

Beschlussvorlage Nr. 094/2018

Stadtentwicklung und Stadtplanung

öffentlich

23.04.2018

Betreff: **Aufstellungsbeschlüsse für die 149. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan 4/43 "Wohnquartier An den Eichen", Stadtteil Berenbostel**

Beratungsfolge	verhandelt		Beschluss		
	am:	TOP	ja	nein	Enthalt.
Ortsrat Berenbostel	15.05.2018				
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	06.06.2018				

Finanzielle Auswirkungen	ja	<input checked="" type="checkbox"/>	nein	<input type="checkbox"/>
--------------------------	----	-------------------------------------	------	--------------------------

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung der Stadt Garbsen beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes 4/43 „Wohnquartier An den Eichen“ und die Aufstellung der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadtteil Berenbostel gemäß § 2 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Vorlage und eventuelle Anlagen können eingesehen werden unter:

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

Sachverhalt:

Ausgangssituation:

Ein grundsätzliches Ziel der Stadtentwicklung besteht unter anderem in einer bedarfsgerechten Bereitstellung von Wohnbauflächen in den einzelnen Stadtteilen. Im Rahmen der WohnBaulInitiative Region Hannover wird bis zum Jahr 2025 von einem Bedarf von 28.300 Wohnungen ausgegangen. Garbsen als zweitgrößte Stadt in der Region Hannover ist von der Nachfrage besonders betroffen. Insbesondere in der Stadt Garbsen lastet durch den starken Anstieg der allgemeinen Nachfrage und durch die Ansiedlung des Maschinenbaucampus ein erhöhter Entwicklungsdruck auf dem Wohnungsmarkt.

Vor diesem Hintergrund ist beabsichtigt, die im Stadtteil Berenbostel gelegene Fläche östlich der Wreschener Allee, südlich Dorfstraße und nördlich Auf dem Kampe einer baulichen Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zuzuführen. Die Stadt Garbsen möchte durch die Entwicklung von kommunalen Bauflächen den lokalen Wohnungsmarkt im Bereich Miete und Eigentum aktiv und nachhaltig unterstützen. Dabei kann eine bedarfsgerechte Umsetzung von preisgünstigem Wohnungsbau mit Hilfe einer Quote für einen bestimmten Anteil an preisgünstigem Wohnraum realisiert werden.

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.

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen in „Berenbostel Wohnen 2020“ wurden im Rahmen eines kooperativen städtebaulichen Workshops in intensivem Dialog der Fachverwaltungen, Stadtplanungs-, Architektur- und Landschaftsplanungsbüros sowie externer Berater unter Einbeziehung der Bürgerschaft und der gewählten Kommunalpolitik beispielhafte Lösungen zur Begegnung des erhöhten Bedarfs an Wohnraum in der Stadt Garbsen entwickelt.

Der aus den Workshop-Ergebnissen erarbeitete Masterplan (siehe Vorlage 026/2018) stellt eine Vorstufe der verbindlichen Bauleitplanung, des Bebauungsplanes dar. Dieser legt die Ziele der städtebaulichen Entwicklung fest und bildet gleichzeitig die Grundlage für Bebauungspläne, in denen die Durchsetzung der Entwicklungsziele rechtverbindlich geregelt wird.

Bestand:

Die Fläche weist eine Größe von ca. 10 ha auf. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bereich entlang der Dorfstraße ist als Mischgebiet und der Bereich an der Straße Auf dem Kampe als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Region Weser-Aller-Flachland. Das Landschaftsbild ist geprägt von Ackerflächen, unterschiedlich ausgeprägten Gehölzstreifen und Siedlungsbereichen. Das im nördlichen Plangebiet vorhandene Grünland ist als artenarmes Intensivgrünland zu beschreiben. Die Flächen im Südosten dienen als intensiv genutzte Ackerflächen. Ein Teilbereich östlich der Wreschener Allee ist landschaftsprägend als Eichenmischwald ausgebildet.

Das Plangebiet hat eine besondere Bedeutung für die Vernetzung von Berenbostel und der angrenzenden Landschaft. Weiterhin besitzt es aufgrund der vorhandenen Gehölzstrukturen besondere freiräumliche Qualitäten, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Planung:

Das Gesamtkonzept sieht die Schaffung von bis zu 1.175 Wohnungen vor, welche zeitlich gestaffelt in sechs Bauabschnitten bis zum Jahr 2035 realisiert werden könnten. Ihren Anfang soll die Entwicklung nun mit ca. 300-400 Wohnungen im Nord-Westen auf der Teilfläche 2 südlich der Dorfstraße nehmen.

Für das Plangebiet sollen entsprechend der angestrebten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet, Flächen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie öffentliche Grünflächen festgesetzt werden.

Zur Schaffung eines gut durchmischten Quartiers soll im Plangebiet eine Bandbreite aus verschiedenen Bautypologien mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen ermöglicht werden, welche auch auf Baufeldebene kombinierbar sind. Entlang der Wreschener Allee sieht der städtebauliche Masterplan viergeschossige Gebäude vor, welche zum einen die dahinterliegende niedrigere Bebauung vor Lärm schützen und zum anderen mit den teilweise in den Erdgeschossen sitzenden kleinteiligen Infrastrukturen für die Nahversorgung oder als Treffpunkt zur Verfügung stehen sollen. Sowohl im nördlichen Planbereich an der Dorfstraße als auch im südlichen Planbereich an der Straße Auf dem Kampe reagiert die Bauweise auf den vorhandenen Bestand mit einzelnen kleineren Baukörpern in Form von Stadthäusern.

Bereits im ersten Bauabschnitt sollen im Sinne der Vernetzung mit den umliegenden Stadtbereichen in Berenbostel die Grundlagen für ein tragfähiges Erschließungssystem geschaffen werden, um einer ganzheitlichen Entwicklung des Quartiers in Zukunft gerecht werden zu können. Dies betrifft u.a. die Gestaltung von Kreuzungspunkten bzw. Anschlussstellen an der Wreschener Allee, welche im westlichen Teil des Plangebietes den Charakter einer Stadtstraße anstatt einer reinen Durchgangsstraße erhalten soll. Diese Umgestaltung zur städtisch integrierten Straße durch erlebbare Übergänge soll der Integration des neuen Quartiers in den bestehenden Teil Berenbostels dienen. Die Dimensionierung und damit die Leistungsfähigkeit der Wreschener Allee sollen trotz der Umgestaltung erhalten bleiben. Ein ausreichend dimensionierter Grünstreifen östlich der Wreschener Allee soll zunächst für einen beidseitig mit Bäumen gesäumten Weg genutzt werden, um später in einen Korridor für die Stadtbahn umgewandelt werden zu können, ohne dass es zum Verlust von Bäumen kommt.

Bauleitplanverfahren:

Für die Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Für den vorgenannten Planbereich konnte bereits ein Großteil der Flächen von der Stadt erfolgreich erworben werden.

In Vertretung

Frank Hauke
Stadtbaurat

Anlagen:

- 1| Geltungsbereich B- und F-Plan Änderung
- 2| Masterplan Berenbostel Wohnen 2020 Teilfläche 2