

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:

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Engelbosteler Damm 1 bis 9 (ungerade) und Oberstraße 1 bis 7.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bereich des Engelbosteler Damms stellt der Flächennutzungsplan einen Bereich mit Marktfunktion dar.

Die Bebauungsplanänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Geltendes Planungsrecht:

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 62, 3. Änd. bzw. 6. Änd., der ein Gewerbegebiet (GE) mit maximal V Geschossen am Engelbosteler Damm und maximal III Geschossen an der Oberstraße ausweist.

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 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 Wohnungsbaununternehmen, 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.

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 weiteren 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.

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.

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.

Aufgestellt:

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Februar 2020

(Fachbereichsleitung)

61.11/03.02.2020

✱ *zukunft*
E-Damm 5+9

ECKDATENPAPIER
BEBAUUNG E-DAMM 5+9

Ergebnisse des Arbeitskreises
im Rahmen des Beteiligungsprozesses
zum Bumke-Areal

November 2018 - November 2019

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung	2
1 Einführung	3
2 Worum geht es?	3
3 Wissenswertes zum Grundstück	3
4 Prozessgestaltung	4
5 Rolle und Mitglieder des Arbeitskreises	5
6 Ergebnisse der Veranstaltungen	6
7 Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens	6
8 Glossar	12
Schlüsselfragen zum Baurecht	
Schlüsselfragen zum Arbeitsergebnis	

ZUSAMMENFASSUNG

Am Engelbosteler Damm 5+9 entsteht mit der Verlagerung des Sanitär und Elektrogroßhandels Bumke ein neues Quartier für die Hannoversche Nordstadt. Aufgrund der großen Bedeutung des Standorts für den Stadtteil und einem hohen öffentlichen Interesse an der Entwicklung, startete im November 2018 ein öffentlicher Dialog- und Planungsprozess. Ziel des Prozesses war es, ein städtebauliches und programmatisches Realisierungskonzept zu entwickeln.

Im Rahmen von fünf Arbeitskreissitzungen sowie zwei öffentlichen Foren entstand in einem iterativen Verfahren ein Eckdatenpapier, das als Ergebnis des Verfahrens die programmatischen und städtebaulichen Leitlinien zur Bebauung des Geländes darstellt. Diese Leitlinien basieren auf den Ergebnissen der Beteiligung aus zwei öffentlichen Foren und wurden in einem moderierten Prozess in einem Arbeitskreis aus Vertreter*innen, Initiativen und Institutionen des Stadtteils, der Politik, der Stadtverwaltung, des Eigentümers und Expert*innen entwickelt und formuliert.

Zentrales Thema des gesamten Verfahrens war die Frage nach möglichst viel bezahlbarem Wohnraum. In dem Eckdatenpapier sind nun 45% preisgedämpfter und 55% freifinanzierter Wohnraum festgeschrieben. Damit liegt das Projekt weit über dem Ratsbeschuß der Stadt Hannover von 30%, die zu Beginn des Prozesses auch für das Areal vorgesehen waren. Insgesamt sind auf dem Gelände 86% der Nutzungsflächen für Wohnen vorgesehen, das entspricht ca. 145 Wohnungen. Von diesen 145 Wohnungen werden 70% als Miet- und 30% als Eigentumswohnungen realisiert.

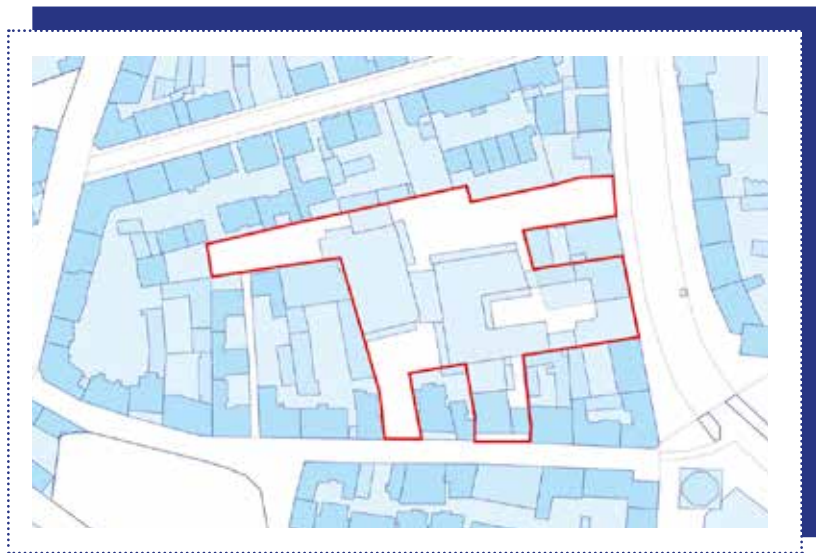
In den Gebäuden am E-Damm soll in den unteren Geschossen Gewerbeflächen entstehen, auf dem gesamten Areal werden sich außerdem gemeinwohlorientierte Nutzungen wie eine Kita oder ein Sharing-Kiosk verorten. Durch die vorgeschlagene Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf den Faktor 0,4 wird ein autoarmes, Fahrrad- und Fußgänger*innenfreundliches Quartier entstehen, das gleichermaßen Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und vielen Grünflächen bereitstellt.

1 Einführung

1.1 Worum geht es?

Mit der Verlagerung des Sanitär- und Elektrogroßhandels Bumke aus der hannoverschen Nordstadt entsteht am Engelborster Damm ein neuer Entwicklungsraum für den Stadtteil. 2017 erwarb das Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen das ca. 8.200 qm große Grundstück mit dem Ziel, auf dem Gelände eine vielfältige und urbane Bebauung zu entwickeln. Die Stadt Hannover hat einen Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan eingeleitet, der statt Gewerbe ein allgemeines Wohngebiet auf dem Areal vorsieht. Angesichts der großen Bedeutung des Standortes für die Nordstadt und dem hohen öffentlichen Interesse an der Entwicklung wurde seit November 2018 im Rahmen eines öffentlichen Dialog- und Planungsprozesses ein städtebauliches und programmatisches Realisierungskonzept entwickelt.

1.2 Wissenswertes zum Grundstück



Größe:

8.200 qm

Aktuelle Nutzung:

Widmung als Gewerbegebiet, Firmengelände der Fa. Bumke

Lage:

Das Areal ist zentral in der Nordstadt gelegen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Leibniz Universität, die Christuskirche, der Klagesmarkt etc. Durch die U-Bahn-Station Christuskirche ist das Gelände gut an den ÖPNV angebunden.

Ziel:

Änderung der Widmung in allgemeines Wohngebiet

Eigentümer:

Theo Gerlach Wohnungsbau-Unternehmen (seit Ende 2017)



1.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen:

1.3.1 Aufstellungsbeschluss vom 23.11.2017

Ein förmliches Bebauungsplanverfahren startet mit einem Aufstellungsbeschluss. Der Aufstellungsbeschluss benennt Planungserfordernisse und Planungsziele eines Bauvorhabens. Die Beschlussfassung erfolgt im Rat der Landeshauptstadt Hannover.

1.3.2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan Nr. 1862 Oberstraße

Die Nutzung des Areals soll vom Gewerbegebiet in allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Zulässig sind Wohnnutzungen. Darüber hinaus Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen, wie Läden, Gastronomie, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziokulturelle Zwecke. Die Dichte der Bebauung orientiert sich am Quartier.

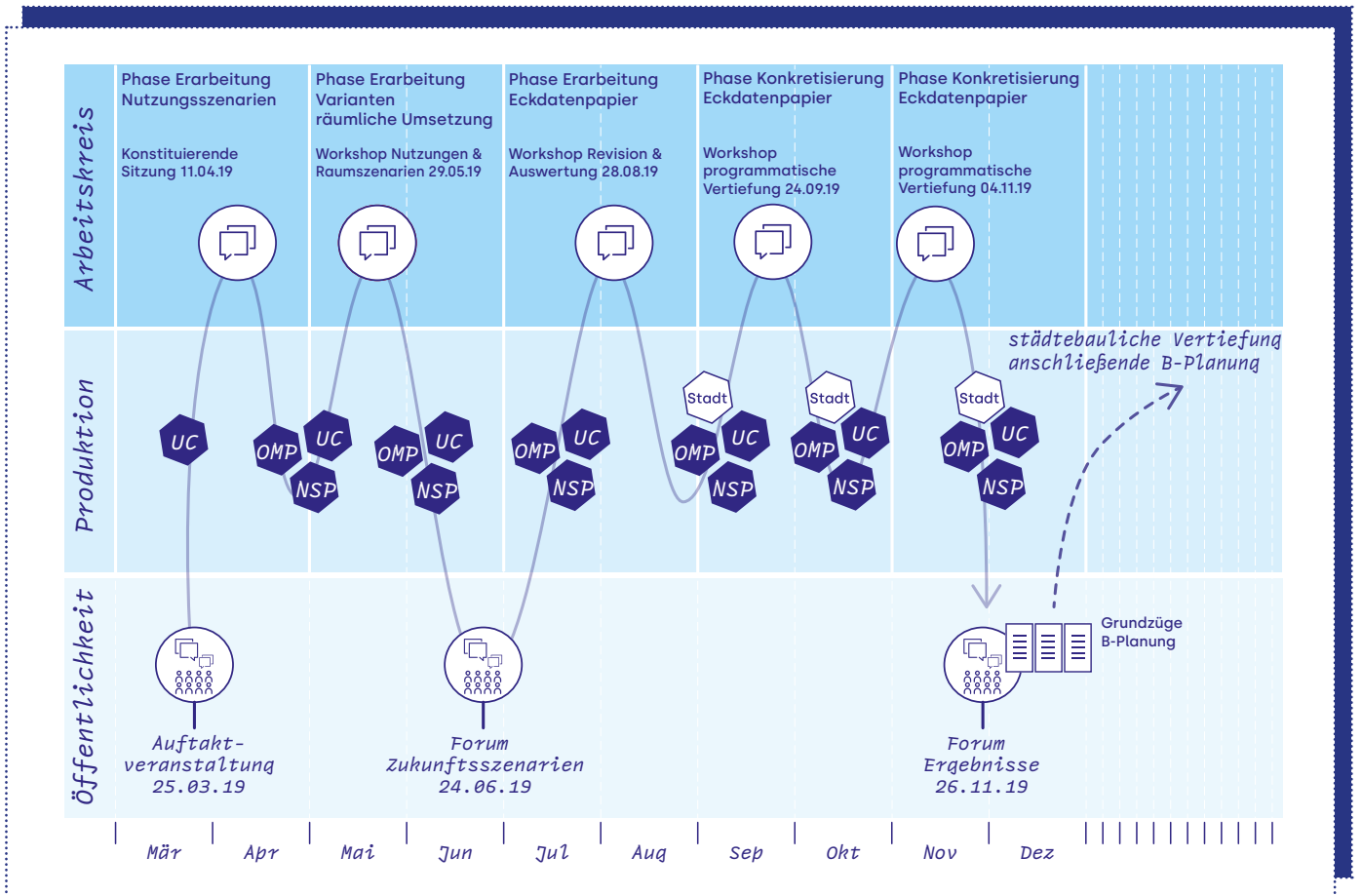
1.3.3 Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer

Im Aufstellungsbeschluss ist ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer vorgesehen. Dies dient der Durchführung der Planungsziele (Schwerpunkt Wohnungsbau) und regelt unter anderem den Anteil des sozial geförderten Wohnungsbaus.

4 Prozessgestaltung

Das Planungs- und Beteiligungsverfahren zum E-Damm 5+9 ist ein iterativer Prozess. Er basiert auf einer kontinuierlichen Rückkopplung zwischen Sitzungen des Arbeitskreises, öffentlichen Foren und einer fachlichen Qualifizierung der Ergebnisse durch gruppeomp Architektengesellschaft mbH BDA und nsp christoph schonhoff landschaftsarchitekten stadtplaner. Das Ziel des Prozesses ist es vor allem, die inhaltliche Programmatik sowie die Rahmenbedingungen für das Maß und die Art der baulichen Nutzung zu definieren und in ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept zu übersetzen.

Das erarbeitete Ergebnis ist eine Empfehlung an die kommunalpolitischen Gremien, die darüber entscheiden, welche inhaltlichen und städtebaulichen Grundlagen für den Entwurf des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages zwischen Eigentümer und Stadt gelten sollen.



5 Rolle und Mitglieder des Arbeitskreises

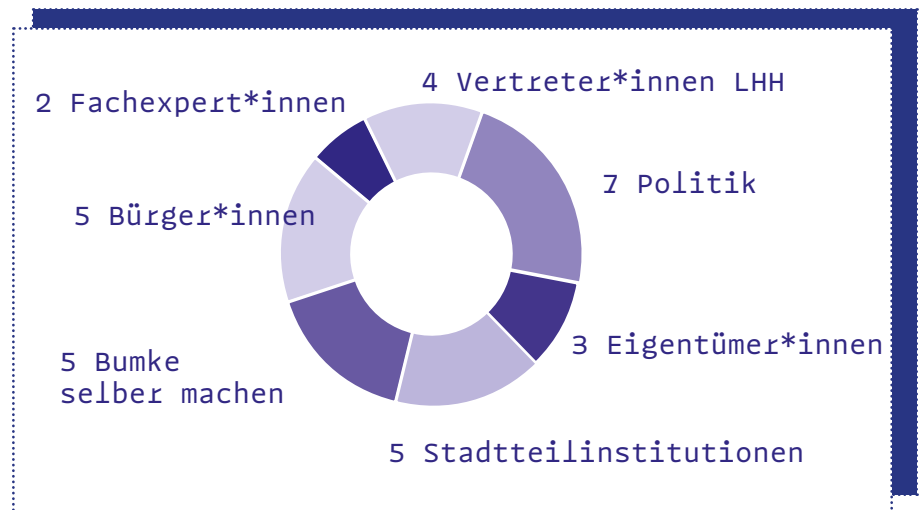
Durch das sehr große Interesse der Öffentlichkeit wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus Forum#1 das Verfahren sowie die Funktionen der unterschiedlichen Gremien des bereits im November 2018 gestarteten Prozesses noch einmal angepasst. Sollte der Arbeitskreis zunächst eine beratende Rolle einnehmen, wurde das Gremium gemäß den Anregungen der Öffentlichkeit um weitere Vertreter*innen aus dem Stadtteil und von Institutionen erweitert, um ein möglichst großes Spektrum an Interessen abzudecken.

Die veränderte Rolle des Arbeitskreises bestand nun darin, in den fünf Arbeitskreissitzungen intensiv gemeinsame Inhalte zu erarbeiten, auszuhandeln sowie auszuformulieren und damit die Entscheidung der kommunalpolitischen Gremien vorzubereiten. Gleichzeitig wurden die in diesem Kreis erarbeiteten Ergebnisse mit der Öffentlichkeit schrittweise rückgekoppelt; das dort erhaltene Feedback wurde dann wieder in die weitere Arbeit des Gremiums aufgenommen.

Als Ergebnis des Arbeitskreises wurde von allen Mitgliedern im Konsentverfahren die inhaltliche Programmatik sowie die Rahmenbedingungen für das Maß und die Art der baulichen Nutzung formuliert, die am 26.11.19 der Öffentlichkeit präsentiert, diskutiert und den kommunalpolitischen Gremien als Empfehlung vorgelegt werden. Konsent heißt: Alle Beteiligten gehen den nächsten Schritt mit, wenn niemand schwerwiegende Einwände hat.

Im Arbeitskreis sind unterschiedliche Akteur*innen, Initiativen und Institutionen (vornehmlich aus der Nordstadt) vertreten. Ergänzt wird der Kreis durch zwei Experten – Martin Diekmann,

Landschaftsarchitekt aus Hannover und Matthias Rottmann, Architekt und Städtebauer aus Köln –, die aus externer Sicht die erarbeiteten Prozessergebnisse kritisch begleiten, fachlich beurteilen und Empfehlungen aussprechen. Im Rahmen von Forum#2 stieg die Initiative Bumke Selber Machen sowie das UJZ Korn aus dem Beteiligungsverfahren aus.



6 ERGEBNISSE DER VERANSTALTUNGEN

Ging es in den ersten beiden Arbeitskreissitzungen sowie den öffentlichen Foren vorrangig um eine städtebauliche/freiraumplanerische Ausrichtung, sollte es nach Forum#2 vor allem um die inhaltliche Programmatik gehen: Zu Beginn kristallisierten sich durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und im Rahmen des Arbeitskreises zentrale Aspekte heraus: auf dem Gelände des Engelbosteler Damms 5+9 soll möglichst viel bezahlbarer Wohnraum entstehen, der ein breites und flexibles Wohnungsangebot bereitstellt. Gewerbliche Nutzungen sollen vornehmlich am E-Damm angesiedelt werden. Das Gelände soll durchlässig sein, jedoch keinen öffentlichen Innenhof beinhalten. Gleichzeitig soll es gemeinschaftliche Räume und Flächen geben, die soziale Nutzungen und Einrichtungen ermöglichen.

Das gesamte Gelände soll sich gestalterisch in die Nordstadt sowie die bestehende Bebauung einfügen. Mit viel Grün, barrierefrei, Fußgänger*innen- und Fahrradfahrer*innenfreundlich sowie autoarm galt es, städtebauliche Varianten zu entwickeln, bei denen sich erste Lösungen herauskristallisierten. Nach der Präsentation von vier städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwürfen in Forum#2, setzte sich der Arbeitskreis verstärkt mit den programmatischen und rechtlichen Rahmenbedingungen auseinander und entwickelte schrittweise ein Eckdatenpapier, das die programmatischen und städtebaulichen Leitlinien zur Bebauung festlegt.

7 ERGEBNISSE DES BETEILIGUNGSVERFAHRENS

Das Eckdatenpapier beinhaltet die programmatischen und städtebaulichen Leitlinien zur Bebauung des ehemaligen Bumke-Areals am E-Damm 5+9. In diesem werden Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Integration in die nähere Umgebung getroffen. Ein weiterer zentraler Punkt stellt die Art der Nutzung des Geländes dar, indem das Verhältnis zwischen preisgedämpften, geförderten und freifinanzierten Wohnraum als auch das Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen festgelegt wird. Auch das Mischverhältnis zwischen Wohnen, Gewerbe und gemeinwohlorientierter Nutzung ist Bestandteil des Eckdatenpapiers. Die Anforderungen an die Freiraumgestaltung sowie das

Mobilitätskonzept sind ebenfalls im Rahmen des Eckdatenpapiers festgelegt.

Die getroffenen Festlegungen stellen eine Vereinbarung zwischen den Beteiligten des Arbeitskreises dar. Das Eckdatenpapier geht als Empfehlung und Grundlage für die zu treffenden Beschlüsse in die kommunal politischen Gremien in das weitere Verfahren ein.

A ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Gebäudeabbruch

- Der Arbeitskreis hat sich intensiv mit dem Gebäudebestand auseinandergesetzt. Grundlage der im Arbeitskreis geführten Diskussion war eine fundierte Bestandsanalyse durch omp Architekten in der herausgearbeitet wurde, das eine sinnvolle und nachhaltige Umwidmung der bestehenden Gewerbebauten in eine Wohnnutzung u.a. aus technischen, und bauordnungsrechtlichen Gründen nicht sinnvoll ist. Der zentralen Forderung nach möglichst viel und günstigem Wohnraum kann so nicht entsprochen werden. Zugunsten von vielen neuen und günstigen Wohnungen wird der Abbruch der Bestandsgebäude empfohlen um so die Chance auf eine grünes und zukunftsfähiges neues Quartier zu ermöglichen.

Neubau (BPlan)

- Es soll eine hohe städtebauliche Dichte zugunsten einer hohen Anzahl an Wohnungen umgesetzt werden.
- Die bauliche Dichte muss sich aus dem Umgebungszusammenhang ergeben und am Maßstab der Nordstadt orientieren.
- Die Abstandflächen nach NBauO sind einzuhalten.
- Eine BGF von ca.16 000 qm ist die Orientierungsgröße für das Eckdatenpapier und den städtebaulichen Entwurf (entspricht einer GFZ von ca. 2,0).

B BAULICHE ENTWICKLUNG

Städtebauliche Qualität (BPlan)

Haus A, E-Damm

- Das Haus A kann mit max. 6 Vollgeschossen realisiert werden.
- Das Erdgeschoss beinhaltet eine Durchfahrt sowie einen eingeschossigen, rückwärtigen Gebäudeflügel.
- Am E-Damm sind nur Flachdächer erlaubt.

Haus B, E-Damm (BPlan)

- Haus B am E-Damm kann mit max. 6 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss (= max. 7 Geschosse) realisiert werden.
- Das Erdgeschoss kann bei gewerblicher Nutzung tiefer in den Blockinnenbereich reichen.
- Das 1. bis 4. Obergeschoss kann einen seitlich eingerückten rückwärtigen Gebäudeflügel erhalten.
- Das 5. Obergeschoss ist über die gesamte Baulückentiefe über die Gebäudetiefe ohne

rückwärtigen Gebäudeflügel auszubilden.

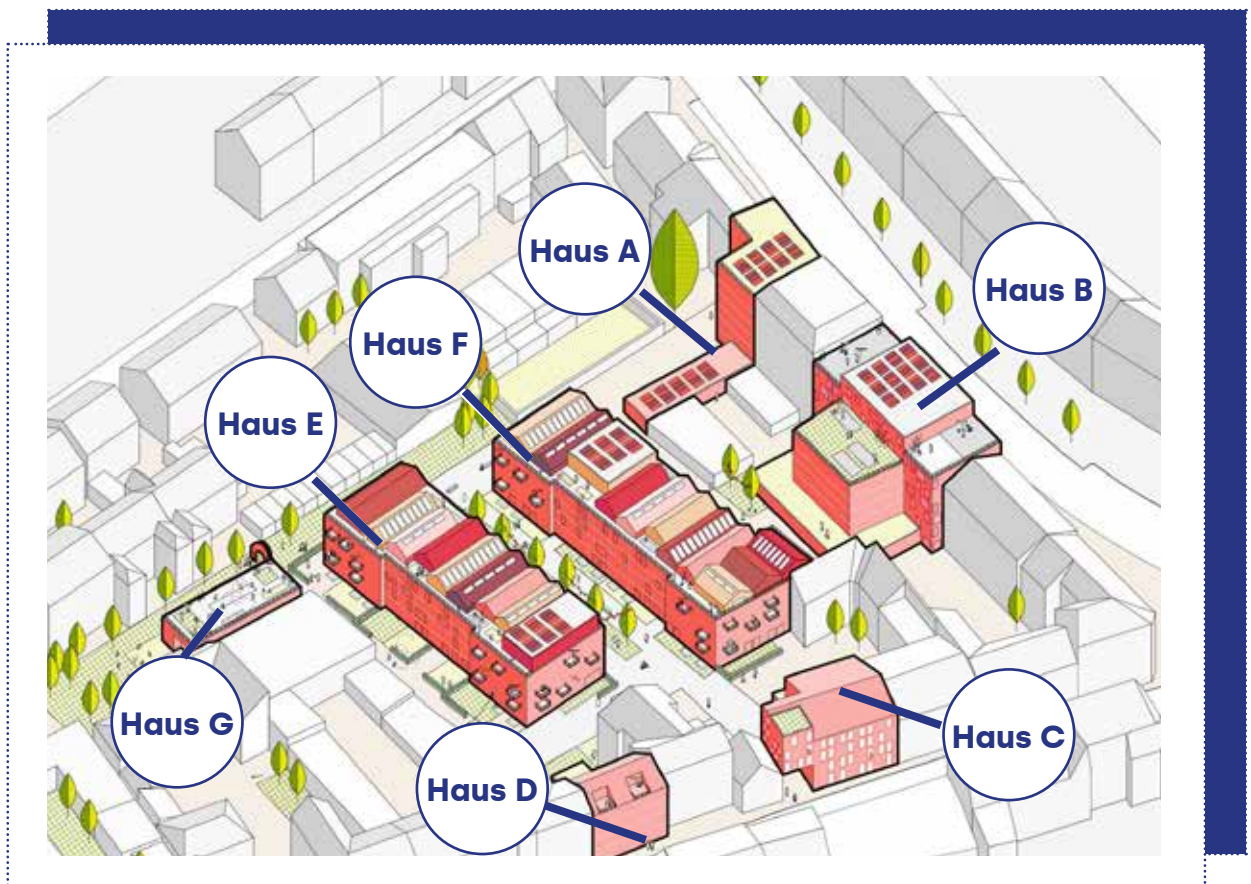
- Das Staffelgeschoss ist als seitlich eingerücktes Geschoss über die Gebäudetiefe auszubilden.
- Am E-Damm sind nur Flachdächer erlaubt.

Häuser C/D, Gebäude in der Oberstraße (BPlan)

- Die Baulücken an der Oberstraße werden mit max. 4 Geschossen mit ausgebautem Satteldach ausgebildet.

Häuser E/F, Gebäude im Blockinnenbereich (BPlan)

- Im Blockinnenbereich sind max. 4 Vollgeschosse und je ein Staffelgeschoss pro Baukörper mit unterschiedlichen Dachformen die Zielsetzung. Weitere Geschosse/Überhöhungen bzw. Abweichungen vom Staffelgeschoss müssen mit der Stadt abgesprochen werden.



Nutzungsverteilung (B-Plan, StbV)

Häuser A/B, E-Damm

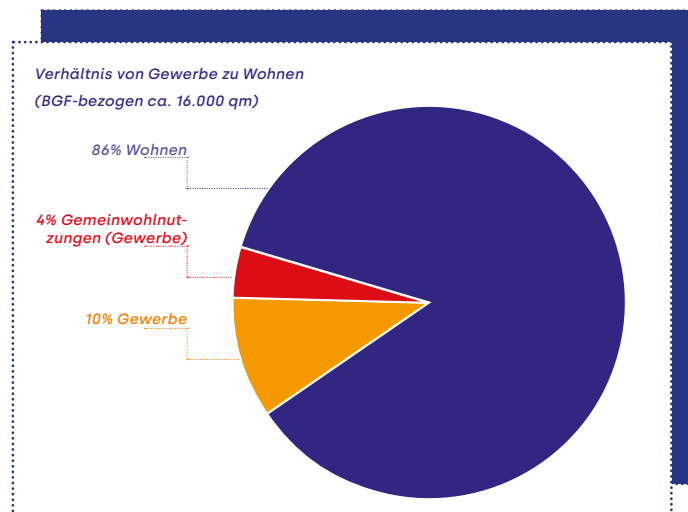
- Am E-Damm sind im EG und 1.OG gemeinwesenorientierte, gewerbliche oder gastronomische Nutzungen unterzubringen.
- Großflächige Lebensmittelmärkte sind ausgeschlossen. Ein kleinflächiger Nahversorger (< 800 m²) ist möglich, alternativ können auch 1-2 kleine Läden entstehen.
- Ab dem 2. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig.

Häuser C/D, Oberstraße

- An der Oberstraße sind ausschließlich Wohnungen, vorzugsweise für Genossenschaften zu realisieren.

Häuser E/F, Gebäude im Blockinnenbereich

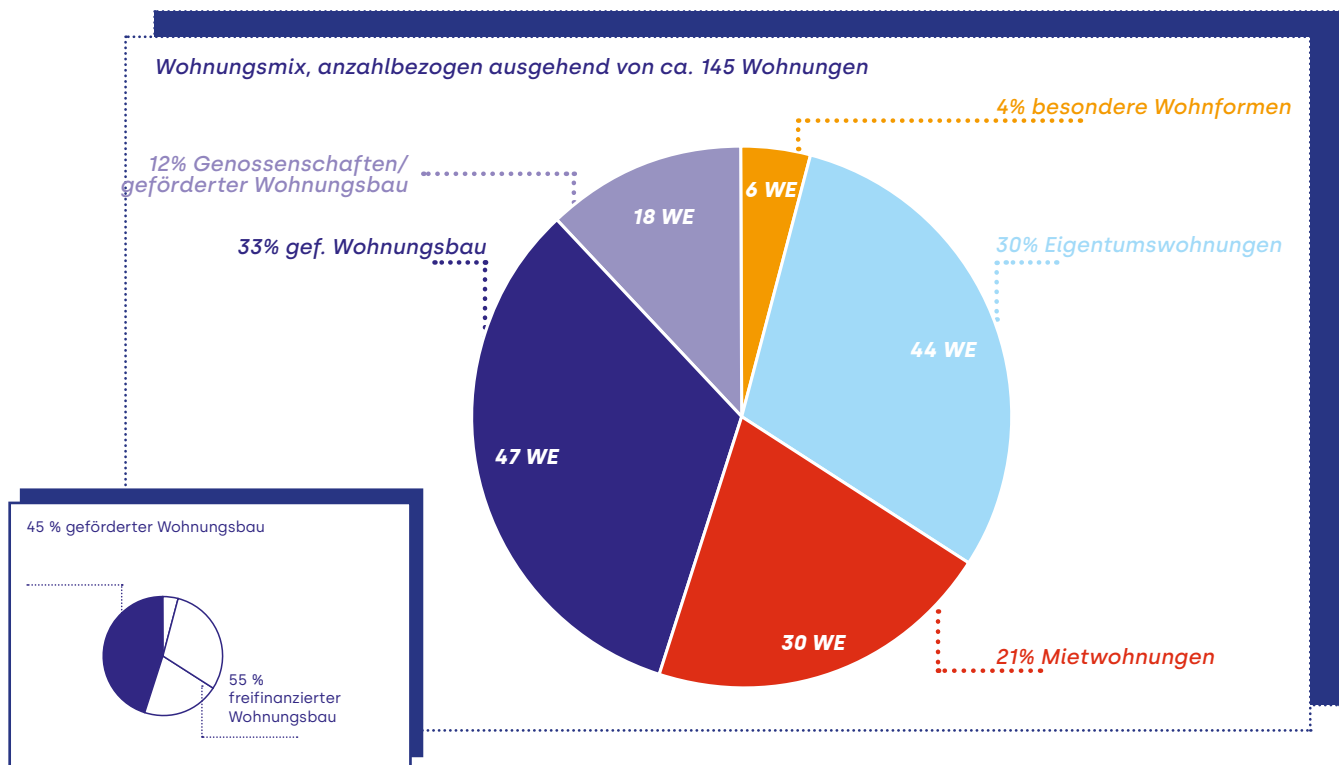
- Im Blockinnenbereich ist ausschließlich Wohnen zulässig, Ausnahmen zugunsten gemeinwesenorientierter oder gemeinschaftlicher Nutzungen im EG sind möglich.



C WOHNEN (B-Plan, StbV)

- Von allen geplanten bzw. zu realisierenden Wohnungen (100%) müssen 33% der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau realisiert werden. Von diesen 33% geförderten Wohnungen sind 50% im Förderweg B, die restlichen 50% im Förderweg C oder D zu realisieren. Die Umsetzung erfolgt am E-Damm und im Blockinnenbereich.
- Von allen geplanten bzw. zu realisierenden Wohnungen (100%) müssen 12% der Wohnungen für Genossenschaften vorgehalten werden. Die entstehenden genossenschaftlichen Wohnungen sind im geförderten Wohnungsbau mit den Programmteilen C oder D zu realisieren. Der Verkauf an Genossenschaften kann über den Verkauf des Grundstücks, alternativ über den Verkauf der schlüsselfertig errichteten Wohnungen erfolgen. Scheitert der Verkauf des Grundstücks/der schlüsselfertigen Wohnungen an Genossenschaften, sind diese 12% der Wohnungen ungeachtet dessen im geförderten Wohnungsbau mit den Programmteilen C oder D zu realisieren. Die Umsetzung erfolgt an der Oberstraße.
- Von allen geplanten bzw. zu realisierenden Wohnungen (100%) sind 21% der Wohnungen als freifinanzierte Mietwohnungen zu errichten.
- Von allen geplanten bzw. zu realisierenden Wohnungen (100%) sind 4% der Wohnungen als freifinanzierte Wohnungen für besondere Wohnformen oder Wohngemeinschaften zu errichten.
- Von allen geplanten bzw. zu realisierenden Wohnungen (100%) werden 30% der Wohnungen als freifinanzierte Eigentumswohnungen errichtet.

- Insgesamt entstehen 70% aller Wohnungen im Mietwohnungsbau und 30% aller Wohnungen als Eigentumswohnungen. Gleichzeitig entstehen auf dem Gelände 45% geförderte/ genossenschaftliche Wohnungen und 55% frei finanzierte Wohnungen.



D Soziale Infrastruktur (StBV)

- Es muss mind. eine altersübergreifende Gruppe für U3 und Ü3 Kinder realisiert werden. Ziel ist die Realisierung im Haus G in grünem Annex. Ist die Realisierung im Annex nicht möglich, geht evtl. erforderliche Mehrfläche oder die Unterbringung der Kinderbetreuung in einem anderen Gebäude zu Lasten der Gewerbe-/ gemeinwohlorientierten Flächen.
- Die EG-Flächen im Blockinnenbereich sollen vorzugsweise sozialen Einrichtungen angeboten werden.
- Ein Spielplatz für Kinder über 6 Jahre soll auf dem Grundstück realisiert werden oder ein anderer Spielplatz in der näheren Nachbarschaft muss ertüchtigt werden.

E FREIRAUMQUALITÄT (B-Plan, StbV)

- Erhaltenswerte Bäume sind zu erhalten.
- Freiflächen mit Anschluss zum Stadtteil sind durchlässig, aber ohne öffentlichen „Innenhof/Platz“ zu gestalten.
- Innenhöfe mit hoher Aufenthaltsqualität sind für Bewohner*innen nordstadttypisch auszugestalten.
- Sog. Annex bietet besondere Qualitäten, ggf. Freiraum für soziale Nutzungen
- Es sind vielfältige Freiraumqualitäten wie gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten, gemeinschaftliche Gartenprojekte, Mikrogärten, etc. zu entwickeln.
- Die Herstellung eines Kleinkinderspielplatz ist verpflichtend.



F MOBILITÄT

Zugänglichkeit (B-Plan, StbV)

- Das Areal ist Fußgänger*innen und Radfahrer*innen freundlich, barrierefrei und autoarm zu gestalten
- Das Areal ist öffentlich zugänglich zu gestalten.
- Es muss mind. je 1 Zugang/Zufahrt zum Blockinnenbereich von der Oberstraße und vom E-Damm realisiert werden.

Fahrradverkehr (StbV)

- Es muss 1 Fahrradstellplatz pro 40 qm BGF WA (= ca. 340 Stellplätze) hergestellt werden. Davon müssen 90% gesichert, beleuchtet und ebenerdig im Gebäude, gebäudenah oder in der Tiefgarage sein, 10% als Besucherstellplätze in Hauseingangsnähe.
- Fahrradabstellplätze müssen eine komfortable Unterbringung sowie barrierefreie Zugänglichkeit insbesondere auch bei einer Nutzung von Pedelecs, E-Bikes und Lastenfahrrädern ermöglichen.
- 15% der Fahrradstellplätze sind mit Stromanschluss auszustatten.

PKW Verkehr (B-Plan, StbV)

- 4 oberirdische Car Sharing Stellplätze sind auf privatem Grundstück zu realisieren. Die Nachrüstung mit E-Tank-Säulen ist vorzusehen.
- Es gilt der Nachweis von PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage. Ein Stellplatzschlüssel von 0,4 Stellplätze wird angestrebt, der durch ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept nachgewiesen

werden muss. Der Faktor 0,4 bezieht sich auf alle Nutzungen, also auch auf die PKW-Stellplätze des Gewerbes, der Büroflächen und der sozialen Einrichtungen. Hier wird gem. NBauO der Stellplatzbedarf je 40m² Nutzfläche herangezogen.

- 10% der PKW-Stellplätze sind mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten, alle weiteren sollen für zusätzliche Ladepunkte nachrüstbar geplant werden.

G ENERGETISCHE STANDARDS (B-Plan, Stbv)

- Der Fernwärmeanschluss ist zu prüfen.
- Die Gebäude werden mind. im Hannover - NEHplus Standard errichtet (entspricht EnEV 2014/16 + 15%).
- Die Dächer werden nachrüstbar für Photovoltaikmodule/Solarthermie ausgestattet, sofern keine andere Nutzung für die jeweiligen Dachflächen vorgesehen ist.
- Flachdächer sind zu begrünen, sofern keine andere Nutzung für die jeweiligen Dachflächen vorgesehen ist
- Ergebnisse des Beratungsgesprächs bei der Klimaschutzleitstelle der LHH sind verbindlich umzusetzen (Prüfauftrag energetische Maßnahmen wie Geothermie, Blockheizkraftwerk, Photovoltaik).

8 Glossar

Schlüsselfragen zum Baurecht

Was ist ein städtebaulicher Vertrag?

Ein städtebaulicher Vertrag ist ein Instrument des Städtebaurechts. Dabei kann ein Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer geschlossen werden.

Dieser Vertrag wird oft flankierend zum Bebauungsplan vereinbart. Beispielsweise wird dort der Anteil an geförderten Wohnungen gesichert oder die Kostenübernahme für die Herstellung von sozialer Infrastruktur / Kitaplätzen geregelt.

Die in einem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein, der Gleichbehandlungsgrundsatz muss gewahrt sein.

Was ist ein Bebauungsplan?

Die Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die baulichen und sonstigen Nutzungen der Grundstücke einer Kommune verbindlich zu leiten. Dabei sind vor allem die Nutzungsart (beispielsweise Wohngebiete, Gewerbegebiete) und das Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhe, Anzahl der Geschosse) sowie die überbaubare Grundstücksfläche (welcher Bereich des Grundstückes maximal überbaut werden kann) festzulegen. Des Weiteren können auch andere Nutzungszwecke von Flächen festgesetzt werden wie z.B. Verkehrsflächen oder Grünflächen.

Ein Bebauungsplan wird als Satzung und somit als Rechtsvorschrift erlassen, die jeder zu beachten hat.

Über die Internetseite www.hannover-gis.de sind die Bebauungspläne der Landeshauptstadt Hannover öffentlich einsehbar.

Was wird in der NBauO geregelt?

Die niedersächsische Bauordnung (NBauO) dient erstens der präventiven Gefahrenabwehr. Dabei soll sichergestellt werden, dass durch die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen keine Gefährdung oder Beeinträchtigung der Nutzer*innen der Gebäude und der näheren Umgebung eintritt.

Als zweiten wesentlichen Punkt regelt die NBauO auch das formelle Baurecht. Das betrifft vor allem die Verfahren zur Erteilung der Baugenehmigungen sowie die Ermächtigung für Maßnahmen der Baurechtsbehörden zur Durchsetzung der baurechtlichen Bestimmungen.

Welche Abstände müssen zwischen Gebäuden eingehalten werden?

Die Abstände der Gebäude werden in der niedersächsischen Bauordnung geregelt, die Grenzabstände gemäß § 5 NBauO und die Abstände auf demselben Grundstück gemäß § 7 NBauO. In der aktuell gültigen Fassung der NBauO beträgt der Abstand $0,5 H$ (H = Gebäudehöhe), mindestens jedoch 3 m. Dabei muss jedes einzelne Gebäude für sich den Abstand einhalten.

Bei einem Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 20 m sind $0,5 H = 10$ m. Dieses Gebäude muss einen Abstand von 10 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Bei einem Abstand zwischen zwei Gebäuden sind die Abstände zu addieren. Zum Beispiel: Gebäude A hat eine Höhe von 20 m, der Abstand beträgt $0,5 * 20 \text{ m} = 10 \text{ m}$ und Gebäude B hat eine Höhe von 16 m der Abstand beträgt $0,5 * 16 \text{ m} = 8 \text{ m}$. Der Abstand zwischen den Gebäuden beträgt dann $10 \text{ m} + 8 \text{ m} = 18 \text{ m}$.

Was bedeutet BGF?

Die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe aller Grundflächen (Außenkanten der Gebäude) aller Gebäudetagen.

Zur Verständlichkeit eine Beispielrechnung: ein Gebäude mit 5 Geschossen und einer Grundfläche von 100 m^2 je Geschoss hat eine BGF von $500 \text{ m}^2 = 100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2 + 100 \text{ m}^2$

Was ist ein Stellplatzschlüssel?

Die notwendigen Einstellplätze werden in Niedersachsen im § 47 NBauO geregelt. Dazu gibt es einen Runderlass vom Niedersächsischen Ministerium, der für die Anzahl der notwendigen Einstellplätze Richtzahlen vorgibt. Die Richtzahl im Wohnungsbau ist beispielsweise 1,0 pro Wohnung im Geschosswohnungsbau. Das entspricht einem Stellplatzschluss von 1,0 pro Wohneinheit. Bei einem Gebäude mit 10 Wohnungen sind das dann 10 notwendige Einstellplätze. Durch Bebauungspläne oder Stellplatzsatzungen können auch andere Stellplatzschlüssel festgesetzt werden, beispielsweise ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,6. Dies entspricht bei einem Gebäude mit 10 Wohnungen einem Bedarf von 6 notwendigen Einstellplätzen. Von dieser Reduzierung sind die Einstellplätze für Menschen

mit Behinderung ausgenommen.

Welche Regeln gelten für den Umgang mit Bestand?

Bei der Nutzungsänderung von Bestandsgebäuden (z.B. von Gewerbe zu Wohnen) gilt die Landesbauordnung. Dies führt zu neuen Anforderungen an:

- Brandschutz
- Wärmeschutz
- Schallschutz
- Barrierefreiheit
- Geschosshöhen
- Belichtung
- Statik
- Stellplätze

Schlüsselfragen zum Arbeitsergebnis

Können Gebäude erhalten bleiben?

Primäres Ziel ist das Schaffen von bezahlbarem Wohnraum für viele Menschen. Die Nutzungsänderung von Gewerbe zu Wohnen führt zu vielen notwendigen baulichen Änderungen. Teilweise ist der Umbau zu Wohnraum so umfänglich, das von der Bestandsstruktur kaum etwas übrigbleibt. Eines der größten Hemmnisse bei diesen Bestandsbauten ist die fast vollständige Unterkellerung des Grundstücks. Die Kellerräume sind in einem kritischen baulichen Zustand und lassen sich nicht als Tiefgarage nutzen. Auch die notwendige Entsiegelung des Grundstücks für begrünte Außenanlagen, ist mit der bestehenden Situation nicht vereinbar. Die Gewerbebauten weisen für diese Art von Gebäude typische Raumtiefen auf. Diese sind für Wohnnutzungen zu groß, sodass neu geplante Wohnungen innerhalb dieser Struktur nicht ausreichend mit Tageslicht versorgt werden können. Hinzukommt, dass die teilweise vorhandenen Raumhöhen oft entweder viel zu hoch oder aber zu niedrig sind, um Wohnraum innerhalb des Bestandes zu realisieren. In der Summe würde eine Sanierung zu deutlich weniger und teureren Wohnungen führen als ein möglicher Neubau. Mit dem Versuch, den vorhandenen Bestand zu erhalten, würden zudem viele Chancen für ein grünes, zukunftsfähiges und buntes Quartier mit vielen neuen und günstigen Wohnungen wie auch die Unterbringung gut und flexibel nutzbarer Gewerbeflächen am E-Damm vergeben werden. Das Erhalten des Bestands ist daher in diesem Fall nicht nachhaltig und auch vor dem Hintergrund der guten Ausnutzung der Ressource Boden nicht sinnvoll.

Können Bäume erhalten werden?

Ja, erhaltenswerte Bäume können bestehen bleiben. Dazu gehören eine Buche im nord-östlichen Teil des Grundstücks, sowie ein Ahorn und Obstgehölze im westlichen Teil.

Wie viele Wohnungen entstehen?

Es entstehen ca. 145 Wohnungen.

Wie viele Wohnungen werden öffentlich gefördert und sind damit preisgedämpft?

Es entstehen 45% geförderte Wohnungen.

Wie viele Mietwohnungen werden entstehen?

70 % der zu errichtenden Wohnungen werden Mietwohnungen.

Sind Flächen für Genossenschaften vorgesehen?

Ja, 12% der zu errichtenden Wohnungen sind für Genossenschaften vorgesehen.

Sind Nutzungen/Flächen außer Wohnen geplant?

Ja, 14% der entstehenden Fläche sind für gewerbliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen vorgesehen. Es entsteht eine Kita für ca. 25 Kinder, Räume die gemeinschaftlich vom Quartier, dem Stadtteil und sozialen Einrichtungen genutzt werden können, ein Sharing-Kiosk der viele Dienstleistungen für das Quartier und ggf. den Stadtteil anbietet (siehe auch separaten Punkt) sowie weitere Flächen für Nahversorgung, Büro und/oder Gastronomie.

Was wird unter einem Sharing-Kiosk verstanden?

Im Quartier E-Damm 5+9 soll geteilt werden. Angedacht ist die Etablierung einer Sharing-Nachbarschaft mit einem Sharing-Kiosk und einer quartiereigenen App. Auch eine weitere Erweiterung in den Stadtteil ist denkbar. Der Sharing-Kiosk in Verbindung mit einer eigenen App ermöglicht ein umfangreiches Teilen unter Nachbarn, im Quartier und ggf. auch im Stadtteil – sei es das Teilen des Autos, des Rasenmähers, des Gemüsebeets, des Lastenrads, des Wohnwagens, des Werkzeugs oder auch andere Dinge, die man nicht ausschließlich für sich alleine braucht. Der Sharing Kiosk als dient Übergabepunkt, Informations- und Servicestelle (Sharing Manager), Sharing-Boxen im Quartier sind als Ergänzung denkbar. Poststelle, Car-Sharing, Fahrrad-Sharing und weitere Dienstleistungen können im Sharing Kiosk realisiert werden, IT-Unterstützung kann beispielsweise durch SHARE PAR aus Berlin erfolgen.

Was sind Eckpunkte des Mobilitätskonzeptes?

Aufgrund der zentralen Lage in der Stadt soll das Mobilitätskonzept bewusst auf dem ÖPNV, dem Fahrrad, Sharing-Konzepten und einem reduzierten PKW-Stellplatzschlüssel basieren. Für die Wohnungen werden sowohl zahlreiche überdachte Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder (ca. 340 Stk), als auch Stellplätze für Car-Sharing geplant. Die Fahrradabstellmöglichkeiten werden im gesamten Quartier barrierefrei erreichbar sein. 15% der Fahrradstellplätze werden mit einem Stromanschluss ausgestattet. Der Sharing-Kiosk soll u.a. das Teilen von KFZ, Fahrrädern, Lastenfahrrädern etc. unter Nachbarn

ermöglichen. Abgerundet wird das Konzept durch die vorhandene und geplante Nahversorgung am E-Damm, so sollen weite Wege mit dem Auto vermieden werden. 10% der PKW-Stellplätze werden mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Alle weiteren Stellplätze werden so geplant, dass eine Nachrüstung im Bedarfsfall erfolgen kann. Zudem braucht es einen Mentalitätswechsel hin zu mehr Fläche zum Wohnen, Spielen und für alternative Mobilitätskonzepte. Daher wird für das Quartier ein verminderter PKW-Stellplatzschlüssel von 0,4 vorgeschlagen.