

Vorhabenbeschreibung

Nahversorgungszentrum Hainhölzer Markt, Schulenburger Landstraße 66-70, Hannover-Hainholz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1716 – Hainhölzer Markt

Planvorhaben und Standort

Allgemein

Auf dem Grundstück Schulenburger Landstraße 66-70 soll ein integriertes Nahversorgungszentrum für den Stadtteil Hainholz, durch die Einordnung von mehrgeschossigen Laden- und Geschäftshäusern mit rückseitigen niedrigeren Flachbauten, und die Einordnung einer altengerechten Wohneinrichtung und einer Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung, errichtet werden.

Art der baulichen Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet

- die Errichtung eines viergeschossigen Gebäudes nördlich der Planstraße mit drei Einzelhandelsbetrieben, einem Textilmarkt, einem Kleinwarenanbieter und einem Telefonshop und einer Bankfiliale im Erdgeschoss und 26 altengerechten Wohnungen in den Obergeschossen
- die Errichtung eines Gebäudekomplexes südlich der Planstraße bestehend aus dem 1 bis 2-geschossigen Gebäude "Mitte" mit einem Lebensmitteldiscounter, einem Textilmarkt, einem Drogeriemarkt und einer Apotheke im Erdgeschoss sowie Nebenräumen der Einzelhandelsnutzung und Büroräumen im Obergeschoss
Dem Gebäude "Süd" mit einem Lebensmittelvollversorger im Erdgeschoss und einem viergeschossigen Baukörper entlang der Schulenburger Landstraße, in dem sich ab dem ersten Obergeschoss ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit ca. 90 Betten befindet, dessen Freiflächen als Dachgarten über dem Erdgeschoss ausgebildet sind.
- das Bestandsgebäude Schulenburger Landstraße 66, das saniert und bestandsorientiert entwickelt werden soll
Hier sind im Erdgeschoss eine Bürofläche und ein Dienstleistungsbetrieb (Friseur) vorgesehen. In den Obergeschossen sind eine Praxis und 13 Wohnungen untergebracht.

Das Vorhaben beinhaltet insgesamt folgende Einzelhandelsflächen:

	Verkaufsfläche (m ²)	Bruttogrundrissfläche (m ²)	Geschossfläche (m ²)
- 1 Lebensmittelvollversorger	2.520 m ²	3.300 m ²	3.430 m ²
- 1 Lebensmitteldiscounter	800 m ²	1.490 m ²	1.490 m ²
- 1 Kleinwaren	370 m ²	420 m ²	420 m ²
- 1 Telefonshop	70 m ²	95 m ²	95 m ²
- 1 Textilmarkt 1	540 m ²	600 m ²	600 m ²
- 1 Textilmarkt 2	410 m ²	500 m ²	500 m ²
- 1 Drogeriemarkt	540 m ²	600 m ²	770 m ²
- 1 Apotheke	100 m ²	180 m ²	180 m ²

Insgesamt umfassen die Einzelhandelsbetriebe 5.350 m² Verkaufsfläche, 7185 m² Bruttogrundrissfläche und 7485 m² Geschossfläche.

Dazu kommt eine Sparkassen-Filiale mit einer Nutzfläche von 260 m² und einer Bruttogrundrissfläche / Geschossfläche von 280m² und ein Friseur mit einer Bruttogrundrissfläche/ Geschossfläche von ca. 100 m².

Baukörper, überbaubare Flächen

Die Bebauung an der Schulenburger Landstraße nimmt die in der Umgebung vorhandene Viergeschossigkeit auf und schließt den Straßenraum durch eine Bebauung an der Straßenbegrenzungslinie ab. Nördlich dieser Bebauung wird ein ca. 38 Meter x 70 Meter großer Platz geschaffen, der durch eine zweigeschossige Bebauung gerahmt wird. An der Süd- und an der Ostseite des Platzes sind Arkadengänge vorgesehen. Der Platz soll sich für eine multifunktionale Nutzung eignen, in der Regel wird er jedoch als Stellplatzanlage genutzt. An den Platz schließen sich erdgeschossig die Einzelhandelsnutzungen für das Nahversorgungszentrum an. Die Anordnung dieser Gebäudekörper schirmt die beiden Hochhäuser vor Lärmbelastigungen auf dem Parkplatz ab.

Im Osten wird auf dem eingeschossigen Baukörper des Gebäudes Mitte aus städtebaulichen Gründen ein Obergeschoss zur Unterbringung von Büroräumen angeordnet.

Die Kubatur des Gebäudes Nord ergibt sich im Wesentlichen aus der Bestandsbebauung der Voltmerstraße 57, 57a und 57b. Ein Erschließungsturm wird an der Brandwand Schulenburger Landstraße 94 errichtet, dazwischen wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Voltmerstraße und der Schulenburger Landstraße geschaffen.

Fassade

Für kundenorientierte Einblicke werden große Teilbereiche der Fassaden der drei Gebäude im Erdgeschoss zum Parkplatz sowie zur Schulenburger Landstraße verglast.

Massive Fassadenabschnitte im Erdgeschoss werden zur Schulenburger Landstraße und Voltmerstraße sowie zum Parkplatz im Wesentlichen mit einem dunklen Verblender versehen. Die Restflächen und die Obergeschosse erhalten ein weiß geputztes Wärmedämmverbundsystem.

Die den Hochhäusern zugewandten geschlossenen Fassaden werden aus gestalterischen und klimatischen Gründen begrünt.

Anbindung und Stellplätze

Der Hainhölzer Markt soll über eine neu zu errichtende öffentliche Verbindungsstraße zur Voltmerstraße unmittelbar an die Schulenburger Landstraße angeschlossen werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine kombinierte Zu- und Ausfahrt von dieser Verbindungsstraße, die als zweireihige begrünte Allee ausgebildet werden soll.

Der gewählte Standort ist sowohl fußläufig, mit dem Fahrrad als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr der Stadtbahnlinie 6 nach der Realisierung der neuen Haltestelle auf Höhe des Bauvorhabens sehr gut erreichbar.

Gemäß der vorliegenden Stellplatzberechnung wären insgesamt 253 Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Aufgrund der sehr guten Erreichbarkeit des Vorhabens mit öffentlichen Verkehrsmitteln und der integrierten Lage ist diese Anzahl nicht notwendig. Die Zahl der herzustellenden Stellplätze wird auf maximal 217 Einstellplätze beschränkt. Davon sind 179 Stellplätze auf dem Hauptparkplatz einschließlich fünf behindertengerechten Stellplätzen vorgesehen. Zur Förderung des Radverkehrs sind 40 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Anlieferung

Die Belieferung des Lebensmitteldiscounters erfolgt von einem massiv eingehausten Lieferhof an der Voltmerstraße und für den Lebensmittelvollversorger von einem Lieferhof auf dem Grundstück Schulenburger Landstraße 66 aus.

Die anderen Verkaufsflächen werden vom Parkplatz oder von der Ladezone in der Hainhölzer Allee über die Geschäftseingänge bedient.

Die Anlieferung erfolgt zu den gesetzlich festgelegten Zeiten.

Werbeanlagen

An den Baukörpern ist nur Eigenwerbung vorgesehen, die in dafür vorgesehene Felder in die Fassade oberhalb der Fensterelemente sowie im Bereich des Arkadenganges zwischen die Stützen integriert werden soll. Über dem Eingang des Lebensmittelvollversorgers sowie neben dem Eingang des Lebensmitteldiscounters sind deren Werbeanlagen vorgesehen.

Außerdem wird ein Hauptpylon (Höhe = ca. 12 Meter) an der Schulenburger Landstraße in eine Reihe großkroniger Bäume eingefügt. Auf der Stellplatzanlage soll innerhalb einer Baumreihe ein Nebenpylon (Höhe = ca. 12 Meter) für den Discountmarkt vorgesehen.

Freianlagen und Begrünung

Der Hauptparkplatz zwischen Gebäude Süd und Gebäude Nord wird mit ca. 179 Stellplätzen, größtenteils mit geschlossenem Belag ausgebildet, wobei entlang der Schulenburger Landstraße, der Voltmerstraße, im östlichen Teil der Hainhölzer Allee sowie in den Parkinseln Pflanzstreifen offen gehalten werden. Diese Pflanzstreifen werden zur Gliederung der Parkplatzfläche mit 14 großkronigen Laubbäumen, 11 mittelkronigen Laubbäumen sowie mit kompakten wintergrünen bis immergrünen Hecken bepflanzt.

Neben der Alleebeplantzung und der Stellplatzbegrünung ist eine Dachbegrünung auf 4.770 m² Dachfläche, davon als 730 m² intensive und als 4.040 m² extensive Begrünung festgesetzt.

Der größtenteils 3 Meter breite Reststreifen auf der den Hochhäusern zugewandten Seite wird im Zuge der Baumaßnahme den Freiflächen der Hochhäuser zugeordnet. Er wird als Parkfläche neu gestaltet.

Wertstoffcontainer

Für die Wertstoffentsorgung kann im östlichen Parkplatzbereich nördlich der Gebäudeecke des Lebensmitteldiscounters eine Fläche für eine Wertstoffsammelstelle vorgehalten werden. Das Entsorgungsunternehmen aha hält den Standort für geeignet.

Die Entsorgung von Verpackungsmaterial erfolgt durch die jeweiligen Marktbetreiber.

Energetische Maßnahmen

Die Errichtung der Gebäude ist in energetisch hocheffizienter Bauweise vorgesehen. Die Gebäude weisen mindestens 30° geringere Wärmeverluste auf als gesetzlich vorgeschrieben. Für das Seniorenwohn- und -pflegeheim und das altengerechte Wohnen wird das Erreichen eines Passivhausstandards angestrebt. Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt durch Fernwärme, soweit ein dafür ausreichender Energiebedarf besteht. Hierdurch ist eine Nutzung einer Kraft - Wärme - Kopplung bei der Erzeugung der Energie verbunden.

Als Schutz gegen sommerliche Überhitzung verschattet das umlaufende Vordach/ der Arkadengang die Fassaden im Erdgeschoss. In den Obergeschossen der Gebäude Süd und Nord übernehmen an den Süd- und Westfassaden mobile Elemente vor den Fenstern den Sonnenschutz. Alle weiteren Fensterflächen erhalten innenliegenden Sonnenschutz.

Wie unter Fassade beschrieben, werden die Außenwände im Bereich der Hochhäuser sowie die Erdgeschossdachflächen, vollflächig als zusätzliche dämmende und kühlende Maßnahme, begrünt. Ziel der Dachbegrünung ist es auch, das Wohnumfeld für die Bewohner der Hochhäuser Voltmerstraße 45 und 47 grün zu gestalten.

Vorhabenträger:

Hainhölzer Markt Entwicklungs- und
Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Blumenhagenstraße 13
30167 Hannover

Architekten Dipl.-Ing.:

Gunter von Prittwitz & Gaffron
Dieter Klävers
Blumenhagenstraße 13
30167 Hannover