

**Bau- und Vorhabenbeschreibung**  
**Anlage B zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1738**  
**Landeshauptstadt Hannover**

**Neubau Wohn- und Geschäftshaus Ottweilerstraße 19 /  
Lebensmittelverbrauchermarkt, 5 Wohneinheiten und Tiefgarage**

Vorhabenträger: Rheincapital Grundbesitz GmbH & Co. KG  
40670 Meerbusch

Planentwurf: Architekten Bünemann & Kollegen GmbH  
30163 Hannover

**Planvorhaben und Standort:**

Die Rhein Capital Grundbesitz GmbH & Co. KG beabsichtigt im Stadtteil Kirchrode an der Ottweilerstraße 19 den Neubau eines 3-geschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einem Lebensmittelverbrauchermarkt im Erdgeschoss.

Das Baufeld umfasst das Grundstück Ottweilerstraße 19 sowie Teile der angrenzenden bisherigen Verkehrsflächen sowie einen Streifen der Spielplatzfläche im Süden (Flur 2: Flurstücke 1059/1, 1062/13, 1062/16, 96/272, 1062/24, 1058/2, 1058/3). Die Grundstücksfläche des neu zu bildenden Grundstücks beträgt ca. 3150 qm.

Auf dem bisherigen Grundstück befanden sich ein Lebensmitteldiscounter sowie einige kleinere Geschäfte mit ca. 420 qm Verkaufsfläche. Die Gebäudesubstanz aus den 60er Jahren war in schlechtem Zustand und nicht mehr für den weiteren Betrieb unter heutigen zeitgemäßen Ansprüchen geeignet.

Der neu geplante Lebensmittelverbrauchermarkt ersetzt die bisherigen Einzelhandelsflächen als Nahversorger für die angrenzenden Wohngebiete.

Die angrenzende Bebauung besteht aus eingeschossigen freistehenden Wohnhäusern im Osten, 2-geschossigen Reihenhäusern westlich gegenüberliegend an der Ottweilerstraße sowie 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern. Südlich angrenzend befindet sich ein öffentlicher Spielplatz als Grünfläche mit vorhandenem Baumbestand.

Das Bauvorhaben umfasst den Lebensmittelmarkt im EG sowie 5 Maisonettewohnungen mit jeweils 2 Wohnebenen, deren Zugänge über die begehbar gestaltete und begrünte Dachfläche des Erdgeschosses erreicht werden.

Der Lebensmittelverbrauchermarkt wird mit einer Verkaufsfläche von bis zu 900 qm errichtet. Darin sind Verkaufsflächen innerhalb des Marktes eingerichteter Shops (z.B. Backwaren) enthalten. Randsortimente neben dem Lebensmittelangebot sollen auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig sein.

Im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage für die Wohnungen sowie für zusätzliche Einstellplätze für die Kunden des Lebensmittelmarkts. Außerdem befinden sich im

Untergeschoss die Technikräume, Lagerräume sowie Abstellräume für die Wohnungen.

Die Wohnungsgrößen der 5 Wohneinheiten betragen zwischen ca. 120 – 180 qm. Dazu kommen die auf die Wohnfläche anzurechnenden Flächen der Dachgärten und Dachterrassen.

Die geplante Baumaßnahme umfasst insgesamt eine Geschossfläche in den Vollgeschossen von ca. 2410 qm. Die überbaute Fläche beträgt ca. 1620 qm. Unter Hinzurechnung befestigter Flächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück ergeben sich ca. 2812 qm.

Die Anlieferzeiten liegen zwischen 6:00 und 20:00 Uhr, die Betriebszeiten (inklusive Räumung des Kundenparkplatzes) zwischen 6:00 und 20:30 Uhr. Die Öffnungszeit des Verbrauchermarktes ist von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch die Bewohner der Wohnungen können auch in der Nachtzeit vorkommen.

Die Be- und Entladevorgänge erfolgen in dem baulich umschlossenen Anlieferungsbereich auf der Nordseite an der Ottweilerstraße.

## **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von Westen über die Ottweilerstraße. Südlich des Gebäudes ist der Kundenparkplatz mit einer getrennten Zu- und Abfahrt angeordnet. Der Vorhabenträger behält sich vor, den Parkplatz mit einer Schrankenanlage auszustatten, um damit sicherstellen zu können, dass die Einstellplätze für die Kunden während der Öffnungszeiten nicht von Unbefugten genutzt werden.

Die Zufahrtsrampe in die Tiefgarage mit den weiteren Einstellplätzen für die Kunden und für die Bewohner befindet sich an der südöstlichen Gebäudeecke und wird vom Kundenparkplatz aus befahren. Die Ausfahrt erfolgt über eine getrennte Rampe im Norden direkt auf die Ottweilerstraße. Beide Rampen sind baulich umschlossen und mit Rollgittertoren versehen.

Der Eingang in den Lebensmittelmarkt erfolgt über den Kundenparkplatz von Süden.

Für den ruhenden Verkehr sind ca. 41 Stellplätze auf dem Parkplatz sowie ca. 30 Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Dazu sind ca. 12 Fahrradstellplätze vor dem Gebäude in einem in die schallabschirmende Wand integrierten Unterstand auf der Ostseite des Parkplatzes angeordnet.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt innerhalb des Gebäudes im Erdgeschoss und wird direkt von der Ottweilerstraße aus befahren. Die Öffnung in der Fassade zur Ottweilerstraße ist mit einem Roll- bzw. Sektionaltor versehen.

Der Zugang zu den Wohnungen befindet sich im Nordosten und ist über einen überdachten, jedoch nicht vollständig umschlossenen Treppenaufgang auf die 1. Wohnebene (1.OG) geplant. Der Aufgang ist mit einer Hauseingangstür auf der Nordseite gesichert. Es wird sichergestellt, dass der Zugang für die Feuerwehr zur 1. Wohnebene über die Treppe jederzeit gewährleistet ist. Die Ausführung erfolgt so, dass die tragbaren Steckleitern der Feuerwehr für den Rettungseinsatz ohne bauliche Hindernisse über die geradläufige und offene Treppe heraufgebracht werden können.

Die Bewohner erreichen die Wohnungen im 1.OG über befestigte Wege auf der begrünt gestalteten Dachfläche des Marktes. Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang sowie eine innere Treppe in die 2. Wohnebene (2.OG).

Die im Norden und im Süden des geplanten Gebäudes verlaufenden Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bleiben erhalten. Im Bereich des Parkplatzes erfolgt dazu die Eintragung eines öffentlichen Geh- und Leitungsrechts.

## **Gebäude**

Das geplante Gebäude besteht aus dem Erdgeschoss mit dem Lebensmittelmarkt als Sockelgeschoss und den darauf angeordneten Wohnhäusern, die gegenüber der Fassade im EG im Westen, Süden und Osten deutlich zurückspringen.

Die Dachfläche des Marktes wird für die entstehenden Wohnungen mit einer intensiven Begrünung angelegt. Sie dient als gemeinsamer gestalteter Eingangshof mit Weg- und Grünflächen, der über den Treppenaufgang im Nordosten erreicht wird, sowie als privater Dachgarten für die Wohnungen auf der West- und Südseite.

Zur Sicherstellung des 2. Rettungswegs durch die Feuerwehr werden die Abtrennungen zwischen den Dachgärten so gestaltet, dass die Feuerwehr die einzelnen den Wohnungen zugeordneten Dachgärten mit tragbaren Leitern begehen kann.

Als architektonisches Element wird die Süd- und die Westfassade des Marktes mit einer weit gespannten licht- und luftdurchlässigen Rahmenkonstruktion optisch überhöht (Höhe ca. +8,60 ü. Straße), die gleichzeitig als Brüstung der Dachgärten der Wohnungen dient. Diese Rahmenkonstruktion bildet die Klammer zwischen dem Sockel- und den zurückliegenden Obergeschossen. Sie dient einer ausgewogenen Proportionierung der baulichen Kubatur des Gebäudes und der städtebaulichen Wirksamkeit im Straßenbild der Ottweilerstraße. Gleichzeitig wirkt die Konstruktion als räumliche Fassung der den Wohnungen zugeordneten Dachgärten.

Das Gebäude ist als Stahlbetonkonstruktion geplant, im Untergeschoss in wasserundurchlässiger Bauweise gegen drückendes Wasser. Die Konstruktion in den Obergeschossen besteht aus den tragenden Wandscheiben der Wohnungstrennwände und Stahlbetondecken. Die Außenwände sind als nicht tragende leichte Wandelemente in Holztafelbauweise vorgesehen.

Die Fassade besteht aus zwei unterschiedlichen Fassadenmaterialien, die die Gliederung des Baukörpers durch ihren farblichen Kontrast unterstreichen. Die Fassaden des Sockelgeschosses und der Wohnhäuser sind als Verblendziegelfassade in einem mittleren bis dunklen Farbton geplant. Im Kontrast dazu stehen die farblich darauf abgestimmten hellgetönten Fassadenflächen der Brüstungs- und Rahmenkonstruktion über dem Markt und der zurückliegenden Fassadenflächen der Wohnungen im Bereich der Loggien und Balkone. Diese hellgetönten oder weißen Flächen könnten z.B. als Putzflächen ausgeführt werden.

Der Lebensmittelmarkt im EG erhält auf der Süd-Westecke eine großformatige Glasfassade. Der Eingang ist als gläserne Windfangkonstruktion vorgesehen. Die Glasflächen sind in Teilbereichen durchsichtig. Die übrigen Flächen erhalten eine Folienbeklebung und können hinterleuchtet werden.

Die Wohnungen erhalten auf der Süd- und Westfassade großformatige Verglasungen. Die übrigen Fassaden sind mit überwiegend bodentiefen Fensterelementen in unterschiedlicher Breite geplant.

Die Höhe des Gebäudes beträgt an der Attika des 2.OG 12,15 m. Die in den dargestellten Schnitten und Ansichten angegebenen Höhen können bei der späteren Ausführung um +/- 30 cm abweichen. Einzelne erforderliche technische Dachaufbauten können die angegebene Höhe noch punktuell überschreiten.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Zur Begrenzung der Geräuschemissionen des Parkplatzes und der Zufahrt in die Tiefgarage ist eine Schallschutzwand, Höhe 3,00 m, in 3,00 m Abstand von der Grundstücksgrenze vorgesehen. Darüber hinaus werden die Zu- und die Ausfahrtrampe baulich umschlossen und überdacht.

Die Be- und Entladevorgänge finden im Anlieferungsbereich innerhalb des Gebäudes statt. Das Tor der Anlieferung befindet sich auf der Nordseite direkt an der Ottweilerstraße.

Die Kälteerzeugungsanlagen für den Verbrauchermarkt werden auf der Überdachung des Treppenaufgangs im Nordwesten aufgestellt. Entstehende Geräusche werden durch umschließende Wände wirksam abgeschirmt. Gleichzeitig dienen die Wände als Sichtschutz.

Die weiteren haustechnischen Anlagen wie z.B. die Lüftungsanlagen für den Markt und die Tiefgarage sind im Untergeschoss angeordnet.

### **Energetisches Konzept**

Die Gebäudehülle wird so hergestellt, dass die zulässigen Transmissionswärmeverluste der EnEV um min. 15% unterschritten werden. Der Primärenergiebedarf für den Wohnteil des Bauvorhabens wird um 30% gegenüber der EnEV 2009 unterschritten. Die entsprechenden Nachweise gemäß EnEV werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geführt.

Die Energieeffizienz des Lebensmittelmarktes wird durch Optimierung der Anlagentechnik (hocheffiziente Kältemaschine im Kühlverbundsystem) sowie der Kühlgeräteausstattung unterstützt. Die Abwärme aus der Kälteerzeugung wird entsprechend der technischen Möglichkeiten zur Beheizung des Marktes und zur Unterstützung der Beheizung und der Warmwasserbereitung der Wohnungen genutzt.

Der weitere Wärmebedarf soll durch Anschluss an die Fernwärmeversorgung gedeckt werden. Dies erfolgt unter der Voraussetzung, dass der Anschluss und der Bezug von Fernwärme an diesem Standort im Verhältnis zu möglichen noch zu untersuchenden Alternativen eine wirtschaftliche Lösung darstellt.

### **Werbeanlagen**

Es sind 3 Standorte für hinterleuchtete Werbeflächen vorgesehen. Die max. Größe der Werbeflächen an der Süd- und Westfassade beträgt ca. H. 1,90 m x B. 9,00 m, an der Nordseite H. 1,90 x B. 1,90 m. Dazu ist ein freistehendes Werbeelement als Hinweis an der Zufahrt zum Kundenparkplatz mit einer max. Größe von ca. H. 1,00 m x B. 3,00 m geplant. Die Zufahrt in die Tiefgarage wird mit weiteren Hinweisschildern gekennzeichnet.

Die Schaufensterelemente des Marktes können ebenfalls nach Bedarf als Werbeflächen genutzt werden, dabei bleibt grundsätzlich in Teilbereichen der Verglasungen die Einsicht in den Markt erhalten.

## **Außenanlagen und Dachbegrünungen**

Im Bereich des Parkplatzes werden die beiden großen bestehenden Eichen erhalten. Sie sind in die Stellplatzanordnung des südlichen Parkstreifens integriert. Der Baumbestand wird vor Beschädigung u.a. während der Bauzeit und durch Beparken des Wurzelraums durch geeignete technische Maßnahmen geschützt.

Die übrigen Bestandsbäume auch im nördlichen Bereich der zukünftigen Bebauung können nicht erhalten werden. Es werden insgesamt 12 heimische Laubbäume neu gepflanzt. Davon 4 Bäume auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang der Ottweilerstraße, 1 Baum südöstlich auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche und die übrigen 7 auf dem neuen Grundstück.

Darüber hinaus erfolgt, ebenfalls auf der angrenzenden öffentlichen Spielplatzfläche entlang der neuen südlichen Grundstücksgrenze, die Anpflanzung zusätzlicher Sträucher und Gehölze, als funktionale Abtrennung und zur Schaffung einer Distanz zwischen der Spielplatzfläche und dem Parkplatz.

Die aufgeführten Neuanpflanzungen bilden den Ersatz für die zu entfernenden Gehölze entsprechend der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Hannover.

Die Fahrbahnflächen des Parkplatzes werden zur Reduzierung der Geräusentwicklung mit Asphalt ausgeführt. Die Stellplätze werden davon durch eine versickerungsfähige Pflasterung in ihrer Materialität optisch abgesetzt. Der Überhangstreifen zwischen den Stellplätzen wird mit einem Kiespolster ebenfalls zur Versickerung des Oberflächenwassers ausgeführt. Im Bereich der neu zu pflanzenden Bäume sind befahrbare Baumscheiben vorgesehen.

Der Fußweg entlang der Ottweilerstraße wird in Folge der geplanten Baumaßnahme mit Betonpflaster oder Betonplatten wie angrenzend vorhanden wieder hergestellt. Dabei wird ein ca. 2,00 m breiter Grünstreifen entlang der Fahrbahn neu erstellt und zwischen den neuen Bäumen mit Bodendeckern bepflanzt. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage wird z.B. durch ein abgesetztes Pflaster gekennzeichnet. Am Übergang zur Fahrbahn der Ottweilerstraße wird auch für die Anlieferung eine Bordabsenkung ausgeführt.

Der zukünftige öffentliche Fußweg im Norden wird mit einer Betonpflasterung bzw. einem Plattenbelag entsprechend der bereits vorhandenen Teilflächen hergestellt bzw. wieder angearbeitet. Neben dem Hauseingang zu den Wohnungen im Norden wird eine weitere begrünte Fläche angelegt.

Alle Maßnahmen, die auf den öffentlichen Flächen geplant sind, erfolgen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Landeshauptstadt Hannover. Zur Begrünung und Bepflanzung des Außenbereichs wird den Unterlagen ein qualifizierter Freiflächenplan als Anhang zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

## **Dachbegrünung**

Die Dachfläche oberhalb des EG wird im Bereich der Dachgärten der Wohnungen und angrenzend an die Terrassenflächen intensiv begrünt. Der Eingangshof wird neben den befestigten Wegen mit einer Kombination aus intensiver und extensiver Dachbegrünung gestaltet.

Die baulich umschlossenen Zu- und Ausfahrtsrampen der Tiefgarage erhalten eine extensive Begrünung.

## **Regenentwässerung**

Eine zumindest teilweise Versickerung des Regenwassers ist für die befestigten Flächen des Außenbereichs entsprechend der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen. Für die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagsmengen erfolgt die Einleitung in das städtische Kanalnetz.

Es ist vorgesehen, den vorhandenen Regenentwässerungskanal im Norden, im Zuge der Baumaßnahme nach Abstimmung mit der Stadtentwässerung weiter nach Norden in die zukünftige öffentliche Fußwegfläche zu verlegen.

Die erforderlichen Anträge zur Entwässerung und zur Versickerung des Niederschlagswassers werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gestellt.

## **Abfallentsorgung**

Zur Entsorgung der Betriebsabfälle des Lebensmittelmarktes werden innerhalb des Gebäudes in der Anlieferungszone Abfallbehälter vorgehalten. Die Abfallbehälter für die Wohnungen werden östlich des Hauseingangs im Außenbereich aufgestellt.

Vorhabenträger:  
10.04.2012

---

Planverfasser:

---