Landeshauptstadt Hannover

Beschluss-drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ricklingen
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung
An den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel (zur Kenntnis)

1. Neufassung
Nr. 2323/2009 N1
Anzahl der Anlagen 3
Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Bebauungsplan Nr. 1522 - In der Rehre Süd -
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss, Anordnung der Umlegung

Antrag,

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1522 zu beschließen,
2. dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1522 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen,
4. für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 1522 gemäß § 46 Abs. 1 i.V.m. § 45 Nr. 1 Baugesetzbuch die Umlegung anzuordnen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planerischen Grundlagen für ein Angebot an Einfamilienhäusern im Südwesten der Landeshauptstadt Hannover geschaffen werden. Dadurch verbessern sich die Chancen auch für junge Familien, geeignete Grundstücke im Stadtgebiet zu finden.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange von Männern und Frauen, Jungen und Mädchen, unterschiedlicher Altersgruppen und ethnischer Herkunft ist gerade auf der Ebene der städtebaulichen Entwurfsaufgabe relevant. Bestandteil des Wettbewerbs war es, ein strukturiertes Herangehen an geschlechtsrelevante Gesichtspunkte zu gewährleisten, um damit ein vertieftes Erkennen der nutzerspezifischen Belange in Bezug auf Orte, bauliche Strukturen, Wege und öffentliche Räume zu ermöglichen.

Bei der Planung der Baustruktur und Nutzung, der Straßen und Wege sowie der Freiflächen sind die unterschiedlichen Möglichkeiten der Raumaneignung für beide Geschlechter, auch im Hinblick auf das Alter (Kinder und ältere Menschen) frühzeitig einbezogen worden. Der Schutz vor Gewalt bei der Bildung baulich-räumlicher Strukturen und differenzierte Grundriss- und Haustypen für unterschiedliche Lebens- und Familienformen waren ebenfalls zu berücksichtigen.

Kostentabelle

Für die Herstellung der entwässerungstechnischen Anlagen werden ~~2,6~~ ***2,57*** Mio. Euro veranschlagt, davon sind 1,48 Mio. Euro aus dem Gebührenhaushalt der Stadtentwässerung zu finanzieren.

Insgesamt werden für die Erschließung des Gebietes mit den öffentlichen Straßen und Wegen, dem Straßenbegleitgrün, der öffentlichen Grünmaßnahme, der Maßnahmen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft und den öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen Kosten von 6,03 Mio Euro veranschlagt. Die Flächen für die Erschließungsanlagen werden im Wege der Umlegung der Stadt zugeteilt.

Die Zuteilung der Bauflächen im Rahmen der Umlegung erfolgt bezüglich der oben genannten Maßnahmen erschließungsbeitragsfrei. Die hierfür anfallenden Kosten werden über einen besonderen Beitrag im Umlegungsverfahren von den Beteiligten entsprechend der Nettobaulandverhältnisse erhoben. Erschließungsbeiträge nach §127 BauGB und Kostenerstattungen nach §135 a BauGB werden nicht erhoben.

~~Insgesamt werden für die weitere Entwicklung des Gebietes 8,4 Mio. Euro veranschlagt. In die Schätzung sind folgende Maßnahmen eingegangen:~~
~~- öffentliche Straßen, Wege und Grünflächen,~~

Die weiteren im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Maßnahmen zur Entwicklung des Gebietes:

- Beteiligung am Ausbau von Kindertagesstätten für den U3-Bereich,
- Mulden-Rigolen-System auf den privaten Baugrundstücken,
- Kompensation der noch anfallenden CO2-Emissionen.

werden mit 1,7 Mio. Euro veranschlagt.

~~Für das Baugebiet südlich der Straße In der Rehre wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.~~

Da die Stadt hier ebenfalls Baugrundstücke entwickelt, entfallen Kosten in Höhe von ca. ***2,9*** ~~2,8~~ Mio. Euro auf die Landeshauptstadt Hannover. Den Ausgaben stehen Einnahmen aus der Veräußerung der Baugrundstücke gegenüber.

Für den Ausbau der Straße In der Rehre sind Kosten in Höhe von ca. 1,1 Mio.Euro zu erwarten. Da es sich um eine Straße mit Hauptverkehrsfunktion handelt, sollen Mittel nach dem Gesetz zur Entflechtung von Gemeinschaftsaufgaben und Finanzhilfen (Entflechtungsgesetz - EntflechtG) beantragt werden. Dadurch können 60% der förderungsfähigen Kosten bezuschusst werden (siehe auch Anlage 2 zur Drucksache - Begründung zum B-Plan Nr. 1522, Abschnitt 10 Kosten für die Stadt -).

Begründung des Antrages

Das Plangebiet stellt eines der letzten Wohnbauflächenreserven für den südwestlichen Quadranten der Stadt dar. Ziel ist es, in einer Klimaschutzsiedlung konkurrenzfähige Wohnangebote für den Einfamilienhausbau in attraktiven Lagen zu entwickeln und Bauwilligen Alternativen zu bieten gegenüber einem Umzug in das Umland .

Vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes Anfang der 1990er Jahre und nicht ausreichender Flächen für den Wohnungsneubau ist mit der Drucksache 841/94 die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für den Bereich zwischen Hirtenbach, Bergfeldstraße und Stadtfriedhof Ricklingen vom Verwaltungsausschuss am 14.07.1994 beschlossen worden. Für die Flächen nördlich der Straße In der Rehre konnten

mit den Bebauungsplänen Nr. 1152 und 1543 die Voraussetzungen für die zügige und geschlossene Entwicklung einer Alteneinrichtung sowie für Wohnungsbau geschaffen werden. Diese Baulandpotenziale sind inzwischen weitestgehend ausgeschöpft. Obwohl heute der Wohnungsmarkt als weitgehend entspannt angesehen wird, kann im südwestlich gelegenen Stadtgebiet die hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken nicht befriedigt werden.

Um neben der Entwicklung dringend benötigter Flächen für den Einfamilienhausbau die Einbindung der Splittersiedlung "Auf dem Grethel" in einen anspruchsvollen und ökologische Notwendigkeiten respektierenden Siedlungszusammenhang zu stellen war es erforderlich, die Abgrenzung der Flächen für die Voruntersuchungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) neu zu definieren. Mit der Drucksache 555/2003 wurde die Erweiterung des Einleitungsbeschlusses auf die Flächen bis an die Splittersiedlung „Auf dem Grethel“ und die Straße In der Rehre beschlossen. Da sich die Beteiligten über die Entwicklung des Gebietes einig sind und darüber einen städtebaulichen Vertrag geschlossen haben (siehe unten), soll die eingeleitete SEM nicht weiter verfolgt werden.

Für die Neugestaltung der Grundstückszuschnitte der privaten und öffentlichen Flächen ist die Anordnung der Umlegung erforderlich.

In Zusammenhang mit der Erweiterung des Einleitungsbeschlusses wurden auch die Drucksachen 2529/2002 und 3221/2002 vom Verwaltungsausschuss beschlossen. Damit wurde die Verwaltung beauftragt, ein planerisches Konzept zur baulichen Entwicklung der Fläche zu entwickeln, das stufenweise umzusetzen ist. Dabei sei die besondere Bedeutung der Fläche für die Frischluftversorgung der Stadt zu berücksichtigen. Weiter solle geprüft werden, ob im Rahmen der Grünplanung ein kompletter Ausgleich auf der Fläche möglich ist und wie eine Wohnbebauung mit entsprechender Grünplanung und Freiräumen ökologischer sein kann als die dort derzeit betriebene intensive Landwirtschaft.
Bei der Planung der Gebäude sollen höchste ökologische Standards zur Anwendung kommen in Bezug auf Wärmedämmung, Energieversorgung, Baustoffe. Dabei sei ein innovatives, alltagstaugliches Modellprojekt einer Null-Emissions-Wohnsiedlung ohne Einschnitte in die Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner zu entwickeln.

Im Zeitraum 2005 / 2006 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, mit dem Ziel ein Bebauungskonzept für das Plangebiet zu entwickeln. Zu der Aufgabenstellung gehörte u. a. die Entwicklung eines tragfähigen Konzepts für die Umsetzung des Ziels einer „Null-Emissions-Siedlung“. Der Entwurf der AG Baufrösche und foundation 5+ aus Kassel wurde mit dem 1. Preis ausgezeichnet. Im Anschluss an den Wettbewerb wurden die 4 Preisträger zur Überarbeitung hinsichtlich des Energie- und Wasserkonzepts und der Wirtschaftlichkeit aufgefordert. Der Entwurf der ersten Preisträger wurde abschließend zur weiteren Umsetzung empfohlen.

Im Rahmen der öffentlichen Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse im März und April 2006 wurden den Damen und Herren von Rat und Bezirksrat die unterschiedlichen Entwurfsvarianten mit ihren Vor- und Nachteilen erläutert:

1. Preis: AG Baufrösche und foundation 5+, Kassel

a. überzeugendes Energiekonzept; am besten geeignet, die Anforderungen an eine „Null-Emissions-Siedlung“ für Einfamilienhäuser zu erfüllen
b. große Flexibilität in der Eignung für verschiedene Bautypen und Realisierung in Baustufen, Unterteilung in überschaubare Nachbarschaften positiv
c. sparsame Erschließung, gute Wirtschaftlichkeit
d. Schwächen in der städtebaulichen Gestaltung werden durch die zuvor genannten Stärken aufgewogen

2. Preis: Büro Dreibund und wpb Landschaftsarchitekten, Bochum

a. Überzeugende städtebauliche Konzeption und Gliederung
b. Energiekonzept gut
c. Erschließung mit 5 Anbindungen an die Straße In der Rehre, eher ungünstig
d. Freiraumgestaltung eher überdimensioniert und aufwendig, Bebauung zu nah am Hirtenbach
e. Wasserkonzept nicht ausreichend
f. Anteil an Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser zu gering und schwierig umzuplanen

3. Preis: ask Architekten Scheidt Kasprusch, planung freiraum, Berlin

a. Städtebauliches Konzept, Gliederung und Einbindung der Splittersiedlung Auf dem Grethel wenig prägnant, gut in Abschnitten umsetzbar
b. Erschließung von der Straße In der Rehre ist verkehrstechnisch problematisch
c. Wasserkonzept ist umsetzbar
d. Energiekonzept kann nicht als CO_2-neutrale Lösung ausgearbeitet werden

4. Preis: BAS Holger Möller, PLF, Kassel

a. Gutes städtebauliches Konzept, aber Bebauung rückt zu nah an den Hirtenbach
b. Erschließung ermöglicht einfache Orientierung
c. Freiflächengestaltung mit Heckenhainen zwischen den Wohngebieten in der Unterhaltung schwierig
d. Energiekonzept nicht fundiert, Gebäudegeometrie und Ausrichtung ungünstig
e. Wirtschaftlichkeit eher ungünstig

Aufgrund der dargestellten Vor- und Nachteile war die Wettbewerbsjury zu dem Ergebnis gekommen, den Beitrag der AG Baufrösche mit dem 1. Preis auszuzeichnen. Dieser berücksichtigt in besonderer Weise die vom Verwaltungsausschuss im Jahr 2002 beschlossenen Grundsätze und Eckpunkte. Es soll daher der Empfehlung der Jury gefolgt und das städtebauliche Konzept des 1. Preisträgers dem Bebauungsplan zugrunde gelegt werden.

Ergänzend zum Bebauungsplan soll auf der Grundlage des §11 BauGB zwischen der Stadt Hannover, der Meravis und der NLG ein **Vertrag** geschlossen werden, der in einer gesonderten Drucksache vorgelegt wird. Inhalte des Vertrages sind:

- der abgestimmte städtebauliche Entwurf als Grundlage der Realisierung, die Neuordnung der Grundstücke in einem so genannten freiwilligen Umlegungsverfahren,
- die Kosten der Entwicklung des Baugebiets sowie deren Verteilung,
- die ökologische Zielsetzung als Null-Emissions-Wohnsiedlung mit den erforderlichen Maßnahmen,
- die Festlegung auf Passivhausstandard für Wohngebäude und Nahversorger,
- der Ausgleich der noch anfallenden CO_2-Emissionen,
- die Erschließung des Gebietes,
- die Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücksflächen
- die Durchführung und Kosten der Maßnahmen auf den Grünflächen,
- die Errichtung und Kosten der Spielplätze,
- die Kosten der Schul- und Kindertagesstättenversorgung,
- die Errichtung des Nahversorgers.

Die vorliegende Planung in Verbindung mit dem Vertrag berücksichtigt die vom Verwaltungsausschuss vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Der **Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung** wurde am 14.05.2005 vom Stadtbezirksrat Ricklingen gefasst. Die komplizierten Detailfragen dieses komplexen und anspruchsvollen Konzeptes führten zu einem zeitaufwändigen Planungsverlauf. Es wurden folgende Ziele formuliert:

- Ausweisung von Wohnbauflächen für den Bau von Einfamilienwohnhäusern in unterschiedlichen Wohnformen.
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Ergänzung der Wohnqualität, für Spielmöglichkeiten sowie für Grün- und Wegeverbindungen.
- Erschließung der Wohnbauflächen durch Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen mit Anbindung an die Straße „In der Rehre".
- Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollversorgers.

Parallel zum Beschluss über die Ziele und Zwecke der Planung wurde ein **Änderungsantrag** beschlossen in dem die Verwaltung beauftragt wird im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauungsvorhaben die Prognosezahlen für die Bevölkerungsentwicklung zu überprüfen und die soziale Infrastruktur in Bezug auf Schul- und Kitaplätze, Jugend- und Sportzentren sowie Senioreneinrichtungen anzupassen.
Dies wurde bei der weiteren Planung berücksichtigt (siehe Anlage 2 (Begründung zum Bebauungsplan Abschnitt 6)).

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** für den Bebauungsplan Nr. 1522 wurde vom 23. Juni bis zum 22. Juli 2005 durchgeführt. Während dieser Zeit ist ein Schreiben von einer Bürgerin und einem Bürger aus Hemmingen mit folgender Anregung eingegangen:

Verschärfung der Überschwemmungssituation
Ihr Grundstück läge in direkter Nachbarschaft zum Regenrückhaltebecken neben der Ihme. In den vergangenen 15 Jahren seien bei Hochwasser der Ihme und entsprechend hohem Wasserstand im Rückhaltebecken Teile ihres Grundstücks überflutet worden und es drang Wasser in den Keller ein. Auch benachbarte Grundstücke seien davon betroffen gewesen. Da der Hirtenbach ca. 500 m flussaufwärts in die Ihme einmündet, wäre bei einer stärkeren und schnelleren Einleitung von Niederschlägen aus dem geplanten Baugebiet in den Hirtenbach eine weitere Verschlechterung der Situation zu befürchten. Sie seien nicht zur Hinnahme weiterer Verschärfungen ihrer Situation bereit. Durch die Einrichtung entsprechender Versickerungs- und Rückhaltesysteme solle nicht mehr Niederschlagswasser aus dem Baugebiet abfließen als zurzeit von den Ackerflächen.

> **Stellungnahme der Verwaltung:**
> Der Anregung wird gefolgt. Eine Bedingung für die Ausweisung eines Baugebiets ist, dass nicht mehr Niederschlagswasser in die Vorflut (Hirtenbach) abgeleitet wird, als dies bisher bei den Ackerflächen der Fall war. So soll vermieden werden, dass neu versiegelte Flächen Einfluss auf die Hochwasserproblematik von Leine, Ihme und Hirtenbach haben. Dies soll durch die Anlage einer Regenwasserbewirtschaftung mit Rigolen und Regenwasserrückhaltebecken erreicht werden. Der Bebauungsplan sichert die Rahmenbedingungen für ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungssystem.

Die **Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz**, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist in Anlage 3 beigefügt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Baugebiets In der Rehre mit Grünverbindungen und Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

Unmittelbar vor Beginn der Beratungen in den Gremien wurde auf Veranlassung eines der privaten Beteiligten der städtebauliche Vertrag prä-

zisiert. Dies hat auch zu redaktionellen Anpassungen des Bebauungsplanes und seiner Begründung geführt. Mit der Neufassung werden diese Veränderungen deutlich gemacht. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden im Abschnitt I.10 (S.23) die Verweise auf den Erschließungsvertrag gestrichen.

61.12
Hannover / 04.02.2010