

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-  
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Nord  
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur  
Kenntnis)

Nr. 15-0686/2020

Anzahl der Anlagen 3

Zu TOP

---

## **Bebauungsplan Nr. 1862 - Oberstraße; frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

### **Antrag,**

1. den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes Nr. 1862 - **Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes** - entsprechend den Anlagen 2 und 3 zuzustimmen und
2. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung in der Bauverwaltung für die Dauer eines Monats zu beschließen.

### **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).

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.

61.11  
Hannover / 09.02.2020