

Frau Bezirksbürgermeisterin Edeltraut-Inge Geschke
im Stadtbezirksrat Nord

☎ 0 157 - 863 585 43

über den Fachbereich Personal und Organisation,
Rats- und Stadtbezirksangelegenheiten,
OE 18.62.13 (BRB)
Trammplatz 2
30159 Hannover

bezirksrahabi@brfkstn.de

Hannover, 22.6.2020

Änderungsantrag gemäß §§12 und 32 der GO des Rates der LHH zu Drs. 15-0686/2020

Bebauungsplan Nr. 1862 - Oberstraße; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

*Der Stadtbezirksrat möge Drs. 15-0686/2020 mit folgenden ~~Streichungen~~ und **Ergänzungen** beschließen:*

Antrag,

- I. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1862 - **Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes** - entsprechend den Anlagen ~~der veränderten Anlage 2 (Veränderungen siehe unten) und~~ **sowie Anlage 3** zuzustimmen und
- II. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats **von zwei Monaten** zu beschließen, **sowie**
- III. **das „Alternativkonzept zum Bumke-Gelände in der Nordstadt“ der Initiative „Bumke selber machen - Netzwerk Wohnraum für alle“ als Anlage 4 (siehe Anhang) zur Diskussion des kommenden Bebauungsplans, sowie des geplanten Städtebaulichen Vertrages im selben Zeitraum ebenfalls in der Bauverwaltung auszulegen.**

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Das Ziel des Bebauungsplanes wirkt sich auf alle Geschlechter gleichermaßen aus.

Kostentabelle

Finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Die Kosten für die Fachgutachten werden entsprechend dem Flächenanteil im Geltungsbereich zwischen Investor und Stadt aufgeteilt. Die Stadt trägt die Kosten für die Grundstücke die nicht durch den Investor entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen, so dass keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover entstehen.

Begründung des Antrages

Der Planbereich liegt am südlichen Ende des Engelbosteler Damms im Baublock zwischen Warstraße und Oberstraße. Die Grundstücksflächen liegen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62, 3. bzw. 6. Änderung und sind hier als Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Plangebiet befinden sich

zusätzlich zu den Betriebsgrundstücken der Firma Bumke weitere Bestandsgebäude, die einen hohen Wohnanteil aufweisen. Ziel ist es, den vorhandenen Wohnraum zu sichern, bzw. neuen Wohnraum zu schaffen.

Das Grundstück Engelbosteler Damm 5/9 wird derzeit noch als Hauptstandort des Unternehmens Bumke, Fachgroßhandel für Haustechnik genutzt. Dies ist einer der letzten großen Gewerbebetriebe in so zentraler Lage. Im Zuge der Neuausrichtung des Unternehmens wird der Logistikstandort bis Ende 2020 aufgeben.

Bereits im Jahr 2017 wurde das Gelände der Firma Bumke verkauft. Aufgrund der großen Bedeutung des Standorts für den Stadtteil und einem hohen öffentlichen Interesse an dessen Entwicklung, hat der neue Eigentümer im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover in 2019 einen Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt.

Ende November 2019 wurden die im Arbeitskreis dieses Beteiligungsprozesses erarbeiteten Eckdaten für das Bumke-Areal sowie die Ziele von „Bumke selber machen“ öffentlich vorgestellt. Das Eckdatenpapier des Arbeitskreises ist als Empfehlung für die Verwaltung sowie für die politischen Gremien formuliert und als Anlage der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dieser Drucksache beigefügt (siehe Anlage 2). ***Das „Alternativkonzept zum Bumke-Gelände in der Nordstadt“ enthält Kritik an Verfahren und Ergebnis des Investor-dominierten Beteiligungsverfahrens und macht Alternativvorschläge dazu. Es ist daher bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit dieser als Anlage 4 ebenfalls mit zur Kenntnis zu geben, damit diese informierte Ergänzungen, Verbesserungen und Veränderungen des Eckdatenpapiers in das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie des ebenfalls zu verabschiedenden städtebaulichen Vertrages einbringen kann.***

Planerische Zielvorstellung ist, die frei werdende Gewerbefläche für Wohnungsbau in zentraler Lage umzunutzen, sowie die bestehenden Wohnnutzungen an der Oberstraße zu sichern. In Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfes an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen im angemessenen Umfang ermöglicht werden. Dementsprechend soll der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im Bereich der Erdgeschosszone ist eine gewerbliche / gemischte Nutzung angedacht.

Es ist geplant, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen. Dieser Vertrag orientiert sich ebenfalls an den Zielen des Eckdatenpapiers und regelt unter anderem den Anteil an geförderten Wohnungen, die Anzahl der Fahrradstellplätze und die energetischen Standards.

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind für die vorhandenen Bäume zu beachten.

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte in dem Bebauungsplan Nr. 62 kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen. Alle weiteren relevanten Umweltaspekte werden im weiteren Verfahren bearbeitet.

Anlage 2 (mit folgenden Streichungen und Ergänzungen zu beschließen)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

Bebauungsplan Nr. 1862 - Oberstraße –

Stadtteil: Nordstadt

Geltungsbereich:

- *unverändert* -

Darstellung im Flächennutzungsplan:

- *unverändert* -

Geltendes Planungsrecht:

- *unverändert* -

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung:

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Nordstadt im Stadtbezirk Nord. Der Planbereich ist ca. 11.500 m² groß und umfasst den südöstlichen Teil des Baublocks der durch die Straßen Engelbosteler Damm, Oberstraße, Am kleinen Felde und Warstraße begrenzt wird. Geprägt wird das Gebiet einerseits durch die gewerbliche Nutzung der Firma Bumke und andererseits durch eine Mischnutzung mit einem hohen Wohnanteil. In unmittelbarer Nähe dazu befindet sich die stadtbildprägende Christuskirche, sowie der angrenzende Engelbosteler Damm, der als zentraler Versorgungsbereich des Einzelhandels im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Hannover ausgewiesen ist.

Das Grundstück Engelbosteler Damm 5/9 wird derzeit noch als Hauptstandort des Unternehmens Bumke, Fachgroßhandel für Haustechnik genutzt. Dies ist einer der letzten großen Gewerbebetriebe in so zentraler Lage. Im Zuge der Neuausrichtung des Unternehmens wird der Logistikstandort bis Ende 2020 aufgeben und in die Region Hannover verlagert, der Hauptsitz soll weiterhin der Nordstadt bleiben und wird auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofs angesiedelt.

Bereits im Jahr 2017 wurde das Gelände der Firma Bumke zum Verkauf angeboten. Neuer Eigentümer ist das Theo Gerlach Wohnungsbauunternehmen, mit Sitz in Hannover. Aufgrund der großen Bedeutung des Standorts für den Stadtteil und einem hohen öffentlichen Interesse an dessen Entwicklung, hat der neue Eigentümer im Einvernehmen mit der Landeshauptstadt Hannover in 2019 einen Bürgerbeteiligungsprozess durchgeführt. Die in diesem Beteiligungsverfahren entstandenen Ergebnisse sollen - ***ebenso wie die im „Alternativkonzept zum Bumke-Gelände in der Nordstadt“ dargelegten Vorstellungen zur Umgestaltung des Geländes*** - bei den weiteren Planungen berücksichtigt und im Rahmen des formellen Bauleitplanverfahrens in den politischen Gremien beraten werden. Mit dem geltenden Planungsrecht können diese Ziele nicht umgesetzt werden.

Bürgerbeteiligungsprozess:

Der öffentliche Dialog- und Planungsprozess wurde von November 2018 bis November 2019 durchgeführt. In diesen Zeitraum haben drei öffentliche Foren und fünf Arbeitskreissitzungen stattgefunden. Aufgrund des großen Interesses musste die erste Veranstaltung von Januar auf März verschoben werden. Diese öffentliche Veranstaltung wurde am 25.03.2019 in der vollbesetzten Christuskirche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durchgeführt. Ab diesem Zeitpunkt wurde die Möglichkeit gegeben Anregungen und Bedenken zur weiteren Nutzung des Grundstücks im Rahmen dieser Beteiligung einzubringen.

Geplant war es einen kleinen Arbeitskreis als beratendes Instrument einzurichten. In der Auftaktveranstaltung wurde die Rolle des Arbeitskreises nochmal neu definiert. Um möglichst viele Interessensgruppen aus der Nordstadt abzubilden, wurde die Teilnehmer*innenzahl erhöht und die Zusammensetzung angepasst. Der Arbeitskreis setzte sich aus Vertreter*innen folgender Mitglieder*innen zusammen: Theo Gerlach Wohnungsbauunternehmen, Landeshauptstadt Hannover, Politiker*innen der Nordstadt, Stadtteilinstitutionen, Bumke selber machen, Bürger*innen, Fachexpert*innen. Im Arbeitskreis wurden die Themen Städtebau, preiswerter Wohnraum, soziale Infrastruktur, Freiflächen, Mobilität und energetische Standards intensiv bearbeitet und für die öffentlichen Foren vorbereitet, sowie mit dem Feedback daraus weitergearbeitet.

Als Gegenentwicklung zu dieser Bürgerbeteiligung hat sich die Gruppe „Bumke selber machen – Netzwerk Wohnraum für alle“ gegründet. Dieses Netzwerk war bis Juni 2019 mit fünf Personen im Arbeitskreis vertreten. Von dieser Gruppe wurde ebenfalls eine Petition zum gleichen Thema verfasst und mit über 2.000 Unterschriften bei der Verwaltung eingereicht. Am 11.11.2019 wurde von „Bumke selber machen“ eine eigene Beteiligungsveranstaltung mit 50 interessierten Bürger durchgeführt.

Ende November 2019 wurden die im Arbeitskreis erarbeiteten Eckdaten für das Bumke-Areal sowie die Ziele von „Bumke selber machen“ öffentlich vorgestellt. Das Eckdatenpapier des Arbeitskreises ist als Empfehlung für die Verwaltung sowie für die politischen Gremien formuliert (siehe Anlage).

Die programmatischen und städtebaulichen Leitlinien des Eckdatenpapiers gliedern sich in folgende Punkte: A allgemeine Grundlagen, B Bauliche Entwicklung, C Wohnen, D soziale Infrastruktur, E Freiraumqualität, F Mobilität und G energetische Standards. Diese Leitlinien können mit den städtebaulichen Instrumenten des Bebauungsplans (B-Plan) und des städtebaulichen Vertrags (StbV) umgesetzt werden. Im Eckdatenpapier befinden sich hinter den inhaltlichen Punkten ein Hinweis auf die Umsetzungsmöglichkeiten.

Das „Alternativkonzept zum Bumke-Gelände in der Nordstadt“ ist als Kritik an Verfahren und Ergebnis des Investor-gesteuerten Beteiligungsverfahrens formuliert und macht Alternativvorschläge dazu (siehe Anlage 4).

Städtebauliche Zielvorstellungen:

Planerische Zielvorstellung ist die frei werdende Gewerbefläche für Wohnungsbau in zentraler Lage umzunutzen, sowie die bestehenden Wohnnutzungen an der Oberstraße zu sichern. In Anbetracht des stetig wachsenden Bedarfes an Wohnraum in Hannover sollen im Plangebiet Wohnnutzungen im angemessenen Umfang ermöglicht werden. Dies kann mit dem bestehenden Planungsrecht nicht umgesetzt werden. Dementsprechend soll der Bereich als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Das Plangebiet besteht nicht nur aus dem Bumke-Areal, sondern auch aus weitem Gebäuden. Diese Wohngebäude entsprechen bereits heute überwiegend den städtebaulichen Zielen.

Die Inhalte aus dem Eckdatenpapier wurden bei der Formulierung der folgenden städtebaulichen Ziele bereits berücksichtigt. Eine Konkretisierung dieser Ziele findet dann im Bebauungsplanentwurf und im städtebaulichen Vertrag Anwendung.

1. Umgang mit Bestand / Neubau

Städtebauliches Ziel ist es vorrangig Wohnraum zu schaffen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist für das Bumke-Areal der Abriss der Bestandsgebäude mit anschließendem Neubau vorgesehen, da im Bestand deutlich weniger Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem

sind die Anforderungen an den Brandschutz sowie die Barrierefreiheit nur mit hohem Aufwand umsetzbar.

Das Alternativkonzept fordert hier eine nochmalige (diesmal unabhängig vom Investor beauftragte) Prüfung des Erhalts - zumindest von Teilen - der Bestandsgebäude. Insbesondere ist der Erhalt des bauhistorisch wertvollen Geschäftshauses der Firma Bumke am Engelbosteler Damm zu prüfen (Siehe Anhang III des Alternativkonzeptes - Stellungnahme von Dr. Sid Auffarth).

Für die übrigen Gebäude im Geltungsbereich entlang des Engelbosteler Damms sowie der Oberstraße sind aktuell keine Vorhaben bekannt.

2. Städtebauliche Figur und Gebäudehöhen

Entsprechend der umgebenden Bebauung ist eine geschlossene Blockrandbebauung und ergänzende Gebäude im Blockinnenbereich geplant. Die Geschosshöhen sind ebenfalls aus der Umgebung abgeleitet, am Engelbosteler Damm sind V-VI Geschosse und entlang der Oberstraße, sowie im Blockinnenbereich IV Geschosse plus Staffelgeschoss vorgesehen.

3. Nutzungsmischung

Die Hauptnutzung für das Plangebiet ist Wohnen. Im Bereich des Engelbosteler Damms befindet sich bereits eine belebte Erdgeschosszone im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches. Auch weiterhin sind dort gewerbliche/gemeinwohlorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen und den 1. Obergeschossen vorgesehen.

Im Bereich der Oberstraße und im Blockinnenbereich ist eine gewerbliche/gemeinwohlorientierte Nutzung in den Erdgeschossen ebenfalls untergeordnet möglich.

4. Wohnen

Der Anteil an geförderten Wohnungen für den Wohnungsneubau bei Baurechtschaffung beträgt grundsätzlich bei der Landeshauptstadt Hannover min. 30% der realisierten Wohnungen. Für das Grundstück Engelbosteler Damm 5/9 wurden in den bereits genannten Eckdatenpapier 33% geförderter Wohnungsbau plus 12% Wohnungen für Genossenschaften / geförderter Wohnungsbau vorgeschlagen. Im weiteren Verfahren wird beabsichtigt, dies in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor auch so umzusetzen. Weitergehende rechtliche Instrumente, wie z.B. Grundbuchliche Sicherungen, Dienstbarkeiten etc., mit denen wohnungspolitische Zielsetzungen erreicht werden können, werden von der Verwaltung geprüft.

Das Alternativkonzept fordert, den Genossenschaftsanteil zwingend umzusetzen und weitere Sicherungen günstigen Wohnraums anzustreben.

5. Soziale Infrastruktur

In einem allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Im Blockinnenbereich ist eine altersübergreifende Kita durch den neuen Eigentümer geplant. Aufgrund der guten Anbindung werden weitere Ansiedlungen dieser Anlagen in Plangebiet begrüßt.

6. Freiraumqualität

Die Freiraumqualität soll erhöht werden, das betrifft sowohl ebenerdige Flächen wie auch die Gebäudefassaden, Balkone und Dachflächen. Flachdächer von Gebäuden und Nebenanlagen sind grundsätzlich zu begrünen. Für die bestehenden Bäume ist die Baumschutzsatzung anzuwenden.

7. Mobilität

Vor dem Hintergrund der zentralen Lage im Stadtgebiet, der optimalen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und der Einbindung in das Fahrradwegenetz soll das Plangebiet für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen freundlich, barrierefrei und autoarm gestaltet werden.

8. Energetische Standards

Es werden die energetischen Standards der Landeshauptstadt Hannover durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert; das betrifft vor allen Dingen die Energieversorgung und den Energieverbrauch.

Verkehr/Erschließung:

Das Plangebiet ist durch die Straßen Engelbosteler Damm und Oberstraße erschlossen. Über die Schloßwender Straße bzw. die Arndtstraße, die Teil des Cityrings sind, ist eine schnelle Anbindung an das Hannoversche Schnellwege- und Fernstraßennetz sichergestellt.

Das Gebiet ist über den öffentlichen Personennahverkehr sehr gut erschlossen. Im direkten Umfeld des Plangebiets befindet sich die unterirdische Stadtbahnhaltestelle „Christuskirche“ mit Anbindung an die Linien 6 und 11, und die Bushaltestelle „Christuskirche“, die von der Ringbuslinie 100/200 angefahren wird.

Auswirkungen auf die Umwelt / Eingriffsregelung

Der Planbereich ist bereits überwiegend bebaut. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt und dienen dem Parken und als Lagerflächen, ein Baumbestand ist vorhanden. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung sind zu beachten.

Aufgrund der bereits bestehenden Baurechte in dem Bebauungsplan Nr. 62, 3. Änd. bzw. 6. Änd. kommt die Eingriffsregelung nicht zum Tragen, da ein Eingriff in Natur und Landschaft bereits bisher zulässig war und die neuen Baurechte nicht über die bisherigen Baurechte hinausgehen. Alle weiteren relevanten Umweltaspekte werden im weiteren Verfahren bearbeitet.

Kosten für die Stadt

Finanzielle Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Die Kosten für die Fachgutachten werden entsprechend dem Flächenanteil im Geltungsbereich zwischen Investor und Stadt aufgeteilt. Die Stadt trägt die Kosten für die Grundstücke die nicht durch den Investor entwickelt werden. Es ist beabsichtigt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor abzuschließen, so dass keine weiteren finanziellen Auswirkungen für die Landeshauptstadt Hannover entstehen.

Fares Rahabi