

## Vorhabenbeschreibung

### zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 13 „Mergenthalerstraße“ OT Laatzen

#### Stadtquartier am Park der Sinne | Zukunft Urbanes Bauen u. Leben

#### Bestand | Lage

Auf dem Plangrundstück befinden sich Produktionshallen und Verwaltungsgebäude des ehemaligen Leuchtenherstellers Hellux, die seit einigen Jahren bereits leer stehen. Das Areal liegt im Kern- und Gewerbegebiet gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Mastbruchfeld“ und erlaubt eine maximale Bauhöhe von zwölf Etagen.

Im Norden grenzt das Gelände an den Park der Sinne mit dem Expo-Weg als Fuß- und Radweg. Im Osten schließt der Mastbruchholz an, während im Süden die Mergenthalerstraße mit gewerblichen Gebäuden verläuft. Die Mergenthalerstraße führt zu einem Verkehrskreisel, der südlich über die Gutenbergstraße in die Innenstadt und nördlich zum Messegelände Hannover führt.

#### Städtebau | Lebenswerte Vielfalt

Die aktuell vorhandene Bebauung liegt wie eine Barriere zwischen Laatzen-Mitte und dem Park der Sinne. Die zukünftige Bebauung wird in drei Quartiere zoniert. In den vorhandenen Straßen- und Gebäudefluchten entstehen Erschließungsachsen, die die Innenstadt mit dem dahinter liegendem Naherholungsgebiet und dem Expo-Weg verbinden sollen.

Es sind drei u-förmige Ensemble-Gebäude geplant, deren Innenhöfe nach Südwesten jeweils geöffnet sind. Zwei der U-Gebäude sind über alle Ebenen getrennt, sodaß die Innenhöfe miteinander verbunden sind. Die straßenseitige Bebauung begleitet den geschwungenen Verlauf der Mergenthalerstraße mit sechsgeschossigen Baukörpern. Durch diese Anordnung weitet sich der Straßenraum zum Kreisel hin. Zur Parkseite sind die Gebäude viergeschossig mit einem zurückliegendem Staffelgeschoss. Ziel ist es die Innenhöhe weitestgehend von PKW's frei zu halten. Der mittlere Innenhof ist gänzlich frei vom ruhenden Verkehr und soll der Erholung, dem Spielen und dem sozialen Miteinander dienen. Das Grün der Innenhöfe soll in den Park der Sinne übergehen. Dies ist ein wichtiger Aspekt der Planung, denn verdichtetes Bauen, wie hier vorgesehen, darf in keiner Weise eine Enge darstellen. Unter dem Leitmotiv „Lebenswerte Vielfalt“ ist ergänzend - neben den Außenräumen als Gemeinschaftsbereiche - im Erdgeschoß des mittleren Innenhofes ein Multifunktionsbereich vorgesehen, der mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Belebung der Nachbarschaft und des sozialen Zusammenlebens beitragen soll. Die gemeinschaftlichen Außen- und Innenbereiche dienen somit auch der Entlastung der Wohnungen. In der Anfangsphase der Nutzungsaufnahme des Stadtquartiers kann hier ein sog. Quartiersmanager Projekte und Nachbarschaftsbegegnungen initiieren und begleiten.

## **Grundrisse | Vielfältige Nutzung**

Die Grundrisse werden auf einer modularen Bauweise konzipiert, um einen möglichst hohen Grad an Flexibilität bei der Festlegung der Nutzungen zu erhalten. Das Baugebiet wird als Urbanes Gebiet (MU) festgelegt. Neben Wohnungen sind daher auch Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, möglich. Entlang der Mergenthalerstraße sind im Erdgeschoß und tlw. in den oberen Geschossen gewerbliche Nutzungen möglich. Eine Grundversorgung des Quartiers wie z.B. durch einen Bäcker wird angestrebt. An der Gutenbergstraße ist als Nutzung z.B. ein Hotel denkbar. Die Gebäude im Innenhof und zum Park der Sinne sind für Wohnungen vorgesehen. Die Zuordnung von sogenannten Schaltzimmern lassen es zu, dass nach dem tatsächlichen Bedarf die Wohnungsgrößen aufgeteilt werden können. Dadurch ist es möglich auch größeren Familien und Wohngemeinschaften adäquaten Wohnraum anzubieten. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und nutzbar. Ein Teil der Wohnungen werden rollstuhlgerecht ausgeführt. Eine Kita für die Betreuung der Kleinsten ist ebenfalls angedacht. Es entstehen ca. 300 – 380 Wohneinheiten. 25% der Wohnungen sollen als sozialer bzw. bezahlbarer Wohnraum hergestellt werden.

Durch die Anordnung von mehreren Treppen ist sowohl der erste als auch zweite Rettungsweg immer über eine Treppe gesichert. Feuerwehraufstellflächen, die eine Begrünung der Innenhöfe reduzieren würden, können dadurch entfallen.

Die in den Anlagen zum Vorhaben und Erschließungsplan dargestellten schematischen Grundrisse sind exemplarisch und werden im Hinblick auf den vorhandenen Bedarf an Wohnungen und gewerblichen Flächen angepasst. Sonstige Änderungen sind auf Basis der Haustechnikplanung, insbesondere der Leitungsführung möglich. Der dargestellte Grundcharakter der Flächenaufteilung wird beibehalten.

## **Erschließung | Stellplätze**

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über Rampen an der südlichen Grundstücksgrenze zur Mergenthalerstraße. Im linken und rechten Innenhof sind zusätzlich kleinere Parkflächen vorgesehen. Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer zu den Wohnungen erfolgt von der Mergenthalerstraße aus und geht bis zum Expo-Weg durch. Diese Wege können auch von den Bewohner aus Laatzten-Mitte als Verbindung zum Park genutzt werden. An den beiden Quartiersdurchgängen sind Unterflurmüllbehälter vorgesehen, damit keine Flächen für Müllunterbringung in den Innenhöfen verloren gehen. Unmittelbar angrenzend sind im Gebäude integrierte überdachte Fahrradabstellflächen, die auch für Fahrräder mit Anhängern geeignet sind. Ansonsten befinden sich Fahrradräume im Untergeschoss.

## **Haustechnik**

Die Wärmeversorgung des Objekts erfolgt über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage oder ggfs. Fernwärme. Jedes Haus verfügt über einen Personenaufzug, welcher die Verbindung vom Erdgeschoss zu allen Wohngeschossen sicherstellt.

## **Tragwerk**

Die Bauweise der Tragkonstruktion des Objekts erfolgt konventionell in einer Beton- und Mauerwerkskonstruktion in Abhängigkeit von der zulässigen Traglast des Baugrunds und der statischen Berechnung. Der Einsatz von Halb- oder Vollfertigteilen ist je nach statischem und baukonstruktivem System möglich. Für nichttragende Wände kommen zusätzliche Leichtbaukonstruktionen infrage. Eine Abdichtung der Rohbaukonstruktion erfolgt entsprechend der Vorgaben des Bodengutachtens.

## **Fassaden**

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem nach Vorgaben der gewählten Energieeffizienzklasse. Entlang der Straßen sind auch Materialwechsel in Form einer harten Fassadenbekleidung oder von Riemchen vorgesehen. Die Putzflächen werden in weiß oder ergänzend/alternativ farblich im Farbspektrum mittelgrau bis hellgrau oder mittelbraun bis hellbeige gestrichen. Sonstige Fassadenbekleidungen oder Riemchen können im ähnlichem Farbspektrum zur Umsetzung kommen.

## **Fenster**

Die Positionierung der Fenster erfolgt auf Grundlage der Nutzungserfordernisse. Eine vertikale Bündigkeit der Fensterpositionen wird angestrebt. Die Fenster werden als Kunststoffkonstruktionen erstellt. Alternativ kommen Aluminiumelemente zu Einsatz. Fensterprofile kommen im Farbspektrum anthrazit bis hellgrau oder weiß zur Umsetzung.