

Landeshauptstadt



Beschluss-  
drucksache

**b**

In die Kommission Sanierung Soziale Stadt  
Mühlenberg  
In den Stadtbezirksrat Ricklingen  
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss  
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen  
In den Sozialausschuss  
In den Jugendhilfeausschuss  
In den Kulturausschuss  
In den Ausschuss für Integration, Europa und  
Internationale Kooperation (Internationaler Ausschuss)  
In den Verwaltungsausschuss  
In die Ratsversammlung

1. Neufassung  
Nr. 2173/2016 N1  
Anzahl der Anlagen 1  
Zu TOP

## **Neufassung wegen Änderung in der Beratungsfolge und Änderung im Text der Anlage "Sanierungssatzung"**

### **Sanierungssatzung Mühlenberg**

#### **Antrag,**

1. die als Anlage beigefügte Satzung der Landeshauptstadt Hannover über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Mühlenberg zu beschließen,
2. zu beschließen, die Sanierung in Mühlenberg bis zum 31.12.2025 durchzuführen.

#### **Berücksichtigung von Gender-Aspekten**

Das komplexe Vorhaben einer städtebaulichen Sanierung Mühlenberg wird differenzierte Auswirkungen auf die unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen von Frauen und Männern, Mädchen und Jungen, alten und jungen Menschen haben. Die Beachtung von Gender-Aspekten, die auch eine inhaltliche Vorgabe des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“ ist, wird neben den Belangen von alten Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Müttern und Vätern zu einem zentralen Bestandteil bei allen Entscheidungen und Prozessen im Rahmen der Sanierung Mühlenberg. Die Belange behinderter Menschen werden insbesondere bei allen baulichen, im Rahmen der Sanierung durchzuführenden Maßnahmen berücksichtigt.

#### **Kostentabelle**

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

## **Begründung des Antrages**

### **Ausgangslage:**

Das Gebiet Soziale Stadt Mühlenberg ist eine komplexe Großwohnsiedlung am Rande der Stadt mit einer Größe von ca. 72 ha. Es ist gekennzeichnet durch eine Reihe von funktionalen und städtebaulichen Defiziten, die in ihrer Brisanz durch soziale und sozialstrukturelle Probleme verstärkt werden. Das Gebiet wurde vom Land Niedersachsen in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Grundlage hierfür waren der Einleitungsbeschlusses des Rates vom 12.06.2008 (DS 0633/2008) und die Vorbereitenden Untersuchungen.

Durch Ratsbeschluss am 03.12.2015 wurde das Gebiet nach § 171 e BauGB förmlich als Maßnahmegebiet „Soziale Stadt“ festgelegt (DS 2079/ 2015 N1). Dadurch wurden die Fördervoraussetzungen aus dem Städtebauförderprogramm Soziale Stadt geschaffen. Aus der Festlegung ergeben sich keine Sanierungsvermerke im Grundbuch, dadurch entfällt aber auch die sonst übliche sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB.

**Das mit der DS 2079/ 2015 N1 festgelegte Gebiet soll als förmlich festgelegtes Gebiet nach § 142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Sanierungsverfahren) per Satzung beschlossen werden.**

Im Mühlenbergzentrum liegen zurzeit zwei Anträge zur Einrichtung von Wettannahmestellen in ehemaligen Ladengeschäften vor.

Von den Antragstellern der Wettannahmestellen wird offensichtlich die rechtlich schwierige Abgrenzung zwischen einem Wettbüro als Vergnügungsstätte und der Wettannahmestelle als Laden und damit Dienstleistungsgewerbe genutzt. Diese Entwicklung war bei der Gebietsfestlegung nach § 171e BauGB in 2015 nicht bzw. in dieser Form noch nicht vorhersehbar.

Da davon auszugehen ist, dass künftig weitere Anträge für Wettannahmestellen und/oder Wettbüros o.Ä. im zentralen Bereich Mühlenbergzentrum sowie den beiden Nebenzentren Leuschnerstraße und Schollweg gestellt werden, soll durch die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes wie z.B. sanierungsrechtliche Genehmigung oder Preisprüfungen (§136 ff BauGB) die Stadt Hannover in die Lage versetzt werden, kurzfristig auf entsprechende Entwicklungen zu reagieren.

Die Ansiedlung solcher Nutzungen in den Zentren führt mittel-/langfristig zu einem Verlust bzw. auch einer Verdrängung von bisher ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, insgesamt sinkt das Niveau der Einkaufslage (sog. Trading-Down Effekt), ein weiterer Imageverlust für den bereits mit städtebaulichen Missständen belasteten Stadtteil ist zu befürchten. Eine Spielhalle ist bereits in unmittelbarer Nachbarschaft in der Fußgängerzone vorhanden. Direkt gegenüber befindet sich die IGS Mühlenberg mit ca. 1.800 SchülerInnen.

Diese Art von Nutzung widerspricht klar den Sanierungszielen (DS 0927/2016, voraussichtlicher Ratsbeschluss am 22.09.16) „Förderung und Stärkung der lokalen Ökonomie sowie der wohnungsnahen Versorgung, Vermeidung von Gewerbe und Dienstleistungen, die der Förderung, Bildung und Qualifizierung von Kindern und Jugendlichen entgegenstehen“ und „Stärkung präventiver Ansätze in den Bereichen Gewalt, Sucht, Gesundheit, Einkommensarmut“.

Da das Gebiet die räumlichen wie sachlichen und zeitlichen Voraussetzungen für ein Satzungsgebiet nach § 142 BauGB aufweist, sich die gegenwärtigen Entwicklungen aber kontraproduktiv auf eine Stabilisierung auswirken und somit das Erreichen der Sanierungsziele erschweren, sehen wir die Notwendigkeit, eine Satzung gemäß § 142

Abs.4 BauGB (vereinfachtes Verfahren) für das Gebiet aufzustellen, um die politisch beschlossenen Sanierungsziele umsetzen zu können und über ein Genehmigungserfordernis für alle Vorgänge steuernd einzuwirken.

Da die Nebenzentren Leuschnerstraße und Schollweg über das Gebiet verteilt sind, lässt sich ein Teilraum für dieses Satzungsgebiet nur schwer abgrenzen, daher hat sich die Verwaltung nach Abwägung dazu entschieden, das gesamte Maßnahmegebiet als Satzungsgebiet festzulegen.

Für die betroffenen GrundstückseigentümerInnen fallen am Ende des Maßnahmenzeitraumes keine Ausgleichsbeträge an.

Durch die letzte Änderung des Baugesetzbuches (durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006) ist es nach § 142 Abs. 3 BauGB erforderlich, die Dauer der Sanierung durch Ratsbeschluss zeitlich zu befristen, wobei die Frist 15 Jahre nicht übersteigen darf. Da gegenwärtig nicht vorhersehbar ist, ob und in welchen Teilbeträgen die veranschlagten Städtebaufördermittel bereitgestellt werden, wird vor dem Hintergrund der Erfahrungen mit anderen Sanierungsgebieten ein Durchführungszeitraum von zehn Jahren als realistisch eingeschätzt. Sollte sich vor Ende der Sanierung herausstellen, dass diese Zeit nicht ausreicht, kann der Rat die Durchführungsfrist durch Beschluss entsprechend verlängern.

61.41

Hannover / 28.11.2016