

## **Anlage B - Vorhabenbeschreibung**

### **Neubau eines Lebensmittel- Einzelhandelsbetriebes - REWE Markt mit Backshop und integriertem Getränkemarkt Karlsruher Straße 2, Hannover- Stadtteil Mittelfeld**

#### **Planvorhaben und Standort**

Die Rensteim Beteiligungs GmbH beabsichtigt im Stadtteil Mittelfeld der Landeshauptstadt Hannover in Ecklage der Karlsruher Straße und der Straße Am Mittelfelde einen Lebensmittel- Einzelhandelsbetrieb zu errichten.

Die Umgebung wird geprägt durch eine sehr heterogene Architektur, bestehend aus einem Fahrzeugdepot der Verkehrsbetriebe, Wohnhäusern mit Satteldach aus den 50er / 60er Jahren, Wohnhäusern mit Flachdächern aus den 70er und 80er Jahren, Bürogebäuden aus den 90er Jahren und diversen gewerblichen Bauten und Handwerksbetrieben.

Auf dem rund 6.100 m<sup>2</sup> großen Grundstück soll ein Gebäude mit rund 2.000 m<sup>2</sup> BGF und einem vorgelagerten Kundenparkplatz entstehen.

#### **Geplante Nutzungen**

Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollversorgers mit einem Backshop und einem integrierten Getränkefachmarkt. Die Gesamtverkaufsfläche soll 1.400 m<sup>2</sup> betragen. Davon sind für den Backshop 120 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Randsortimente werden bis zu einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche vorgesehen.

Die Anlieferzeiten liegen zwischen 06:00 Uhr und 21:30 Uhr, die Betriebszeiten zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr und die Öffnungszeiten sind von 07:00 Uhr bis 21:30 Uhr. Lieferverkehr sowie Be- und Entladungsvorgänge sind während der Nachtzeit ausgeschlossen.

#### **Gebäude**

Das Vorhaben besteht aus einem eingeschossigen Baukörper mit Außenkonturen von 72,8 m x 33 m x 6,2 m Höhe.

Das Gebäude wird in Skelett- und Massivbauweise errichtet.

Es erhält eine horizontal auf einer Höhe umlaufend Attika mit einem leicht geneigten, dahinter liegenden Pultdach, das aber optisch nicht in Erscheinung tritt.

Die Dachflächen werden extensiv begrünt.

Im Bereich des Einganges an der südlichen Hauptfassade öffnet sich der Baukörper-Kubus in großflächigen Verglasungen, die teilweise farbig und semitransparent sind.

Unter einem Gebäuderücksprung unterhalb des Daches befinden sich behindertengerechte Parkplätze, Flächen für Fahrräder und Einkaufswagen und Aktionsflächen für den Markt.

Die Fassade ist in einem durchgehenden, horizontal wirkenden Raster gegliedert und mit Leichtbauplatten verkleidet. Sie wird farblich in wenigen, hellen und frischen Grüntönen changierend gestaltet, die durch einzelne rote Platten akzentuiert werden.

Dadurch bekommt sie eine das Ortsbild prägende Signifikanz mit hohem Wiedererkennungswert und besonderem ästhetischen Anspruch.

Die Fassadenverkleidung läuft in gleicher Art um die Lieferzone herum und haust sie ein, sodass diese räumlich ein Teil des Gebäudes wird und optisch nicht störend in Erscheinung tritt.

Entlang der Fassade ist eine akzentuierende Beleuchtung vorgesehen. Im Bereich der über das Grundstück führenden, fußläufigen Verbindung, ist eine besondere, verkehrssichere Ausleuchtung geplant.

Die Parkplätze werden durch Mastleuchten erhellt.

### **Energetisches Konzept / - Maßnahmen**

Die Beheizung und Kühlung des kompletten Supermarks erfolgt über einen zweistufigen Wärmepumpenprozess. Hierbei wird die Abwärme der Gewerbekälteanlage des Nutzers dem Heizprozess zur Verfügung gestellt. Die Heiz- und Kühlenergie wird mittels Umluftgeräten hilfsenergiearm in das Gebäude abgegeben. Der Be- u. Entlüftungsanlage wird keine Heizenergie zugeführt. Ein hocheffizientes Wärmerückgewinnungssystem gewährleistet die ausreichende Erwärmung der eingebrachten Aussenluft.

Damit wird das Vorhaben die energetischen Ziele der EnEV 2009 um mindestens 30% unterschreiten.

Die Dachflächen sind für die zusätzliche Aufnahme von Lasten für die Installation einer Photovoltaikanlage ausgelegt.

### **Verkehr**

Die Anbindung des Grundstückes erfolgt von der Karlsruher Straße über eine private Straße, die Teil eines kreuzförmig angelegten Erschließungssystems mit einem kleinen, zentralen Platz ist.

Von der Karlsruher Straße kommend, fährt der Kunde kurz über eine Privatstraße auf den Parkplatz des Marktes mit 90 PKW- Stellplätzen. Der Parkplatz erhält keine Schranken, sodass er außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes den Bewohnern des Stadtteiles zur Verfügung steht.

Die Stellplatzanlage ist dem Markt über die volle Breite des Grundstückes südlich vorgelagert. An der südwestlichen Grundstückseite sind über die vorhandene Privatstraße noch zwei weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten vorhanden, sodass die Abfahrt auch über die Straße Am Mittelfelde erfolgen kann.

Die Fahrradstellplätze sind überdacht und befinden sich in unmittelbarer Eingangsnähe des Gebäudes. Es werden Fahrradbügel „Modell Hannover“ mit einem Mindestabstand von 70 cm installiert.

Lieferfahrzeuge fahren von der Karlsruher Straße kommend über die Privatstraße auf das Grundstück und rückwärts bis an eine Laderampe in die komplett eingehauste Lieferzone auf der Ostseite hinein. Auf der Westseite des Gebäudes befindet sich der Lieferbereich für Fleischwaren und Getränke. Der Abgangsverkehr der Lieferfahrzeuge erfolgt über die Straße Am Mittelfelde.

Fußläufig ist das Grundstück von allen Seiten sehr gut erreichbar. Auf der Ecke Karlsruher Straße / Am Mittelfelde entsteht durch eine Fußwegerweiterung eine kleine, platzartige Situation, über die das Grundstück ebenso betreten werden könnte, wie etwas weiter südlich über eine fußläufige Querverbindung in ost- westlicher Richtung entlang des Marktes über das Grundstück zum Begegnungszentrum des Stadtteiles hin. Aus südlichen Richtungen kommend, erreicht man den Markt über die südwestlichen und südöstlichen Einfahrten des Parkplatzes.

### **Gestaltung der Außenanlagen**

Das Gebäude bekommt auf der Nordseite entlang der Straße Am Mittelfelde eine mit immergrünen Bodendeckern komplett begrünte Vorzone, die als Erweiterung der schon im öffentlichen Raum vorhandenen Bäume einen breiten Grünstreifen entlang des Fußweges bildet. Hier wird parallel zur Fassade des Marktes eine Reihe von heimischen Laubbäumen gepflanzt.

Die Parkplatzflächen werden östlich, wie auch südlich von mit immergrünen Bodendeckern bepflanzten Grünstreifen begleitet. Auf den Grünstreifen im Parkplatzbereich werden Bodendecker und heimische Laubbäume gepflanzt. Die Stellplätze erhalten durchweg einen 50cm breiten, ebenfalls mit Bodendeckern begrünten Überhangstreifen.

Es werden insgesamt mindestens 26 Stück heimische Laubbäume neu gepflanzt. Die Zahl ergibt sich aus dem Verhältnis 1 Baum je 4 neu geschaffene Parkplätze.

Die Parkplätze werden optisch abgesetzt und unterteilt zum Teil mit Rasengittersteinen, bzw. Betonpflaster belegt, soweit dies vor dem Hintergrund des Lärmschutzes möglich ist. Die Fahrflächen erhalten zur Einhaltung des Lärmschutzes einen Asphaltbelag.

### **Werbeanlagen**

Folgende Werbeanlagen sind vorgesehen:

- jeweils einen „Rewe“ - Einzelbuchstaben - Leuchtschriftzug an der Nord-, Ost- West- und Südansicht,
- auf einer Teilfläche der Südfassade (parkplatzseitige Fassade) zwei Werbeflächen für höchstens zwei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen

- Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung),
- auf einer Teilfläche der Nordfassade (straßenseitige Fassade Am Mittelfelde) zwei Werbeflächen für höchstens zwei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung),
- sowie auf eine doppelseitige Zufahrtsmarkierung mit einer max. Höhe von 6,0 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von. 10 m<sup>2</sup> je Ansichtsseite. Diese Werbeanlage kennzeichnet den Zufahrtsbereich (Südostecke Seite Karlsruher Straße). Sie enthält einen Parkhinweis sowie Hinweise auf die Nutzer,
- zusätzlich ist für den Hauptnutzer eine freistehende Werbeanlage für Angebotswerbung des Rewe- Marktes im Bereich der für die Marktkunden vorgehaltenen Einkaufswagen in einer Größe von max. 2 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Weitere Werbeanlagen, wie Anlagen der allgemeinen Wirtschaftswerbung (Fremdwerbung), Pylone, Werbefahnen etc. sind nicht vorgesehen. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben werden nicht verwendet.

### **Abfallentsorgung**

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle sind im Anlieferungsbereich Abfallcontainer vorgesehen.

Öffentlich nutzbare Wertstoffcontainer befinden sich direkt an der privaten Erschließungsstraße am südlichen Rand des Grundstückes zwischen den Parkplätzen und sind von außen erreichbar und andienbar. An diesem Standort kann die Erreichbarkeit für Anwohner sowohl fußläufig als auch mit PKW und für Entsorgungsfahrzeuge sicher gestellt werden. Das Entsorgungsunternehmen kann die Fläche in sein Konzept aufnehmen.

### **Regenwasser**

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist, sofern auf dem Grundstück möglich, teilweise vorgesehen. Die übrigen Niederschlagsmengen werden in das städtische Kanalnetz abgeleitet. Über die zulässigen Einleitmengen hinaus gehende Niederschläge müssen auf dem Grundstück zurückgehalten und verzögert an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden.

Vorhabenträger:

Rensteim Beteiligungs GmbH  
vertreten durch Herrn  
Michael Schulz- Dostal  
Osterstraße 64  
30159 Hannover

Planverfasser:

architekten drei+  
architekten + ingenieure  
gerd jenk dipl.-ing.  
peter zenker dipl.-ing. architekt bda  
michael zwiener dipl.-ing. architekt bda  
im moore 17c  
30167 hannover