

## **Bau- und Vorhaben-Beschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1683**

### **Neubau von fünf Wohngebäuden mit Gemeinschaftseinrichtungen und Tiefgarage in Hannover-Kirchrode, Tiergartenstraße/Kronsberger Straße**

---

#### **1.0 Nutzung.**

Auf dem Eckgrundstück Tiergartenstraße/ Kronsberger Straße soll eine Service-Wohnanlage für ältere Menschen entstehen. Diese geplante Anlage besteht aus 5 Gebäudeteilen, von denen 4 auf einem vorhandenen Bunker der Fernsprechvermittlungsstelle Kirchrode gegründet werden sollen. Das 5. Gebäude soll das Grundstück nach Norden zur Tiergartenstraße begrenzen und erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden. Die Baurechte für dieses Teil werden jedoch bereits in diesem Verfahren mit begründet.

Es ist Ziel, den Stadtteil Kirchrode mit einer Wohnanlage für ältere Menschen zu versorgen, die aus dem Stadtteil kommen und dort ihre dritte Lebensphase verbringen möchten. Die geplanten Wohnungen und Zuwegungen werden daher barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2 gebaut. Der Haupteingang der Anlage ist durch das Gebäude an der Tiergartenstraße vorgesehen, zunächst jedoch soll dies von der Kronsberger Straße durch die Gebäudeteile A und D erfolgen.

Als Trägerin und Betreiberin der Anlage ist das Annastift e.V. vorgesehen, die mit den Bewohnerinnen und Bewohnern Mietverträge nur in Verbindung mit einem Betreuungsvertrag zur Nutzung von Serviceleistungen und Notrufeinrichtungen abschließt. Alternativ ist ein ähnlich qualifizierter Betreiber vorstellbar.

#### **1.1 Bunker / Tiefgarage**

Im südlichen Teil des Grundstücks ist seit ca. 60 Jahren eine Tiefbunkeranlage vorhanden, die etwa 2 m aus dem gewachsenen Boden heraus steht, und zum größten Teil erhalten bleibt. Sie wird von der Telekom mit Telekommunikationseinrichtungen auch zukünftig genutzt (ca. 2.500 m<sup>2</sup>); weiter befinden sich darin noch Abstell- und Heizungsräume. Eine komplette Beseitigung des Bunkers mit meterdicken Wänden ist nur mit erheblichem Aufwand möglich.

Jedoch soll im südlichen Bereich des Grundstücks die Bunkeranlage teilweise beseitigt werden und eine Tiefgarage mit bis zu 45 Einstellplätzen auf 2 Ebenen entstehen. Sie soll ausschließlich für Bewohner der Service-Wohnanlage zur Verfügung stehen. Die Erschließung der Tiefgarage ist von der Kronsberger Straße aus über zwei nebeneinander liegende Rampen, jede für eine Parkebene, geplant.

Durch eine komplette Einfassung der Tiefgarage mit geschlossenen Wänden werden nach außen wirkende Emissionen vermieden. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten wird durch die Einfassung der Rampen mit einer 1,80 m hohen Wand und durch eine Überdachung der Rampen ein ausreichender Schallschutz erreicht.

## **1.2 Gebäude an der Kronsberger Straße. (Gebäude A – D)**

Oberhalb des vorhandenen Bunkers bzw. der geplanten Tiefgarage sind vier Gebäudeteile 2-geschossig jeweils mit Staffelgeschoss geplant. Diese sollen insgesamt bis zu 41 Wohnungen aufnehmen. Darüber hinaus sollen hier auch ein Service -Point und ein Gemeinschaftsraum entstehen.

Die vier Gebäudeteile sind in vier Zeilen, die in Ost-West-Richtung orientiert sind, vorgesehen.

Die Terrassen und Balkone der Wohnungen sind nach Süden orientiert (Gebäude B bis D). Nur bei dem Gebäude A sind auch nach Osten und Westen an den Giebelseiten Balkone vorgesehen. Die Balkone sind als Loggien ausgebildet und in dem Baukörper eingezogen. Die Dachterrassen halten einen Abstand von 4,0 m von der östlichen Gebäudekante. Der freibleibende Bereich wird nicht begehbar hergestellt.

Auf der Nordseite der Gebäude sind jeweils Treppenhäuser und Fahrstühle vorgesehen, über die die Wohnungen angebunden werden. Im Gebäudeteil A führen diese auch in die Tiefgarage und zu den im Bunker gelegenen Abstellräumen.

Die an der Kronsberger Straße gelegenen Wohnungen erfahren keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm. Die Fenster in den Giebelseiten der Gebäude werden dennoch mit Schallschutzglas ausgestattet.

Eine fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt von der Kronsberger Straße über zwei Treppen und Aufzugsanlagen sowie über eine östlich gelegene Rampe an der Tiergartenstraße. Auf dem Bunker werden die Gebäude durch einen Fußweg erschlossen.

## **1.3 Gebäude Tiergartenstraße (Gebäude E)**

An der Tiergartenstraße ist ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss geplant.

Im Erdgeschoss sind die Verwaltung des Betreibers sowie eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche für Dienstleistungsbetriebe oder als Einzelhandelsfläche für die Nahversorgung geplant. Weiter sind ein Gemeinschaftsraum sowie ein Servicestützpunkt vorgesehen.

Im 1. – 3. Obergeschoss und im Dachgeschoss sind weitere 14 barrierefreie Wohnungen vorgesehen.

Der Gebäudegrundriss sieht die Flure auf der Seite zur viel befahrenen Tiergartenstraße vor, so dass diese einen Schallschutzpuffer bilden. Weiter sind nur Fenster für Küchen, Bäder und Abstellräume der Wohnungen zur Tiergartenstraße orientiert. Wohn- und Schlafräume sowie Balkone sind in Richtung Süden zur lärm- abgewandten Seite angeordnet.

Die Anlieferung für die gewerbliche Nutzung soll von der Tiergartenstraße aus erfolgen.

Es ist geplant, dieses Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellen, da die Nutzung des vorhandenen Gebäudes als Behindertenwohnanlage für die nächsten 15 Jahre zugesichert ist.

## **2.0 Gestaltung / Energiekonzept**

Alle Gebäude werden mit Putzfassade und mit symmetrischem Fensterkonzept ausgeführt und nach einem schlüssigen Farbkonzept gestaltet.

Das zu allen Seiten zurückgesetzte Staffelgeschoss wird hinsichtlich Materialität und Farbe zusätzlich abgesetzt.

Die Balkone sollen als vorgeetzte Stahlkonstruktion ausgeführt werden und den Baukörper optisch auflockern.

Die Dächer sind als flach geneigte Walmdächer vorgesehen mit der Hauptfirstrichtung in Ost-West.

Die Gebäude sollen als „KfW 40 Energiesparhaus“ errichtet werden. Eine Be- und Entlüftungsanlage in Verbindung mit einer Wärmerückführung ist vorgesehen.

Die Gebäudeteile A – D auf dem Bunker werden in Holzrahmenbauweise, das Gebäude E zur Tiergartenstraße in konventioneller Bauweise errichtet.

Die Gebäude sollen durch eine Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik oder durch einen Pelletheizkessel mit Energie versorgt werden.

Auf den Dächern ist die Installation von ca. 60 m<sup>2</sup> Sonnenkollektoren zur Brauchwassererwärmung vorgesehen. Auf den südlichen Gebäudeteilen (A - D) sind flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von ca. 11 Grad vorgesehen, sodass hier nur Flachdachkollektoren möglich wären.

## **3.0 Begrünung / Versickerung**

Der derzeitige Versiegelungsgrad des Grundstückes beträgt aufgrund der vorhandenen Bunkerbebauung und befestigter Flächen ca. 74 %. Diese wird sich durch den Neubau auch nicht verändern. Damit steht für eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht genügend Versickerungsfläche zur Verfügung.

Das Oberflächenwassers soll daher in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Eine Eingrünung des Grundstückes zu den Grundstücksgrenzen nach Osten, Süden und Westen in Form von Sträuchern, Bodendeckern und Bäumen, wird gemäß Bepflanzungsplan erfolgen. Oberhalb des Bunkers zwischen den Gebäuden werden Pflanzbeete mit Bodendeckern und Rasenfläche zur Ausführung kommen.

Die entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Hannover zu schützenden Bäume befinden sich in den grenznahen Bereichen im Osten und Westen des Grundstückes sowie an der Tiergartenstraße. Für die zu fällenden Bäume werden Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung durchgeführt.

Die Bäume im öffentlichen Straßenbereich der Kronsberger Straße bleiben erhalten. Die Tiefgaragenzufahrt wird so ausgerichtet, dass diese Bäume nicht beeinträchtigt werden.

Melle, 05.03.2008