

Beschlussvorlage Nr. 026/2018
öffentlich

Stadtentwicklung und Stadtplanung
17.01.2018

Betreff: **Entwicklung der Wohnbauflächen Berenbostel Wohnen 2020**

Beratungsfolge	verhandelt am:	TOP	Beschluss		
			ja	nein	Enthalt.
Ortsrat Berenbostel	06.02.2018				
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.02.2018				
Verwaltungsausschuss	28.02.2018				
Rat	05.03.2018				

Finanzielle Auswirkungen ja nein

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Garbsen nimmt den Masterplan Berenbostel Wohnen 2020 zur Kenntnis und beschließt gemäß den Handlungsempfehlungen innerhalb des Masterplanes (siehe Anlage) die notwendigen Planungsschritte zur weiteren Entwicklung der Wohnbauflächen Berenbostel Wohnen 2020 einzuleiten.

Vorlage und eventuelle Anlagen können eingesehen werden unter:

www.garbsen.de → Servicelink → Ratsinformation → Recherche
→ Kategorie → Vorlage → Suchbegriff (Vorlagen-Nr./Betreff)

Sachverhalt:

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen in Berenbostel Wohnen 2020 wurden im Rahmen eines kooperativen städtebaulichen Workshops beispielhafte Lösungen zur Begegnung des erhöhten Bedarfes an bezahlbarem Wohnraum in der Region gesucht. Insbesondere in der Stadt Garbsen lastet durch den starken Anstieg allgemeiner Nachfrage und durch die Ansiedlung des Maschinenbaucampus ein erhöhter Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt.

Das modellhafte und transparente Verfahren wurde in Kooperation mit der Region Hannover durchgeführt und im Rahmen der WohnBauInitiative der Region Hannover gefördert. Nach deren Abschätzungen werden bis zum Jahr 2025 in der Region bis zu 28.000 zusätzliche Wohnungen benötigt. Dies betrifft mit Singles, Alleinerziehenden, Studierenden, Senioren und Familien Wohnformen aller Art. Weiterhin fehlen akut 18.000 gute, aber günstige Wohnungen.

Die Stadt Garbsen stellt sich aktiv dieser Herausforderung und möchte durch die Entwicklung von kommunalen Bauflächen den lokalen Wohnungsmarkt im Bereich Miete und Eigentum nachhaltig unterstützen. Mit diesem Schritt gestaltet die Stadt Garbsen die städtische Wohnungspolitik aktiv.

Der Auftrag für die Entwicklung der Flächen in Berenbostel resultiert aus dem im Jahr 2016 fertiggestellten Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK), dem beschlossenen Wohnbauflächenprogramm sowie dem Wohnraumversorgungskonzept. Im Wohnraumversorgungskonzept wurde ermittelt, wieviel Wohnraum in den unterschiedlichen Preissegmenten im Stadtgebiet vorhanden ist und in welchem Umfang dieser zukünftig bedarfsgerecht weiterentwickelt werden muss.

Diese und weitere Rahmenbedingungen und Zielsetzungen, wie beispielsweise des Verkehrs, der Umwelt und der Ökonomie, wurden der Aufgabenstellung des kooperativen städtebaulichen Workshop-Verfahrens zu Grunde gelegt und durch die teilnehmenden Planungsbüros berücksichtigt, kritisch reflektiert und diskutiert.

1. Zielstellungen und Entwicklungsleitlinien

Ziel für die drei Teilflächen des 24 Hektar umfassenden Planungsgebietes Berenbostel Wohnen 2020 war in erster Linie die Erarbeitung eines mit dem Stadtteil vernetzten und in sich funktionierenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Eine integrierte städtebauliche Figur trägt dabei stark zu einer Identifikation mit dem Quartier bei. Diese schafft mit Hilfe unterschiedlicher Bautypologien Orientierungsmöglichkeiten und bildet das Gerüst für zentrale Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten. Dafür sollten die besonderen freiräumlichen Qualitäten des Ortes in der Planung berücksichtigt und vorhandene Grünzüge und Gehölzstrukturen weitestgehend gewinnbringend in die Bebauung einbezogen werden.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Quartieres an die bestehenden Strukturen sowohl zu Fuß, per Rad als auch per ÖPNV stellte dabei einen wichtigen Ausgangspunkt dar, um eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung der Flächen zu ermöglichen und somit ein lebenswertes Wohnquartier entstehen zu lassen.

2. Verfahrensablauf

Drei unterschiedlich denkende Planungsbüros aus Hannover, Frankfurt und Berlin erarbeiteten nach einer gemeinsamen Ortsbegehung im Oktober 2017 zunächst unabhängig voneinander erste Konzeptideen und stellten diese der Stadt- und Regionsverwaltung zur Diskussion.

Die daraus resultierenden Anregungen wurden in der zweiten Arbeitsphase genutzt, um bis zu einem zentralen gemeinsamen Workshop-Wochenende im November 2017 eigenständige städtebauliche Konzepte zu entwickeln.

Die erste Hälfte des Workshops wurde zum einen für die verwaltungsinterne Präsentation der einzelnen Ergebnisse und zum anderen für die Beteiligung der Politik in Form von gemeinsamen Gesprächen und einem Rundgang durch die Arbeitsräume genutzt. Im weiteren Verlauf arbeiteten die Planerinnen und Planer weiter an der Verfeinerung ihrer Konzepte. Unterstützt wurden sie dabei nicht nur von den Fachverwaltungen der Stadt Garbsen und der Region Hannover, sondern auch von externen Beratern zum Thema Städtebau und Quartiersentwicklung sowie zur Planungsökonomie hinsichtlich der Eignung der erarbeiteten Konzepte. Ein Austausch erfolgte darüber hinaus mit der Architektenkammer Niedersachsen, welche in die Vorbereitung des kooperativen städtebaulichen Verfahrens involviert wurde.

Der zweite Workshop-Tag stand im Zeichen der Kooperation und der Beteiligung. So präsentierten die Planungsbüros im Rahmen einer öffentlichen Präsentation im Ratssaal ihre Konzeptideen und luden anschließend zur gemeinsamen Diskussion mit den Bürgern in ihre Arbeitsräume ein.

Den Abschluss des Workshop-Wochenendes bildete schließlich die kooperative Arbeitsphase. Ziel war es, in einem gemeinsamen Dialog die stärksten Elemente der vorliegenden Entwürfe zu identifizieren und diese für den nächsten Arbeitsschritt, der Erstellung des städtebaulichen Masterplanes, dem Planungsbüro Ackers Partner Städtebau mit den entsprechenden Entwurfskriterien an die Hand zu geben.

Im Dezember 2017 fand das entwickelte und angewandte kooperative städtebauliche Workshop-Verfahren „Berenbostel Wohnen 2020“ schließlich in der öffentlichen Ergebnispräsentation einen erfolgreichen Abschluss.

3. Städtebauliches Konzept

Das nun vorliegende Gesamtkonzept sieht die Schaffung von bis zu 1.175 Wohnungen vor, welche zeitlich gestaffelt in sechs Bauabschnitten bis zum Jahr 2035 realisiert werden könnten.

Beabsichtigt ist die Entwicklung beginnend im Nord-Westen der Teilfläche 2 südlich der Dorfstraße und findet in den Folgejahren ihre Fortsetzung, je nach Flächenverfügbarkeit, östlich und westlich der Wreschener Allee und im östlichen Bereich der Teilfläche 2. Die Teilfläche 1 südlich Auf dem Kampe bzw. südlich Im Fuchsfeld wird nach Abschluss der nördlichen Bebauung entwickelt.

Zur Sicherstellung eines gut durchmischten Quartiers sollen sowohl unterschiedliche Gebäudetypologien als auch differenzierte Eigentums- und Mietformen angeboten werden. Diese reichen von Einfamilienhäusern im Eigentum bis hin zu Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Der Schaffung von preisgünstigem und preisgedämpftem Wohnraum soll dabei eine hohe Priorität eingeräumt werden. Eine große Bandbreite von unterschiedlichen Wohnungsgrößen wird einen wichtigen Teil zur bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung in Berenbostel beitragen. Dabei sollen Singlewohnungen für Studierende, kleine Wohnungen für Alleinstehende, Senioren oder Paare ohne Kinder,

große Wohnungen für Familien sowie neue Wohnformen gleichermaßen die sehr individuellen Anforderungen an den zukünftigen Wohnungsmarkt erfüllen.

Die äußere Erschließung des Quartiers erfolgt über drei Anschlüsse von der Wreschener Allee und im südlichen Bereich zusätzlich über die möglicherweise verlängerte Langenhagener Straße. Als integrierte Straße soll die Wreschener Allee mit gestalteten Querungshilfen ausgestattet werden, ohne dabei an Leistungsfähigkeit zu verlieren.

Das innere Erschließungssystem wird hierarchisch gegliedert, wobei die nördliche Entwicklungsfläche über einen Ring und die südliche über eine Schleife erschlossen werden. Bei der Dimensionierung der Verkehrsräume sollen nachhaltige Verkehrsformen, z. B. in Form von innovativen Mobilitätsknotenpunkten, einen erhöhten Stellenwert genießen.

Östlich der Wreschener Allee wird ein elf Meter breiter Grünstreifen, welcher zunächst als Fuß- und Radwegeverbindung genutzt werden kann, als Korridor für eine mögliche Stadtbahnverlängerung berücksichtigt. Zur Verbesserung des ÖPNV sieht der Masterplan Mobilität eine Ringbuslinie vor, die entlang der Wreschener Allee geführt wird und die die künftige Anbindung zur Stadtmitte und zum Maschinenbaucampus sicherstellen soll.

4. Handlungsempfehlungen:

Für die Umsetzung des Konzepts ergeben sich für die Stadt Garbsen eine Vielzahl weiterer Aufgaben und Vorplanungen, die für einen zeitgerechten Beginn der Erschließungsarbeiten und der stufenweisen Realisierung der Bauabschnitte veranlasst werden müssen.

Weitere Schritte zur Entwicklung sind der mit der Bauphasenplanung abgestimmte kontinuierliche Erwerb der Flächen und parallel ein kontinuierliches Monitoring der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projektes, um spätere Kauf- und Mietpreise so gering wie möglich halten zu können.

Zur Vorbereitung der Bauleitplanung und der Erstellung von bindenden Bebauungsplänen sind zügig – sofern noch nicht vorhanden – notwendige Gutachten und Kartierungen zu beauftragen. Dies betrifft u. a. Lärm- und Baugrundgutachten sowie ergänzende Biotop-typenkartierungen. Neben der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB müssen Ausgleichsflächen innerhalb bzw. nahe der Entwicklungsflächen ermöglicht und Flächen für die externe Kompensation vorgehalten werden.

Für die Grundstücke und die Gestaltung der Baukörper sind im Sinne der ökonomischen Darstellbarkeit großzügig überbaubare Flächen und Mindestangaben für die Zahl der Vollgeschosse festzulegen. Ebenso ist die Erstellung eines Gestaltungshandbuchs sinnvoll, welches Zielsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen, Fassadengestaltung, Einfriedungen und Materialität enthält, um der Baukultur Rechnung zu tragen.

Für die Gestaltung der einzelnen Baufelder und der Freiräume gilt es eine Qualitätssicherung mit Hilfe von Wettbewerben zu betreiben. Dabei ist sicherzustellen, dass das Quartier nicht nur als funktional, sondern auch individuell identifizierbar als ein lebenswertes Stück Stadt von den künftigen und vorhandenen Bewohnern wahrgenommen wird.

Auf Quartiersbasis ist ein vertiefendes Mobilitätskonzept zu erstellen, welches die genauen Standorte der notwendigen Stellplätze, Haltestellen für den ÖPNV und der Mobilitätsknotenpunkte festlegt. Außerdem sind die Straßenräume inklusive der dazugehörigen Haupt- und Nebenanlagen detailliert auszuarbeiten und sowohl leistungsfähige als auch benutzerfreundliche Kreuzungs- und Anschlusspunkte sicherzustellen.

Ein Entwässerungskonzept, welches konkrete Aussagen zur Regenwasserführung und Rückhaltung enthält, ist detailliert in das geplante städtebauliche Konzept zu integrieren.

Begleitend werden in einem nächsten Schritt durch die Verwaltung die Eigentümer der Flächen angesprochen, um Verkaufsbereitschaft für die Flächen auf Basis des Masterplanentwurfs abzuklären. Ergänzend dazu werden weitere städtebauliche Instrumente zur Umsetzung der Planung in Abhängigkeit der Gesprächsergebnisse abgeprüft, um die Entwicklung der Flächen möglichst zeitnah und wirtschaftlich abgesichert voranbringen zu können.

Ein möglicher Baustein zur angestrebten Entwicklung der Wohnbauflächen Berenbostel Wohnen 2020 kann ein Baulandpolitischer Grundsatzbeschluss sein. Die beschlossenen Grundsätze betreffen den Verkauf gemeindlicher Grundstücke, den Abschluss städtebaulicher Verträge, die Ausübung von Vorkaufsrechten und die Anwendung einer Quote zu preisgünstigem Wohnraum. Diese sind für die Verwaltung bindend und vom Rat zu beachten. Durch die preisgestaltende Auswirkung einer Baulandstrategie können die vereinbarten sozial- und bodenpolitischen Ziele erreicht werden.

Im Rahmen der Entwicklung der Flächen wird der Einsatz von städtebaulichen Instrumenten bedarfsbezogen weiter betrachtet. Als nächster Schritt der Entwicklung wird die Bauleitplanung für den ersten Bauabschnitt vorbereitet.

Für die weiteren Flächen müsste nach Prüfung der Flächenverfügbarkeit das weitere Vorgehen abgestimmt werden.

In Vertretung

Frank Hauke
Stadtbaurat

Anlagen: Auszug aus der Broschüre Berenbostel Wohnen 2020
(die vollständige Broschüre ist im Ratsinformationssystem hinterlegt)