

*Betreff:***Bebauungsplan AP 25 Holwedestraße
Wettbewerbsverfahren***Organisationseinheit:*Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation*Datum:*

18.11.2021

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur
Kenntnis)*Sitzungstermin*

23.11.2021

Status

Ö

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

08.12.2021

Ö

Sachverhalt:

Das Gelände der Holwede-Klinik soll nach aktuellem Stand im Jahr 2024 geräumt sein. Einzelne Gebäude der Klinikverwaltung im Norden des Geländes sind dabei noch solange zu erhalten, bis ein Ersatzstandort gefunden wurde. Das Gebiet soll zu einem attraktiven Wohnquartier unter Berücksichtigung der unterschiedlichsten Anforderungen aus den Bereichen Städtebau, Wohnungsbedarf, Verkehr, Erholung, Soziale Infrastruktur, Natur und Klima entwickelt werden. Aufgrund der zentralen Bedeutung des Gebietes werden hohe Anforderungen an das zukünftige städtebauliche Konzept gestellt.

Um unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen, soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. Da die Ergebnisse dieses Wettbewerbs – insbesondere des Siegerentwurfes – einen bedeutenden Einfluss auf die weitere Planung haben, sollen im Folgenden die wesentlichen Inhalte der Auslobung zur Kenntnis gegeben werden. Eine entsprechende Mitteilung wurde dem Stadtbezirksrat 310 bereits in der Sitzung am 22. Juni 2021 angekündigt.

Die Konzeption für die Auslobung soll auch im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für etwa zwei Wochen zur Einsicht bereitgestellt und ins Internet gestellt werden.

Verfahren

Geplant ist ein zweistufiger Ideenwettbewerb, um innovative Lösungsansätze für ein zielgerichtetes anspruchsvolles Entwurfs- und Baukonzept zu erhalten. In einer ersten offenen Stufe werden zunächst grundlegende Entwurfskonzepte eingereicht. Es ist geplant, dass ausgewählte Entwürfe dann in einer zweiten Stufe detaillierter ausgearbeitet werden. Dabei soll der Wettbewerb interdisziplinär mit Teams aus Stadtplanungs-/Architekturbüros und Landschaftsarchitekturbüros durchgeführt werden. Für die Teilnahme am Wettbewerb werden teilweise gezielt einzelne Büros angesprochen.

Parallel zu dieser Gremienbeteiligung und der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt die endgültige Fertigstellung der Auslobungsunterlagen. Die Bearbeitungsphase des Wettbewerbs ist ab Anfang 2022 geplant. Anschließend wird die Preisgerichtssitzung mit Mitgliedern aus Verwaltung und Politik sowie externen Sachverständigen angestrebt und eine Ausstellung zum Wettbewerbsergebnis initiiert.

Planungsvorgaben und -ziele

Der aktuelle Stand der wesentlichen Planungsvorgaben beruht i. W. auf den Ergebnissen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung:

Umgang mit der bestehenden Bausubstanz

Die erhaltenswerte, z.T. unter Denkmalschutz stehende Gebäudesubstanz des Klinikums, insbesondere das Hauptgebäude Holwedestr. 16, soll geschützt werden. Grundsätzlich gilt, dass Umbau und Sanierung Vorrang vor Abriss haben, soweit dies baulich möglich und sinnvoll ist. Die Verwaltungsgebäude im Norden des Gebietes werden z. T. voraussichtlich auch noch nach der geplanten Freiziehung des übrigen Klinikums genutzt, sodass eine Umsetzung in Bauabschnitten möglich sein soll. Der vorhandene private Gebäudebestand ist harmonisch in das Gesamtkonzept mit einzubinden. Die Möglichkeiten einer Erweiterung der berufsbildenden Dr. von Morgenstern-Schule mit Anbindung des Schulhofs an die neu entstehenden Freiflächen sollen Berücksichtigung finden. Durch den bestehenden Sanitärbetrieb an der Freisestr. 12 entsteht morgendlicher Anlieferverkehr. Eine Ausrichtung der Schlafräume und Kinderzimmer von neuen Wohngebäuden zum Betriebshof sollte daher vermieden werden. Ansonsten werden dort keine lärmintensiven Arbeiten durchgeführt.

Soziale Aspekte

Die Planung der zukünftigen Bebauung soll eine soziale Durchmischung mit einem Angebot verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen (u. a. für Familien mit mehreren Kindern, Senioren, körperlich eingeschränkte Personen, Schüler/innen, Studierende) zum Ziel haben. Dabei ist gemäß politischem Beschluss ein Anteil von (mind.) 20 % an der Wohnfläche für sozialen Wohnungsbau zu integrieren. Gemeinschaftliche Wohnformen sollen hierbei besonders berücksichtigt werden. Durch den Bau einer Kindertagesstätte soll der Bedarf an Betreuungsplätzen im neuen Quartier gedeckt und zusammen mit ebenfalls vorzusehenden Kinder- und Jugendspielflächen in den öffentlichen Grünflächen ein familienfreundliches Wohnen unterstützt werden

Vegetation & Freiraumplanung

Die Erhaltung des wertvollen Baum- und Strauchbestands auf dem Gelände und im Bereich der Okerumflut ist von zentraler Bedeutung. Weiterhin spielt die Schaffung attraktiver Grünflächen und -verbindungen sowie die Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten und Freiraumangebote eine wichtige Rolle. Integrierte Kinder- und Jugendspielflächen sowie ein Quartiersplatz sollen weitere Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten innerhalb der Freiflächen schaffen. Die Jugendspielflächen sind dabei auf lärmarme Nutzungen zu konzentrieren, um mögliche Konflikte mit der Wohnbebauung zu minimieren. Am Quartiersplatz können auch Möglichkeiten für kleine gastronomische Einrichtungen und ggf. ein Nachbarschaftszentrum bereitgehalten werden. Des Weiteren steht die Weiterführung des Okerwanderweges entlang des Umflutgrabens als etwa 2,5 bis 3 m breiter Weg mit begrünten Aufweitungen als kleine Aufenthaltsflächen besonders im Mittelpunkt. Je nach vorhandenem Raum ist dieser auch als Steg in der Okerböschung denkbar bzw. mit vom Weg aus herunterführenden Treppenanlagen, um Zugänge zum Wasser zu schaffen.

Klimaschutz

Als oberstes Ziel wird eine weitere Verbesserung der stadtklimatischen Situation angestrebt. In diesem Zusammenhang ist auf den Erhalt der Frischluftzirkulation vom Okerumflutgraben Wert zu legen, so dass trotz verdichteter Bauweise eine gute Durchlüftung möglich bleibt. Generell sollen ein hoher Grünflächenanteil inklusive Dach- und Fassadenbegrünung sowie Retentionsdächer berücksichtigt werden. Der Verkehrsflächenanteil ist hingegen möglichst gering zu halten, wobei die Beschattung von Plätzen, Straßen und Stellplätzen durch Bäume (Bestand und Neupflanzungen) mitzudenken ist. Im Sinne einer möglichst umwelt- und klimafreundlichen Energieversorgung soll die gesamte Planung auf eine solarenergetische Optimierung hin ausgerichtet sein. Die vorhandenen Fernwärmeleitungen sollen demgemäß

durch Erzeugung erneuerbarer Energien direkt im Quartier unterstützt werden. Eine Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung ist dabei ausdrücklich erwünscht.

Mobilität

Die Schaffung von gut vernetzten, durchgängigen Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb des Gebietes mit Anbindung an das äußere Wegenetz spielt eine Schlüsselrolle für eine nachhaltige Mobilität und soll daher besondere Beachtung finden. Die Straßenraumgestaltung ist dementsprechend insbesondere an die Bedürfnisse des Fuß- und Radverkehrs zu orientieren. In Bezug auf das Wegenetz ist u.a. eine neue Fuß- und Radwegeverbindung mit Brücke über die Oker in Richtung Kinderspielplatz Petritorwall geplant. Auf die Radverkehrsförderung soll durch geeignete, gut erreichbare Fahrradstellplätze in ausreichender Anzahl sowohl auf den privaten Flächen (2 pro Wohneinheit) als auch auf den öffentlichen Flächen (0,2 bis 0,3 pro Wohneinheit) besonderes Augenmerk gelegt werden. Die Fahrradabstellanlagen sollten komfortabler erreichbar als PKW-Stellplätze sein: ebenerdig, eingangsnah bzw. privat gut zugänglich im Gebäude und möglichst mit Lademöglichkeit. Für ein komfortables Abstellen werden je Radstellplatz etwa 3 m² Fläche kalkuliert.

Der ruhende PKW-Verkehr soll sich aufgrund der Lage des Quartiers und der Nähe zur Innenstadt unter Berücksichtigung von Quartiersgaragen sowie Carsharing-Stellplätzen und E-Ladestationen angemessen integrieren. Der Stellplatzschlüssel für PKW je Wohneinheit beträgt 0,5 Stellplätze/WE für Klein- und Sozialwohnungen und kann bei Umsetzung eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes auch bei größeren Wohnungen von 1 Stellplatz/WE auf 0,6 Stellplatz/WE reduziert werden. Hinsichtlich der öffentlichen Parkplätze sollen je Wohneinheit mind. 0,25 öffentliche Parkplätze vorgesehen werden, um den vorhandenen Parkdruck in den angrenzenden Quartieren nicht weiter zu verschärfen.

Entwässerung

Priorität hat die Entlastung des Entwässerungsnetzes. In diesem Kontext sind eine ausreichende Regenwasservorflut und Ableitung in den Okerumflutgraben inklusive Maßnahmen zur Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. Retentionsdächer, Zisternen etc.) bei der Planung mit einzubeziehen. Hierbei soll auch der Erhalt des natürlichen Wasserhaushalts im Zusammenhang mit einer ortsnahen Versickerung angestrebt werden. Darüber hinaus sind die Oker und ein Teil der unteren Böschung als festgesetztes Überschwemmungsgebiet explizit zu schützen.

Leuer

Anlage/n:

Wettbewerbsgebiet mit Anforderungen