

Anlage B - Vorhabenbeschreibung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1745 - Färberstraße, Stadtteil Limmer

Neubau und Umbau von Gebäuden für Büros sowie für schulische, medizinisch/gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke mit einem großflächigen Lebensmittelvollversorger, ergänzt durch weitere Läden und Kleingewerbe.

1. Planvorhaben

Die Grundstücksgesellschaft I Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG und die Grundstücksgesellschaft VI Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR beabsichtigen auf dem Gelände Hannover-Limmer, nördlich der Wunstorfer Straße, östlich der Färberstraße, südlich der oberen Böschungskante der Fösse und westlich einer um 5 m nach Osten verschobenen Parallele zur Grenze zwischen den Grundstücken Wunstorfer Straße 18 und 30 das Verwaltungsgebäude zu sanieren und entlang der Wunstorfer Straße, nach Abbruch der jetzigen 2-geschossigen Bebauung aus den 60er-Jahren einen 4-geschossigen Neubau zu errichten. Im Erdgeschoss wird eine größere Fläche für Einzelhandel entstehen mit darüber liegenden 1 bis 3 Etagen für Büro- und Praxisflächen.

2. Geplante Nutzungen

Im bestehenden Verwaltungsgebäude sollen Büro- und ggf. Praxisflächen entstehen - im EG auch Kleingewerbe - bzw. bestehen bleiben.

Die Neubauten erhalten im UG Keller- und Parkplatzflächen, im EG 2.300 m² Ladenflächen mit einem großflächigen Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche (incl. Getränken, Backshop etc.) sowie weitere kleinere Ladenflächen (Reinigungsannahme, Poststelle, Drogerieartikel) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 180 m². In den Obergeschossen entstehen 3534 m² Büro- und ggf. Praxisflächen sowie Schulungsräume.

Die Betriebs- und Öffnungszeiten entsprechen der jeweiligen Nutzung. Die Anlieferung erfolgt im Zeitraum zwischen 6:00 und 20:00 Uhr.

3. Gebäude

Die Gebäude, die stehen bleiben, werden grundlegend saniert und bleiben in ihrer massiven Bauart erhalten.

Die neuen Gebäude werden ebenfalls in Massivbauweise errichtet, erhalten grundsätzlich eine Backsteinfassade und extensiv begrünte Dächer. Die Gestaltung richtet sich nach dem Neubau auf dem östlichen Nachbargrundstück. Zur Wunstorfer Straße wird das Gebäude 4-geschossig und schließt so die Lücke innerhalb des Straßenverlaufs. Die weiteren Obergeschosse staffeln sich von Süden mit 3 Obergeschossen nach Norden auf 1 Obergeschoss ab. Im UG (d.h. EG von der Fösse) werden Parkplätze (PKW + Fahrräder) für die Mieter sowie die Müllentsorgung angelegt. Zur Wunstorfer Straße beträgt die Traufhöhe max. 15,0 m.

Sollte sich bei der Baudurchführung herausstellen, dass Bodenbelastungen eine Gasdrainage unter der Bebauung und eine kontrollierte Belüftung von Tiefgarage und Kellerräumen erfordern, werden diese - wie im Durchführungsvertrag geregelt - installiert.

4. Energetisches Konzept

Im Rahmen der gesamten Neukonzeption des Stichwehgeländes werden alle Gebäude und auch die vorhandene Produktion an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen. Die Fernwärmeversorgungsleitung führt über das Stichwehgelände bis zur Ratswiese, so dass auch der Stadtteil Limmer und die Wasserstadt an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können.

Die Neubauten werden sowohl den Primärenergiebedarf als auch in Bezug auf die Gebäudehülle des Referenzgebäudes die Anforderungen der EnEV 2009 um mindestens 30 % unterschreiten. Am Bestandsgebäude werden energetische Einzelmaßnahmen unter Berücksichtigung der historischen Bausubstanz durchgeführt.

Das Flachdach der 4-geschossigen Bebauung an der Wunstorfer Straße (650 m²) wird mit einer Photovoltaikanlage belegt. In Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover kann auf diese verzichtet werden, wenn die Sheddachflächen der unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden Reinigungshalle des Investors auf mindestens 650 m² mit Photovoltaikanlagen bestückt werden.

5. Verkehr

Der Anlieferverkehr für den Lebensmitteleinzelhandel erfolgt ausschließlich über die Färberstraße und das Betriebsgelände der Fa. Stichweh (s. auch Lärmschutzgutachten GTA, 2011). Die Anlieferrampe liegt innerhalb des Gebäudes.

Die weiteren kleinen Läden werden über das Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück und dem zentral gelegenen, im Rahmen der Entwicklung des „Leinepark Stichweh“ noch zu gestaltenden, Platzes mit kleineren LKW beliefert. Der Platz liegt nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlichen Grundstück des Investors, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Stichweh-Leinepark“ bildet.

Im Plangebiet werden 71 Stellplätze (60 in einem Parkdeck unter dem Einzelhandel, incl. 4 behindertengerechten Stellplätzen und 11 offene Stellplätze) für die Mieter der Büro- und Praxisflächen sowie für die Mitarbeiter der Einzelhandelsbetriebe nachgewiesen.

Im Parkdeck auf dem östlichen Nachbargrundstück werden 66 Stellplätze (davon 3 behindertengerecht) mittels Baulast für das Vorhaben gesichert, so dass den Anforderungen gemäß § 47 NBauO entsprochen wird.

Im Plangebiet werden für die Mitarbeiter der Büro und Praxisflächen sowie des Einzelhandels 36 Fahrradstellplätze errichtet. Für die Kunden des Lebensmittelmarktes entstehen in Eingangsnähe 10 überdachte Fahrradabstellbügel (Modell Hannover) mit Mindestabstand von 70 cm für 20 Fahrradabstellplätze. Diese befinden sich nicht im Plangebiet, sondern auf dem östlich angrenzenden Grundstück des Vorhabenträgers, das mit dem Vorhaben den Gesamtkomplex „Leinepark Stichweh“ bildet.

Am Ende der Färberstraße wird die Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr, auch für LKW und Müllfahrzeuge (dreiachsig), auf dem privaten Grundstück innerhalb des Plangebietes gewährleistet und durch Baulast gesichert. Der Durchführungsvertrag enthält entsprechende Regelungen.

6. Begrünung

Für die Baumaßnahmen werden 5 Bäume gefällt, 10 Bäume neu gepflanzt und 12 Bäume werden erhalten. Bei einem Baum besteht die Möglichkeit, dass der Standort durch die Abbruch- und Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann. Zum Uferbereich der Fösse hin werden zur Bereicherung der ökologischen Vielfalt (Vogelschutzgehölz) heimische Bäume (z.B. Schwarz-Erle, Berg-Ulme, Trauben-Kirsche, Eberesche) und Sträucher (z.B. Schwarzer Holunder, Salweide, Weißdorn, Pfaffen-hütchen, Schlehe) gepflanzt.

Die gesamten Außenanlagen werden in die Grünanlagen der Nachbarbereiche integriert und der Uferbereich der Fösse wird auch dort durch Anpflanzung von heimischen Bäumen und

Sträuchern in seiner ökologischen Bedeutung und auch optisch (Gewässerrandsituation) aufgewertet.

Eine mögliche Abgrenzung durch Einfriedungen zum Fösse-Ufer wird mit einem Abstand von mind. 1 m zur Böschungskante errichtet um genügend Platz für Pflegemaßnahmen zu erhalten.

Im Plangebiet werden alle Dachflächen der Neubauten extensiv begrünt. Für die Dachflächen des 4-geschossigen Neubaus an der Wunstorfer Straße trifft das nur zu, wenn in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Hannover auf die Bestückung mit Photovoltaikanlagen verzichtet wird. (s. 4. Energetisches Konzept).

7. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen werden in die Architektur integriert. Einzelbuchstaben und quadratische Ausleger (120/120 cm) werden geplant. Großflächige Lichtkästen sind nicht vorgesehen.

8. Abfallentsorgung

Die Entsorgung der Betriebsabfälle erfolgt über die Anlieferung. Die Containerstandorte befinden sich innerhalb des Gebäudes, um so Geruchs- und Lärmbelästigung zu vermeiden.

9. Versickerung

Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung auf dem östlichen Nachbargrundstück in die Fösse entwässert. Die Regenrückhaltung ist dort bereits erstellt und entspricht in der Dimensionierung den Anforderungen der Stadtentwässerung. Das Konzept ist mit der Stadtentwässerung abgestimmt. Der Nachweis wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erbracht und geprüft.

Grundstücksgesellschaft I

Stichweh/Ziehm GmbH & Co. KG

und

Grundstücksgesellschaft VI

Stichweh/Ziehm, Stichweh Leinepark GbR

Hübotter + Stürken

Architektengemeinschaft BDA

Tessenowweg 11, 30559 Hannover

(Dr. Ziehm)

(Hübotter)