

Telefon: 0049 030 339885860
Email: info@lorenzen-architekten.de

Vorhabenbeschreibung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1810 - Karl-Wiechert-Allee / nordöstlich S-Bahn-Station–

Errichtung einer Wohnbebauung mit Apartments, Maisonetten und einer Tiefgarage sowie mit 7 Doppelhäusern östlich der Karl-Wiechert-Allee

Städtebauliche Situation

Auf dem Grundstück an der Karl-Wiechert-Allee und nordöstlich der S-Bahn-Station Karl-Wiechert-Allee soll eine Wohnbebauung mit insgesamt 114 Wohneinheiten (WE) entstehen. Davon werden 100 Einheiten in Form von Zwei- bis Vier-Zimmer-Apartments und als Maisonettewohnungen in einem Apartmenthaus an der Karl-Wiechert-Allee errichtet. Das Apartmenthaus gliedert sich dabei in zwei Gebäudeteile (Haus 1.A und Haus 1.B). Östlich davon wird die Struktur des Heideviertels mit der Erstellung von sieben Doppelhäusern (14 WE) fortgeführt.

Die sieben Doppelhäuser werden zweigeschossig ausgeführt. Die Apartmenthäuser haben bis zu vier Geschosse, wobei die beiden oberen Geschosse ab dem 2. Obergeschoss zurückspringen. Die Wirkung in der Planstraße ist somit städtebaulich gesehen zweigeschossig. Damit vermittelt die neue Bebauung zwischen der Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung des Heideviertels und den größeren Gebäuden an der Karl-Wiechert-Allee.

Die beiden Apartmenthausteile sind durch eine Tiefgarage miteinander verbunden. Aufgrund des vorhandenen Höhenversprungs im Gelände schließt sie im Osten ebenerdig an das Haus 1.A an und nimmt im Westen mit der Tiefgaragendecke das Niveau der höher gelegenen Karl-Wiechert-Allee auf.

Während die Einfahrt in die Tiefgarage nur von der Karl-Wiechert-Allee möglich ist, kann die Planstraße nur über den Wolfsburger Damm angefahren werden. Durch diese zweigeteilte Erschließung für Kraftfahrzeuge werden Schleichverkehre vom Wolfsburger Damm zur Karl-Wiechert-Allee durch das Plangebiet unterbunden. Für Fußgänger und Radfahrer bleibt die Verbindung über Treppen und Rampen jedoch weiterhin erhalten.

Innere Organisation - Nutzung

In den ersten beiden Geschossen des nördlichen Apartmenthauses 1.A entstehen Maisonetten, die als reihenhausähnliche Familienwohnungen mit jeweils eigenem Zugang und kleinem Garten zur neuen Planstraße konzipiert sind. In den darüber liegenden Geschossen wird Geschosswohnen in Form von Mikroapartments angeboten. Die Wohnungen dieser beiden Geschosse sind barrierefrei.

An der Westseite (an der Karl-Wiechert-Allee) des Hauses 1.A gibt es vier Treppenhäuser, an denen sowohl die Geschosswohnungen als auch die Maisonetten angeschlossen sind. Die mit Mauern eingefassten Patio-Terrassen dienen den Maisonetten als Pufferzone zur lauten Karl-Wiechert-Allee. Das Haus 1.B reagiert städtebaulich wie der andere Apartmenthausteil durch die Zweigeschossigkeit nach Osten auf die Nachbarschaft, ist jedoch im Inneren anders strukturiert.

Ergänzend dazu werden passive Schallschutzmaßnahmen an den Häusern getroffen. Alle Schlafräume müssen auf der schallabgewandten Seite liegen. Um dies zu erreichen wurde für das Haus 1.B eine besondere Wohnform entwickelt. Im Inneren werden immer zwei Wohnungen über zwei Ebenen miteinander verschränkt. Alle Wohnungen des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses werden vom Straßenniveau individuell über private Eingänge erschlossen. Die Wohnungen des 2. und 3. Obergeschosses werden über das Dach erschlossen. Auf das Dach gelangt man über zwei Treppenhäuser an den Enden des Gebäudes. Die gewählte Wohnungstypologie erlaubt bei relativ kompakten 2-Zimmerwohnungen die Anordnung von Wohnen mit Essen und Kochen in Südwestrichtung während die Schlafräume nach Nordost zur ruhigeren Seite liegen.

Die Doppelhäuser auf der gegenüberliegenden Seite der Planstraße sind durch Carportdächer miteinander verbunden. Die Eingänge befinden sich seitlich im Carportbereich. Es gibt zwei Typen, eine Variante mit drei Zimmern und eine Variante mit vier Zimmern.

Stellplätze (ST)

a) Doppelhäuser:

Die 14 notwendigen Stellplätze der sieben Doppelhäuser (1 ST/ WE) werden jeweils auf dem eigenen Grundstück in Form von Carports nachgewiesen. Zusätzlich besteht hier auch die Möglichkeit ein zweites Auto in der Auffahrt zum Carport zu platzieren

b) Apartmenthausbebauung (Haus 1.A und 1.B):

Für die Apartmenthausbebauung werden die Stellplätze sowohl in der Tiefgarage als auch ebenerdig im Freien angeordnet. Der Stellplatzschlüssel wird abweichend von den Ausführungsbestimmungen (AB) zu § 47 NBauO unter Berücksichtigung der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und des hohen Anteils kleiner Wohnungen (ca. 68%) wie folgt festgelegt:

- für die Mikroapartments bzw. 2-Zimmer-Wohnungen 0,7 ST/WE;
- für Drei-bis Vier-Zimmer-Wohnungen 0,8 ST/WE und
- für Maisonetten 1,0 ST/WE (vergleichbar den Einfamilienhäusern).

Damit werden bei dem angestrebten Wohnungsmix insgesamt 76 Stellplätze für die Apartmenthausbebauung erforderlich. Davon liegen 59 ST in der gemeinsamen Tiefgarage, die ausschließlich von der Karl-Wiechert-Allee angefahren werden kann. Die übrigen 17 ST werden ebenerdig im nördlichen und südlichen Abschnitt der privaten Planstraße angeordnet und sind nur über den Wolfsburger Damm zu erreichen.

c) Besucherstellplätze

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden insgesamt 17 PKW-Stellplätze und ein ST für Lieferverkehr/-service vorgesehen. Damit werden die Richtwerte der AB zu § 47 NBauO (10% bis 15% / WE) eingehalten.

Von den 17 Besucherstellplätzen werden 15 ST im Bereich der Zufahrt an der Karl-Wiechert-Allee angeordnet. Zusätzlich wird an diesem Standort wegen der ausschließlichen Erreichbarkeit über die Karl-Wiechert-Allee auch ein besonders gekennzeichnete Stellplatz für Lieferverkehr/-service mit eingeplant. Die verbleibenden zwei ST werden in der Planstraße im nördlichen Bereich vorgesehen. Eine fahrtechnische Verbindung zum Stellplatz an der Karl-Wiechert-Allee wird mit der Geländemodulation (Höhenunterschied bis ca. 2,6 m) ausgeschlossen.

Ein besonderer Nachweis von Besucherstellplätzen für Einfamilienhäuser ist nicht erforderlich. Hierzu wird auch auf die Abstellmöglichkeit eines zweiten Autos auf dem Grundstück verwiesen.

d) Rollstuhlgerechte Stellplätzen

Für einen Teil der vorgenannten Stellplätze sind besondere Anforderungen einzuhalten. Von den nach NBauO notwendigen 11 rollstuhlgerechten Stellplätzen werden 4 ST in der Tiefgarage nachgewiesen. Die anderen 7 ST sind im Süden der Planstraße angeordnet.

Fahrradstellplätze (FST)

Die Fahrradabstellmöglichkeiten befinden sich in zwei dafür vorgesehenen Räumen in der Tiefgarage. Für die 100 Wohneinheiten in dem Apartmenthaus werden insgesamt 150 Fahrradstellplätze (FST) vorgehalten.

Der Fahrradraum im nördlichen Abschnitt bietet Platz für 90 Fahrräder. In dem südlichen Fahrradraum können bis zu 60 Fahrräder abgestellt werden.

Gleichzeitig gibt es die Möglichkeit für Besucher die Fahrräder an den Eingängen vor der Apartmenthausbebauung abzustellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt ausschließlich über die neue Planstraße vom Wolfsburger Damm.

Für den Abfall der Häuser 1.A und 1.B ist in der Tiefgarage der Apartmenthausbebauung ein Raum für Abfall- und Wertstoffe vorgesehen.

Bei den Doppelhäusern werden die Standplätze auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet.

In der Mitte des Quartiers entsteht zur Sicherung der Umfahrt für Müllfahrzeuge ein ausreichend großer Wendeplatz.

Architektur, Material- und Farbgestaltung

Alle Neubauten erhalten Flachdächer.

Die Fassaden erhalten umlaufend eine Ziegeloberfläche aus dem Spektrum Rot-Braun-Anthrazit.

Die Patio-Terrassen werden durch Einfassungen bis zur Höhe der Erdgeschossstüren von den angrenzenden Flächen abgegrenzt.

Die Nebenanlagen werden einheitlich gestaltet und auf die Farbigkeit der Gebäudefassaden abgestimmt.

Zwischen den ebenerdigen Terrassen der Doppelhäuser werden als Sichtschutz und als zusätzliche Abstellmöglichkeit schrankartige Gartenboxen vorgesehen.

Freiraumkonzept

Die Doppelhäuser und die Privatgärten des Hauses 1.A werden zu der Planstraße mit Hainbuchenhecken eingefriedet. Somit wird ein einheitliches Bild gewährleistet. Öffentliche und private Flächen werden gegeneinander abgegrenzt.

In der Mitte des Quartiers wird ein urbaner Platz ausgebildet, der u.a. auch ausreichende Wendemöglichkeiten für Müll- und Rettungsfahrzeuge bietet. Auf der angrenzenden grünen Mitte entsteht eine private Kinderspielfläche.

Entlang der neuen Planstraße werden in regelmäßigem Abstand einseitig Bäume gepflanzt. Der Höhenversatz in der Fuge von Haus 1.A und 1.B zwischen Karl-Wiechert-Allee und dem inneren Bereich des Quartiers wird terrassiert gestaltet.

Für das Bauvorhaben müssen 33 Bäume gefällt werden, für die Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover erforderlich sind. Davon werden auf dem Grundstück 18 Bäume neu gepflanzt. Nach Abstimmung mit der Stadt Hannover – Fachbereich Umwelt und Stadtgrün – werden die restlichen 20 Ersatzpflanzungen monetisiert.

Vereinbarungen zum Energiestandard

Die Gebäude werden entsprechend der energetischen Anforderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für ein KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt. Dies bedeutet u.a.,

1. dass die Transmissionswärmeverluste (HT'-Wert) um 30 % geringer sein müssen als der Wert des Referenzgebäudes der Energieeinsparverordnung 2014,
2. dass der Primärenergiebedarf um 45 % geringer ausfällt als der Wert des Referenzgebäudes der Energieeinsparverordnung 2014.

Sollten zum Zeitpunkt der Bauantragstellung höhere gesetzliche Anforderungen gelten, sind diese einzuhalten.

Die zu errichtenden Gebäude sind mit Fernwärme zu beheizen, sofern die Stadtwerke Hannover AG einen Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz anbieten.

Ist kein Fernwärmeanschluss möglich oder wird dieser zu ungünstigeren Konditionen als bei vergleichbaren Objekten im übrigen Versorgungsgebiet angeboten, so ist die Wärmeversorgung direkt oder über ein Nahwärmenetz durch eine Versorgungsanlage mit Kraft-Wärme-Kopplung (Blockheizkraftwerk) sicherzustellen.

Spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Neubauten sind Nachweise für die vertragsgemäße Umsetzung des Vorhabens bei der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover vorzulegen. Die Nachweise sind entsprechend den Vorgaben der EnEV 2014 in der Form eines Energieausweises zu erstellen.

Schallschutzkonzept

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm stark beeinträchtigt. Durch Errichtung einer ca. 155 m langen Lärmschutzwand auf der Krone des bestehenden Erdwalls (Gesamthöhe 6,5 m über Schienenoberkante) parallel zur Bahntrasse sollen die Beurteilungspegel im straßenabgewandten Bereich des Plangebiets deutlich reduziert werden.

Darüber hinaus sind im Plangebiet bauliche Vorkehrungen an den Häusern zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Zur Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse werden die Wohngebäude sowie die Lärmschutzwand gemäß den Vorgaben der Schalltechnischen Untersuchung des Büros Lärmkontor, Hamburg, vom 19.05.2016 ausgeführt.

Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist nur zulässig, wenn bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens folgende zeitliche Abfolge eingehalten wird:

1. Fertigstellung der Lärmschutzwand auf dem vorhandenen städtischen Lärmschutzwand parallel der Bahnstrecke
2. Bezug und Nutzung der Geschosswohnungsbau an der Karl-Wiechert-Allee mit ihrer lärmabschirmenden Wirkung gegenüber der Karl-Wiechert-Allee
3. Bezug und Nutzung der Doppelhäuser

Aufgestellt Berlin am 10. Oktober 2016

Hochtief Building GmbH,
vertreten durch
Stefan Gralke und Martin Kalkmann

Lorenzen Architekten GmbH/
Reinhard Mayer