

**Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

	<b>Inhalt der Anregung (Zusammenfassung)</b>	<b>Stellungnahme der Verwaltung</b>
	<b>Beteiligungsprozess:</b>	
1	<p>Einen wirklichen Beteiligungsprozess habe es nicht gegeben. Hierzu wurden folgende Punkte vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da die Federführung beim Investor gelegen habe und dieser sich ein Veto-Recht herbeiformuliert habe, habe sich insgesamt nie eine faktenbasierte Erörterung ergeben, obwohl die Erstellung des B-Plan eine originär öffentliche Aufgabe sei und keine privatwirtschaftliche.</li> <li>• Es seien neutrale Expertisen zu den Themen Umnutzungsmöglichkeiten, Klimaschutz &amp; Autofreiheit, Angemessenheit von Auflagen zu Gunsten sozial- und umweltverträglicher Entwicklung, Fördermöglichkeiten verweigert worden.</li> <li>• Es seien Kalkulationsgrundlagen wie z.B. der Kaufpreis, die Kosten von Umnutzungen, die Steigerung des Grundstückswerts durch B-Plan verschwiegen worden.</li> <li>• Es habe Verschleierungen durch selbst erschaffene (scheinbare) Sachzwänge wie z.B. der Bedarf an Eigentumswohnungen als Querfinanzierung der Sozialwohnungen sowie falsche Plandarstellung zum Bumke-Haus gegeben.</li> <li>• Informationen über die Dauer der Befristungen der Wohnraumförderung, die Förderwege (Stadt oder Region?), die Mietsteigerungsmöglichkeiten trotz Sozialbindung (bei Förderprogramm der Region), die Nachhaltigkeit der Baumaterialien sowie Optionen mit Eigenleistungen etc. seien verschwiegen worden.</li> <li>• Grundlegende Änderung der Verfahrensregeln im laufenden Verfahren (Entwertung des Zukunftsforums #3, Stärkung der Rolle des Arbeitskreises) seien durchgeführt worden.</li> <li>• So seien nach der Vorstellung des Eckdatenpapiers im Zukunftsforum #3 keine - nicht einmal redaktionelle - Änderungen mehr möglich gewesen. Die Entscheidung sei damit allein durch den Investor unter Beratung eines mit unzureichenden und falschen Informationen versehenen Arbeitskreises erfolgt. Die kritische Zivilgesellschaft sowie die Öffentlichkeit habe keinen Einfluss gehabt.</li> <li>• Protokolle seien verspätet (bis zu 3 Monate) und mit tatsachenverdrehenden Inhalten durch das Planungsbüro erstellt worden.</li> <li>• Es habe keine umfassende demokratische Mitentscheidung bei der Umnutzung des Geländes und der Inhalte des städtebaulichen Vertrages gegeben.</li> <li>• Das Eckdatenpapier werde als Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellt. Es sei jedoch nur als Diskussionsprozess vorgesehen gewesen.</li> </ul>	<p>Das formelle Beteiligungsverfahren nach dem Baugesetzbuch wird von der Verwaltung durchgeführt.</p> <p>Das Beteiligungsverfahren, das im Jahr 2019 stattgefunden hat und dessen Endergebnis in der Christuskirche öffentlich diskutiert wurde, ist ein ergänzendes Format bzw. ein informelles Verfahren, das von den beteiligten Akteuren positiv bewertet wurde. Es liegt in der Natur der Sache, dass im Ergebnis eines solchen Diskussionsprozesses nicht alle Wünsche und Vorstellungen berücksichtigt werden können.</p> <p>In diesem informellen Beteiligungsverfahren sind die Eckpunkte für den städtebaulichen Vertrag (StbV) und den Bebauungsplan (B-Plan) erarbeitet worden. Diese wurden dann von der Verwaltung sorgfältig geprüft, aufgegriffen und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit - also im offiziellen Bebauungsplanverfahren - als Grundlage für den weiteren Planungsprozess übernommen.</p> <p>D. h., die im Beteiligungsprozess formulierten Planungsziele wurden im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit großer Mehrheit vom Stadtbezirk Nord beschlossen und entfalten durch diese kommunalpolitischen Beschlüsse Relevanz im offiziellen Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Vor diesem Hintergrund soll auf die einzelnen Anregungen und Vorwürfe, die hier aufgeführt werden, nicht im Detail weiter eingegangen werden, zumal der in Rede stehende Beteiligungsprozess von anderen Beteiligten durchaus sehr positiv bewertet wurde.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Arbeitskreis sei stets vom Investor dominiert gewesen. Es habe erheblicher Zeitdruck bestanden und das bei begrenzten Ressourcen der Teilnehmer. Das daraus entstandene Eckdatenpapier sei eine Wunschliste des Investors und kein Ergebnis eines Beteiligungsprozesses.</li> <li>• Die Öffentlichkeit habe sich nie ein Bild des Geländes machen können, da es trotz Nachfrage kein Angebot einer öffentlichen Begehung gegeben habe.</li> <li>• Die geforderte Anwaltsplanung zur Begleitung des Planungs- und Umsetzungsprozesses habe nicht stattgefunden.</li> </ul>	
2	Das intransparente und auf falschen Darstellungen basierende Verfahren sei dazu geeignet, das Vertrauen in öffentliche Institutionen nachhaltig zu beschädigen.	Siehe Ausführungen zu Punkt 1
3	Es wurde eine faktenbasierte öffentliche Erörterung angeregt, die nicht nur den Bebauungsplanentwurf, sondern auch den städtebaulichen Vertrag beinhalten müsse.	In dem o. g. Beteiligungsprozess wurde auch über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages diskutiert. Die Drucksache zum städtebaulichen Vertrag wird wie die Drucksache zum Bebauungsplan öffentlich beraten.
	<b>Gebäudehöhe:</b>	
4	Die Gebäudehöhen der Neubebauung sollten nicht höher als der Bestand sein.	Die Gebäudehöhen orientieren sich an den Bestandshöhen und weichen nicht wesentlich davon ab. In der Begründung wird die Höhenentwicklung im Bezug zum Bestand dargestellt. Ein zu Beginn des Planungsprozesses diskutierter städtebaulicher Hochpunkt entlang des E-Damms wurde bereits frühzeitig vom Arbeitskreis verworfen.
5	Im Innenhof seien aus Gründen der Gleichbehandlung nur III Geschosse festzusetzen, wie es der Bebauungsplan Nr. 62 für die Umgebung vorsieht. Hier sei auch der Schutz der jetzigen Bewohner vor Sicht- und Lichteinschränkungen sicherzustellen.	<p>Im Innenhof sind die Baufelder für die Gebäude klar geregelt, ein viergeschossiges Gebäude hält ebenso die erforderlichen Abstandsflächen ein. Entscheidend sind in diesem Zusammenhang die Gebäudehöhen, die die Grenzabstände nach NBauO einhalten müssen und nicht die Anzahl der Geschosse.</p> <p>Mit der Einhaltung der Abstandsflächen ist ein ausreichender Schutz vor Sicht- und Lichteinschränkung gesichert. Die kompakte Baustruktur und die Generierung von Nachverdichtungspotentialen in erschlossenen Bereichen entspricht den städtebaulichen Zielen einer kompakten Stadt (Innenentwicklung vor Außenentwicklung)</p>
6	So seien beispielsweise die geplanten IV Geschosse plus Staffelgeschoss deutlich höher als das II-geschossige Reihenhaus Warstraße Nr. 19 a – e. Dies sei eine erdrückende Höhe und nehme den Bewohnern den Blick auf die Bäume, Himmel und auf die Christuskirche. Außerdem werde dadurch das Tageslicht, das in deren Innenhof fällt, erheblich reduziert.	Im Bereich zu den Gebäuden an der Warstraße müssen die Staffelgeschosse einen Abstand einhalten. Eine erdrückende Wirkung kann an dieser Stelle nicht eintreten, da die Grenzabstände nach NBauO eingehalten werden müssen.

7	<p>Die VII-stöckigen Gebäude am E-Damm schränken die Belichtung der gegenüberliegenden Geschäfte und Wohnungen stark ein.</p>	<p>Am E-Damm sind VI Geschosse zzgl. eines Staffelgeschosses im Bebauungsplan festgesetzt. Die dadurch zulässige Bebauung ist nur unwesentlich höher als das ehemalige Bestandgebäude. Aufgrund der großen Straßenbreite kann es zu keiner erheblichen Verschlechterung kommen. Auch hier sichern die Abstandsvorschriften der NBauO die bauliche Verträglichkeit</p>
<b>Erhalt der Bestandsgebäude:</b>		
8	<p>Die Erhaltungswürdigkeit der Bestandsbauten sei nicht von unabhängigen Gutachtern geprüft worden, sondern von Architekten im Auftrag und bezahlt durch die Fa. Gerlach. Weder diese Architekten noch der Investor habe am Erhalt der Gebäude ein Interesse, da sie an Neubau, Verkauf und Vermietung von Neubauwohnungen verdienten, nicht am, z.T. vielleicht in Eigenleistung betriebenen, Umbau des Bestandes.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Erhalt der Gebäude geprüft und bereits im Beteiligungsverfahren wurden beide Möglichkeiten gegenübergestellt. Das Architekturbüro hat umfassend aufgezeigt, dass wesentlich mehr Wohnraum durch Neubau entstehen kann und der Ausbau im Bestand zudem eine Vielzahl bauordnungsrechtlicher Hemmnisse (u.a. keine Tiefgarage möglich, Brandschutzaspekte/ Fluchtwege, niedrige Geschosshöhen, Wärmeschutz etc.) zur Folge hätte. Die Argumente überzeugten in der Diskussion im Arbeitskreis, ein weiteres Gutachten war aus diesen Gründen nicht erforderlich.</p> <p>Der Eigentümer hat inzwischen im August 2021 den Abbruch der Bestandsgebäude der Bauordnung angezeigt und den Abbruch durchgeführt. Die im Beteiligungsverfahren vorgebrachten Argumente zum Erhalt des Bestandes haben ihn nicht überzeugt, die gewerblich genutzten Gebäude für eine Nachnutzung zu erhalten.</p> <p>Der Eigentümer hatte schon im Beteiligungsverfahren signalisiert, dass die Gründe für einen Neubau an dieser Stelle (energieeffiziente Bauweise, barrierefreie und behindertengerechte Grundrisse bzw. Erschließung, mehr Wohnraum und somit eine effizientere Ausnutzung dieses Baulpotentials) für ihn überwiegen.</p>
9	<p>Auch die Prüfung eines Teilerhalts der bestehenden Gebäude habe es nie gegeben. So hätte beispielweise das Bumke-Haus am Engelbosteler Damm nicht abgerissen werden dürfen. Das Gebäude sei noch nutzbar und könne modernisiert werden. Das Gebäude habe Geschichte, Wiedererkennungswert und solle unter Denkmalschutz gestellt werden.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Punkt 8. Auch ein Teilerhalt der Gebäude wurde im Beteiligungsverfahren vom Architekturbüro zur Diskussion gestellt. Auch hier überwiegen die Nachteile und Einschränkungen. Die Gebäude wurden auf ihre Denkmaleigenschaften geprüft und vom zuständigen Landesamt für Denkmalspflege explizit nicht als Denkmal eingestuft.</p>

10	Die Angaben zu Schwierigkeiten für einen Umbau des Bumke-Hauses (Darstellung auf Zukunftsforum#3) basierten auf einem nachweislich falschen Grundriss (s. Visualisierung im Alternativ Konzept).	Etwaige Ungenauigkeiten im Zusammenhang mit dem Abwägungsprozess, wie er unter Punkt 8 beschrieben wurde, waren der frühen Planungsphase geschuldet und sind nicht relevant für das Endergebnis.
11	Der Investor habe Sachzwänge erzeugt und mit gefälschten Grundrissen getrickst. Dies sei von Bumke-Selber-Machen dargelegt worden und müsse Konsequenzen für den Investor haben. Er sei offensichtlich nicht geeignet, eine Bebauung des Areals verantwortungsbewusst durchzuführen.	Siehe Ausführungen zu Punkt 10
12	Es fehle eine Klimabilanzierung zwischen Abriss und Neubau. Der Erhalt des Gebäudes sei wesentlich umweltverträglicher und Ressourcenschonender.	Die Klimabilanzierung ist Sache des Eigentümers und fließt in seine Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein. Ein fachlicher Austausch zum Erhalt von grauer Energie, die in der Bausubstanz von gewerblich genutzten Gebäuden enthalten ist, und andererseits die effiziente Ausschöpfung eines Wohnbaupotentials an einem gut erschlossenen Standort im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist –auch mit Beratung durch die städt. Klimaschutzleitstelle auf diversen Ebenen im Verfahren erfolgt und in die Abwägung eingeflossen.
13	Das Eckdatenpapier sei intransparent, es enthalte keine Kalkulationen zu Umbauoptionen. Damit sei keine faktenbasierte Erörterung möglich.	Im Eckdatenpapier wurden überhaupt keine wirtschaftlichen Aspekte dargestellt. Solche Kalkulationen sind auch grundsätzlich nicht relevant für einen Bebauungsplan.
14	Es sei unverständlich, warum sich die Stadt, ohne eigene Prüfung, entgegen der Interessen vieler Menschen aus der Nordstadt, zu diesem Vorgehen entschieden habe, das keinerlei Belege dafür liefere, dass ein Neubau zu niedrigeren Mieten führe. Dies schade dem Allgemeinwohl zugunsten des Profites des Investors.	Eine Sanierung eines Altbaus führt nicht automatisch zu niedrigen Mieten. Miet- bzw. Kaufpreise sind nicht Regelungsgegenstand eines Bebauungsplans.
15	Die Prüfung der Option einer Erhaltung und Umnutzung der Bestandsgebäude solle durch eine neutrale, vom Investor unabhängige Instanz erfolgen, und zwar mit entsprechender Erfahrung und Expertise.	Siehe Ausführungen zu Punkt 8,12 und 14
16	Bei der Entscheidung über die Sinnhaftigkeit von Abriss und Neubau oder Erhalt und Umnutzung von Gebäudeteilen seien dann nicht nur quantitative Gesichtspunkte (Anzahl Wohnungen bzw. Menge des Wohnraums), sondern auch qualitative Merkmale zu berücksichtigen, wie das Verhältnis gewinnorientierten und zeitlich befristet geförderten Wohnraums zu nachhaltig günstigen und gemeinnützigen Wohnraum. Es seien auch Nachhaltigkeit und Klimateffekte in die Abwägung einbeziehen.	Siehe Ausführungen zu Punkt 8,12 und 14
17	Die Gebäude dürften zudem aufgrund ihrer Asbestbelastungen und des durch den Abriss entstehenden gesundheitsschädlichen Staubes nicht abgerissen werden. Der Abriss führe auch zu erheblichen gesundheitsgefährdenden Lärm-, Schmutz-, Staub- und Verkehrsbelastungen für die Bewohner der Umgebung. Ein Umbau der Bestandsgebäude würde das Problem weitgehend entschärfen.	Für den Abriss von Gebäuden gibt es technische und abfallrechtliche Regelwerke, die von den zuständigen Behörden überwacht werden, um z.B. auch Gesundheitsgefährdungen zu vermeiden.

18	<p>Durch den Erhalt der Gebäude würden ungewöhnliche Raumaufteilungen auch ungewöhnliche Wohnformen ermöglichen.</p>	<p>Das kann unter Umständen der Fall sein, hätte aber dann zur Folge, dass weniger Wohnraum und auch weniger öffentlich geförderter Wohnraum entsteht. Ansonsten siehe Ausführungen zu Punkt 8, 12 und 14.</p>
<b>Gemeinnützigkeit:</b>		
19	<p>Es sei sicherzustellen, dass die Gebäudeteile, die an weitere Bauherren vergeben werden sollen, nur gemeinnützig bewirtschaftet werden. Die gemeinnützige Ausrichtung sei auch bei Genossenschaften zu prüfen.</p> <p>Ziel: Nicht gewinnorientiert wirtschaften, keine Aufhebung der Mietpreisbindung nach Ablauf der Bindefrist bzw. automatische Anpassung der Miethöhe an „ortsübliche Vergleichsmieten“, sondern Kalkulation mit reinen Kostenmieten.</p>	<p>Eine dauerhafte Mietpreisbindung im Bebauungsplan festzusetzen ist rechtlich nicht möglich. Der Belang wurde bei der Erstellung des Städtebaulichen Vertrags geprüft. Ein so weitreichender Eingriff in das private Eigentum ist auch im Rahmen eines StbV nicht möglich.</p>
<b>Gentrifizierung:</b>		
20	<p>Ziel der Planung solle der Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Nordstadtbevölkerung sein.</p>	<p>Ein so weitreichendes stadtentwicklungspolitisches Ziel kann mit Hilfe dieses Bebauungsplanes nicht erreicht werden. Es entstehen neue bzw. auch neue öffentlich geförderte Wohnungen. Es werden keine Bestandswohnungen abgerissen oder saniert. Mit ca. 140 Wohneinheiten ist das Gebiet zu klein, um den Erhalt der sozialen Zusammensetzung in der Nordstadt zu beeinflussen.</p>
21	<p>Die Vielfalt, die die Nordstadt ausmacht, würde durch den Bebauungsplan und ähnliche Projekte verschwinden. Durch den Bebauungsplan entstünden leerstehende Zweit- und Drittwohnungen, Airbnb Wohnungen und spekulativer Leerstand.</p>	<p>Diese prognostizierte Entwicklung kann nicht nachvollzogen werden. Im Allgemeinen Wohngebiet sind gewerbliche Untervermietungen nur sehr untergeordnet zulässig.</p>
22	<p>Der hohe Anteil von Eigentumswohnungen gehe weit über den bisherigen Anteil in der Nordstadt hinaus und gehe an dem Bedarf der Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen nach bezahlbaren Wohnungen vorbei.</p> <p>Weitere Eigentumswohnungen in der Nordstadt verschärfen die bestehende Lage. Die Mietpreise und Lebenshaltungskosten in der Nordstadt würden weiter steigen. Dies werde den schon stattfindenden Verdrängungsprozess ärmerer Bewohner und Bewohnerinnen weiter vorantreiben. Es fehle ein Verbot, die Mietwohnungen später in Eigentumswohnungen umzuwandeln.</p>	<p>Der jeweilige Anteil von freifinanzierten Miet- bzw. Eigentumswohnungen kann durch die Bauleitplanung nicht gesteuert werden. Entsprechende Vereinbarungen enthält der StbV zu diesem Bebauungsplan, auf Grundlage des Eckdatenpapiers. Mietpreise, Lebenshaltungskosten und etwaige Verdrängungsprozesse in der Nordstadt können durch die bauleitplanerischen Aktivitäten auf diesem relativ kleinen Areal kaum beeinflusst werden. Ein solches Verbot kann auf Grundlage der Bauleitplanung nicht erlassen werden.</p>
23	<p>Es fehle eine Untersuchung, inwieweit sich das Projekt auf den Mietspiegel in der Nordstadt auswirkt oder weitere Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen in dem Umfeld begünstigen könnte.</p>	<p>Eine solche Prognose ist nicht möglich. In der Nordstadt gibt es ca. 11.000 Wohnungen. Jetzt kommen auf der Grundlage dieses B-Planes ca. 140 neue Wohnungen dazu. Die Mietpreisentwicklung in der Nordstadt hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab.</p>

24	<p>Es müsse jetzt langfristig günstiger Wohnraum in der Nordstadt geschaffen werden. Eine verbindliche Aussage hierzu fehle.</p>	<p>Hierzu enthält der StbV zu diesem B-Plan entsprechende Vereinbarungen.</p>
25	<p>Es wird die Entstehung eines Selbstverwalteten Wohnprojektes gefordert, das wirklich von den Bewohner*innen der Nordstadt gestaltet und geprägt wird.</p>	<p>Ein so weitreichender Eingriff in das private Eigentum ist weder mit den Regelungsinhalten eines B-Planes noch mit einem StbV möglich.</p>
26	<p>Im Bebauungsplan bzw. städtebaulichen Vertrag sollte ein überdurchschnittlicher Anteil an großen Mehrzimmerwohnungen festgeschrieben werden um Familien mit mehr als 2 Kindern die Möglichkeit zu geben, auch im Stadtgebiet eine Wohnung zu finden.</p>	<p>Wohnungsgrößen können durch einen Bebauungsplan oder einen städtebaulichen Vertrag nicht geregelt werden.</p>
27	<p>Inzwischen seien Menschen mit mittleren Einkommen davon betroffen, dass sie entweder keine geeignete Wohnung finden oder mehr als 40 % ihres Nettoverdienstes für ihre Bruttokaltmiete ausgeben müssen. Mieten in Hannover und der Nordstadt stiegen rasant.</p> <p>Als Zwischenergebnis des Arbeitskreises im Rahmen des von der Fa. Gerlach finanzierten Beteiligungsverfahrens sei deshalb formuliert, dass an der Oberstraße ausschließlich Wohnungen für große Familien oder Wohngruppen vorzusehen seien, weitestgehend für Genossenschaften oder Baugemeinschaften, die zum Verkehrswert an Genossen- oder Bauherrengemeinschaften veräußert würden. In der Formulierung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung würde dieses Thema unter Punkt 4. Wohnen lediglich wie folgt aufgegriffen:          „Für das Grundstück Engelbosteler Damm 5/9 wurden in dem bereits genannten Eckdatenpapier 33% geförderter Wohnungsbau plus 12% Wohnungen für Genossenschaften / geförderter Wohnungsbau vorgeschlagen“.</p> <p>Trotz dessen, dass auf eine von der Verwaltung gewünschte Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag für einen Verkauf von Grundstücken zum Verkehrswert an Genossenschaften hingewiesen wird, ließen die vorherig zitierten Textauszüge auch andere Möglichkeiten als sehr realistisch erscheinen (Bebauung durch die Firma Gerlach unter Inanspruchnahme von Fördermitteln, kein Verkauf und hohe Mietsteigerung nach Auslaufen des Förderzeitraums / Verkauf von Grundstücken zu Verhandlungspreisen an renditeorientierte Genossenschaften, die in dieser günstigen Lage auch an der Erzielung hoher Mietgewinne nach Auslaufen der Förderzeiträume interessiert sind).</p> <p>Ohne eine rechtsverbindliche Festlegung seien die Ziele „Verkauf von Grundstücken zum Verkehrswert“ und „12% der Wohnungen für Genossenschaften oder Bauherrengemeinschaften“ hoch gefährdet. Dazu käme, dass lediglich der Verkauf an beliebige Genossenschaften oder Baugruppen keine dauerhaft preisgünstigen Mieten / Kostenmiete nach Auslaufen der Förderzeiträume im Gegensatz zu renditeorientierter Miete garantiert. Es müsse ein entsprechendes Konzept von Seiten der Genossenschaft / Baugruppe vorliegen.</p>	<p>Diese Aspekte werden im Rahmen der rechtlich Möglichen durch den StbV zu diesem B-Plan geregelt und in der Beschlussdrucksache dargestellt.</p>

28	Eigentumswohnungen sollten nur in Erbpacht (Erbbaurecht) verkauft werden um sie für rein spekulative Investoren unattraktiv zu machen.	Dies kann nicht durch die Stadt geregelt werden, da sich die Grundstücke im privaten Eigentum befinden. Das Erbbaurecht ist nicht für einzelne Gebäudeteile (Eigentumswohnungen) anwendbar.
<b>Gefördertes Wohnen:</b>		
29	<p>Die Wohnungspreise in der Nordstadt seien in den letzten Jahren massiv gestiegen. Bei zunehmenden Wegfall bestehender geförderter Wohnungen seien zu wenig geförderte Wohnungen geschaffen worden.</p> <p>Verhältnismäßig sei daher ein Konzept für das ehemalige Areal der Firma Bumke, das diesen Trend stoppt und bestenfalls umkehrt.</p>	<p>Dieser Aspekt kann durch den B-Plan nicht geregelt werden.</p> <p>Der StbV zu diesem B-Plan enthält jedoch Vereinbarungen zum Anteil von geförderten, preisgedämpften Wohnungsbau. Dieser liegt deutlich über dem Wert, der sonst in Hannover üblich ist.</p> <p>Ansonsten ist dieses Plangebiet zu klein, um einen Trend in der Nordstadt zu stoppen. (siehe Ausführungen zu Pkt. 23)</p>
30	Besonders die Bedürfnisse armer Alleinerziehender, alter Menschen, Künstler, Familien und Soloselbstständiger würden in diesem Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden. Sie benötigten dringend bezahlbaren Wohnraum. Luxuseigentumswohnungen und teure Mietwohnungen brauche die Nordstadt nicht.	Siehe Ausführungen zu Punkt 29
31	Vor diesem Hintergrund sei der geplante Anteil an geförderten und genossenschaftlichen Wohnungen viel zu gering.	Siehe Ausführungen zu Punkt 29
32	Der Anteil geförderter Wohnungen müsse zudem nicht nach Prozent der Gesamtzahl der Wohnungen, sondern nach der Fläche ermittelt werden. Der Investor habe ansonsten die Möglichkeit, einen sehr großen Flächenanteil für teuren Wohnraum zu verwenden und nur kleine geförderte Wohnungen bereitzustellen. Große Familien, WGs und Wohnprojekte hätten so keine Chance auf bezahlbaren Wohnraum.	Siehe Ausführungen zu Punkt 29. Ansonsten gelten die üblichen Wohnungsbauförderrichtlinien der jeweiligen Fördergeber (Land Niedersachsen, Region Hannover, Landeshauptstadt Hannover) mit jeweils unterschiedlichen Fristen der Mietpreisbindung. Sämtliche Regelwerke und Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsbauförderung beziehen sich jeweils immer auf die geförderte Wohnung. Das Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover sieht allerdings vor, dass in jedem Gebäude möglichst Wohnungen für unterschiedliche Haushaltsgrößen geplant sind. Konzentrationen von Wohnungstypen und -größen sollen vermieden werden, es sei denn, es handelt sich um Wohnungen für besondere Personengruppen, z.B. Senior*innen, Studierende, kinderreiche Familien oder Menschen mit Behinderungen.
33	Auch die Förderdauer sei mit 10 bis 25 Jahren viel zu kurz, da Mietpreisbindungen mit zu kurzen Zeiträumen die Lage auf Dauer verschärft.	Es gelten auch hier die üblichen Richtlinien der jeweiligen Fördergeber, siehe Ausführungen zu Punkt 32. Eine dauerhafte Bindung ist unzulässig.

34	<p>Der Standardschlüssel für geförderten Wohnraum in Hannover sehe relativ wenig größere Wohnungen vor, hiervon sollte zu Gunsten auch größerer Wohnungen für Familien abgewichen werden. Es fehle eine Bedarfsanalyse, die belegen würde, dass es für Familien mit geringen oder mittleren Einkommen geradezu unmöglich sei, eine bezahlbare Wohnung in der Nordstadt zu finden.</p>	<p>Dies kann nicht durch den B-Plan geregelt werden. Im Rahmen des Antragsverfahrens der geförderten Wohnungen achtet die zuständige Fachverwaltung auf die Einhaltung der Wohnflächengrenzen sowie ein weitgehend bedarfsgerechtes Wohnungsgemenge. Diese weitergehende Feinsteuerung ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung.</p> <p>Bevorzugt gefördert werden von der Stadt kleine Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen für eine Person sowie Vier- und Mehrzimmerwohnungen für die entsprechenden Haushaltsgrößen (5 und mehr Personen).</p>
35	<p>Es fehle auch ein Verbot, die Verpflichtungen zu Sozialwohnungen/gefördertem Wohnungsbau an anderer Stelle umzusetzen (also z.B. außerhalb der Nordstadt).</p>	<p>Es ist im StbV geregelt, dass alle geförderten Wohnungen innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden sollen.</p>
36	<p>Dass die Quote der befristet preisgedämpften Wohnungen von „mindestens 30%“ auf „45%“ erhöht werde, werde mit zusätzlichen Steuermillionen als Subvention an den Investor erkaufte. In der bisherigen Planung werde nicht deutlich, welche Anteile der Förderprogramme genutzt werden sollen. Für eine Interessenabwägung sei der konkrete aufsummierte Förderbetrag an den Investor zu nennen.</p>	<p>So sind die Regelungen für den geförderten Wohnungsbau bundesweit ausgestaltet.</p> <p>Die Anteile der Förderprogramme sind im StbV vereinbart.</p>
37	<p>Es wird gefordert, dass 40% des entstehenden Wohnraumes für gemeinnützige Genossenschaften vorgehalten werden. Der Kaufpreis für diese Genossenschaften dürfe nur so hoch sein, dass diese einen dauerhaft niedrigen Mietpreis umsetzen können.</p> <p>Bei der Regelung dazu, dass eigentlich 12% der Wohnungen über eine Genossenschaft umgesetzt werden würden, gebe es eine profitsichernde Hintertür, mit dem der Einbezug einer Genossenschaft umgangen werden könne.</p>	<p>Dieser Aspekt kann durch den B-Plan nicht geregelt werden und wird ansonsten im Rahmen dessen, was rechtlich möglich ist, im StbV geregelt. Dies wird in der Beschlussdrucksache zum StbV aufgezeigt.</p>
<b>Spielplätze:</b>		
38	<p>In der näheren Umgebung des Bumke-Areal befände sich kein Spielplatz, es seien mindestens 2 Straßen zu überqueren, um einen geeigneten Spielplatz zu erreichen. Es wird gefordert, einen Spielplatz für Kinder unter und für Kinder über 6 Jahre auf Kosten des Investors auf dem Gelände zu realisieren. Dafür könnten ggf. auch Dachflächen nutzbar gemacht werden. Hiervon würden sowohl die Bewohner als auch der Stadtteil profitieren. Ersatzmaßnahmen wie die Ertüchtigung eines bestehenden Spielplatzes seien auszuschließen.</p>	<p>Die Kleinkinderspielplätze werden, wie gesetzlich vorgeschrieben, auf den eigenen Grundstücken umgesetzt.</p> <p>Der Spielplatz für die über 6-jährigen Kinder wird auf Wunsch der Fachverwaltung an der Wilhelm-Busch-Straße aufgewertet bzw. erweitert. Diese Altersgruppe ist in der Lage, Spielbereiche außerhalb des Plangebietes aufzusuchen. Eine Platzierung eines weiteren Spielbereiches im Plangebiet war nicht möglich, die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen sind für diese zusätzliche Nutzung nicht geeignet.</p> <p>Im StbV sind entsprechende Vereinbarungen zur Ausgleichszahlung getroffen worden.</p>



39	Es sei auch unklar, ob die entstehenden Spiel- und Freiflächen auch durch die Allgemeinheit nutzbar sind.	Die Hofbereiche im Plangebiet sollen den dort wohnenden Menschen zur Verfügung stehen, die Aufenthalts- und Spielbereiche das Wohnumfeld ergänzen. Für die Nutzung durch die Allgemeinheit sind diese Bereiche nicht festgesetzt, sie sollen aber einen halböffentlichen Charakter erhalten. Weitere öffentliche Freibereiche befinden sich im angrenzenden Stadtraum u.a. an der Christuskirche.
40	Es sei im Planentwurf keine angebundene Frei- bzw. Spielfläche für den Hort für 25 Kinder erkennbar.	Die Freifläche der Kita befindet sich auf der privaten Grünfläche westlich des eingeschossig geplanten Gebäudes.
	<b>Soziale und öffentliche Nutzungen:</b>	
41	In der Nordstadt dringend benötigte soziale und öffentlichen Nutzungen, wie z.B. ein Nachbarschaftscafé und ein Jugendzentrum, eine Bühne für öffentliche Auftritte, kleine Gärten, Brunnen, Gemeinschaftsflächen seien im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Es fehle eine Darstellung, wie die prinzipiell ja genannten gemeinwohlorientierten Nutzungen in dem Nicht-Wohn-Anteil umgesetzt werden kann.	Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Möglichkeiten geschaffen, dort soziale und öffentliche Einrichtungen unterzubringen. Die Umsetzung obliegt dem Eigentümer. So weitreichende Eingriffsmöglichkeiten in das private Eigentum sind auf der Grundlage des öffentlichen Baurechts nicht möglich. Dennoch wurde im Beteiligungsverfahren auf die Urbanität der Nordstadt hingewiesen und der Nutzungsmix im Eckpunktepapier festgelegt.
	<b>Freiflächen:</b>	
42	Die Nordstadt weise zu wenig Frei- und Grünflächen auf. Vor diesem Hintergrund wird die vorgesehene Erhöhung der Freiraumqualität begrüßt.	Es gibt eine private Grünfläche, die für die Kita vorgesehen ist. Zudem sind eine Begrünungspflicht für Flachdächer und Tiefgaragenflächen sowie Ersatzpflanzungen festgesetzt.
43	Die Planunterlagen enthielten nicht die im Beteiligungsverfahren versprochenen nordstadttypischen Höfe.	In der Nordstadt gibt es unterschiedliche Hofstrukturen, je nach Größe der Baublöcke. Die jetzt geplanten Strukturen sind durchaus typisch für die Nordstadt. Der Brüggemannhof hat bspw. eine ähnlich introvertierte Struktur. Auch die im Rahmen der Sanierung entstandenen Projekte am Edwin-Oppler-Weg zeigen ähnliche Entwurfsprinzipien.
	<b>Gemeinschaftliche Nutzungen:</b>	
44	In den Beteiligungsveranstaltungen sei eine gemeinschaftliche und nichtkommerzielle Nutzung begrünter Terrassen und Dachflächen durch Anwohner*innen skizziert worden. Hierzu fehlten Hinweise zur Umsetzung im Eckdatenpapier, das den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung beigefügt ist. Ohne eine verbindliche Festsetzung im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages bestünde die Gefahr, dass diese Flächen nicht hergestellt oder nur für private und nicht gemeinschaftliche Nutzung zur Verfügung stünden.	Die Nutzung der Dachflächen wird städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Ausgestaltung ist dem Freiraumkonzept zu entnehmen. Es entstehen private und gemeinschaftliche nutzbare Dachflächen, die in Bezug zu angrenzenden Nutzungen (privates Wohnen bzw. gemeinwohlorientierte Nutzung) stehen.

<b>Umwelt-, Natur- und Klimaschutz:</b>		
45	Die Klimaverträglichkeit solcher Vorhaben liege im allgemeinen Interesse und solle über eine Klimabilanz nachgewiesen werden. Die Aussagen zu Nachhaltigkeit, Klima-, Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit in B-Plan und Eckdatenpapier des Investors seien spärlich - weder gebe es ein ökologisches Konzept für Energie- und Wassernutzung noch Aussagen zu den Baumaterialien.	Im StbV wurden Vereinbarungen zur effektiven Energienutzung und Energieeinsparung abgestimmt, dabei ist u.a. die Klimaschutzleitstelle eingebunden, die rechtlichen Rahmenbedingungen und ökologischen Standards sind damit eingeflossen.
46	Ein zeitgemäßer Bebauungsplan benötige ein zukunftsorientiertes Konzept für Energie- und Wassernutzung (und Gewinnung). Im Ergebnis bedeute dies Null- oder Plus-Energiestandard. Es wird angeregt, den Einwohnern die Möglichkeit zur eigenen Strom- und Wärmeerzeugung zu geben.	Die energetischen Standards der Landeshauptstadt Hannover werden durch den städtebaulichen Vertrag für das Grundstück Engelbosteler Damm 5+9 gesichert; das betrifft vor allen Dingen energetische Regelungen für die Herstellung der Gebäude und für die Energieversorgung.
47	Es fehlten Informationen und Regularien zu den verwendeten umweltfreundlichen Baustoffen. Die Materialwahl beeinflusse in entscheidendem Maße die Klima-, Umwelt- und Gesundheitsverträglichkeit des Vorhabens (auch hier sei eine Klimabilanzierung wichtig).	Solche Aspekte können weder im Rahmen der Bauleitplanung noch in einem StbV geregelt werden. Vom Rat beschlossene energetische und ökologische Standards sind berücksichtigt.
48	Der Bebauungsplan sehe keinen ausreichenden Schutz des Strauch- und Baumbestandes vor. Dies wird sich negativ auf das Kleinklima, den Tierbestand, insbesondere unter Vögeln und auf die Lebensatmosphäre allgemein auswirken.  Der Erhalt aller Bäume auf dem Bumke-Gelände bzw. der Bäume die unter, die Baumschutzsatzung fallen, müsse garantiert werden.  Die Ulme, Robinie und Kastanie im Bereich Warstraße 19 seien besonders erhaltenswerte Bäume. Sie dürften nicht gefällt werden und es seien Schutzmaßnahmen vor Verletzungen in der Bauzeit vorzunehmen.	Auf dem stark betrieblich genutzten Gelände gibt es kaum Baumbestand. Der Freiflächenplan und die Begründung zum Bebauungsplan zeigen den planerisch möglichen Erhalt auf („Baumampel“). Ein darüber hinaus gehender Erhalt von ohnehin nicht besonders erhaltenswerten Bäumen hätte eine unverhältnismäßig große Einschränkung der baulichen Nutzung bedeutet. Die entfallenden 12 Bäume werden durch 21 Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen. Die Baumschutzmaßnahmen sind im StbV festgelegt. Die Baumschutzsatzung findet Anwendung.
<b>Städtebau:</b>		
49	In den Planunterlagen fehle der Punkt „Einbindung in die Nordstadt“.	Die städtebauliche Situation, die auch den Aspekt der Einbindung in das Umfeld umfasst, wird in der Begründung dargestellt.
50	Die historische Wegeverbindung zwischen Judenkirchhof und Warstraße solle wiederhergestellt werden. Hiermit werde die neu geschaffene Fußwegverbindung durch die Nordstadt von der Haltenhoffstraße über Kniestraße, Rehbockstraße, Hahnenstraße, Welfengarten bis zur Christuskirche mit Ampelübergängen über die Schloßwender Straße vervollständigt.  Möglich sei von dem Wegesystem im B-Plan-Gebiet aus Erinnerungsvermittlung über Audio, Video, Tafeln z. B. zu „Bumke“ oder dem ehemaligen Kino im Gebiet.	Eine öffentliche Wegeverbindung ist nicht das städtebauliche Ziel dieser Planung. Das Erschließungskonzept lässt zu, dass im weiteren Verfahren Fußwegeverbindungen und Blockdurchquerungen entstehen können. Die angrenzende Nachbarschaft hat bis zum jetzigen Zeitpunkt kein Interesse an einer Durchwegung signalisiert.  Das Thema Erinnerungsvermittlung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

51	Eine Grenzbebauung am Grundstück Oberstraße 11 wird vom Eigentümer abgelehnt.	Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Oberstraße 11 befindet sich kein Baufeld, sondern eine private Grünfläche und damit keine Grenzbebauung.
52	Die Angestrebte Bebauung sei eintönig. Man fühle sich ausgesperrt. Es entstehe eine gated community.	Die angestrebte Bebauung schließt die Baulücken einer bestehenden Blockrandstruktur mit Gebäuden im Blockinnenbereich, die dem Charakter der Nordstadt entspricht. Siehe auch Ausführungen zu Punkt 43 und 50.
53	Die Erdgeschossflächen im Innenhof sollten für Wohnungen und nicht für Gewerbe vorgesehen werden, da das vorhandene Gewerbe am Engelbosteler Damm schon jetzt durch hohe Fluktuation, Leerstand und Monotonie geprägt sei. Zudem würde das Gewerbe zu Lärm, erhöhten Verkehr und Luftverschmutzung im Hofbereich führen.	<p>Im Innenhof ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Lediglich im Erdgeschoss sind u.a. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale u.a. Zwecke zulässig. Konkret ist durch den städtebaulichen Vertrag eine gemeinwohlorientierte gewerbliche Nutzung vereinbart (z.B. ein Car-Sharing Kiosk).</p> <p>Der Blockinnenbereich ist bis auf die Car-sharing-Plätze autofrei, die Zufahrt zur Tiefgarage liegt direkt am Zugangsbereich des E-Damms.</p>
54	Die geplanten Gebäude seien hässlich und phantasielos und passen in keiner Weise zur Nordstadt.	Im bisherigen Verfahren wurden nur Gebäudekubaturen und beispielhafte Fassaden gezeigt, im Bebauungsplan sind nur Baufelder in Anlehnung an die Bestandsgebäude entwickelt worden.
<b>Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes:</b>		
55	Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wird abgelehnt. Konkret gehe es um das Gebäude Engelbosteler Damm Nr. 7. Dieses werde ausschließlich gewerblich genutzt. Im Keller befände sich eine Diskothek. Im Erdgeschoss sei eine Systemgastronomie mit Lieferservice untergebracht. Die darüber liegenden Geschosse würden als Büroflächen genutzt. Diese Nutzungen entsprächen den Ausweisungen des aktuellen Bauungsplanes. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes würde es zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungen führen. Die Lösung dieses Konfliktes z.B. durch geeignete Schallschutzmaßnahmen, könne nicht zu Lasten des Eigentümers gehen, da nicht dieser, sondern die Gebietsumwandlung Auslöser des Konfliktes sei. Vor diesem Hintergrund wird die Festsetzung eines erweiterten Bestandschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO angeregt.	Im Bereich des Engelbosteler Damms haben sich bezüglich der Art der Nutzungen Änderungen im Vergleich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ergeben. In diesem Bereich soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. In der Planbearbeitung wurde ein Umgang mit den bestehenden Nutzungen gefunden, sodass ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen gewährleistet ist.
<b>Verkehr:</b>		
56	Der Bebauungsplan nutze nicht die Möglichkeiten, ein autofreies Quartier zu schaffen. Das Eckdatenpapier des Investors spreche lediglich von einem autoarmen Gelände. Der Begriff sei nirgends definiert. Den Verzicht auf den	Ein komplett autofreies Quartier hätte zur Folge, dass es zu einer Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Raum und zu einem erhöhten Parkdruck in den umliegenden Straßen kommen würde.

	<p>PKW wolle man durch einen Mentalitätswechsel der Bewohner*innen erreichen. Wie dies geschehen soll, sei unklar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sei eine einmalige Chance für ein Modellprojekt Autofreiheit, das auch aus Gründen des Lärm-, Luft und Klimaschutzes dringend notwendig sei.</p> <p>Es fehle eine neutrale Prüfung, ob ein autofreies Quartier möglich ist sowie ein ausgereiftes Mobilitätskonzept.</p> <p>Mit den zu erwartenden reicheren Mieter*innen werde der Anteil insbesondere von großformatigen, hochmotorisierten PKW zunehmen. Dies würde den öffentlichen Raum und die Straßen stärker belasten und dadurch eine höhere Umwelt- und Lärmbelastung und zudem eine höhere Gefährdung von anderen Verkehrsteilnehmer*innen wie Fußgänger*innen und Radfahrer*innen und ganz besonders Kindern hervorrufen.</p>	<p>Dies soll mit einem autoarmen Quartier vermieden werden. Durch die gute Lage zur Innenstadt ist das Quartier gut an das ÖPNV- und Fahrradnetz angebunden. Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, welches im StbV geregelt ist, kompensiert das reduzierte Stellplatzangebot für Pkw.</p>
57	<p>Trotz erheblicher Erweiterung des Wohnraums sei keine Erweiterung des Parkangebotes erkennbar. Hierzu wird eine Bedarfsanalyse angeregt.</p>	<p>Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze für den Geltungsbereich des B-Plans entspricht den rechtlichen Vorgaben. Für das ehemalige Bumke-Areal ist ein Mobilitätskonzept erstellt worden, das neben der Schaffung von Kfz-Stellplätzen in einer Tiefgarage auch Car-Sharing-Angebote und Fahrrad-Abstellplätze zum Inhalt hat.</p>
58	<p>Der vorgesehene Stellplatzschlüssel von 0,4, der sich auf Wohnungen, Büros, Gewerbe und soziale Einrichtungen beziehe, sei nicht ausreichend, um den Bedarf zu decken. Man müsse auf die öffentlichen Parkflächen ausweichen, die schon jetzt nicht ausreichend seien.</p>	<p>Siehe Ausführungen zu Punkt 57</p>
	<p><b>Kosten:</b></p>	
59	<p>Es sei nicht ersichtlich, wer die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten trägt. Hierzu zählen auch mögliche Straßenschäden durch Baufahrzeuge.</p>	<p>Im Bebauungsplan sind keine Verkehrsflächen enthalten, somit entstehen auch keine Kosten für den Straßenumbau für die Stadt. Etwaige Schäden an den öffentlichen Verkehrsflächen, die durch Bauarbeiten entstehen, werden durch den Verursacher in Abstimmung mit dem Fachbereich Tiefbau behoben.</p>
60	<p>Es fehle eine Erörterung, inwieweit kostensparendes Bauen genutzt werden könne. Hier fehle auch eine Kalkulation, die kostensparende Potenziale durch Eigenleistungen bei einem Umbau prüft.</p>	<p>Eine Kalkulation über die Baukosten ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplans, da ein Bebauungsplan nur die Möglichkeit zum Bauen schafft, aber nicht vorgibt, wie kostensparend gebaut werden muss. Außerdem verändern sich die Baukosten ständig, eine Kalkulation wäre nur eine kurzfristige Momentaufnahme.</p>
61	<p>Es fehle die Angabe, welche Wertsteigerung das Grundstück, durch den von der Stadt Hannover zu ändernden B-Plan erfahre.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist es einen städtebaulichen Missstand zu verbessern, bzw. ein Wohnbaupotential zu entwickeln. Ein einzelnes Gewerbegrundstück innerhalb einer Misch-/ Wohnbebauung erzeugt ein Konfliktpotenzial und entspricht nicht der Lagegunst dieser Fläche.</p>

		Die Wertsteigerung von Grundstücken durch eine Bebauungsplanänderung ist kein relevanter Aspekt in der Bauleitplanung.
	<b>Einzelhandel:</b>	
62	Es fehle eine Erörterung der Corona-Folgen – auch mittelfristig wird der Bedarf an Verkaufsflächen eher geringer werden – die im Erdgeschoss anstelle des Bumke-Hauses geplanten Verkaufsflächen werden am Bedarf vorbeigehen.	In den Erdgeschossen am Engelbosteler Damm sind nur Wohnungen unzulässig. Das heißt, es sind neben Verkaufsflächen für Einzelhandelsbetriebe auch andere gewerbliche Nutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig.
	<b>Inklusion, Integration und Teilhabe:</b>	
63	Bis auf den Hinweis, dass von der Reduzierung der Einstellplätze Stellplätze für Menschen mit Behinderung ausgenommen seien, würden in den Planunterlagen keine weiteren Maßnahmen genannt, die gezielt alte Menschen, Kinder, Menschen mit Behinderung und Menschen mit Migrationshintergrund sowohl inhaltlich als auch in den Planungsprozess miteinbeziehen. Die Einbeziehung könne in einem ergänzenden Verfahren nachgeholt werden.	Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens müssen die gesetzlichen Vorgaben nach der NBauO zum Barrierefreien Bauen umgesetzt werden. Das Ziel des Bebauungsplans wirkt sich auf alle Personengruppen gleichermaßen aus und berücksichtigt diese Anliegen ebenso. Zudem steht allen Personen die Beteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren offen, sich gezielt einzubringen.
64	Betreutes Wohnen wird angeregt.	Betreutes Wohnen ist in den festgesetzten Gebietskategorien allgemeines Wohngebiet und urbanes Gebiet zulässig. Im städtebaulichen Vertrag gibt es die Verpflichtung, 5 % der Wohnungen als besondere Wohnformen umzusetzen, das kann z.B. auch eine betreute Wohngruppe sein.
	<b>Verfahren:</b>	
65	Ein echter Beteiligungsprozess sei - unter schwierigen Bedingungen der Ehrenamtlichkeit und mit sehr eingeschränkten Mitteln - von der Initiative Bumke-Selber-Machen durchgeführt worden. Das hieraus entstandene Alternativkonzept wird in den Zielen und Zwecken nicht dargestellt. Bei Bumke-Selber-Machen könne sich jeder in unterschiedlicher Form einbringen. Die Arbeit der Initiative solle daher Grundlage für den städtebaulichen Vertrag sein.	Dieser Beteiligungsprozess kann von der Verwaltung nicht beurteilt werden. Der Antrag der Fraktion „Die Linke“, das hier aufgeführte Alternativkonzept mit den Zielen und Zwecken öffentlich auszulegen, fand in der Sitzung des Stadtbezirksrates Nord am 06.07.2021 keine Mehrheit. Siehe auch Ausführungen zu Punkt 66.
66	Im Rahmen der Alternativenprüfung fehle eine sachliche Auseinandersetzung mit dem Alternativkonzept von Bumke-Selber-Machen.	Die Anregungen aus dem Alternativkonzept von „Bumke-Selber-Machen“ wurden im Beteiligungsverfahren eingebracht und werden in dieser Anlage zur Beschlussdrucksache inhaltlich erörtert.
67	Das Alternativkonzept von Bumke-Selber-Machen sei das bessere Konzept und sei ebenfalls mit auszulegen und ebenfalls in den Gremien zu beraten.	Siehe Ausführungen zu Punkt 66.