

## **Anlage B**

### **Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774**

#### **Am Südbahnhof**

#### **Ausgangssituation**

Das ca. 6.680 m<sup>2</sup> große dreieckige Grundstück liegt im Nordosten der Südstadt Hannovers in der Nähe der U-Bahn Haltestelle Braunschweiger Platz und wird von den Straßen Am Südbahnhof im Nordosten und Anna-Zammert-Straße im Südosten sowie der rückwärtigen Grundstücksgrenze Große Düwelstraße 8 bis 16 (nur gerade) begrenzt. In unmittelbarer Nähe nordöstlich des Grundstückes befinden sich die Schienenstrecke Hannover - Göttingen sowie eine Unterführung zum Bischofsholer Damm.

Ehemals befand sich ein Teil des Gewerbegebiets Am Südbahnhof auf dem Grundstück. Dieses und die geschlossene Blockrandbebauung der Südstadt bilden die unmittelbare Umgebung des Grundstücks.

#### **Städtebau**

Das Gebäude zeigt eine dem Verlauf der angrenzenden Straßen angepasste Gebäudekonfiguration in Form einer Blockrandbebauung auf, die einen geschützten Innenhof mit einer Größe von ca. 1.375 m<sup>2</sup> umschließt. Die unterschiedlichen Rahmenbedingungen der drei Seiten des Grundstücks finden ihren Widerhall in der Gebäudeplanung.

- Entlang der Straße Am Südbahnhof folgt das Gebäude dem Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung. Die Linearität der Fassade wird durch herausgearbeitete Hauseingänge strukturiert. In diesem Teil des Gebäudes sind die Außenwohnbereiche der Wohnungen als Loggien dem Innenhof zugewandt. Einige der Wohnungen haben zusätzliche Loggien zur Straße Am Südbahnhof.
- Entlang der Anna-Zammert-Straße entsteht ein definierter Straßenraum mit nach innen gewölbter Gebäudefront, deren mit Loggien und Eingängen perforierte Fassade eine abwechslungsreiche Plastizität erfährt. Der Neubau erhält an dieser Stelle eine eigenständige Dynamik und kraftvolle Präsenz, die den Übergang zum unmittelbar angrenzenden, vorwiegend gewerblich genutzten Bereich markiert.
- Am Wohnweg im Westen weist die Fassade eine stärkere vertikale Gliederung auf und vermittelt mittels an Loggien zurückspringender Fassaden den Eindruck von einzelnen Häusern mit eigenen Zugängen und begrünten Vorzonen.

Im Bereich der Wohnnutzung hat das Gebäude fünf Vollgeschosse mit jeweils einer Attikahöhe von ca. 16,2 m bis ca. 17,2 m über Gelände, wobei das fünfte Geschoss bis auf einen Teilbereich an der Straße Am Südbahnhof entlang der Erschließungsflächen zurückgesetzt ist. Die Erdgeschosszone liegt bedingt durch den Geländeverlauf zwischen ca. 0,5 m und ca. 1,5 m über der Geländeoberkante (GOK).

Der östliche Gebäudeabschluss erreicht mit sieben Vollgeschossen eine Höhe von ca. 23,5 m und ist ausschließlich für gewerbliche Nutzungen geplant. Die vom Wohnungsbau abweichende Nutzung ist deutlich erkennbar durch den bodengleichen Anschluss der Erdgeschosszone, großformatige Fenster und die besondere Ausbildung der Gebäudeecke. Der über zwei Geschosse geöffnete und überdachte Eingangsbereich schafft mit einer einladenden Geste eine eindeutige Adresse. Ein zweiter Eingang an der Anna-Zammert-Straße unterstützt unterschiedliche Nutzungsoptionen.

Mit der turmartigen Erhöhung des Baukörpers an der Stelle der Unterführung Am Südbahnhof wird ein prägnantes, auch von der Bahnlinie aus sichtbares Zeichen am östlichen Rand der Südstadt gesetzt. Der markante östliche Abschluss des Gebäudes beansprucht eine geringe Teilfläche des Flurstückes 44/118, welches in dem Bebauungsplan 1679 – Südbahnhof – Teil A als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Das Flurstück wird geteilt und die beanspruchte Teilfläche in privates Bauland einbezogen. Im Gegenzug wird unter der Gebäudespitze ein Durchgang hergestellt und mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

## **Anlage B**

### **Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774**

#### **Am Südbahnhof**

#### **Gebäude**

##### Wohngebäude

Der in 9 Hauszugänge unterteilte Wohnteil des Gebäudekomplexes umfasst insgesamt 142 Wohnungen. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> (2-Zimmer Wohnung) und ca. 140 m<sup>2</sup> (5-Zimmer Wohnung). Sämtliche Wohnungen haben einen privaten Außenbereich in Form einer Loggia, einer Terrasse oder einer Dachterrasse. Die Loggien der Häuser 1 bis 5 sind zur Anna-Zammert-Straße bzw. zum Wohnweg ausgerichtet, die der Häuser 6 bis 9 zum Innenhof.

In Haus 2, 4, 5 und 9 befinden sich, gemäß § 49 NBauO, insgesamt 18 rollstuhlgerechte Wohnungen. Sämtliche Wohnungen der Häuser 1, 2 und 9 fallen unter den Schlüssel der geförderten Wohnungen nach dem Wohnraumförderprogramm der Landeshauptstadt Hannover in der Fassung vom 31.07.2013. Diese variieren zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

##### Bürogebäude

In dem Bürogebäude (Haus 10) werden in den Obergeschossen Büroflächen zur Verfügung gestellt. Im Erdgeschoss werden optional Büroflächen, ein Kiosk bis maximal 80 m<sup>2</sup> oder eine Kombinutzung bis 150 m<sup>2</sup> (Arztpraxis, Mieter- oder Serviceleistungen, Großtagespflege, Kulturtreff oder ähnliches) vorgesehen. Größere oder großflächige Einzelhandelsflächen sind nicht geplant. Ein innenliegender Erschließungskern ermöglicht über alle Etagen einen stützenfreien, flexibel teilbaren Grundriss.

##### Abstellflächen

Alle Häuser werden über ein Treppenhaus und einen Aufzug gemäß DIN 18040 erschlossen. Diese reichen bis in den Keller, wo sich die allgemeinen und privaten Abstellräume befinden. Weitere Abstellräume sind vom 4.OG des Treppenhauses Haus 1 zugänglich und innerhalb von Wohnungen untergebracht. Die Müllräume sind im Untergeschoss vorgesehen; die Tonnen werden zur Leerung an die Straße gebracht.

##### Technische Aufbauten

Auf den Flachdächern werden technische Aufbauten für Fahrstühle, Lüftungsanlagen, Treppenhausverglasung bei dem Bürohaus etc. erforderlich. Sie sind jeweils in der Mitte der Gebäude angeordnet und überragen die Aufkantung im Büroteil bzw. die Attikahöhen im Wohnteil nicht oder nur geringfügig um ca. 0,2 m, so dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

##### Lüftungs- und Entrauchungsanlagen Untergeschoss

Die Tiefgarage wird natürlich belüftet. Der Luftaustausch erfolgt über vier Lüftungselemente, die jeweils in Sitzhöhe in die Vorgarteneinfassung entlang des privaten Erschließungsweges integriert sind, zehn Lüftungselemente, die in Sitzbänke im Innenhof integriert sind, über das Tiefgaragentor, über eine Lüftungsöffnung im Gebäudesockel an der Straße Am Südbahnhof und eine bodengleiche Öffnung in der Grünfläche am Südende des privaten Erschließungsweges. Darüber hinaus werden zwei Fassadenöffnungen entlang der Anna-Zammert-Straße in Form von Lichtschächten erforderlich, welche wegen der notwendigen Querlüftung der Garage nicht durch Öffnungen in anderen Bereichen kompensiert werden können. Für die Entrauchung der Kellerräume sind aufgrund der Anforderungen aus dem Brandschutz weitere Öffnungen in Form von Lichtschächten erforderlich. Die insgesamt sieben Lichtschächte reichen bei Einzellängen zwischen ca. 2 bis 9 m bis maximal 25 cm in den Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche hinein. Der betroffene Flächenanteil am Gehweg mit einer Breite von ca. 3 m ist damit relativ gering und liegt im Wesentlichen im „Traufbereich“ des Gebäudes. Der Gehweg behält an den betroffenen Stellen eine nicht berührte Breite von ca. 2,8 bis 3,0 m (ohne Bordstein) und erfüllt somit noch die Mindestanforderungen an kombinierte Verkehrsnebenanlagen für Fußgänger und für Radfahrer im Einrichtungsverkehr (Breite mind. 2,5 m).

**Anlage B**  
**Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774**  
**Am Südbahnhof**

Die Abdeckung der Schächte erfolgt mit feinmaschigen, begeh- und befahrbaren Gitterrosten, welche bündig zum Belag des Gehweges liegen. Die Abschnitte zwischen den Schächten werden mit glattem Kleinplaster niveaugleich zum Gehwegbelag ergänzt. Die Lichtschachtabdeckungen werden dadurch gestalterisch in ein durchlaufendes, den Gehweg begleitendes Band integriert.

**Fassade**

Auf der Straßenseite ist das Gebäude mit Vollsteinen verklankert. Freisitze und Hauseingänge sind als Loggien bzw. Rücksprünge in das Gebäudevolumen integriert. Leichte Rücksprünge einzelner Mauerwerksschichten und Fenstereinfassungen stärken die Plastizität. Die Fassade im Innenhof ist verputzt. Die städtebauliche Prägnanz des Turmbaus wird durch einen hohen vertikalen Fensterkranz in der umlaufenden Klinkerfassade betont. Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten und Oberlichte sind so von den Fassaden abgerückt, dass diese von der jeweiligen Straße nicht zu sehen sind.

Für die Fassaden werden keine pestizidhaltigen Baustoffe und Beschichtungen verwendet. Weiterhin werden bei Abdeckungen auf den Flachdächern nur beschichtete Metalldeckungen eingebaut. Dies trifft nur reduziert wie z.B. bei der Attika zu, ansonsten ist ein Abdichten der Flachdächer durch Metalldeckungen nicht vorgesehen.



*Fassadendetail (Abb. ohne Maßstab)*

**Anlage B**  
**Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774**  
**Am Südbahnhof**

**Abstände**

Die in § 5 NBauO definierten Grenzabstände werden in der Regel eingehalten. Abweichungen ergeben sich nur

- a. nach außen an der Ostecke des Gebäudekomplexes, die ausschließlich den gewerblich genutzten siebengeschossigen Gebäudeteil des Bauvorhabens betrifft, und
- b. nach innen in den drei abgerundeten Ecken zum Innenhof.

Zu a.

An der Ostecke des Plangebietes wird mit einem reduzierten Abstandsflächenfaktor für das Bürogebäude von 0,37 H die Mittellinie der öffentlichen Verkehrsflächen, welche gemäß § 6 NBauO die Grenze der Abstandsfläche definiert, auf der Nordseite des Bürohauses an der Straße Am Südbahnhof und auf der Südostseite an der Anna-Zammert-Straße nicht überschritten.

Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse bleiben sowohl für das Bauvorhaben selbst, als auch für die jeweils gegenüberliegenden Nachbargrundstücke gesichert. Nachteilige Auswirkungen für die Nutzbarkeit des Grundstückes selber und der jeweils gegenüberliegenden Baugrundstücke an der Straße Am Südbahnhof und an der Anna-Zammert-Straße sind durch den reduzierten Abstandsflächenfaktor nicht zu erwarten.

Zu b.

Nach § 7 Abs. 3 NBauO muss in Gebäudeinnenecken bei der Anordnung von Aufenthaltsräumen ein Abstandswinkel von mindestens 75 Grad eingehalten werden. Von diesen Anforderungen wird mit den drei Innenecken bei Winkeln von ca. 56 Grad, 58 Grad und 65 Grad abgewichen.

Die Anforderungen des Brandschutzes werden erfüllt. Die überwiegende Anzahl der in diesen Bereichen angeordneten Wohnungen verfügt auch über Aufenthaltsräume zu den Straßen, der Aufenthaltsbereich ist somit wählbar. Alle Wohnungen in diesem Bereich werden ausreichend belichtet und belüftet.

**Erschließung / Ruhender Verkehr / Fahrradabstellplätze**

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der Straße Am Südbahnhof, wo sich die Ein- und Ausfahrt zur unter dem gesamten Gebäude, dem Innenhof und dem Wohnweg gelegenen Tiefgarage befindet. Diese wird als Großgarage gemäß § 1 GaStplVO geplant und bietet Platz für 140 Stellplätze, inkl. 18 rollstuhlgerechter Stellplätze nach § 49 NBauO. Diese 18 Stellplätze sind den rollstuhlgerechten Wohnungen zugeordnet, 87 Stellplätze sind entsprechend eines Stellplatzschlüssels von 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit den 124 sonstigen Wohnungen und 31 Stellplätze der Büronutzung zugeordnet. Das entspricht einem Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Büronutzfläche. 4 Stellplätze sind den Nutzungseinheiten im Erdgeschoss des Bürogebäudes zugeordnet.

Weiterhin wird in der Tiefgarage ein Stellplatz für Car-Sharing zur Verfügung gestellt.

Es werden insgesamt 254 Fahrradstellplätze im Untergeschoss des Gebäudes in ausgewiesenen Fahrradräumen und in den Mieterkellern der einzelnen Häuser sowie weitere 92 Fahrradstellplätze ebenerdig im Bereich der Hauseingänge am Wohnweg im Westen, an der Anna-Zammert-Straße im Süden, Am Südbahnhof im Norden und an der Gebäudeecke im Osten vorgesehen. Damit werden insgesamt 346 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

Anlage B  
Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774  
Am Südbahnhof

Freiflächenplanung



(Planung: IPACH – Landschaftsarchitekt Friedensallee 22, 63263 Neu-Isenburg) – Abb. ohne Maßstab

## **Anlage B**

### **Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774**

#### **Am Südbahnhof**

#### **Feuerweherschließung**

Die erforderliche Feuerwehrezufahrt wird über die Straßen Am Südbahnhof, Anna-Zammert-Straße und den neu geschaffenen Wohnweg im Westen des Grundstücks gewährleistet. Der erste Rettungsweg der Wohneinheiten ist über die Treppenhäuser ins Freie gegeben. Der zweite Rettungsweg wird über Anleitern durch die Feuerwehr gewährleistet. Die dafür notwendigen Bewegungsflächen sind in ausreichender Größe in das Außenraumkonzept integriert. Der Untergrund der Fahrwege sowie, der Aufstell- und Bewegungsflächen wird entsprechend der Anforderungen für die Flächen der Feuerwehr vorgesehen.

#### **Freianlagen**

Die durchgängige, einheitliche Belagsgestaltung des Wohnweges im Westen unterstreicht dessen privaten Charakter. Absperrpoller verhindern ein unbefugtes Befahren dieses Weges, ansonsten wird seine Zugänglichkeit aber durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Die Randbereiche des Wohnweges erhalten Bepflanzungen, dazu gehören u.a. auch 3 standortheimische Bäume im Süden an der Anna-Zammert-Straße. Ein ca. drei Meter breiter Pflanzstreifen vor dem Gebäude dient als Pufferzone zwischen dem Weg und den Erdgeschosswohnungen. Entlang der Grundstücksgrenze wird der Wohnweg durch eine als Sitzbank gestaltete Geländeabfangung begrenzt.

Der Innenhofbereich dient allen Hausbewohnern als Aufenthaltsfläche im Freien. Ein Spielbereich, Pflanzflächen und eine Baumgruppe aus 6 standortheimischen Bäumen gliedern den Freiraum. Insgesamt werden damit 9 Bäume auf dem Grundstück neu gepflanzt.

Eine Zufahrt im Nordwesten von der Straße Am Südbahnhof ermöglicht mit der überbauten Durchfahrt die Zugänglichkeit des Innenhofes und damit auch die notwendigen Maßnahmen zur Pflege und Unterhaltung dieser Grünflächen. Dieser Zugang ist ausschließlich privat.

Der überbaute Durchgang an der östlichen Gebäudeecke im Bereich der Büronutzung wird einheitlich mit dem angrenzenden Gehweg der öffentlichen Verkehrsfläche gestaltet und durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die Entwässerung der Dachflächen und der unterbauten Flächen erfolgt weitestgehend über Rückhaltungen und anschließende zeitverzögerte Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Die Abflussbeschränkung von 60l/s\*ha wird auch bei Starkregenereignissen eingehalten.

#### **Energetisches Konzept**

Die Beratungen am 07.10.2015 bei der Klimaschutzleitstelle der Stadt Hannover haben zu folgenden Vorgaben geführt:

- Die Werte für die sogenannten Transmissionswärmeverluste (HT') müssen wenigstens um 15% unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2014/2016) liegen. Der Primärenergiebedarf muss wenigstens um 30% unter dem Referenzgebäude-Wert liegen.
- Der Überwiegende Teil der Heizwärme- und Warmwasserversorgung ist über Fernwärme zu decken.

**Anlage B**  
**Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1774**  
**Am Südbahnhof**

**Lärmschutz**

Für das Bauvorhaben werden folgende Lärmschutzvorkehrungen erforderlich:

- Schlaf- und Aufenthaltsräume sind, soweit möglich, zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert.
- Wo dies nicht möglich ist, werden schalldämmende Maßnahmen an den Außenbauteilen der Fassaden entsprechend den jeweiligen lokalen Anforderungen, die sich aus den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 ergeben, vorgenommen und Lüftungseinrichtungen schallgedämmt ausgeführt. Eine Fensterlüftung über gekippte oder geöffnete Fenster wird nur zur lärmabgewandten Seite (Innenhof) als möglich errichtet.
- Wenigstens ein Außenwohnbereich einer Wohnung wird auf der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet oder, wo dies nicht möglich ist, wird der Außenwohnbereich durch verglaste Vorbauten mit wenigstens einem öffnen- und schließbaren Bauteil geschützt.
- Zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume, insbesondere der Pausen- und Ruheräume, wird ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 geschaffen.

Aufgestellt: Frankfurt, den 13.07.2016

**Architekt:**

Turkali Architekten  
Professor Zvonko Turkali Architekten BDA

Prof. Zvonko Turkali, Dipl.-Ing. Architekt

Datum: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2016

**Bauherr:**

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG  
- Region Nord -

Daniel Kräher  
Leiter Projektentwicklung der Region Nord

Datum: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2016

---

Unterschrift

Unterschrift