Anlage B

Bau- und Vorhabenbeschreibung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1719 - Lenbach-platz

Neubau von 8 Wohngebäudezeilen mit untergeordneten Nutzungen für freie Berufe in Hannover Groß Buchholz, Klingerstraße / Lenbachstraße/ Lenbachplatz.

1 Nutzung

Auf dem ca. 8.100 m² großen und zurzeit ungenutzten Grundstück zwischen Klingerstraße, Lenbachplatz, Lenbachstraße und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünverbindung sollen 8 Gebäudezeilen mit max. 38 Wohneinheiten oder 34 Wohneinheiten und max. 4 Gewerbeeinheiten entstehen. Die geplanten Gebäude schaffen vorrangig ein familienfreundliches Wohnangebot.

In den IV-geschossigen Gebäuden an der Klingerstraße werden die Räume in den Erdgeschossen und den ersten Obergeschossen baulich derart ausgeführt, dass sie sowohl zum Wohnen als auch für freiberufliche Tätigkeiten im Sinne des §13 BauNVO (Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben) genutzt werden können.

Der bestehende öffentliche Spielplatz wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§12 Abs. 4 BauGB), planungsrechtlich gesichert und durch ergänzende Spielgeräte aufgewertet.

Im südöstlichen Plangebiet schließt ein „Gemeinschaftsbereich“ das Gebiet ab. Der Bereich befindet sich östlich des vorhandenen Spielplatzes und besteht aus einer Platzfläche und einer Grünfläche mit „Wäldchen“.

Die Platzfläche soll auch größeren Fahrzeugen (z. B. 2-achsigen LKW´s) das Wenden ermöglichen, dient aber überwiegend der gemeinschaftlichen Nutzung der Bewohner.

Die Grünfläche wird naturnah gestaltet und der vorhandene Baumbestand wird erhalten. In Ergänzung des vorhandenen Spielplatzes dienen die weiteren Gemeinschaftsflächen einer Auflockerung des Gebietes und bieten Freizeit- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

1.1 Wohnbebauung

Im westlichen Bereich des Gebietes sind drei Reihen mit jeweils fünf Wohneinheiten und eine das Gebiet nach Norden abschließende Reihe mit drei Wohneinheiten geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss ausgebildet. In den Staffelgeschossen befinden sich Dachterrassen. Die Dachterrassen der Gebäude und die jeweils zugehörigen Gärten sind nach Süden orientiert.

Die Gebäudeteile an der Straße Lenbachplatz werden jeweils dreigeschossig ausgebildet und leicht nach Süden versetzt

Im östlichen Bereich des Plangebietes sind vier Gebäudezeilen mit jeweils 5 Nutzungseinheiten geplant. Die Gebäude sind überwiegend zweigeschossig mit Staffelgeschoss und einem nach Süden orientierten Garten vorgesehen. Für die östlichen Teilflächen an der Klingerstraße sind viergeschossige Gebäudeteile mit einem südlichen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse vorgesehen. Hier können die Erdgeschossflächen und das 1. Obergeschoss auch als selbstständige Gewerbeeinheiten für freiberufliche Tätigkeiten genutzt werden. Die zulässigen Betriebe sind beschränkt auf Nutzungen, die das Wohnen nicht stören und die nur unerheblichen Besucherverkehr verursachen. Unter Beachtung dieser Einschränkungen zählen hierzu z.B. die selbstständig ausgeübte wissenschaftliche, künstlerische, schriftstellerische, unterrichtende oder erzieherische Tätigkeit, die selbstständige Berufstätigkeit der Vermessungsingenieure, Ingenieure, Architekten, Handelschemiker, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, beratenden Volks- und Betriebswirte, vereidigten Buchprüfer, Steuerbevollmächtigten, Journalisten, Bildberichterstatter, Dolmetscher, Übersetzer und Lotsen. Nicht zu solchen Nutzungen zählen insbesondere die selbständige Tätigkeit der Ärzte, Zahnärzte, Dentisten, Tierärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Rechtsanwälte, Notare und Patentanwälte. Die Räumlichkeiten in den zweiten und dritten Obergeschossen werden ausschließlich zum Wohnen genutzt.

1.2 Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung

Erschließung

Die Wohngebäude werden über die Straße Lenbachplatz und über eine Privatstraße, die von Norden in das Gebiet führt, erschlossen. Den südlichen Abschluss der Privatstraße bildet ein Quartiersplatz. Die Wohnwege zur Erschließung der Gebäude und Gärten sind den Fußgängerinnen und Fußgängern vorbehalten. An der Klingerstraße werden die Wohnwege zusätzlich durch selbstschließende Tore in den Mauern vor dem Verkehrslärm geschützt.

Die Müllentsorgung und die Anfahrt durch große Rettungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich über die Straße Lenbachplatz und die Klingerstraße.

Von der Privatstraße wird eine Wegeverbindung für Fuß- und Radfahrer zum Grünzug hergestellt.

Der öffentliche Spielplatz und der angrenzende Grünzug erhalten zu den Verkehrsflächen des Baugebietes eine Einfriedung durch einen 80 cm hohen anthrazitfarbenen Zaun. Von der Privatstraße ist ein direkter Zugang zum Spielplatz vorgesehen.

Die Zugänge werden mit einer versetzten Barriere ausgestattet, um ein plötzliches Hinauslaufen der Kinder vom Spielplatz oder Grünzug zu vermeiden.

Ausbau der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen

Die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden neu zu erstellenden öffentlichen Fußwegflächen in der Straße Lenbachplatz werden mit grauem Rechteckpflaster befestigt und an den Stellplätzen mit überfahrbaren, abgesenkten Borden ausgebildet.

Die Privatstraße, die Stellplätze an der Straße Lenbachplatz und die Wohnwege erhalten eine wasserdurchlässige Befestigung mit Betonpflastersteinen und/oder –platten.

Ruhender Verkehr

Die Straße Lenbachplatz wird im nördlichen Abschnitt mit 11 neuen öffentlichen Parkplätzen ausgestattet, die teils straßenbegleitend und teils am dafür erweiterten Wendeplatz angeordnet sind.

Insgesamt sind maximal 46 private Stellplätze notwendig, 49 Stellplätze sind vorgesehen.

An der privaten Erschließungsstraße befinden sich die Stellplätze der Bewohner der östlichen Gebäude. Die Stellplätze für die westlichen Gebäude sind auf dem privaten Grundstück an der Straße „Lenbachplatz“ angeordnet. Da auf eine Absperrung der Parkplätze verzichtet wird, sollen die Stellplätze beschildert werden (z. B. mit Hausnummern).

Ver- und Entsorgung

Die Standorte der Mülltonnen sind für die östlichen Gebäudezeilen jeweils im nördlich angrenzenden eingeschossigen Anbau untergebracht.

Im westlichen Bereich sind die Mülltonnenstandorte jeweils am Ende des Wohnweges im Bereich der Stellplätze und für die beiden nördlichen Gebäudezeilen in einer gemeinsamen Sammelstelle gleich zu Beginn der Privatstraße vorgesehen. Die Müllbehälter werden in Boxen oder hinter Sichtschutzelementen untergebracht. Zur erleichterten Überquerung des Rasenstreifens entlang der Klingerstraße sind befestigte Überwege im öffentlichen Raum vorgesehen.

Unmittelbar westlich der nördlichsten Häuserreihe wird eine Fläche für eine Trafostation der Stadtwerke Hannover AG zur Verfügung gestellt.

Die Trafostation wird soweit versenkt, dass ihre Oberkante mit der Oberkante der Gartenmauer abschließt. Die Gestaltung erfolgt entsprechend dem Gestaltungskonzept der Wohnbebauung (Verkleidung oder umschließende Mauer).

2 Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmbelastungen durch den Straßenverkehrslärm von der Klingerstraße ist vorgesehen, die Bebauung durch 1-geschossige Anbauten und eine verbindende Mauer entlang der Klingerstraße zu schließen. Die Lärmschutzwand ist nach Süden parallel zur Klingerstraße in einer Höhe von 4,5 m zu verlängern (siehe Vorhaben und Erschließungsplan (Anlage A)).

Eine Wohnnutzung im Plangebiet ist erst zulässig, wenn die Lärmschutzbebauung an der Klingerstraße hergestellt ist.

Für die Obergeschosse der östlichen Wohnbebauung an der Klingerstraße können die Orientierungswerte nicht allein durch die vorgesehenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind aktive sowie passive schalltechnische Maßnahmen erforderlich. Diese gehen hervor aus dem Schallschutzgutachten des Büros Bonk, Maire, Hoppmann Nr. 09010 vom 01.06.10 einschließlich Nachträgen vom 21.02.11 und 01.03.11. Neben einer 4,5 m hohen Wand entlang der Klingerstraße, die auch durch Gebäudeteile ersetzt werden kann, werden zum Beispiel folgende Maßnahmen vorgenommen:

- besondere Grundrissgestaltung,

- Lärmschutzfenster /-türen /-tore mit ihren ggf. erforderlichen zusätzlichen technischen Vorkehrungen an den Außenbauteilen.

Im östlichen Teil des Gebietes werden auch schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Innenbelüftung eingebaut.

3 Gestaltung / Energiekonzept

Das Gestaltungskonzept sieht eine einheitliche, in sich schlüssige Ausformulierung der Fassaden vor: geschlossene Wandflächen werden mit hell gestrichenen Putz- oder Klinkerflächen ausgeführt, die durch großzügig eingeschnittene Fensteröffnungen gegliedert werden. Einzelne Fenster werden mit farbig angelegten Paneelflächen bandartig zusammengefasst. Zwischen Fenster- und Wandflächen entsteht ein belebtes Wechselspiel – Fensteröffnungen thematisieren Privatheit und Individualität, Wandflächen stellen den stadträumlichen Bezug her.

Das Thema erfährt auf der Eingangsseite der Gebäude im Bereich der Wohnwege eine weitere Variation: die Erdgeschossfassade wird vom Hauptbaukörper um ca. 60 cm zurückgesetzt und ebenfalls mit farbigen Paneelflächen durchgängig verkleidet. Die Wohnwege werden optisch breiter, und gleichzeitig entsteht durch das überkragende Obergeschoss ein geschützter und einladender Außenraum.

Die privaten Außenräume werden durch Gartenmauern gegliedert und abgeschirmt – alle Außenmauern werden im gleichen Material wie die Gebäudefassaden ausgeführt.

Dachgeschosse erhalten nach Süden vorgelagerte, großzügig angelegte Dachterrassen, die durch Sichtschutzwände von den Nachbargebäuden abgetrennt werden.

Die Dächer der Gebäude werden als Flachdachkonstruktionen ausgebildet und zur besseren Regenwasserrückhaltung extensiv begrünt.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an das bestehende Fernwärmenetz anzuschließen. Die Übergabestation der Fernwärme wird sich in dem nordwestlichsten Gebäude des Wohngebietes befinden.

Das geplante Gebäude ist wenigstens in Niedrigenergiebauweise-Plus (2009) (NEH-Plus (2009)) zu errichten, d.h. die Wärmeverluste des Gebäudes über die Außenbauteile (Wert H'_T) und der Primärenergiebedarf müssen wenigstens15 % unter den Werten des Referenzgebäudes gem. den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) liegen.

4 Entwässerung

<u>Oberflächenwasser</u>

Das Oberflächenwasser wird grundsätzlich auf dem Grundstück versickert.

Die Privatstraße sowie die daran liegenden Stellplätze werden an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der übrigen befestigten Stellplatz- und Fußwegeflächen wird ohne Anschluss an die Kanalisation teilweise direkt in den befestigten Flächen durch sickerfähige Wegebaumaterialien (Betonpflaster mit Dränfugen), teilweise in seitlichen Pflanz- und Dränstreifen und teilweise durch lokale Rigolen zur Versickerung gebracht.

Das von den Dachflächen und in den Gärten anfallende Oberflächenwasser wird über Rigolen im Bereich der Hausgärten jeweils pro Zeile zusammengefasst und versickert.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in die bestehende Schmutzwasserkanalisation.

5 Begrünungskonzept (Gärten/Fassaden) Bepflanzungsplan

Die partiell vorhandene Strauch- und Krautvegetation unter den zu erhaltenden Bäumen im Birkenhain wird weitgehend durch eine robuste Rasen- oder Wiesenfläche ersetzt.

Die neu zu pflanzenden Bäume auf dem Grundstück sind in Ihrer Größe und Art differenziert. An der Lenbachstraße betonen begleitend zu den Stellplätzen jeweils zwei mittelgroße Bäume (Winterlinden ‚Greenspire') die Zugänge bzw. die Zufahrt in das Gebiet. Die Erschließungsachse wird von einem rhythmischen Wechsel von etwas kleinkronigeren Baumpaaren und Einzelbäumen der schwedischen Mehlbeere ‚Brouwers' gegliedert. In den Gärten sind hochstämmige Apfelbäume als Teil der vorgegebenen Bepflanzung geplant.

An der Klingerstraße betonen in den Gebäudeecken Bäume mit einer stadt- und kleinräumlich passenden Säulenform das neue Baugebiet (Säuleneichen). An den vom Gehweg leicht zurückversetzten Wänden der eingeschossigen Anbauten ist eine Begrünung mit Kletterpflanzen geplant. Die Ausbildung der Berankung und Auswahl der Sorte (mit oder ohne Kletterhilfe) werden auf die Fassadenoberfläche abgestimmt.

Pflanzflächen mit Stauden, Gräsern, Klein- und Klettergehölzen entstehen auf den Baumscheiben und als seitlicher Pflanzstreifen entlang der Mittelachse, unterbrochen von kleinen Sitzbereichen an den Wohnwegen. Die Wohnwege werden mit kleinen Eingangsbeeten und einem schmalen Pflanzstreifen auf der Rückseite der Gärten gestaltet.

Die Gärten erhalten eine umlaufende Gartenmauer von 2,00 m Höhe. Zwischen den Terrassen ist eine trennende Mauer gleicher Höhe vorgesehen, die sich im Regelfall als efeuberankter Zaun in Höhe der Mauer fortsetzt.

Vorhabenträger:

Allgemeiner Hannoverscher Klosterfonds
Eichstraße 4
30161 Hannover

i.A. Nagel

Hannover , 02.05.2011