

Vorhaben- und Erschließungsplan Blatt 2 - Bau- und Vorhabenbeschreibung

1. Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planung ist die Sicherung und Erweiterung des Bauhaus Fachcentrums in der Schulenburger Landstraße 125 in Hannover durch eine „Drive-In Arena“. Bauherr ist die Cosmos Grundstück- und Vermögensverwaltung GmbH, Handelscenter Hannover, vertreten durch die Bauhaus AG Mannheim.

Das auf dem o.g. Grundstück vorhandene Fachzentrum besteht aus einem Baumarkt und einem angeschlossenen Gartenmarkt („Stadtgarten“). Das Fachzentrum soll zum einen in seinem Bestand gesichert und zum anderen durch einen Drive-In („Drive-In Arena“) ergänzt werden. Dieser soll dem Verkauf sperriger Güter (Baustoffe u.ä.) dienen, wobei die Kunden mit Kfz in die „Drive-In Arena“ einfahren und die Güter dort auf ihre Fahrzeuge laden können.

Die „Drive-In Arena“ wird unmittelbar südlich an das vorhandene Gebäude des Fachcentrums (Stadtgarten) angebaut. Die für die Erweiterung erforderlichen Flächen (Flurstück Nr. 990/1 vollständig, Flurstück Nr. 73/7 teilweise) stehen in der Verfügungsgewalt der Cosmos AG. Zur Restfläche des Flurstücks 73/7 (bebaut mit einer Tankstelle und einer Gaststätte) ist eine Grenzbebauung vorgesehen. Zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Sokelantstraße, Meelbaumstraße) wird die erforderliche Abstandsfläche von ½ H jeweils eingehalten.

2. Bau- und Betriebsbeschreibung

Das Bestandsgebäude wird äußerlich nicht verändert. Im Gebäudeinneren wird es ggf. geringfügige Umbaumaßnahmen geben.

Die Erweiterung - d.h. die „Drive-In Arena“ - ist eine unbeheizte Hallenkonstruktion aus Stahlbetonbauteilen, Sohle als flächenfertige Stahlfaserohle, Flachdachkonstruktion (2% Neigung) aus Stahltrapezblech-Dachdecke, teilweise Dachbegrünung, umlaufende waagerechte Attika. Die Attikahöhe für den Drive-In sowie der umschlossenen Freifläche beträgt 8,00m über OK FFB.

Die Fassaden entlang der Schulenburger Landstraße, Sokelantstraße und Meelbaumstraße bestehen aus außen liegenden Stahlbetonstützen und Dämmpaneelen. Die waagerechte Attika wird durch einen 0,8 m hohen Farbstreifen betont. Die Fassaden entlang der Grenzbebauung werden als Brandwände erstellt. Sie bestehen aus Porenbetonplatten („Sichtmauermauerwerk“) mit innenliegenden aussteifenden Stützen. Von außen sind nur die Porenbetonplatten sichtbar. Die Attika wird ebenfalls durch einen Farbstreifen betont.

Die Farben der Fassaden entsprechen denjenigen des Bestandes. Es kommen folgende Farbtöne zur Ausführung:

- Fassaden (Dämmpaneele und Porenbetonplatten): RAL 9010, reinweiß

- Farbstreifen an der Attika: RAL 3020, verkehrsrot

Diese Farbgebung entspricht den bundesweit verwendeten Standardfarben der Bauhaus AG.

Schnell-Lauf-Rolltore mit Lichtbändern in der Fassade in Richtung Schulenburger Landstraße.

Die „Drive-In Arena“ kann mit Kfz (PKW, Kleintransporter) befahren werden. Die Wege sind als zweispurige Verkehrswege gekennzeichnet, wobei eine Spur als Fahrspur (Einbahn-Verkehr) und die andere als Parkspur dient. Die Kunden parken direkt vor den Regalen parken und laden die gewünschte Ware in ihr Kfz. Vor dem Verlassen der „Drive-In Arena“ erreicht der Kunde eine Kassenbox, wo die Ware gescannt und bezahlt wird. Ein Betreten der „Drive-In Arena“ durch Fußgänger ist nicht vorgesehen. Aufgrund von Größe und Gewicht der angebotenen Waren wäre eine „fußläufige“ Warenmitnahme nicht möglich.

Durch die seitlich offenen Dachhauben sowie die während der Öffnungszeiten geöffneten Tore ist eine ausreichende Belüftung jederzeit gewährleistet. Zur Raumluftüberwachung wird zusätzlich eine CO-Warnanlage instal-

liert. Die Belastung durch Abgase wird erfahrungsgemäß gering sein, da sich max. 10-15 Kfz gleichzeitig in der Halle befinden werden.

Die Öffnungszeiten der „Drive-In Arena“ entsprechen denen des bestehenden Fachcentrums. Die Warenanlieferungen erfolgen ausschließlich während der Öffnungszeiten (8.00 – 20.00 h).

3. Abbruchmaßnahmen:

Vor Errichtung des Neubaus werden die Gebäude auf dem Grundstück Schulenburger Landstr. 121 abgerissen. Es handelt sich um zwei eingeschossige Gebäude. Beim ersten – größten – Gebäude handelt es sich um eine Lagerhalle, das zweite Gebäude steht leer (in der Vergangenheit wahrscheinlich als Büro-/Verwaltungsgebäude genutzt). Für die abzubrechenden Gebäude wird ein Schadstoffverzeichnis erstellt.

Auf dem Teilstück des Grundstücks Schulenburger Landstr. 119a, das dem Bauhaus Grundstück angegliedert wird, werden nur die Oberflächenbefestigungen (Stellplatz) abgebrochen.

4. Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Die bestehende Art der Nutzung (großflächiger Einzelhandel in Form eines Baumarkts mit Gartencenter) bleibt unverändert. Die nachfolgende Auflistung der Nutz- und Verkaufsflächen gliedert sich in:

- A Flächen Bestand (bestehender Baumarkt, Stadtgarten)
- B Flächen Neubau („Drive-In Arena“)

4.1.1 Nutzflächen

A.	Nutzflächen Bestand	
	Büroflächen (23 Räume)	gesamt: 287,77 m ²
	Haustechnik (7 Räume)	gesamt: 223,17 m ²
	Holzzuschnitt	115,34 m ²
	Holzzuschnitt Überdachung	125,61 m ²
	Hauptverkauf (7 Räume)	gesamt: 6.948,03 m ²
	Hauptverkauf Vordach	368,97 m ²
		55,10 m ²
	Stadtgarten mit Freiflächen (9 Räume)	gesamt: 3.203,00 m ²
	Stadtgarten Vordächer	311,11 m ²
	Nebenräume (7 Räume)	gesamt: 35,30 m ²
	Windfang	55,10 m ²
	Windfang Vordächer	236,16 m ²
	Nutzflächen Bestand gesamt:	11.964,66 m²
B.	Nutzflächen Neubau	
	Servicecenter	77,75 m ²
	Drive-In überdacht	3.518,68 m ²
	Drive-In Freifläche	1.685,53 m ²
	Vordach	188,76 m ²
	Nutzflächen Neubau gesamt:	5.470,72 m²
C.	Nutzflächen gesamt	
	Nutzflächen Bestand	11.964,66 m ²
	Nutzflächen Neubau	5.470,72 m ²
	Nutzflächen gesamt:	17.435,38 m²

4.1.2 Verkaufsflächen

A.	Verkaufsfläche Bestand	
	Hauptverkauf 1	428,24 m ²
	Hauptverkauf 2	1.979,99 m ²
	Hauptverkauf 3	574,92 m ²
	Hauptverkauf 4	1.417,27 m ²
	Hauptverkauf 5	2.077,40 m ²
	Stadtgarten 1	577,58 m ²
	Stadtgarten 1a	100,66 m ²
	Stadtgarten 2	325,57 m ²
	Stadtgarten 3	815,82 m ²
	überdachte Freiverkaufsfläche Stadtgarten 1	237,05 m ²
	überdachte Freiverkaufsfläche Stadtgarten 2	906,38 m ²
	überdachte Freiverkaufsfläche Stadtgarten 3	198,76 m ²
	Windfang	55,10 m ²
	Verkaufsfläche Bestand gesamt:	9.694,74 m²

B.	Verkaufsfläche Neubau	
	Drive-In Freifläche	1.685,53 m ²
	Drive-In überdacht	3.518,68 m ²
	Service-Center	77,75 m ²
	Verkaufsfläche Neubau gesamt:	5.281,96 m²

C.	Verkaufsfläche gesamt	
	Verkaufsfläche Bestand	9.694,74 m ²
	Verkaufsfläche Neubau	5.281,96 m ²
	Verkaufsfläche gesamt:	14.976,70 m²

Eine Summe von gerundet **15.000 m²** bildet gleichzeitig die insgesamt maximal zulässige Verkaufsfläche für das Gesamtvorhaben (Fachzentrum einschließlich „Drive-In Arena“).

4.1.3 Sortimente

Es wird das für einen Baumarkt und Gartencenter übliche Kernsortiment angeboten. Das angebotene Warensortiment in der „Drive-In Arena“ umfasst Baumaterialien und Baustoffe in größeren Verpackungseinheiten, Abmessungen und Gewichten:

- im überdachten Bereich der „Drive-In Arena“: Fliesen, Verlegeplatten, Dachrinnen, Sortiment Trockenausbau, Dachabdichtung, Mörtelprodukte, Bauchemie, Dämm- und Isolierstoffe, Konstruktionshölzer und Rohbauware (z.B. Sackkarren, Betonmischer)
- auf der Freifläche der „Drive-In Arena“: Massenware Stein / Stürze / Konstruktionshölzer, Gartenbaustoffe.

Das Kernsortiment des Fachzentrums (Baumarkt und Gartencenter einschließlich „Drive-In Arena“) umfasst im Wesentlichen:

- Eisenwaren
- Werkzeuge
- Maschinen
- Maschinen-Zubehör
- Elektroinstallation
- Kfz- und Fahrrad-Zubehör
- Bootszubehör
- Badezimmermöbel
- Wannen / Waschbecken und sonstige Sanitärkeramik

- Sanitär-Installation
- Küchenmöbel
- Fliesen
- Holz einschließlich Leisten, Paneele, Profilholz
- Regale, Möbel-Bauteile
- Isoliermaterial
- Bauelemente und Baustoffe
- Bauchemie
- Farben, Pinsel
- Tapeten, Kleber
- Bodenbeläge
- Gartenartikel
- Pflanzen
- Gartenmöbel, Grille
- Arbeitskleidung

Es werden zudem die folgenden Randsortimente angeboten:

- Wohnraumleuchten und Zubehör
- Haushaltsgeräte
- Reinigungsartikel
- Teppiche und Zubehör
- Heimtextilien
- Bastelartikel
- Geschenk- und Dekoartikel
- Fachliteratur

Randsortimente werden auf einer Fläche von insgesamt maximal 800 m² angeboten.

Im Bestandsgebäude existiert ein Backshop mit einer Fläche von ca. 48,5 m², der unverändert bestehen bleibt. Die Fläche des Backshops ist in den Nutz- / Verkaufsflächenangaben des Bestandsgebäudes jeweils enthalten.

4.2 Maß der Nutzung

4.2.1 GRZ

Vordach am Bauteil III	253,51 m ²
Bauteil IV (Windfang)	60,52 m ²
Vordächer am Bauteil IV (Windfang)	236,16 m ²
Bauteil V	4.503,22 m ²
Vordächer am Bauteil V	368,97 m ²
Bauteil VI (Bürobereich)	449,68 m ²
Grundfläche Hauptgebäude - Bestand gesamt:	12.214,94 m²

B.	Grundfläche Hauptgebäude - Neubau
Drive-In Freifläche	1.705,74 m ²
Drive-In überdacht mit Servicecenter	3.625,25 m ²
Vordach	188,76 m ²
Grundfläche Hauptgebäude - Neubau gesamt:	5.519,75 m²

C.	Grundfläche Nebenanlagen
LKW Ein- und Ausfahrt am Drive-In	40,35 m ²
Warenanlieferungshof	552,77 m ²
Gartenhausausstellung	121,96 m ²
Gartenhausausstellung	108,60 m ²
Parkplatz	5.582,71 m ²
- abzüglich Pflanzinseln auf Parkplatz	-81,92 m ²
GF Nebenanlagen gesamt:	6.324,47 m²

D.	Grundfläche gesamt
Grundfläche Hauptgebäude - Bestand	12.214,94 m ²
Grundfläche Hauptgebäude - Neubau	5.519,75 m ²
Grundflächen Nebenanlagen	6.324,47 m ²
Grundfläche gesamt:	24.059,16 m²

Grundstücksfläche: 26.257 m²

GRZ Hauptanlagen (Bestand und Neubau):	0,68
GR Nebenanlagen (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen):	0,24
GRZ gesamt:	0,92

4.2.2 GFZ

Vordach am Bauteil III	253,51 m ²
Bauteil IV (Windfang)	60,52 m ²
Vordächer am Bauteil IV (Windfang)	236,16 m ²
Bauteil V	4.503,22 m ²
Vordächer am Bauteil V	368,97 m ²
Bauteil VI (Bürobereich)	449,68 m ²
Geschossfläche Bestand gesamt:	12.214,94 m²

B.	Geschossfläche Neubau	
	Drive-In Freifläche	1.705,74 m ²
	Drive-In überdacht mit Servicecenter	3.625,25 m ²
	Vordach	188,76 m ²
	Geschossfläche Neubau gesamt:	5.519,75 m²

C.	Geschossfläche gesamt	
	Geschossfläche Bestand	12.214,94 m ²
	Geschossfläche Neubau	5.519,75 m ²
	Geschossfläche gesamt:	17.734,69 m²

Grundstücksfläche: 26.257 m²
GFZ: **0,68**

5. Außenanlagen, Begrünung:

5.1. Stellplätze und Fahrradabstellanlagen

Der Stellplatz wird neu gestaltet und neu aufgeteilt. Im Außenbereich werden 205 Stellplätze hergestellt. Innerhalb der „Drive-In Arena“ befinden sich zusätzliche Stellplätze direkt neben dem Regal mit dem gewünschten Produkt. Es stehen hierdurch 53 Stellplätze in der „Drive-In Arena“ zur Verfügung. Insgesamt können auf dem Grundstück somit 258 Stellplätze nachgewiesen werden. Diese Anzahl wurde mit der Stadt Hannover abgestimmt. Es werden 8 Einstellplätze, das entspricht 3% der Stellplätze, als Behindertenparkplätze ausgewiesen.

Es sind 20 Abstellanlagen für Fahrräder erforderlich (1 Stellplatz je 500 m² Verkaufsfläche). Es wird dabei nur die Verkaufsfläche des Bestandes angesetzt, da der Drive-In nur mit KFZ befahren werden kann und aufgrund der Art der dort angebotenen Waren (Größe, Gewicht) ein Fahrradtransport nicht in Betracht kommt. Die Abstellanlage für Fahrräder wird neben dem Haupteingang angeordnet.

Stellplätze und Verkehrsflächen werden mit engfügigem Pflaster oder Asphalt belegt.

5.2 Anlieferung

Die Anlieferzone an der Sokelantstraße behält ihren bisherigen Standort. Sie wird durch eine neu zu errichtende Sichtschutzwand abgeschirmt. Die Sichtschutzwand wird direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Sie wird aus Dämmpaneelen entsprechend der „Drive-In Arena“ erstellt. Die Höhe der Wand beträgt 2,50 m. Die Sichtschutzwand erhält zwei Schiebetore, so dass Anlieferfahrzeuge fassadenparallel ein- und ausfahren und Rangiervorgänge auf öffentlichen Straßenlandflächen vermieden werden können. Die Wand wird durch Rankgewächse begrünt.

5.3 Begrünung

5.3.1 Stellplatz

Zwischen den Stellplätzen werden Bäume in rautenförmigen Pflanzflächen (2,00 x 2,00 m) gepflanzt. Im Zuge des Stellplatzumbaus können die vorhandenen Bäume nicht erhalten bleiben. Insgesamt werden im Bereich des Parkplatzes 32 neue Bäume gepflanzt. (ohne Pflanzstreifen, siehe 4.3.2). Verwendete Baumart: Platanen.

5.3.2. Pflanzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen

Das Vorhabengebiet wird entlang der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche allseitig von Pflanzstreifen umgeben. Hiervon ausgenommen sind die Zufahrten sowie die Anlieferzone. Die Pflanzstreifen sind in der Regel 5 m breit, südlich der Hauptzufahrt an der Schulenburger Landstraße wird die derzeit bestehende Breite beibehalten. Die Gehölzauswahl erfolgt in Abstimmung mit dem FB Umwelt und Stadtgrün der Landeshauptstadt Hannover.

Schulenburger Landstraße:

Hier werden die vorhandenen Platanen so ergänzt, dass eine durchgängige Baumreihe entsteht. Anzahl der Bäume insgesamt 19, davon 9 Neupflanzungen, Pflanzabstand durchschnittlich 8-9 m. Die Bäume werden mit Bodendeckern unterpflanzt. Verwendete Gehölze: Immergrüne Heckenkirsche (*Ionicera nitida*), Fingerstrauch (*potentilla fruticosa*) oder Zwergschneebeere (*symphoricarpos chenaultii*). Eine durchgehende Heckenpflanzung ist aufgrund des Baumbestandes nicht möglich.

Mogelkenstraße:

Aufwertung des Grünstreifens durch das Anpflanzen von Sträuchern (ca. 50 Stck.), Verzicht auf Baumpflanzungen wegen der im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenraum vorhandenen Straßenbäume.

Verwendete Gehölze für die Sträucher: Felsenbirne (*amelanchier canadensis*), Kornelkirsche (*comus mas*) oder Kolkwitzie (*kolkwitzia amabilis*). Innerhalb des Pflanzstreifens entlang der Mogelkenstraße wird die Gartenausstellung platziert, wobei diese durch Bepflanzungen aufgelockert wird.

Meelbaumstraße und Sokelantstraße:

Neugestaltung und Ergänzung des Pflanzstreifens (Ausnahme Anlieferzone, LKW-Zufahrt der „Drive-In Arena“). Nördlich der Anlieferzone Anpflanzung von Sträuchern und Bodendeckern, südlich der Anlieferzone Anpflanzen einer Baumreihe aus 13 Stück Feldahorn (*acer campestre*), unterpflanzt mit Bodendeckern, stellenweise Ergänzung durch Sträucher.

Verwendete Gehölze für die Sträucher: siehe Mogelkenstraße

Verwendete Gehölze für die Bodendecker: Immergrüne Heckenkirsche (*Ionicera nitida*), Fingerstrauch (*potentilla fruticosa*) oder Zwergschneebeere (*symphoricarpos chenaultii*). Höhe der Bodendecker ca. 0,20 – 0,40 m

Sokelantstraße, Sichtschutzwand am Warenanlieferungshof:

Die Sichtschutzwand wird mit Rank-/ Klettergewächsen begrünt.

Verwendete Gehölze: Pfeifenwinde (*aristolochia durior* oder *aristolochia tomentosa*) oder Efeu (*hedera helix / colchia*)

6. Werbeanlagen

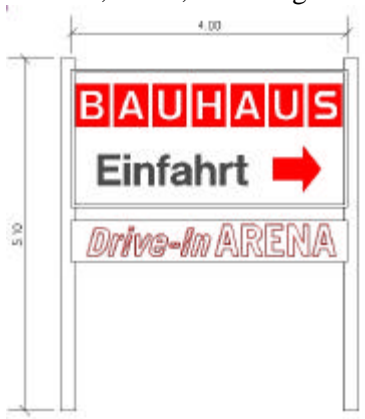
Die vorhandenen Werbeanlagen (Fahnen, Werbeplakate entlang der Parkplätze, Hinweisschilder an den Grundstückszufahrten, Werbung an der Fassade) bleiben unverändert. Dies gilt ebenso für die Werbestele.

Am Neubau der „Drive-In Arena“ wird eine Werbeanlage an der Fassade in Richtung Schulenburger Landstraße angebracht. Die Werbeanlage hat eine Gesamt-Abmessung von ca. BxH= 10,20 x 4,50 m:



Die Höhe der Werbeanlage über OK BAH (Bürgersteiganschlusshöhe) beträgt 12,5 m.

An der Grundstückszufahrt in Richtung Drive-In wird ein Hinweisschild mit einer Gesamt-Abmessung von ca. BxH= 4,00 x 5,10 m aufgestellt:



Für die Werbeanlagen wird ein gesonderter Antrag unabhängig vom eigentlichen Bauantrag eingereicht. Die Werbeanlagen werden im Antrag ausführlich beschrieben.

7. Gestaltung der Dachfläche der „Drive-In Arena“

Auf dem Dach werden offene Lichtbänder zur Entlüftung des Drive-In errichtet. Die Grundfläche der Lichtbänder nimmt ca. 37% der neuen Dachfläche ein. Es ergibt sich eine Restfläche von ca. 2.280,00 m².

Auf dieser Restfläche ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen geplant. Diese dienen entweder der Eigennutzung oder sie werden an Fremdnutzer vermietet.

Die verbleibenden Dachflächen zwischen den Photovoltaikanlagen werden extensiv begrünt.

Bei Erstellung der Statik für den Neubau wird die Aufstellung der Photovoltaikanlagen und die Dachbegrünung berücksichtigt.

Aufgestellt: RO.29.07.09, ergänzt: CP, 24.08.09, geä. AS, 26.08.09 / RO, 27.08.09