

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

Erweiterung der Seniorenwohnanlage Landwehrstraße durch den Neubau von 15 Wohnungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1710, - Seniorenwohnanlage Landwehrstraße –

Stadtteil: Döhren

Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Landwehrstraße 80/82

Darstellungen des Flächennutzungsplanes:

Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar.

Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Durch den demographischen Wandel in der Gesellschaft wächst die Nachfrage nach Altenwohnanlagen und neuen kombinierten Wohnformen. Der Stadtteil Döhren bietet durch die gute Lage, gute Infrastruktur und die Sicherheit im öffentlichen Raum älteren Menschen ein optimales Wohnumfeld. Die Franz- Kühnemann-Stiftung als Vermieter wird bei den älteren Menschen sehr gut angenommen. Dem Stiftungsauftrag entsprechend soll auch das neu zu errichtende Gebäude „preiswertes Wohnen“ ermöglichen und wohnortnah den Bedarf an Altenwohnungen im Stadtteil Döhren bedienen.

Städtebauliches Konzept und Verfahren

Für die Ideenfindung wurde vom Vorhabenträger ein Gutachterverfahren durchgeführt. Das vom Vorhabenträger ausgewählte städtebauliche Konzept sieht eine Blockinnenbebauung vor. Der Neubau wird als dreigeschossiger Solitärbau in das Gartengrundstück, inmitten der Blockrandbebauung, behutsam platziert. Das städtebauliche Konzept fügt sich sensibel in die bestehende Situation ein.

Nutzungskonzept:

Die Neuplanung dient der Erweiterung des Wohnangebots. Die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen in eigener Wohnung ist groß. Die Franz-Kühnemann-Stiftung bewirtschaftet auf ihrem Grundstück Landwehrstr. 80/82 insgesamt 36 Altenwohnungen in zwei Gebäuden aus den 70er Jahren, für die die Landeshauptstadt Hannover das Belegungsrecht hat.

Diese Wohnungen sind zwar vor allem durch Umbau der Bäder weitgehend modernisiert worden. Sie werden aber trotzdem nicht allen Ansprüchen gerecht, die heute von Mieterinnen und Mietern gestellt werden: Ein Teil der Wohnungen verfügt nur über einen kombinierten Wohn – und Schlafraum. Die Bäder sind auch nach Einbau bodengleicher Duschen für die Bedürfnisse Behinderter knapp bemessen.

Durch den Bau von 15 weiteren Wohnungen modernen Zuschnittes und moderner Ausstattung soll das vorhandene Angebot erweitert und ergänzt werden. Zusätzliche Mieterinnen und Mieter in den neu zu errichtenden Wohnungen verbessern darüber hinaus die wirtschaftliche Tragfähigkeit einer Betreuung, zu der sich die Franz-Kühnemann-Stiftung von der Landeshauptstadt Hannover beim Bau der vorhandenen Wohnungen verpflichtet hat.

Stellplätze, Verkehr

Auf den Grundstücken Landwehrstr. 80 und 82 sind gegenwärtig 10 offene Stellplätze vorhanden. Bei 36 vorhandenen Wohnungen wird damit das Ausstattungsverhältnis von einem Stellplatz auf drei Altenwohnungen geringfügig unterschritten.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Anzahl der Stellplätze völlig ausreicht: Nur 4 Mieterhaushalte haben ein Auto, das obendrein jeweils wenig genutzt wird.

Grundstückszufahrt und Parkplätze werden hauptsächlich frequentiert von Pflege- und anderen Versorgungsdiensten z.B. für „Essen auf Rädern“, Handwerkern sowie den Besucherinnen und Besuchern des Büros der Franz-Kühnemann-Stiftung und der Mieterinnen und Mieter. Die Gesamtzahl dürfte an Werktagen etwa 5 – 7 Fahrzeuge betragen.

Zusammen mit dem Neubauvorhaben sollen weitere 9 Stellplätze angelegt werden, so dass sich bei dann 51 Wohnungen und 19 Stellplätzen die Ausstattungsrelation leicht verbessert. Der Fahrverkehr dürfte entsprechend geringfügig zunehmen.

Umwelt, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Planung berücksichtigt die wertvollen Baumbestände, insbesondere 2 Eichengruppen, die durch die gewählte Konzeption erhalten werden können. Der Erholungswert des Grundstückes wird durch die gewählte städtebauliche Anordnung im geringen Umfang beeinträchtigt.

Für die Realisierung des Vorhabens müssen 5 Bäume gefällt werden. Durch die neue Bebauung kommt es ebenso zu geringfügigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes im Bereich Boden und Grundwasser. In dem weiteren Verfahren wird das Ausmaß des Eingriffs geklärt, ermittelt und auf einer externen Fläche in der Leineau (Späte Holzwiesen) ausgeglichen, die im Eigentum der Franz-Kühnemann-Stiftung ist.

Lage des Plangebietes

Die Lage des Plangebietes zeichnet sich durch die hohe Erlebnisqualität des Landschaftsraumes und der Naturnähe aus. Der Stadtteil Döhren verfügt über vielfältige, allgemein zugängliche Freiräume mit guter Erreichbarkeit und hoher Erlebnisqualität.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Bebauung wird in die Vegetation eingegriffen. Die notwendigen Fällungen werden auf externen Flächen der Franz- Kühnemann- Stiftung, Späte Holzwiesen, ausgeglichen. Eine zusätzliche faunistische Untersuchung ist nicht erforderlich, da das Baugebiet nicht als Lebensraum für schutzwürdige Tiere dient.

Schutzgut Boden

Das gesamte Grundstück hat ca. 6710 m², die vorhandene bebaute Fläche ist ca.812 m² groß. Die vorgesehene Neubebauung wird eine Grundfläche von ca. 470 m² ausweisen. Die versiegelten Flächen (Parkplätze, Wege etc.) werden wasserdurchlässig hergestellt.

Das Verhältnis der bebauten Fläche zu der Grundstücksfläche verändert sich geringfügig.

Boden und Grundwasser

Für die Grundwasserneubildung hat das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung. Der Grundwasserflurabstand unterliegt hier jahres- zeitlichen Schwankungen. Er beträgt im Bereich Döhren, Wülfel, Waldhausen mehr als 2 m.

Die Beeinträchtigungsintensität der Grundwasserbildung fällt, durch die wasserdurchlässige Ausführung der Nebenanlagen, der Wege und der seitlichen Ableitung des Regenwassers zur Versickerung vor Ort, sehr gering aus.

Klima/ Luftqualität

Die bisherige klimatische Ausgleichsfunktion des Bodens wird im Blockinnenbereich durch die versickerungsfähige Herstellung der Oberflächen und durch die extensive Flachdachbegrünung wieder hergestellt.

Als Ausgleich für den lufthygienischen Haushalt dienen die Neupflanzungen von Gehölzen und Sträuchern.

Energiekonzept

Der geplante Neubau soll im Standard „KfW- Energiehaus 40“ errichtet werden. Die beiden vorhandenen Wohngebäude Landwehrstraße 80 und 82 werden gegenwärtig von einer Anlage mit Heizwärme und Warmwasser versorgt. Diese Anlage aus dem Jahr 1972 ist dringend erneuerungsbedürftig. Im Zusammenhang mit der Neuplanung werden auch alle mit der Heizungserneuerung zusammenhängenden Fragen geklärt. Die mögliche Nutzung regenerativer Energieträger (Solarenergie, Holz) und Nutzung der Wärme- Kraft- Koppelung sind dabei wichtige Aspekte.

Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten.

Aufgestellt

Fachbereich Planen und Stadtentwicklung

Mai 2008

(Heesch)
Fachbereichsleiter

61.12 / 23.04.2008