

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

Errichtung von sieben dreigeschossigen Wohngebäuden in Niedrigenergiebauweise mit ca. 80 barrierefreien Wohnungen

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1805 – Trautenauer Hof –**

**Stadtteil:** Kirchrode

#### **Geltungsbereich:**

Das Plangebiet umfasst den Bereich zwischen Brabeckstraße und Lausitzer Wende südlich vom Heinemannhof und besteht aus den Grundstücken Trautenauer Hof 9 bis 14 einschließlich der öffentlichen Verkehrsflächen in dem Bereich und der Trafostation.

#### **Darstellungen des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

#### **Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Plangebiet gilt gegenwärtig der Bebauungsplan Nr. 311 vom 7.09.1966, auf dessen Grundlage eine zweigeschossige Siedlung, bestehend aus 6 zweigeschossigen Laubenganghäusern errichtet wurde. Die Anlage enthält sechzig 1- und 2-Zimmer-Wohnungen mit jeweils 31,2 bzw. 43,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) hat die Siedlung von der Alterswohnung-Stiftung der Sparkasse Hannover erworben und beabsichtigt, die Gebäude abzurechen und durch dreigeschossige Neubauten zu ersetzen. Die Siedlung unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Die vorhandenen Häuser können nur mit einem hohen Aufwand auf einen energetisch zeitgemäßen Stand gebracht werden. Die Wärmedämmung der Wände, Dächer und Fenster entspricht nicht den Standards. Außerdem sind die über Laubgänge erschlossenen Wohnungen im ersten Obergeschoss nicht barrierefrei erreichbar. Die GBH hat sich deshalb für eine Neubebauung entschieden. Die Anzahl der Wohnungen soll um ungefähr ein Drittel erhöht werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt eine zweigeschossige Bebauung fest. Die überbaubaren Flächen sind mit den Grundflächen der Gebäude identisch. Die Planungsabsichten der GBH lassen sich auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 311 nicht verwirklichen. Deshalb ist beabsichtigt, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf die Einleitung des Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

### **Städtebauliches Konzept**

Aus einer Parallelbeauftragung von drei Büros ist das städtebauliche Konzept der Architekten Kellner Schleich Wunderling hervorgegangen. Der Entwurf ist an die bestehende räumliche Struktur der von dem Architekten Georg Seewald geplanten und 1965 errichteten Siedlung angelehnt.

Das städtebauliche Rückgrat des Bestands bildet eine Stichstraße, die in eine platzartige Erweiterung mündet und durch eine Fuß- und Radwegverbindung mit der Lausitzer Wende verbunden ist. Die Gebäude gruppieren sich um eine räumliche Mitte. Auf dem nordöstlichen Grundstücksteil sind drei leicht gegeneinander versetzte Gebäude zu einem Bogen angeordnet. Westlich bilden drei Gebäude eine Raumkante, die die Mitte einfasst. Die südlichen Gebäude stoßen in einem Winkel aneinander und betonen den Hofcharakter des baulichen Gefüges.

Das Konzept für die Neubebauung nimmt die städtebauliche Struktur auf: Im nordwestlichen Bereich flankieren drei gegeneinander versetzte Baukörper den öffentlichen Raum. Auf der gegenüberliegenden Seite bilden vier leicht versetzte Gebäude eine Raumkante, so dass eine platzräumliche Mitte entsteht.

Die GBH plant den Bau von ca. 80 barrierefreien Wohnungen. Davon sind 50 Ein- und Zweizimmerwohnungen sowie 22 Drei- und 8 Vierzimmerwohnungen. Außerdem sind eine Gästewohnung und ein Gemeinschaftsraum vorgesehen. Die GBH geht davon aus, dass alle Wohnungen gefördert werden.

Die vorhandene Wohnanlage ist in alten Baumbestand eingebettet. Es ist vorgesehen, die Bäume so weit wie möglich zu erhalten.

### **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über die von der Brabeckstraße abzweigende Stichstraße Trautenauer Hof. Sie mündet in eine Wendeanlage mit Stellplätzen. Für Fußgänger und Radfahrer besteht ein Verbindungsweg zur Lausitzer Wende. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist vorhanden; in der Brabeckstraße verkehren die Buslinien 123 und 124 mit einer Haltestelle an der Einmündung des Trautenauer Hofes.

### **Versorgung**

Für die Versorgung des täglichen Bedarfs ist ein Lebensmittelmarkt am Döhrbruch fußläufig erreichbar. Am Bemeroder Rathaus und im Stadtteilzentrum Kirchrode sind weitere Lebensmittelmärkte und Läden mit Nonfood-Artikeln vorhanden.

### **Umgebung**

Im Westen und Süden grenzt die Wohnanlage an ein Einfamilienhausgebiet. Im Osten wird das Gebiet von der Brabeckstraße durch Geschosswohnungsbau abgeschirmt. An das Plangebiet grenzt nördlich das Pflegezentrum Heinemanhof mit dem denkmalgeschützten Gebäude des Architekten und ersten Direktors des Bauhauses in Weimar Van de Velde.

### **Ersteinschätzung der Umweltbelange**

Das mit einem großzügigen Grünbestand ausgestattete Plangebiet macht eine Begutachtung von Flora und Fauna erforderlich. Der vorhandene Baumbestand unterliegt zu einem großen Teil der Baumschutzsatzung.

Im Rahmen der orientierenden Untersuchungen wird ermittelt, ob eine Verunreinigung des Bodens vorliegt und vertiefende gutachterliche Untersuchungen erforderlich werden.

Ob weitere Untersuchungen zum Verkehr und dadurch verursachten Lärm benötigt werden, wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange festgestellt.

**Kosten**

Die entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende Vereinbarungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

April 2014

(Heesch)

Fachbereichsleiter

61.13 / 27.03.2014