

## **Anlage B - Vorhabenbeschreibung –**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1740 -Herrenhäuser Markt -**

#### **Forum Herrenhäuser Markt:**

**Neubau eines Geschäftshaus mit Praxen, Büros und Wohnungen sowie einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Drogeriemarkt.**

**Stadtteil Herrenhausen, Herrenhäuser Markt**

#### **1. Planvorhaben**

Die Wohnungsgenossenschaft Herrenhausen (WGH) beabsichtigt im Stadtteil Herrenhausen in Hannover ein Geschäfts- und Wohnhaus westlich des Herrenhäuser Marktes zu errichten. Das geplante Bauvorhaben befindet sich nördlich der Hauptverkehrsachse Herrenhäuser Straße am Herrenhäuser Markt zwischen Münterstraße, An Mußmanns Haube, Meldaustraße und dem Bunker in Hannover Herrenhausen. Das rund 5.000 m<sup>2</sup> große Grundstück grenzt im Norden an die Außenstelle des Gymnasiums der Goetheschule und ist im Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Zwischen der Meldau- und Münterstraße im Süden ist das Gebiet mit der Stadtbahnlinie 4 und 5 an den ÖPNV angeschlossen.

Das Plangebiet ist bereits heute als Nahversorgungsbereich etabliert. Zur langfristigen Sicherung und Stärkung dieser Funktion als Stadtteilzentrum muss das Gebiet neu strukturiert werden. Hierzu wird der Abriss des eingeschossigen Nahversorgungszentrums aus der Nachkriegszeit am Herrenhäuser Markt erforderlich, um es durch einen viergeschossigen Neubau, in Anlehnung an den angrenzenden mehrgeschossigen Gebäudebestand, zu ersetzen.

Das geplante Bauvorhaben reiht sich als weiterer Baustein in Hannover Herrenhausen ein. Angefangen am Wohnkomplex an der Alten Herrenhäuser Strasse, gegenüber dem Kirchenamt, weiterführend über das Bunkerkopfgebäude am Herrenhäuser Markt, hinüber zum Nachbargrundstück nördlich des Bunkers, wird zukünftig ein Gebäudeensemble den Marktplatz säumen und die Straßenräume klar definieren. Das Erscheinungsbild des Neubaus zeigt keine Rückseiten und wird das Wesen der Vorgängerbauten würdigen, als weißer Gebäudekörper, vorwiegend mit Lochfassaden und kontrastierend abgesetzten Fenstern und Füllstabgeländern.

Der Mittelpunkt des Stadtteils erhält mit der angestrebten Nutzungsmischung des Neubaus in Kombination mit der städtebaulich voll integrierten Lage eine besondere urbane Qualität.

#### **2. Geplante Nutzungen**

Gemäß der Aussagen des Einzelhandelsgutachtens wird der geplante viergeschossige Neubau „Forum Herrenhäuser Markt“ in der Erdgeschosszone einen leistungsfähigen und zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenter mit rd. 1.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, integriertem Backshop und Getränkemarkt, sowie einer Drogerie mit rd. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erhalten. Diese werden von der Marktseite im Osten erschlossen und von der Münterstraße aus über eine private Anlieferstraße im Norden beliefert.

Für die Einzelhandelsflächen sind Anlieferzeiten werktags zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr vorgesehen, die Öffnungszeiten beschränken sich werktags auf den Zeitraum zwischen 08:00 Uhr und 20:00 Uhr.

Auf dem ebenerdigen Verkaufsgeschoss mit darunterliegender Tiefgarage mit 110 Stellplätzen bilden sich ab dem 1. Obergeschoss drei zeilenförmige Gebäuderiegel (A Ost, B Mitte und C West) mit jeweils 3 Obergeschossen ab, in denen Büros, Praxen und Wohnungen vorgesehen werden.

Auf dem Dach des Verkaufsgeschosses, der Beletage, sind zwischen den Gebäuderiegeln hochwertige, intensiv begrünte Innenhöfe angeordnet, die die Zeilen optisch miteinander verbinden und als Spiel- und Wohnhöfe genutzt werden sollen. Darüber hinaus dienen die Innenhöfe als Verteilerebene innerhalb des Gebäudekomplexes, die über zwei Außentreppe im Osten und eine im Westen, zusätzlich zu den drei innen liegenden Treppenträumen eines jeden Gebäuderiegels, erschlossen werden.

Gebäuderiegel A wird mittig von der Marktseite aus erreicht, Riegel B im Norden des Komplexes über die fußläufige Erschließungsstraße An Mußmanns Haube und Riegel C über die Münterstraße.

Die Nutzungsmischung innerhalb der Riegel A, B und C sieht ca. 10 Büros und Praxen sowie 24 Wohneinheiten vor. Davon werden 10 Wohnungen als barrierefreie betreute Zweiraum-Wohneinheiten vorgesehen, die sich durchgehend über das 2. und 3. Obergeschoss im Riegel C erstrecken. Eine dazugehörige Versorgungsstation befindet sich am südlichen Ende des 2. Obergeschosses des Riegels B. Die verbleibenden Wohneinheiten im Riegel A im 2. und 3. Obergeschoss sowie im Riegel B im 3. Obergeschoss bieten ein breites Wohnangebot von Zwei- bis großzügigen Vierraumwohnungen, die sich über die gesamte Länge des jeweiligen Geschosses erstrecken. In den Riegeln A und C befinden sich im 1. sowie im Riegel B im 1. und 2. Obergeschoss durchgehend Büros / sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Hier sollen in Ergänzung des Verkaufsgeschosses beispielsweise Rechtsanwälte, Steuerberater, Zahnärzte, Augenärzte, ein Pflegedienst sowie eine Außenstelle der WGH zur Stärkung des Nahversorgungszentrums beitragen und eine breite Nutzungsmischung bieten. Für das gesamte Objekt befindet sich im Riegel C angrenzend an das Treppenhaus des 1. Obergeschosses, gut einsehbar und erreichbar, ein Hausmeisterbüro / Concierge.

### **3. Gebäude**

Das trapezförmige Bauvorhaben mit einer Außenkontur von ca. 40 bzw. 60 x 80m besteht aus einer Tiefgarage, einem ebenerdigen Verkaufsgeschoss und 3 aufgesetzten zeilenförmigen Riegeln (A Ost, B Mitte, C West) mit jeweils 3 Obergeschossen.

In der Tiefgarage stehen insgesamt 110 Stellplätze zur Verfügung.

Riegel A misst eine trapezförmige Außenkontur von ca. 10 bzw. 17m x 60m, sowie Riegel B von ca. 15 bzw. 16m x 49 bzw. 53m und Riegel C eine bogenförmige Außenkontur von ca. 13m x 40 bzw. 43m.

Das Gebäude wird in Stahlbetonbauweise errichtet und als weiß verputzter Gebäudekörper in Wärmedämmverbundsystem in Erscheinung treten.

Zur Erschließung der 3 Gebäuderiegel sind offene Laubengänge aus Betonfertigteilstücken und -stützen vorgesehen mit Füllstabgeländern als Absturzsicherung.

Die Dachflächen der 3 Gebäuderiegel werden extensiv begrünt, während die Erdgeschossdachflächen zwischen den Gebäuderiegeln im Bereich der Innenhöfe, der Beletage, intensiv mit Solitär-Obstbäumen begrünt werden.

Die brandschutztechnischen Belange sind durch ein entsprechendes Gutachten abgesichert.

#### **4. Energetisches Konzept / - Maßnahmen**

Am 10.02.2011 fand ein energetisches Beratungsgespräch zwischen dem Bauherrn, der Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover, proKlima und den Planungsbeteiligten statt. Dabei wurde die Versorgungstechnik des Gebäudes erläutert bzw. Hinweise für die Umsetzung des Projektes seitens der Stadt gegeben. Ein entsprechendes Protokoll liegt vor.

Derzeit ist eine Nutzung von Photovoltaik-Anlagen nicht vorgesehen. Die Statik des Bauvorhabens ist jedoch so ausgelegt, dass auf den Dachflächen das nachträgliche Aufstellen von Photovoltaik-Anlagen möglich ist.

Gemäß Schallschutzgutachten wird auf Riegel B mittig notwendigerweise ein Bereich von ca. 3m Breite und 10m Länge und 1,20m, maximal 1,50m Höhe für Rückkühl- und Kälteanlagen vorgehalten und gestalterisch zurückhaltend (Einhausung) an die Architektursprache des Objektes angepasst.

Die gesamte Liegenschaft wird über Fernwärme mittels Heizkörper beheizt; ebenso wird die Warmwasserbereitung über Wohnungsstationen dezentral in den Wohnungen und Büros sichergestellt. In den Wohn- und Büroeinheiten sind Abluftventilatoren zur Begrenzung der Luftfeuchte installiert, eine Belüftung ist über die Fenster möglich. Die Einzelhandelsflächen werden über Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung versorgt. Die Kälte wird für die Einzelhandelsflächen über Kompressionskältemaschinen bereitgestellt.

Insgesamt werden durch den Einsatz hochwertiger Dämmmaterialien, hoher Dämmstärken, dem Fernwärmeanschluss und dem Einsatz effizienter Beleuchtung die Anforderungen der EnEV2009 um 15% unterschritten.

#### **5. Verkehr**

Gemäß dem Verkehrsgutachten wird im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung der Bereich um den Herrenhäuser Markt im Stadtteil Herrenhausen in Hannover aufgewertet. Hierzu gehört als zentrales Element der Neubau eines Einkaufsmarktes anstelle der heute vorhandenen Ladenzeile. Neben der bereits erfolgten Neuordnung des Herrenhäuser Marktes wird auch die Haltestelle Herrenhäuser Markt in einen Hochbahnsteig umgestaltet. Damit eine problemlose Abwicklung des ÖPNV ermöglicht werden kann, wird der heute vorfahrtgeregeltete Knotenpunkt Herrenhäuser Markt / Meldaustrasse zukünftig signalisiert.

Die Erschließung des Herrenhäuser Marktes wird im Wesentlichen durch die gewachsenen städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen bestimmt. Der Bereich ist einerseits über die Herrenhäuser Strasse, andererseits über die Haltenhoffstraße erreichbar.

Für das Bauvorhaben sind ebenerdige Stellplätze aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht realisierbar. Deshalb werden in der Tiefgarage 110 Stellplätze errichtet, davon 4 Behindertenstellplätze / Mutter-Kind-Stellplätze. Diese Stellplätze sind ebenso gut erreichbar und einsehbar wie die 6 Frauenparkplätze.

Die Erreichbarkeit der Tiefgarage ist von der Münter- und Meldaustraße über eine Privatstraße vorgesehen. Von der Meldaustraße ist nur die Zufahrt zur Tiefgarage möglich (Einbahnstraße). Die Ausfahrt aus der Tiefgarage erfolgt somit immer über die Münterstraße. Dadurch ist gewährleistet, dass Kunden, die zunächst eine Parkmöglichkeit auf dem bestehenden Parkplatz auf dem Herrenhäuser Markt suchen, bei dessen vollständiger Belegung auf die Tiefgarage ausweichen können. Eine Ausfahrt in die Meldaustraße ist nicht vorgesehen, um die Marktfläche nicht zusätzlich zu belasten.

Die Abwicklung des Anlieferverkehrs erfolgt über die Münterstraße. Die Anlieferungszone ist so angelegt, dass vorwärts in die nördliche Anlieferstraße eingefahren und anschließend rückwärts

an eine Verladerrampe innerhalb einer Gebäudetrasse des Lebensmittelvollsortimenters bzw. auf eine Fahrzeugabstellfläche im Außenraum des Drogeriefachmarktes eingeparkt wird. Die Ausfahrt des Anlieferverkehrs erfolgt über die Meldaustraße.

Aufgrund der Erschließungskonzeption erfolgt der Anlieferverkehr gegenläufig zum Pkw-Verkehr. Im Zeitraum der Anlieferung kann die Zufahrt zur Tiefgarage für den Pkw-Verkehr über die Meldaustraße ggf. kurzzeitig nicht erfolgen. Aufgrund der guten Sichtverhältnisse wird davon ausgegangen, dass die Kraftfahrzeugführer die Situation erkennen und sich eine Selbstregulierung einstellt. Sollte sich dies nicht bestätigen, besteht nachträglich die Möglichkeit eine Dunkelanlage einzurichten. Diese schaltet bei einem Anlieferungsvorgang auf Rot. Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Meldaustraße kann in diesem Fall vom Pkw-Verkehr kurzzeitig nicht wahrgenommen werden. Die damit verbundenen Umwegfahrten führen zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen an den lichtsignalgeregelten Knotenpunkten.

Die öffentliche Rad- und Gehwegverbindung An Mußmanns Haube bleibt bestehen. Eine Trennung zwischen Kfz-Verkehr sowie Rad- und Gehwegverkehr erfolgt durch einen dichten Grünstreifen. Das Erschließungskonzept stellt sicher, dass Fußgänger und Radfahrer sowie Kraftfahrzeugverkehr vollständig getrennt werden. Dies ist in Anbetracht der Ein- und Ausgangssituation der Außenstelle des Gymnasiums Goetheschule besonders wichtig.

## **6. Schallschutz**

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Geräuscheinwirkungen zu erwarten, die durch die im Rahmen des Bauvorhabens geplanten gewerblichen Nutzungen hervorgerufen werden. Zu berücksichtigen sind in der Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens die westlich liegende Wohnbebauung an der Münterstraße sowie im Plangebiet selbst die in den dreigeschossigen Gebäuderiegeln geplanten Büros, Praxisräume und Wohnungen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an allen maßgeblichen Immissionsorten werden sowohl die gewerbliche Tiefgaragennutzung auf die Tageszeit beschränkt als auch die Anlieferung von Waren mittels LKW. Bei einer nächtlichen Nutzung der Tiefgarage durch Kunden und Bedienstete sind maximal 4 PKW-Fahrten pro Stunde möglich, damit eine Einhaltung der nachts geltenden Immissionswerte sichergestellt ist. Die Nutzungsbeschränkungen der Tiefgarage gelten nicht für private Nutzer (private Mieter) des Bauvorhabens. Im laufenden Betrieb werden die Kunden über einen Aushang informiert, dass die Tiefgarage während der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr für Kunden geschlossen ist und lediglich Zugangsberechtigte durch eine entsprechende Zugangsberechtigung mittels Chip oder Karte Zutritt erhalten.

Im Bereich der Tiefgaragenrampe wird eine vollständige Einhausung vorgesehen, um Störungen durch Lärm für die oberhalb der Tiefgaragenzufahrt liegenden Wohnungen zu vermeiden.

Darüber hinaus werden etwaige Lärmbelästigungen durch den Lieferverkehr ebenfalls durch eine vollständige Einhausung der Andienzone des Lebensmittelvollsortimenters vermieden. Die Entladung findet innerhalb des Gebäudes und ausschließlich während der Tageszeit statt.

Durch den mit dem Bauvorhaben verbundenen anlagenbezogenen KFZ-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Geräuschkonflikte zu erwarten.

Es ist nicht zu erwarten, dass von den Einzelhandelseinrichtungen des Bauvorhabens tieffrequente Geräusche ausgehen, die besonders berücksichtigt werden müssten.

Sämtliche vorbenannten Maßnahmen sind hinterlegt durch ein Schallschutzgutachten.

## **7. Gestaltung der Außenanlagen**

Auf der Grundlage des Gutachtens zum Baumbestand und den Aussagen des faunistischen Gutachtens sind die Außenanlagen geplant worden. Innerhalb der Grundstücksgrenzen werden 15 Bäume sowohl im Bereich der Tiefgaragenabfahrt als auch auf der privaten Anlieferstrasse gefällt. Im Speziellen handelt es sich um die Bäume 17-29 gemäß dem Baumgutachten, als auch um 2 Weißdorne zwischen den Bäumen 14 und 16. Des Weiteren wird im unmittelbaren Grenzbereich des anschließenden Grundstückes (Flurstück 27/19) ein Acer pseudoplatanus (Baum 30 gemäß Gutachten) gefällt. Diese 15 Bäume sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt auf zwei Ebenen. Zum einen die Gestaltung des Erdgeschossbereiches nördlich und westlich des Grundstücks und zum anderen die Gestaltung der Innenhöfe in der Beletage zwischen den Riegeln A, B und C.

Die räumliche Trennung zwischen der privaten Anlieferstrasse und der öffentlichen Fuß- und Radwegverbindung An Mußmanns Haube erfolgt durch Anpflanzung einer 2 m hohen, immergrünen Ligusterhecke entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Die Vegetationsflächen zwischen der Hecke und der Anlieferstrasse, sowie der Vegetationsflächen zwischen der Anlieferstrasse und der Nordfassade werden flächig mit Bodendeckern bepflanzt. In der Vegetationsfläche am Einfahrtsbereich der Anlieferstrasse vom Herrenhäuser Markt ist die Pflanzung eines Feldahorns als Ergänzung zu den Bestandsbäumen vorgesehen. Im Bereich des Übergangs zum Eingang des mittleren Riegels im Norden wird die Hecke von einem Füllstabgeländertor unterbrochen, sodass sowohl eine Verbindung als auch eine eindeutige Trennung zwischen den benachbarten Grundstücken besteht. Die Kennzeichnung der nördlichen Anlieferstrasse als Privatstrasse durch eine Beschilderung wird zudem mit einem entsprechenden Pflastermaterial bzw. Pflasterformat ergänzt, um dem nicht objektbezogenen Pkw-Verkehr keine Abkürzung zu signalisieren. Die Querung der privaten Anlieferstraße zum Eingang des mittleren Riegels wird ebenfalls durch eine entsprechende Materialwahl gekennzeichnet und durch Pflanzungen von 4 Stück Wildobstbäumen begleitend akzentuiert.

Parallel zur Münterstraße entlang der Tiefgaragenaußenwand werden 6 weitere Wildobstbaumpflanzungen vorgesehen.

Die Gestaltung der intensiv begrünter Innenhöfe werden durch trapezförmige Vegetationsflächen geprägt, dessen Höhenentwicklungen einer Wellenstruktur folgt. Die überwiegend als Rasenflächen ausgebildeten Vegetationsflächen sind über Freitreppen begehbar und werden in dreiecksförmigen Teilbereichen mit ca. 60cm hohen, flächig gepflanzten Bodendeckern / Hecken ergänzt. Des Weiteren werden innerhalb der Vegetationsflächen 18 weitere Wildobstbäume vorgesehen.

Die notwendigen Fahrradabstellplätze nach § 47 b NBauO werden auf dem Grundstück errichtet. Weitere Fahrradabstellplätze werden in Abstimmung mit der Stadt Hannover in der Nähe des Grundstücks im öffentlichen Raum errichtet. Der Vorhabenträger verpflichtet sich (im Durchführungsvertrag) die Kosten für die Errichtung der Fahrradabstellbügel im öffentlichen Raum zu tragen.

## **8. Werbeanlagen**

Werbemaßnahmen der zukünftigen Mieter sollen am Gebäude optisch in reduzierter, gleichwohl prägnanter Weise zum Einsatz kommen, vorwiegend auf der Gebäudeseite zum Herrenhäuser Markt und zum Teil an der Münterstraße. Am Herrenhäuser Markt finden die Werbeanlagen / Firmenlogos ihren Platz ausschließlich unterhalb der Gebäudevordächer. An der Münterstraße trifft dies für das Vordach am Eingangsbereich zu.

Beim Lebensmittelvollsortimenter und dem Drogeriemarkt werden Werbeanlagen als Einzelbuchstaben-Leuchtschriften an der Marktfassade vorgesehen. Den verbleibenden

gewerblichen Mietern stehen Flächen für Werbeanlagen und Firmenlogos ausschließlich in den Zugangsbereichen an der Briefkasten- bzw. Klingelanlage zur Verfügung.

## 9. Abfallentsorgung

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle sind im Anlieferbereich des Lebensmittelvollsortimenters innerhalb der Gebäudetasche Abfallcontainer vorgesehen. Gleiches gilt für den Drogeriemarkt. Innerhalb des Lagers werden hier Verpackungsabfälle gelagert. Lediglich ein Restmüllcontainer wird im gebäudeseitigen Vegetationsstreifen am Lagereingang vorgesehen, welcher durch eine Ligusterheckeneinfassung optisch nicht in Erscheinung tritt.

Die restlichen Müllcontainereinhausungen erfolgen innerhalb des Gebäudes. Unterhalb der Außentreppe im Norden und Süden am Herrenhäuser Markt werden die Müllcontainer der Riegel A und B vorgesehen. Für Riegel C wird ein Raum unterhalb des extensiv begrünten Tiefgaragendaches neben der dritten Außentreppe vorgesehen.

## 10. Regenwasser

Alle Dachflächen werden mit einer extensiven, im Bereich der Beletage mit einer intensiven Begrünung versehen, um die Regenwasserrückhaltung zu begünstigen. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers der Dachflächen und Balkone wird über außen liegende Fallrohre mit Anschluss an Leitungen unterhalb der Erdgeschossdecke vorgesehen. Ebenso werden Dacheinläufe von den Grünanlagen und den befestigten Wegen der Erdgeschossdecke an Sammelleitungen angeschlossen. Der Anschluss der Regenwassersammelleitungen erfolgt über eine Regenwasserrückhaltung unterhalb der Anlieferstraße im Norden des Grundstücks mit einem Volumen von ca. 60 m<sup>3</sup> an die Kanalisation der Stadtentwässerung Hannover.

Vorhabenträger:  
WGH-Herrenhausen eG  
Wohnungsgenossenschaft  
Königsworther Platz 2  
D-30167 Hannover  
fon 0511.971960  
fax 0511.9719640  
info@wgh-herrenhausen.de

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_

Architekt:  
Kellner Schleich Wunderling  
Architekten + Stadtplaner GmbH  
Borkumer Str. 22  
D-30163 Hannover  
fon 0511.300389400  
fax 0511.300389411  
mail@ksw-architekten.de

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_