

ANLAGE B – Vorhabenbeschreibung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1787

Wohnanlage Adolfstraße

Planvorhaben und Grundstück

Die Projektgesellschaft Adolfstraße GmbH & Co KG beabsichtigt, im Planbereich eine neue Wohnanlage zu schaffen. Das Vorhaben wird auf der Grundlage eines gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes durchgeführt.

Das Plangebiet – identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Teiles des Bebauungsplanes Nr. 1787 der Landeshauptstadt Hannover – umfasst im Wesentlichen ein unbebautes Grundstück an der Adolfstraße (Flurstück 116/1 der Flur 57). Darüber hinaus sind Teile des bisherigen Straßenraumes Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes: Hier handelt es sich um Flächen im Seitenraum der Mittelstraße (Teile von Flurstück 83/2 der Flur 58), um einen ca. 1 m breiten Grundstückstreifen der Südseite der Molthanstraße (Teile von Flurstück 118/8 der Flur 57) sowie um kleinteilige Flächenkorrekturen an der Adolfstraße (Teile von Flurstück 126/6 der Flur 38) und an der Kommandanturstraße (Teile von Flurstück 118/9 der Flur 57, alle in der Gemarkung Hannover). Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.078 m².

Nutzungskonzept

Die Vorhabenplanung sieht die Errichtung eines modernen Wohnquartiers in geschlossener Blockrandbebauung mit Tiefgarage im Untergeschoss vor. Insgesamt entstehen 133 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung in neun Wohngebäuden. Dabei beträgt die Anzahl der öffentlich geförderten Wohneinheiten 33 Wohnungen, entsprechend in etwa einem Viertel des Gesamtvorhabens. Die übrigen Wohnungen werden frei vermietet oder als Eigentumswohnungen vermarktet.

Neben den Wohnungen werden zwei wohnverträgliche Einheiten für sonstige Nutzungen eingerichtet:

- Im Nordosten des Wohnblockes, an der Einmündung der Mittel- in die Molthanstraße, entsteht eine ebenerdige Kindertagesstätte. Die ca. 135 m² große Einheit mit Außenfläche an der Mittelstraße (siehe Freiflächenkonzept) wird als Infrastruktureinrichtung des Vorhabens erstellt und einem freien Träger zur Nutzung für die Kleinkinderbetreuung zur Verfügung gestellt (Krippe, Kindergarten oder gemischte Gruppe). Die Räume werden so hergerichtet, dass optional auch die Unterbringung einer weiteren Wohnung möglich ist.
- Die ca. 85 m² große Erdgeschosseinheit im Nordwesten des Plangebietes, an der Einmündung der Molthan- in die Kommandanturstraße, wird für kleingewerbliche Nutzungen eingerichtet. Vorzugsweise ist hier eine gastronomische Nutzung (Café, Bistro, Stehimbiss o.ä.) vorgesehen. Es können aber auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe oder Dienstleistungseinrichtungen oder Räume für freie Berufe untergebracht werden. Alternativ ist auch hier der Umbau zu einer weiteren Wohneinheit möglich.

Fast die gesamte Fläche unter den Wohngebäuden und dem Innenhof ist unterkellert, wobei große Teile des Untergeschosses als Tiefgarage genutzt werden (siehe Verkehrserschließung). Im Übrigen befinden sich im Keller Abstellräume für die Wohnungen, Fahrradkeller und Räume für die Haustechnik (Lüftung, Heizung etc.).

Bebauungskonzept / Architektur

Das neue Wohnquartier nimmt die historische Bebauungsstruktur der Calenberger Neustadt auf. Es entsteht eine durchgehende Blockrandbebauung, die dem Verlauf der angrenzenden Straßen folgt. Die Wohnbebauung präsentiert sich mit differenzierten Baukörpern, gegliederten Fassaden und einer vielgestaltigen Dachlandschaft, wobei unter Berücksichtigung im Einzelnen folgende Merkmale ausgeprägt werden:

- An der **Adolfstraße** wird eine geschlossene Reihe von Wohnhäusern mit Satteldach errichtet. Die Gebäude verfügen über ein Staffelgeschoss mit Dachterrassen. Vorsprünge und Erker rhythmisieren zum einen den Straßenraum und markieren zum anderen die etwas von der Straße zurückliegenden Hauseingänge. Die Gebäude weisen eine Traufenhöhe von ca. 13,0 m auf, die Höhe der Attika von Erkern und Vorsprüngen beträgt ca. 16,3 m und der Dachfirst über dem Staffelgeschoss liegt bei ca. 19,2 m¹.
- An der **Kommandanturstraße** tritt die Bebauung vom Straßenrand zurück und bildet eine Vorgartenzone aus. Auch hier ist die Fassade durch Vorsprünge gegliedert. Diese werden freitragend konstruiert, um die Zugänglichkeit der hier im Grenzverlauf verlegten Fernwärmeleitung zu sichern (siehe Ver- und Entsorgung). Dachform und Gebäudehöhen entsprechen der Bebauung an der Adolfstraße.
- In der **Molthanstraße** wird der Blockrand in Einzelhäuser aufgelöst, deren Lage sich durch die hier vorhandenen straßenraumprägenden Laubbäume definiert. Die Wohnhäuser sind durch zurückgesetzte Gebäudezwischenräume miteinander verbunden, die zum Teil als Loggien angelegt werden und die damit eine optische Durchlässigkeit gewähren. Im zentralen Abschnitt der Straße ist auch ein Durchgang zum Innenhof vorgesehen. Die vorspringenden Baukörper und die zurückliegenden Gebäudeteile erhalten jeweils ein Flachdach. Die Attika dieser Baukörper weist eine Höhe von ca. 16,3 m bzw. ca. 13,0 m auf.
- Im Bereich der **Mittelstraße** schließt sich ein im Norden abgerundeter Bauteil an, der ebenfalls mit Flachdach gedeckt wird (Höhe der Attika ca. 13,0 m). Im Südosten der Wohnbebauung, an der Ecke von Adolf- und Mittelstraße, wird ein mit seiner Attika auf ca. 22,6 m erhöhtes Gebäude – ebenfalls mit Flachdach – errichtet, das die Torsituation in die Calenberger Neustadt stadträumlich akzentuiert.

Das Erdgeschoss sämtlicher Wohnhäuser wird als Hochparterre errichtet (im Durchschnitt ca. 1,3 m über Straßenniveau). Fahrstühle in den Treppenhäusern sichern den barrierefreien Zugang der Wohnungen, auch derer im Erdgeschoss, sowie von Keller-

1 Bezugspunkt der Höhenbemessung ist ein an der Einmündung von Mittel-/ Adolfstraße mit 51,9 m über N.N. eingemessener Kanaldeckel. Alle Höhenangaben beziehen sich auf die Oberkante Erdgeschossfußboden (OK EG), der durchschnittlich für die gesamte Wohnanlage ca. 1,0 m, hier für den gewählten Standort 1,3 m über diesem Bezugspunkt liegt.

räumen und Tiefgarage. Nur die gewerblich nutzbare Einheit an der Ecke Kommandantur-/Molthanstraße ist höhengleich vom Gehweg aus erreichbar. Die Treppenhäuser sind als 2- bis 5-Spänner ausgebildet. Die Wohnungen sind grundsätzlich nach Westen, Süden oder Osten orientiert, sie erhalten überwiegend großzügige Loggien als Außenwohnbereiche. Ein großer Anteil der Wohnungen ist zum Durchwohnen ausgebildet. Keine Wohnung ist einhüftig zum Hof orientiert, somit muss der Hof nicht von der Feuerwehr zur Rettung befahren werden.

Hinsichtlich der Baugestaltung nimmt das Entwurfskonzept Bezug auf die hannoversche Bautradition und macht Anleihen an die Bauhausarchitektur der 1920er Jahre. Die Fassaden der Wohngebäude werden fast durchgängig mit rotbraunem Ziegelstein verkleidet. Nur die Außenwände der Staffelgeschosse werden hell verputzt. Die Gebäudeecken und die Kanten vorspringender Gebäudeteile werden durch horizontal gegliederte Putzflächen und Klinkerbänder auf markante Weise betont. Bei den Fenstern handelt es sich überwiegend um dreiteilige, im Bereich der Loggien zum Teil auch um vierteilige Elemente mit senkrechter Gliederung. Die Satteldächer der Gebäude im Bereich Adolf- und Kommandanturstraße weisen eine Neigung von ca. 35° auf und werden mit roten Dachsteinen eingedeckt.

Freiflächenkonzept

Die Freiflächenplanung umfasst die Anlage der Kita-Außenflächen, die Gestaltung des Innenhofes und die Herrichtung der Hausvorbereiche.

Kita-Außenfläche

Die Kindertagesstätte ist im Nordosten des Wohnquartiers untergebracht. Der Einrichtung im Erdgeschoss des Gebäudes ist eine ca. 304 m² große Freifläche zugeordnet, die sich entlang der Mittelstraße erstreckt. Im nördlichen Abschnitt befinden sich der Zugang zu der Kindertagesstätte und ein befestigter Vorbereich, u.a. mit drei Fahrradbügeln (Modell Hannover im Abstand von mindestens 1,0 m). Hier werden zwei vorhandene Lindenbäume erhalten und in die Gestaltung der Freifläche einbezogen. Diese wird zum Gehweg hin mit einer niedrigen Laubhecke hinter einem Gitterdrahtzaun eingefriedet. An der Adolfstraße befindet sich ein Tor. Während die hier erforderliche Aufstellfläche für die Feuerwehr mit breittufig verlegten Betonsteinen zu befestigen ist, wird die Freifläche im Übrigen mit Raseneinsaat begrünt sowie mit Spielgeräten und Sitzelementen ausgestattet.

Dem Gebäude auf der Ostseite vorgelagert befinden sich die Terrassen der Erdgeschosswohnungen und ein Privatgarten. Im Süden wird eine befestigte Fläche unmittelbar in Anschluss an den Gehweg der Adolfstraße zur Abstellung von Abfallbehältern angelegt. Hierhin wird auch ein an der Mittelstraße stehender Elt-Schaltkasten versetzt. Während Garten und Terrassen von Laubhecken gefasst werden, erhält die Abstellfläche einen blickdichten Metallzaun.

Innenhof

Der komplette Innenbereich der Wohnbebauung befindet sich auf dem Dach der Tiefgarage bzw. des Kellers. Seine Oberfläche liegt auf dem Niveau des Erdgeschosses. Er ist über die Treppenhäuser der Wohngebäude barrierefrei erreichbar.

Der Innenhof wird überwiegend als gemeinschaftlich nutzbare Freifläche gestaltet. Über die Hoffläche, die zum Teil mit Betonpflastersteinen, zum Teil mit Oberflächen aus Mineralgemisch befestigt wird, entstehen vielfältige Wegebeziehungen innerhalb der Wohnbebauung. Die Gemeinschaftsflächen werden mit Fahrradständern und Sitzgelegenheiten ausgestattet. Darüber hinaus sind hier die gemäß Bauordnung erforderlichen Flächen für das Kleinkinderspiel anzulegen. Nur in den Randbereichen des Innenhofes verbleibt ca. ein Drittel der Gesamtfläche für privat nutzbare Gärten und Terrassen, die von den Erdgeschosswohnungen aus zugänglich sind und die mit niedrigen Laubhecken eingefriedet werden.

Aufgrund der Lage auf dem Dach der Tiefgarage und der vergleichsweise geringen Überdeckung kommt für den Innenhof – soweit die Flächen nicht befestigt werden – nur eine extensive Begrünung mit Rasenflächen, Bodendeckern und kleinwüchsigen Gehölzen in Betracht. Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird durch Geländemodellierung und durch technische Maßnahmen (z.B. Rückstaukanäle) dafür Sorge getragen, dass ein Teil des Niederschlagswasser zurückgehalten wird (siehe Ver- und Entsorgung).

Hausvorbereiche

Aufgrund der Gebäudeanordnung und der Fassadengliederung entstehen auf der West- und Nordseite der Wohnbebauung Hausvorbereiche entlang der Kommandantur- und der Molthanstraße. Hier handelt es sich – zum Teil den Loggien der Erdgeschosswohnungen vorgelagert – um schmale, begrünte Vorbereiche, die durch niedrige Laubhecken von den Gehwegen abgetrennt werden. Demgegenüber gibt es an der Adolfstraße – ebenfalls vor den Erdgeschossloggien – nur dort kleine Vorbereiche, wo die Fassade der Gebäude zurückspringt. Im Osten liegt die Kita-Außenfläche an der Mittelstraße (siehe oben).

Im Bereich der Hauseingänge an Adolf- und Molthanstraße sowie vor der gewerblich nutzbaren Einheit an der Ecke Kommandanturstraße werden diese mit Betonsteinplatten befestigt, so dass zusammen mit den öffentlichen Gehwegen eine einheitliche Oberfläche entsteht. Auf befestigten Flächen neben den Hauseingängen bzw. vor den Loggien an der Molthanstraße werden Fahrradständer aufgestellt (16 Fahrradbügel, Modell Hannover im Abstand von mindestens 1,0 m). Dies ist im Verlauf der Adolfstraße wegen der fehlenden Vorbereiche nicht möglich ist.

Energiekonzept

Die Planung sieht eine kompakte Bauweise der Wohnanlage und – soweit im Rahmen der Blockrandbebauung möglich – eine günstige Ausrichtung der Gebäude bzw. Wohnungen zur Nutzung solarer Gewinne vor. Die gesamte Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Darüber hinaus ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung der Wohnungen vorgesehen.

Die Gebäude werden in Niedrigenergiebauweise nach dem KfW 55-Standard mit entsprechender Dämmung der Außenbauteile errichtet, d.h. dass die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile mindestens 30 % unter den Werten des Referenzgebäudes gemäß den gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014/2016 liegen und dass der Primärenergiebedarf des Referenzgebäudes um wenigstens 45% unterschritten wird.

Erschließung / Tiefgarage

Im Untergeschoss der Wohnbebauung befindet sich eine Tiefgarage, die mit ihrer Sohle in einer Tiefe von 4,0 m unter Oberkante Erdgeschossfußboden angelegt wird. Sie wird über eine zentrale Grundstückszufahrt mit zwei ca. 3,5 m breiten Rampen von der Adolfstraße aus erschlossen. Die Durchfahrt wird durch ferngesteuerte Rolltore verschlossen. Diese sind so angeordnet, dass ausreichende Aufstellflächen für ein- und ausfahrende Pkw entstehen. Die Befahrbarkeit der Tiefgaragenzufahrt wird durch eine Lichtsignalanlage geregelt. Das Tiefgeschoss wird natürlich be- und durch mechanische Unterstützung entlüftet.

Die Stellplätze in der Tiefgarage, die über direkte Zugänge an die Treppenhäuser angeschlossen sind, werden über ausreichend breite Fahrgassen erschlossen. Insgesamt entstehen 90 Einstellplätze für Pkw, davon sechs in den behindertengerechten Abmessungen. In der Tiefgarage und in den Kellerräumen können insgesamt 204 Fahrräder abgestellt werden. Weitere Fahrradstellplätze werden in den Hausvorbereichen und im Innenhof angelegt (siehe Freiflächenkonzept).

Ver- und Entsorgung

Leitungsanschlüsse

Die geplante Wohnanlage wird an die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung (enercity Netzgesellschaft mbH) und der Telekommunikation sowie an eine im Verlauf der Kommandanturstraße liegende Fernwärmeleitung angeschlossen. Da diese unmittelbar auf der östlichen Grenze der Straßenparzelle verläuft, wird hier durch eine freitragende Konstruktion der vorspringenden Bauteile der Wohngebäude sichergestellt, dass die Leitung innerhalb des seitens der enercity Netzgesellschaft mbH geforderten Mindestabstandes zugänglich bleibt.

Zur Versorgung des Gebietes wird eine zusätzliche Elt-Netzstation der enercity Netzgesellschaft mbH erforderlich. Die Station wird in einem ca. 25 m² großen Technikraum im Kellergeschoss der Wohnanlage untergebracht. Daneben wird ein vorhandener Schaltkasten an der Mittelstraße verlegt. Die erforderlichen Leitungen werden durch Leitungsrechte im Bereich der Kita-Außenfläche gesichert.

Die geplanten Wohngebäude werden an die vorhandenen Mischwasserkanäle und damit an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen. Im Zuge der Ausbauplanung wird dafür Sorge getragen, dass es nicht zu Überflutungen des Geländes sowie namentlich von Garagenzufahrten, Haus- und Kellereingängen etc. kommen kann.

Oberflächenentwässerung

Die nach ökologischen Grundsätzen angestrebte Versickerung des Regenwassers kann im Plangebiet nicht realisiert werden, da das Grundstück vollständig von der geplanten Tiefgarage unterbaut wird. Im Rahmen der Freiflächengestaltung wird durch Geländemodellierung im Innenhof und den Einbau geeigneter Anlagen (z.B. Rückstaukanäle, Drosselung) dafür Sorge getragen, dass das Niederschlagswasser soweit erforderlich zurückgehalten wird. Die über die nach Angaben der Stadtentwässerung festgelegte Abflussbeschränkung von 60 l/sec*ha hinaus gehenden Wassermengen werden verzögert in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet. Die Einhaltung des Abflusswertes wird im Verfahren zum Entwässerungsantrag nachgewiesen.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände wird das Tiefgeschoss der Wohnanlage bis Unterkante Rohbaudecke als wasserdichte Wanne ausgeführt werden. Im Zuge der Baumaßnahme kann es in Teilbereichen und Ausnahmefällen zu vorübergehenden Grundwasserentnahmen kommen.

Müllentsorgung

Die Vorhabenplanung sieht die Aufstellung der Müllbehälter in den Kellerräumen der einzelnen Häuser vor. Von dort werden die Behälter oder sonstigen Abfallträger an den Abholtagen über die zentrale Tiefgaragenzufahrt zu einem innerhalb von 15 m zum Fahrbahnrand gelegenen Aufstellplatz an der Ecke Adolfstraße/Mittelstraße gebracht (siehe Freiflächenkonzept). Das Befahren des Grundstückes mit den Entsorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Die Befahrbarkeit der angrenzenden Straßen wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Immissionsschutz

Aufgrund des einwirkenden Straßenverkehrslärms werden mit Bezug auf das Gutachten der AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, vom 24.02.2016 und die dort dargestellten Lärmpegelbereiche folgende Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Zuge der Vorhabenrealisierung berücksichtigt:

- Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen werden die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 ausgebildet. Bei den Außenfassaden entlang von Adolf- und Mittelstraße handelt es sich weitgehend um den Lärmpegelbereich III, beiderseits der Tiefgaragenzufahrt an der Adolfstraße auch Lärmpegelbereich IV. Demgegenüber gelten für die Außenfassaden von Molthan- und Kommandanturstraße sowie für den Innenhof die niedrigeren Werte der Lärmpegelbereich I und II.
- Schutzbedürftige Räume, die für die Nutzung als Kinderzimmer und Schlafräum vorgesehen sind, werden ab Lärmpegelbereich II auf der zur Geräuschquelle abgewandten Seite des Gebäudes angeordnet. Alternativ wird für Kinderzimmer und Schlafräume ein um 5 dB höheres Schalldämm-Maß berücksichtigt. Ab Lärmpegelbereich III werden in diesen Räumen schallgedämmte Lüfter (oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art) eingebaut.

Vorhabenträger

Projekt Adolfstr. GmbH & Co KG

Appelstraße 36
30167 Hannover

Hannover, den

.....
(Stempel)

Planverfasser

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)

Körnerstr. 10 A
30159 Hannover

Hannover, den

.....
(Stempel)