

## **ANLAGE B**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1776 - Wohn- und Geschäftshaus Beekestraße 53 -**

#### **Vorhabenbeschreibung**

Die Eheleute Jutta und Thorsten Grüschow, Hemmingen, beabsichtigen, auf der Grundlage des gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Landeshauptstadt Hannover abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes, auf dem Grundstück Beekestraße 53 in Hannover-Ricklingen ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

#### **Grundstück**

Das trapezförmige, 347 m<sup>2</sup> große Grundstück Beekestraße 53 liegt am Schnittpunkt der Stecker- und der Beekestraße. Es wird begrenzt von den o.g. Straßen im Norden und Süden. Im Osten reicht der Planbereich bis unmittelbar an die Grenze der Nachbargrundstücke Beekestraße 55 und Steckerstraße 4.

Grundbuchrechtlich handelt es sich um das Flurstück 524/95 der Flur 2 in der Gemarkung Ricklingen.

#### **Gebäude und Nutzungen**

Das Vorhaben ist als Wohn- und Geschäftshaus mit einer überbauten Grundstücksfläche von 156 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von insgesamt 443 m<sup>2</sup> konzipiert. Der geplante Neubau ersetzt ein derzeit vorhandenes eineinhalbgeschossiges Gebäude, das in stark sanierungsbedürftigem Zustand ist und seit 2011 leer steht.

Der viergeschossige Baukörper nimmt mit seinen Längsseiten die Straßenfluchten der Beek- und der Steckerstraße auf und schließt mit seiner Kopfseite den Stadtraum zum Ricklinger Stadtweg hin ab. Form und Höhe des Gebäudes orientieren sich ebenso wie die Materialität der Fassaden an der bestehenden Nachbarbebauung, namentlich an dem markanten Eckgebäude Steckerstraße 1.

Die Gebäudehöhe beträgt insgesamt 12,1 m über Bürgersteiganschlusshöhe (BAH). Mittels einer Dachterrasse (Höhe = 9,6 m über BAH), die sich im Süden auf die gesamte Länge des Gebäudes erstreckt, wird das Dachgeschoss zur Beekestraße hin abgestuft. Auf der Ostseite des Gebäudes wird der Baukörper durch Rücksprünge im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss gegliedert.

Der Eingang des Gebäudes wird auf der Nordseite angeordnet. Das Nutzungskonzept sieht Büroräume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie je eine Wohnung im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss vor, die über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen werden. Die Nutzfläche beträgt im Einzelnen 240 m<sup>2</sup> für die zweigeschossige Büroeinheit sowie 113 m<sup>2</sup> für die Wohnung im 2. OG und 90 m<sup>2</sup> für die im Dachgeschoss.

Die Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung betragen Grundflächenzahl GRZ = 0,5 und Geschossflächenzahl GFZ = 1,8.

## **Fassaden und Dachflächen**

Die Fassadengestaltung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses nimmt mit dunkelroten Klinkersteinen den Bezug zu dem o.g. Nachbargebäude auf. Eine klare Fenstergliederung mit bodentiefen Elementen an der Kopfseite des Gebäude geben dem Baukörper Kontur und drücken eine der Lage des Gebäudes angemessene Wertigkeit aus.

Die Beschaffenheit der Außenbauteile orientiert sich an energetischen Standards und schalltechnischen Erfordernissen. Namentlich werden Außenwände und Fenster schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit dem erforderlichen Schalldämmmaß von 40 dB gemäß Lärmpegelbereich IV und mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet. Für Büroräume werden die um 5 dB niedrigeren Anforderungen an die Luftschalldämmung berücksichtigt, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Das Dach des Hauses wird als Flachdach gebaut. Hier wird eine flächenhafte Extensivbegrünung angelegt. Sofern die energietechnische Prüfung die Installation einer solarthermischen Anlage zulässt, soll diese zur Unterstützung der Energieerzeugung für Heizung und Warmwasser installiert werden.

## **Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Plangebiet ist über den Ricklinger Stadtweg und die Wallensteinstraße hervorragend an das städtische Straßennetz und über den nahen Südschnellweg an den Fernverkehr angebunden. Besonders günstig ist die Lage des Grundstückes auch mit Blick auf den ÖPNV-Anschluss: Die Haltestelle Beekestraße, die von den Stadtbahnlinien 3, 7 und 17 befahren wird, liegt nur ca. 75 m entfernt und ist fußläufig bestens erreichbar. Zu Hauptverkehrszeiten fahren die Bahnen im 5-Minuten-Rhythmus.

Die Kfz-Zufahrt des Grundstückes erfolgt im Wesentlichen über die Steckerstraße. Der Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr wird nach den Anforderungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) mit acht Plätzen beziffert (je 1 Stellplatz pro Wohnung sowie auf 40 m<sup>2</sup> Bürofläche). Auf dem Grundstück sind insgesamt vier Stellplätze vorgesehen, und zwar drei offene Stellplätze an der Steckerstraße und ein überdachter Stellplatz (Carport), der von der Beekestraße aus befahren wird. Größe und Dachgestaltung dieser Anlage sind auf einen vorhandenen Kfz-Unterstand auf dem Nachbargrundstück abgestimmt, so dass dieser von der Beekestraße als zusammenhängender Baukörper wahrnehmbar ist.

Für den Nachweis der weiteren Stellplätze kommen zwei Möglichkeiten in Betracht:

- Entweder werden zwei Stellplätze auf dem Grundstück Kreipeweg 6 in ca. 125 m Entfernung zum Plangebiet durch den Vorhabenträger zur Verfügung gestellt und durch Baulast gesichert und die zwei weiteren nicht auf dem Baugrundstück oder ersatzweise in der Umgebung realisierbaren Stellplätze werden gemäß § 47 Abs. 5 NBauO durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst.
- Oder es können alle vier erforderlichen Stellplätze auf einer Teilfläche des unmittelbar gegenüber liegenden Grundstückes Steckerstraße 3 (Flurstück 72/1, Flur 2, Gemarkung Ricklingen) durch Baulast nachgewiesen werden, sofern der Vorhabenträger das Grundstück erwirbt oder eine entsprechende rechtsverbindliche Vereinbarung mit dem Eigentümer trifft.

Die abschließende Lösung dieser Frage regelt der Durchführungsvertrag ebenso wie die Klärung von Einzelheiten der Fahrradabstellanlage, die auf der Ostseite des Baukörpers hergestellt wird und auf der Fahrradbügel in der gemäß § 48 Abs. 1 NBauO erforderlichen Anzahl aufgestellt werden.

## Freiflächen

Die östlich an das Gebäude anschließende Freifläche im Bauwuch zu den Nachbargebäuden Steckerstraße 4 und Beekestraße 55 ist für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Hier werden vier Kfz-Stellplätze, ein Fahrradabstellplatz und eine Fläche für Müllbehälter angelegt und es werden zwei kleinkronige Laubbäume angepflanzt.

Die seitlichen Vorbereiche des Hauses entlang der Beeke- und der Steckerstraße werden nicht befestigt, sondern mit bodendeckenden Gehölzen und Stauden begrünt. So entsteht ein angemessener Abstand zwischen Gehweg und Fassade.

Die platzartige Freifläche auf der Westseite wird als Außengelände des Büros im Erdgeschoss genutzt und ebenso wie die o.g. Stellplätze mit Betonsteinen befestigt. Diese sollen nach Möglichkeit als wasserdurchlässige Fugenpflasterung verlegt werden (siehe unten – Ver- und Entsorgung). Anstelle einer vollständigen Einfriedung des Grundstückes ist eine lineare Bepflanzung mit Beeten und niedrig wachsenden Gehölzen (Höhe max. 1,00 m) vorgesehen, die öffentliche und private Fläche voneinander abgrenzt. Hier wird auch ein weiterer Baum angepflanzt.

Bei den o.g. Baumpflanzungen handelt es sich um den Ersatz für drei auf dem Grundstück vorhandene Rotdorne, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können. Im Einzelnen werden nach den Regelungen der Baumschutzsatzung zwei Laubbäume III. Ordnung im Bereich der Stellplätze und ein mittelgroßer Baum II. Ordnung an der Stirnseite des Gebäudes angepflanzt.

## Energiekonzept

Die Gebäudeplanung zielt auch auf die Vermeidung von Emissionen sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Im Sinne einer energetischen Optimierung sind im Einzelnen nach Abstimmung und Beratung mit der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover und mit proKlima folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Verstärkte Dämmung an Dach-, Boden- und Fassadenflächen  
Diese Maßnahmen dienen dazu, die Transmissionswärmeverluste über die Gebäudehülle und den Primärenergiebedarf um 15 % niedriger zu halten, als dies nach EnEV 2009 erforderlich ist.
- Wärmebereitstellung durch Brennwärtekessel  
Da ein Fernwärmeanschluss nicht zur Verfügung steht und der zu erwartende haushalts- und büroübliche Heizungs- und Warmwasserbedarf nicht den Betrieb eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) rechtfertigt, wird der Restwärmebedarf durch den Betrieb eines Brennwärtekessels gedeckt.
- Ergänzende solarthermische Anlage  
Im Zuge der weiteren Planung wird geprüft, ob Lage und temporäre Verschattung des Gebäudedaches die Installation einer solarthermischen Anlage zulassen. Diese soll zur Unterstützung der Energieerzeugung für Heizung und Warmwasser installiert werden.

Insgesamt werden mit der Realisierung der hier genannten energetischen Maßnahmen die von der Stadt Hannover formulierten ökologischen Standards beim Bauen im kommunalen Einflussbereich erfüllt.

## Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung des Grundstückes erforderlichen Leitungen liegen in der Beeke- bzw. in der Steckerstraße. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung ist problemlos möglich. Das Grundstück ist auch durch die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserkanäle ausreichend erschlossen. Die bestehenden Hausanschlusskanäle werden beim Abriss des Altgebäudes gesichert und fachgerecht verschlossen.

Da das Grundstück bereits im Bestand fast vollflächig versiegelt ist, fallen durch das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Niederschlagswassermengen an. Soweit dies wasser- und abfallrechtlich unbedenklich ist (siehe unten), sollen Teile der Stellplätze und Freiflächen mit wasserdurchlässigem Fugenpflaster befestigt werden.

Allerdings muss in diesem Teil Ricklingens mit Auffüllungen gerechnet werden, die möglicherweise belastet sein können. Deswegen sind im Vorfeld der Baumaßnahme abfallrechtliche Untersuchungen nach Maßgabe einschlägiger Bestimmungen (z.B. Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) erforderlich, um mögliche Folgen für die Entsorgung des Bodenaushubs, die Regenwasserversickerung und etwaige Arbeitsschutzmaßnahmen zu klären. Im Zuge dieser bauvorbereitenden Maßnahmen und Untersuchungen wird auch ein alter Öltank, der sich im Nordosten des Grundstückes befindet, nach TÜV-Abnahme ordnungsgemäß entsorgt.

### Vorhabenträger

Jutta & Thorsten Grüschow  
Am Ricklinger Holze 37  
30966 Hemmingen

Hemmingen, den .....

.....  
(Unterschrift: Jutta Grüschow)

.....  
(Unterschrift: Thorsten Grüschow)

### Planverfasser

plan:b (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstr. 10 A  
30459 Hannover

Hannover, den .....

.....  
(Unterschrift: Georg Böttner)