werden. Ziel ist es, festzustellen, ob die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Untersuchungsbereich (Anlage 1) vorliegen. Die vorbereitenden Untersuchungen selbst werden durch ein im weiteren Verfahren zu beauftragendes, externes Fachplanungsbüro durchgeführt. Die hiermit zu erwartenden finanziellen Auswirkungen können erst nach der Ausschreibung der Leistungen ermittelt werden. Die spätere Auftragserteilung erfolgt mittels Zuschlag der Stadt auf das wirtschaftlichste Angebot.

Begründung des Antrages

Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde nach § 165 BauGB einer neuen Entwicklung zugeführt werden, so denn im Zuge von vorbereitenden Untersuchungen die Geeignetheit des Instrumentes nachgewiesen wird. Dabei steht das Gemeinwohlerfordernis, u.a. zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Flächen für den Wohnungsbau und eine Aufstockung des Gewerbeflächenangebotes, im Vordergrund.

Im Wohnkonzept 2025 der Landeshauptstadt Hannover ist der Wohnungsneubau von herausragender Bedeutung, da sich das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau seit einigen Jahren verknappt hat.

Eine Haushaltsprognose aus dem Jahr 2015 hat bis 2030 einen jährlichen Wohnungsneubedarf von rund 1000 Wohneinheiten ermittelt. Ohne eine deutliche Intensivierung des Wohnungsneubaus wird diese erhöhte Nachfrage, vor allem in den preiswerten Segmenten, nicht befriedigt werden können.

Dabei ist es neben der Angebotsverbesserung im Geschosswohnungsbau notwendig, ein zusätzliches Angebot an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau zu schaffen und es räumlich und in unterschiedlichen Lage- und Wohnungsqualitäten im Stadtgebiet zu verteilen.

Durch die Aufschließung neuer Flächen westlich der Stelinger Straße kann die Chance genutzt werden, die schon bestehende Siedlung „Schwarze Heide“ in Hannover-Stöcken östlich der Stelinger Straße durch zusätzlichen Wohnungsbau zu ergänzen und abzurunden. Damit kann der Standort als attraktives Wohnquartier weiter entwickelt werden. Die Umwandlung der Flächen zu Bauland deckt den erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen in Hannover-Stöcken und zielt darauf ab, an dieser Stelle des Stadtgebietes ein zusätzliches Angebot von preisgünstigen und geförderten Wohnungsbau zu schaffen.

Neben der Schaffung von Potentialen für den Wohnungsbau bietet sich durch eine Entwicklung des beabsichtigten Untersuchungsbereiches (Anlage 1) „Schwarze Heide – West“ die Möglichkeit, das Gewerbeflächenangebot im Nordwesten Hannovers aufzustocken.

Einschlägige Untersuchungen belegen, dass die überörtliche Verkehrslage, insbesondere eine unmittelbare Autobahnanbindung, weiterhin zu den wichtigsten Standortfaktoren für die Ansiedlung von Unternehmen gehört. Auf Grund der optimalen Erschließungsqualität des Bereiches „Schwarze Heide“ über BAB 2, BAB 352 und B 6 sowie zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten des bereits vorhandenen Gewerbes (z.B. Volkswagenwerk) besteht insofern Handlungsbedarf. Es ist Aufgabe der Stadt, an dieser Stelle für Unternehmen Gewerbeflächen zur Erweiterung bzw. Modifizierung ihrer Flächenansprüche bereitzuhalten, um Abwanderungen von Betrieben in das Umland zu verhindern.

Die Stützung der einheimischen Wirtschaft sowie die Schaffung und der Erhalt von möglichst vielen Arbeitsplätzen ist ein weiteres Entwicklungsziel, um auch langfristig die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Hannover zu sichern.

Aus den o.a. Zielsetzungen einer neu zu entwickelnden Wohn- und Gewerbebebauung sowie der vorhandenen naturräumlichen Situation ergibt sich die vorläufige Abgrenzung des Entwicklungsbereiches (Anlage 1). Die endgültige Abgrenzung des Entwicklungsbereiches erfolgt nach Vorliegen der Voruntersuchungen mit dem Beschluss einer Entwicklungssatzung durch den Rat.

Die Notwendigkeit einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme bedingt nach derzeitiger Einschätzung die Anwendung des besonderen

Städtebaurechts gemäß §§ 165 ff. BauGB.

Die beantragten Voruntersuchungen sind erforderlich, um weitere Beurteilungsgrundlagen für die Angemessenheit und die Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme zu gewinnen. Dazu gehören u.a. die Ermittlung der Gebietsmerkmale, der endgültigen Gebietsabgrenzung, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sowie der Konkretisierung der städtebaulichen Ziele. Daneben soll ein Finanzierungskonzept Aufschluss über die zügige Durchführung der Maßnahme geben.

Mit dem Einleitungsbeschluss, der zusammen mit dem Beschluss über die Voruntersuchungen ortsüblich bekannt gemacht werden soll, wird die Absicht der Stadt, eine Entwicklungsmaßnahme durchzuführen, gegenüber der Öffentlichkeit bekundet. Die Veröffentlichung des Beschlusses hat zur Folge, dass rechtlich Einfluss auf die Entwicklung und Ermittlung der Bodenwerte im vorgesehenen Entwicklungsgebiet genommen wird.

Mit der Bekanntgabe der Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen werden die Grundstückswerte auf den entwicklungsunbeeinflussten Wert begrenzt.

Der Einleitungsbeschluss hat keinerlei präjudizierende Wirkung auf eine reale bauliche Entwicklung. Eine grundsätzliche Beschlussfassung für eine Bebauung wird nicht vorweggenommen, sondern bleibt den Planungsverfahren vorbehalten.

61.16
Hannover / 21.01.2019