

## **Bau- und Vorhaben-Beschreibung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1699 – Betten-Center Soltendieck**

### **Neubau von Ladenerweiterungsflächen für das Betten-Center Soltendieck in 30165 Hannover-Hainholz, Schulenburg Landstraße Nr. 109 - 111**

#### **Planvorhaben und Standort:**

Das Bettencenter Soltendieck, ansässig in der Schulenburg Landstraße 109-111, hat im Jahre 2002 die flächenextensiven Sortimente und das Dienstleistungssegment Bettfedernreinigung von dem Engelbosteler Damm an die Schulenburg Landstraße in einen leer stehenden Gewerbebau eines Baumarktes verlagert. Der Standort ist die Zentrale für mittlerweile fünf Filialen in integrierten Lagen im Stadtgebiet und der Region Hannover.

Zum hundertjährigen Betriebsjubiläum soll der Standort baulich erweitert werden, um zukunftsfähig zu bleiben.

Eine Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> im nördlichen Teil des Grundstückes hat die Firma Soltendieck 2005 an einen Dienstleister abgegeben, der dort eine Waschstraße betreibt. Dieser Betrieb ist separat erschlossen. Hier sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen. Das Gebäude hat eine Grundfläche von 274 m<sup>2</sup>.

#### **Erweiterung Bettencenter:**

Das vorhandene als Bettencenter genutzte Gebäude mit nord-westlicher Lagerhalle hat eine Grundfläche von rd. 3.910 m<sup>2</sup>. Die Betriebsfläche soll durch zwei Neubauten auf dem derzeitigen Stellplatz (Grundfläche ca. 1.070 m<sup>2</sup>) im östlichen Bereich sowie einen Anbau als südlichen Flügel (ca. 270 m<sup>2</sup>) erweitert werden und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.240 m<sup>2</sup>, davon werden im Hauptgeschäftsbereich zukünftig 2.990 m<sup>2</sup>, im südlichen Anbau 250 m<sup>2</sup> als Verkaufsflächen genutzt.

Der typische Charakter eines Betriebes wird durch sein Kernsortiment bestimmt. Das Randsortiment tritt zu diesem Kernsortiment lediglich hinzu und ergänzt es um Waren, die eine inhaltliche Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben. Das Angebot des Randsortiments muss sich zudem dem Kernsortiment in seinem Umfang und seiner Gewichtigkeit deutlich unterordnen. Dieses stellt sich wie folgt da:

Das Kernsortiment beider Geschäftseinheiten umfasst:

- 1.190 m<sup>2</sup> Matratzen, Lattenroste, Bettensysteme
- 1.000 m<sup>2</sup> Bettgestelle, Kleinmöbel, sonstigen Einrichtungsgegenstände
- 750 m<sup>2</sup> Heimtextilien, Bettwaren (wie Zudecken, Kissen, Bettwäsche)

Das Randsortiment umfasst:

- 300 m<sup>2</sup> für Randsortimente wie Geschenkartikel und Wäsche (10% der Verkaufsfläche)

Gesamtverkaufsfläche:

- 3.240 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (bestehend aus zwei Betriebseinheiten [2.990 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup>])

Darüber hinaus befindet sich ein Bettfedernreinigungsdienst mit einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> im Hauptgebäude. Lager und Büro sowie ein Internetversand werden im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes angesiedelt, sowie in der nördlich angrenzenden Halle. Teile der Neubauplanung befinden sich bereits im Bau. Sie sind als Lagerflächen aufgrund des bisherigen Planungsrechts zulässig. Es erfolgt im Weiteren eine Nutzungsänderung:

Alle Erweiterungsbauten sind eingeschossig mit flach geneigtem Sattel- bzw. Pultdach. Das als Stahlhallen-Konstruktion vorhandene Hauptgebäude wird entsprechend erweitert. Zur Schulenburg Landstraße markiert eine großzügige Glasfassade mit Vordach die zukünftige Eingangssituation. Mit hellgrauen Sandwichtrapezblechen werden die Seitenbereiche ausgestattet. Hier werden bereits vorhandene Fassadenelemente weiter genutzt, sodass die optische Wirkung des Gebäudes bestehen bleibt. Der vorgelagerte südlich angrenzende Verkaufsbereich wird ebenfalls mit hellgrauen Sandwichtrapezblechen verkleidet.

### **Anlieferung und Ruhender Verkehr:**

Der Kundenverkehr für das Bettencenter wird über die vorhandene Hauptzu- und Abfahrt an der Schulenburg Landstr. abgewickelt. Es wird mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 70 - 100 Fahrzeugen pro Tag gerechnet. Es werden 45 PKW-Stellplätze im vorderen Grundstücksbereich an der Schulenburg Landstraße errichtet, die übrigen 44 Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich entlang der Sokelantstraße. Behindertenstellplätze und Fahrradabstellbühel werden errichtet bzw. ausgewiesen. Die Anlieferung für das Bettencenter erfolgt über die Sokelantstraße. Die vorhandene Zu- und Abfahrt zur Waschstraße bleibt erhalten.

Die Anliefer- und Betriebszeiten für alle Nutzungen liegen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr. Lieferverkehr sowie Be- und Entladevorgänge sind während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ausgeschlossen.

### **Werbeanlagen:**

An den Baukörpern ist nur Eigenwerbung vorgesehen, die in die Fassadengestaltung integriert wird. An der Gebäudefront zur Schulenburg Landstraße ist der Schriftzug Betten-Center Soltendieck in weißer Schrift auf orangem Hintergrund mit dem Firmenlogo vorgesehen. Im Bereich des Pflanzstreifens zur Schulenburg Landstraße befinden sich 6 Fahnen (Höhe ca. 11,0 m) mit dem Marktlogo. Auf dem Gebäude des Seitenflügels wird ebenfalls ein Schriftzug angebracht. Ein Werbepylon wird nicht errichtet. Eine Eigenwerbungsfläche von 4,23 m Höhe und einer Breite von 4,90 m bleibt weiterhin bestehen.

### **Freianlagen und Begrünung:**

Die notwendigen 99 Stellplätze (1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; Betriebszentrale) werden in den west- und östlichen Grundstücksbereichen angelegt. Die entlang der Hauptstraßen angeordneten Pflanzstreifen werden mit fünf grosskronigen Bäumen (Holländische Linde - "TILIA INTERMEDIA") sowie Pflanzen und Büschen gärtnerisch angelegt und gepflegt. Insgesamt werden 25 Bäume im Gesamtbereich angepflanzt und gepflegt werden. Dachbegrünungsmaßnahmen erfolgen auf dem Anbau des Ladenerweiterungsflügels. Diese Dachfläche kann auch eine Photovoltaikanlage aufnehmen.

### **Energetische Maßnahmen**

Die DIN-Normen mit erhöhten Werten für die entsprechenden Außenverkleidungen aus hellen Sandwichtrapezblechen werden übertroffen. Die Dachflächen aus Sandwichtrapezblechen entsprechen den gleichen Werten.

Hannover, den 22.05.2008

Eigentümer :

Architekt :

gez.: H. Soltendieck

gez.: H. Wein