

Landeshauptstadt

Hannover

Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 2556/2008

Anzahl der Anlagen 4

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1710 - Seniorenwohnanlage Landwehrstraße - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Antrag,

1. die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1710 „Seniorenwohnanlage Landwehrstraße“ zu beschließen,
2. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1710 mit Begründung zuzustimmen,
3. die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauG zu beschließen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Gender-Aspekte wurden eingehend geprüft. Es sind keine Gesichtspunkte erkennbar, die auf unterschiedliche Auswirkungen für Frauen und Männer hinweisen. Die geplante Seniorenwohnanlage ist für Frauen und Männer gleichermaßen geeignet. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist fußläufig gegeben. Einkaufsstandorte und sonstige Infrastruktureinrichtungen sind in der Nähe vorhanden.

Hervorzuheben ist, dass das beantragte Projekt entsprechend des Stiftungszwecks der Franz-Kühnemann-Stiftung das Ziel verfolgt, insbesondere einkommensschwachen älteren Menschen qualitätsvolles Wohnen zu bieten.

Kostentabelle

Für die Stadt entstehen keine Kosten; siehe auch Anlage 2 zur Drucksache (Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1710, Abschnitt 9 (Kosten für die Stadt)).

Begründung des Antrages

Die Franz-Kühnemann-Stiftung betreibt in Döhren in der Nähe des Fiedelerplatzes seit den 70er Jahren eine Wohnanlage für ältere Menschen. Die Seniorenwohnanlage umfasst gegenwärtig zwei Gebäude mit insgesamt 36 Wohnungen, für die die Stadt Hannover Belegrechte hat.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach altengerechten Wohnungen möchte die Franz-Kühne-

mann-Stiftung die Wohnanlage auf ihrem rückwärtigen, im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücksbereich erweitern. Die Planungen sehen den Bau eines dreigeschossigen, L-förmigen Baukörpers mit 15 Wohneinheiten vor, der in Niedrigenergiebauweise errichtet werden soll. Durch die Bauform und Lage auf dem Grundstück parallel zur südlichen und östlichen Grundstücksgrenze soll das Ziel erreicht werden, möglichst viele Bäume und Büsche zu erhalten.

Der für die Erweiterung vorgesehene Grundstücksteil liegt mittig in dem Blockinnenhof zwischen den Straßen Landwehrstraße, Helenenstraße, Fiedelerstraße und Abelmannstraße und umfasst mit 3600 m² ca. 1/3 der Fläche. Mit Ausnahme einer Garagenanlage ist der Blockinnenbereich bisher nicht bebaut.

Für das Vorhaben existieren keine Baurechte. Die Franz-Kühnemann-Stiftung als Trägerin der Einrichtung hat daher einen Antrag auf die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB gestellt. Der Einleitungsbeschluss wurde am 12.06.2008 vom Verwaltungsausschuss gefasst. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird in einer besonderen Drucksache zum Beschluss vorgelegt.

Der Stadtbezirksrat Döhren-Wülfel hat am 22.05.2008 den Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gefasst. Dabei wurde folgendes Ziel formuliert:

-Erweiterung der Seniorenwohnanlage Landwehrstraße durch den Bau von 15 Wohnungen
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 1710 wurde vom 26. Juni bis zum 25. Juli 2008 durchgeführt. Während dieser Zeit sind 15 Schreiben, teilweise mit Unterschriftenlisten, eingegangen. Davon sind 9 Schreiben mit gleichlautendem Text und Unterschriftenliste, ein weiteres Schreiben entspricht diesen inhaltlich. Weiter gingen ein Schreiben mit Unterschriftenliste sowie 4 Schreiben mit individuellem Text ein. Insgesamt haben sich 147 Personen, alle aus der direkten Nachbarschaft, zu dem Vorhaben geäußert.

Die teilweise gleichen Inhalte sind im Folgenden thematisch zusammengefasst:

Eingriff in den Baumbestand und Blick ins Grüne:

Durch die Errichtung von Altenwohnungen würde ein parkähnliches Hinterhofidyll zerstört. Die genannte Zahl von 5 zu fällenden Bäumen sei deutlich zu niedrig angesetzt. Weitere Bäume würden durch Bodenaushub an den Wurzeln beschädigt und später eingehen. Die „grüne Lunge“ im Blockinnenbereich würde durch das Vorhaben beschnitten, eine Aufforstung an anderer Stelle biete dafür keinen Ersatz. Eine große Anzahl Anwohner hätten ihre Wohnung hier bewusst wegen des unverbaulichen Blicks auf das großzügige Hofareal bezogen. Die Möglichkeit des Spazierengehens und Aufenthaltes für die Bewohner der Senioreneinrichtung im geschützten und nahen Grün würde stärker eingeschränkt. Die Wohnqualität würde durch das Vorhaben in erheblichem Maße verschlechtert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Grundstück der Franz-Kühnemann-Stiftung umfasst ca. ein Drittel des etwa 10.000 m² großen Innenhofes und ist für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage frei zugänglich. Es ist keine öffentliche Grünfläche die allen Anwohnern frei zur Verfügung steht. Zur Vorbereitung des Vorhabens wurde der Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) in einem Lageplan mit Angaben zu Art, Stammumfang und Kronendurchmesser der Bäume bzw. Höhe der Sträucher eingetragen. Auch die Nachbargrundstücke weisen zahlreichen Gehölzbestand auf. Durch das Baukonzept werden die Eingriffe in die Vegetation und die Beeinträchtigung für Anwohner minimiert.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Verdichtung eines vorhandenen Quartiers,

mögliche Standortalternativen lägen in baulich unberührten Landschaftsteilen. Daher ist es ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll, diese Bebauung zu ermöglichen. Die erforderliche Erschließung ist weitgehend vorhanden. Damit wird dem Grundsatz der Eingriffsminimierung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB gefolgt.

Für die Zufahrt zur Baustelle und für Lagerflächen muss ein Teil des Gehölzbestandes entfernt werden. Mit einer Bestandshöhe von 2 m bis 2,50 m fällt dieser Bestand nicht unter die Baumschutzsatzung. Nach Abschluss der Baumaßnahme finden hier Neupflanzungen statt. Für die Anlage von PKW-Stellplätzen kann nach derzeitigem Kenntnisstand durch Rücknahme des Bestandes in Form eines Pflege- und Verjüngungsschnittes die weitestgehende Erhaltung des Strauchbestands im nordöstlichen Bereich erreicht werden. Lediglich im Randbereich kann eine Entfernung von Sträuchern erforderlich werden. Der an der südlichen Grundstücksgrenze befindliche Bestand aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern kann insgesamt erhalten bleiben, muss aber für den Baubetrieb durch einen Rückschnitt zurückgenommen werden. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass zur weiteren Entwicklung des Bestandes ein fachgerechter Verjüngungs- und Pflegeschnitt ohnehin geboten ist. Die drei mittig auf dem Grundstück befindlichen Eichen bleiben vollständig erhalten. Zur Herstellung des Lichtraumprofils muss aber ein fachgerechter Baumschnitt durchgeführt werden.

Die Konkretisierung der Planung ergab, dass es erforderlich ist, für das Vorhaben 7 durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume zu beseitigen. Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf der Grundlage der Eingriffsregelung ausgeglichen.

Da der Baukörper mit seiner Höhe deutlich unter der Höhe der verbleibenden Bäume zurückbleibt, wirkt sich das Vorhaben nicht wesentlich auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Eingrünung des Grundstücks bleibt weitestgehend gewahrt. Die Beeinträchtigungen sind als gering einzustufen.

Brutvögel und Fledermäuse:

Die Bäume und Gehölze des Blockinnenbereiches seien von Brutvögeln in großer Zahl bevölkert. Nach Maßgabe der europäischen Vogelschutzrichtlinie wären diese geschützt. Zudem seien Fledermäuse gesichtet worden, die in den Kronen alter Bäume leben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Durchführung von Vorhaben sind nur dann zulässig, wenn Tier- und Pflanzenarten, welche im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie) genannt sind (z.B. Fledermäuse), nicht betroffen sind bzw. wenn sichergestellt ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Die Jagdreviere gehören nicht zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Im Zuge der Planungen für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage war zu klären, ob in den 7 Bäumen, die bei der Realisierung gefällt werden müssten, Höhlen vorhanden sind, die von Fledermäusen als Quartier genutzt sein können. Am 09.10.2008 wurde durch einen Biologen eine Begehung durchgeführt, bei der die Stämme vom Boden aus abgesucht wurden. In einem Baum ist das Vorhandensein eines Fledermausquartiers nicht auszuschließen. Vor Baudurchführung ist daher eine Kontrolle mittels Endoskop vorzunehmen. Das Vorhandensein von Quartieren in den anderen Bäumen kann mit großer Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Falls in dem Höhlenbaum ein Fledermausquartier festgestellt werden würde, müssten im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Umsiedlung der Tiere an einen sicheren Ort vorgenommen werden. Der Verlust des Quartiers wäre funktional zu ersetzen.

Luftqualität:

Döhren läge in unmittelbarer Nähe zum Schnellweg, die stark befahrene Hildesheimer Straße führe hindurch. Ein mehrere Jahre alter Baum trage durch seinen CO₂-Abbau maßgeblich zur Verbesserung der Luftqualität bei. Dadurch, dass in der unmittelbaren Umgebung Bäume fehlen, wird die Luftqualität beeinträchtigt. Durch das Anpflanzen einer gleichen Anzahl junger Bäume an anderer Stelle würde dieses erst in einigen Jahren und dann nur global, aber nicht lokal, ausgeglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die Emissionen der Kraftfahrzeuge im Bereich der Abelmannstraße von Bedeutung. Eine Modellrechnung, ergab für den Straßenrandbereich der Abelmannstraße eine Belastung mit Stickstoffdioxid (NO₂) zwischen 27 und 28 µg/m³ und mit Feinstaub (PM₁₀) zwischen 30 und 31 µg/m³ im Jahresmittel. Diese Werte liegen deutlich unter den Grenzwerten (40 µg/m³) und nur jeweils um 1 bis 2 µg/m³ über den Werten für die lokale Hintergrundbelastung (Luftschadstoffbelastung ohne die durch den städtischen Straßenverkehr verursachten Immissionen). Stärker belastete Straßen (Südschnellweg, Hildesheimer Straße) liegen über 300 m vom Plangebiet entfernt. Die dort erzeugten Verkehrsemissionen wirken sich auf das Plangebiet nicht erheblich aus.

Emissionen wie Lärm, Erschütterungen, Licht, Luftschadstoffe und Wärme werden sich im Planungsraum für die Bauzeit erhöhen.

Luftschadstoffmessungen in einer stark befahrenen Straßenschlucht und einem Blockinnenhof in Düsseldorf haben gezeigt, dass die Abschirmung durch die Bebauung in Innenhöfen eine deutliche Absenkung der Schadstoffbelastung bewirkt. So reduziert sich die Belastung mit Stickstoffmonoxid um bis zu 80 % und die Belastung mit Stickstoffdioxid um 25 % im Vergleich zu den Messwerten in der stark befahrenen Straßenschlucht. Aufgrund der relativ geringen Belastung im Plangebiet sind dort keine so deutlichen Unterschiede zwischen Innenhof und Abelmannstraße zu erwarten. Die berechneten Werte zeigen eine Differenz von lediglich < 1 µg/m³ bei Stickstoffdioxid und Feinstaub an.

Die Planung sieht die neuen Stellplätze direkt neben den vorhandenen vor, so dass die Fahrstrecke im Innenhof und damit auch der Ausstoß von Emissionen minimiert werden (siehe auch Stellungnahme zu Lärm).

Bei dem Vorhaben ist auch nicht mit zusätzlichen Immissionen durch Hausbrand zu rechnen. Zum Einen soll es in Niedrigenergiebauweise errichtet werden, zum Anderen wird es an die zentrale Heizungsanlage des vorderen Gebäudes, die erneuert und durch eine emissionsärmere ersetzt werden soll, mit angeschlossen.

Durch das Bauvorhaben im Innenhof sind erhebliche Auswirkungen auf das Klein-klima nicht zu erwarten.

Stellplätze, Lärm und Abgas im Blockinnenbereich:

Der Neubau bedeute eine erhebliche Lärmbelästigung während der Bauphase. Auch nach Fertigstellung und Bezug der Wohnungen wäre die Ruhe im Hof deutlich eingeschränkt. Die neu eingerichteten Parkplätze im Hof würden von Gästen, Ärzten Pflegepersonal, Liefer- und Krankenwagen befahren, welche bisher vorzugsweise auf der Straße halten. Der Geräusch- und Abgaspegel der Fahrzeuge würde dadurch in den umliegenden Wohnungen und Balkonen spürbar sein und die Wohnqualität mindern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wurde in einem Gutachten die Verkehrsbelastung und der Ziel- und Quellverkehr der Franz-Kühnemann-Stiftung untersucht. Es wurde eine Zählung durchgeführt; die Verkehrsmengen wurden auf der Landwehrstraße mit 2480 Kfz/24h sowie der Ziel- und Quellverkehr der vorhan-

denen Seniorenwohnanlage mit 45 Ein- und Ausfahrten pro Tag ermittelt. Der LKW-Anteil liegt unter 1%.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen der 15 zusätzlichen Seniorenwohnungen wurde ein Maximal-Szenario untersucht. Dabei wurde mit etwas höheren Ansätzen für die Fahrten der Bewohner, der Besucher und Versorger gerechnet als dies zu erwarten ist. Als Ergebnis wird eine Verkehrsmenge von insgesamt 85 Kfz/24h vorhergesagt. Durch diese Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs um ca. 40 Kfz steigt der Immissionspegel im unmittelbaren Umfeld des Parkplatzes geringfügig an; diese Zunahme - verteilt auf den gesamten Tag - ist aber kaum wahrnehmbar. Die Planung sieht die neuen Stellplätze direkt neben den vorhandenen vor, so dass die Fahrstrecke im Innenhof minimiert wird.

Parkdruck:

Parkmöglichkeiten in der Wohngebietsgegend würden nicht ausreichend zur Verfügung stehen. Viele Anwohner würden bereits jetzt ihre Autos zum Teil auf Bürgersteigen oder im Kreuzungsbereich parken müssen, um überhaupt einen einigermaßen nahe liegenden Parkplatz zu finden. Dies sei für Fußgänger und Schulkinder der nahe liegenden Schule gefährlich. Diese Parksituation und der damit verbundene Verkehr würden garantiert durch weitere Baumaßnahmen verschärft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Vorhaben werden neue Stellplätze gebaut, so dass für die Anlage zukünftig insgesamt 19 Stellplätze zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen (Hausmeisterwohnung, Stiftungsbüro und den Altenwohnungen) werden ausreichend Einstellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum werden nach der Realisierung des Vorhabens eher geringer sein als bisher.

Stellungnahme der Region Hannover:

In der Stellungnahme der Region Hannover, die zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eingegangen ist (siehe Anlage 4), wird ebenso auf die vorgenannten Themen verwiesen. Darüber hinaus wird der Bau einer Tiefgarage unter dem Gebäude angeregt. Dann könnten eventuell auch die vorhandenen Stellplätze als Ausgleich zurückgebaut und in die Tiefgarage verlagert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bau einer Tiefgarage würde eine Gebäudetiefe von mindesten 16,5 m erfordern, das Vorhaben sieht jedoch nur ca. 7,9 m vor. Weiter sieht das Vorhaben bereits Kellerräume vor, so dass für eine Tiefgarage ein 2. Untergeschoss erforderlich wäre. Dies ist für die geringe Anzahl an Fahrzeugen unwirtschaftlich, zudem würde eine größere Anzahl an Bäumen durch das Vorhaben in Mitleidenschaft gezogen.

Am 26. 8.2008 fand eine **Informationsveranstaltung** der Franz-Kühnemann-Stiftung zur Information der Anwohner auf dem Grundstück des Seniorenwohnheims statt. Hier wurde das Vorhaben erläutert und begründet. Weiter wurden Fragen zum Vorhaben und zum Verfahren beantwortet.

Von einem Anwohner wurde darauf hingewiesen, dass sich direkt neben den geplanten Stellplätzen auf dem Nachbargrundstück ein Freisitz befinde, der dadurch beeinträchtigt würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da es sich bei den Beeinträchtigungen für den Freisitz im wesentlichen um die Einschichtnahme handelt, sieht die Planung nun eine dichte Abpflanzung vor, die den

Freisitz abschirmt.

Die Stellungnahme des Bereiches Forsten, Landschaftsräume und Naturschutz, der auch die Belange des Naturschutzes wahrnimmt, ist als Anlage 4 beigefügt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die beantragten Beschlüsse sind erforderlich, um das Bebauungsplanverfahren weiterführen zu können.

61.12
Hannover / 28.10.2008