



Architekturbüro  
**Zabel**

Birkenweg 16  
30657 Hannover  
Tel. +49 (0)511.651071  
Fax +49 (0)511.650654  
www.architekt-zabel.de  
info@architekt-zabel.de

**BV: EKZ II Einkaufspark Klein-Buchholz BA II**

---

**VORHABENBESCHREIBUNG**

**Stand 22.05.08**

VORHABENTRÄGER: Michael Emmelmann GmbH & Co KG  
Sutelstraße 8 - 30659 Hannover

VERFASSER: Architekturbüro Dipl.-Ing. Hartmut Zabel  
Birkenweg 16 – 30657 Hannover

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der üstra in der Sutelstraße 4 soll unter Einbeziehung vorhandener Bausubstanz, einer etwa 110 Jahre alten zweischiffigen Straßenbahn-Reparaturhalle, der Bauabschnitt II des Einkaufspark Klein Buchholz realisiert werden. Ein in den 60er Jahren angebaute Hallenteil sowie zwei Wohngebäude werden abgebrochen.

Die Gebäudegruppe gliedert sich in drei Bauteile, sowie ein von der Baumaßnahme unberührt bleibendes Gebäude (Weingalerie – Geltungsbereich Teil B).

**Bauteil 1** bildet die historische Betriebshalle. Hier werden Verkaufsflächen geschaffen, die Gesamtfläche beträgt ca. 2.240 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf den Hauptmieter, einen Textilmarkt ca. 1.760 m<sup>2</sup>, weitere Einzelhandelsflächen unterschiedlicher Nutzungen entstehen mit Verkaufsflächen von ca. 30 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>.

**Bauteil 2 (Neubau)** schließt sich in östlicher Richtung an und ist ein eingeschossiger Baukörper, der in seinem Erscheinungsbild zum Parkplatz eine überhöhte Traufe aufweist, um den Platz angemessen zu begrenzen.

Bauteil 2 wird 3 Ladengeschäfte aufnehmen, mit Verkaufsflächen zwischen 300 und 700 m<sup>2</sup>. Hier sind als Hauptnutzer ein Drogeriemarkt (dieser zieht aus dem Bauabschnitt I des Einkaufspark Klein-Buchholz hierher um) und ein Schuhgeschäft vorgesehen.

An der östlichen Grenze wird es eine Grenzbebauung geben, Öffnungen, Fluchtwege etc. werden über Baulasten gesichert.

**Bauteil 3 (Neubau)** schließt sich im rechten Winkel an Bauteil 2 an, ebenfalls als Grenzbebauung zur östlichen Grenze und ebenfalls mit der Möglichkeit, Fensteröffnungen, Fluchtwege usw. an der Grenzwand anzuordnen.

Bauteil 3 wird in 2- bis 3-geschossiger Bauweise errichtet und nimmt im EG Einzelhandelsflächen mit Verkaufsflächen von etwa 110 bis 410 m<sup>2</sup> auf.

Als Nutzung sind u.a. eine Buchhandlung, ein Optiker und ein Fotogeschäft geplant.

Das Obergeschoss bzw. die beiden Obergeschosse werden durch zwei Treppenhäuser erschlossen. Als Nutzung für beide Geschosse sind hier Büro- und Praxisflächen auf ca. 950 m<sup>2</sup> je Geschoss geplant. Eine Aufteilung der Fläche in Nutzungseinheiten unterschiedlicher Größe ist möglich.

Die Verkaufsflächen betragen insgesamt etwa:	Bauteil 1:	2.236 m <sup>2</sup>
	Bauteil 2:	1.459 m <sup>2</sup>
	Bauteil 3:	644 m <sup>2</sup>

Insgesamt entstehen also etwa 4.339 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und 950 m<sup>2</sup>, bzw. bei Dreigeschossigkeit 1.900 m<sup>2</sup> Büro- und Praxisflächen.

Den Bauteilen 2 und 3 vorgelagert wird ein offener Arkadengang der in nördlicher Richtung dicht an den Bürgersteig der Adolf-Emmelmann-Straße anschließt und bis an den aufgepflasterten Fußweg-Übergang zum Einkaufspark Klein Buchholz BA I reicht.

Entlang der Nordfassade der alten Halle (BT 1) wird ein Vordach angeordnet.

### **Erschließung**

Die Hapterschließung des Einkaufsparks erfolgt über die Adolf-Emmelmann-Straße. Im Zuge der Hochbaumaßnahme wird die Straße durch eine Verbreiterung und einen Fußweg auf der dem BA II des Einkaufspark Klein- Buchholz zugewandten Seite, dem steigenden Verkehrsaufkommen baulich angepasst. Ziel ist, den Verkehrsfluss trotz der Links- und Rechtsabbieger aufrechtzuerhalten und gleichzeitig durch die Ausbildung von höhengleichen Fußwegübergängen (Aufpflasterungen mit Zebrastreifen bzw. ein Übergang mit Verkehrsinsel) zu einer Verkehrsberuhigung beizutragen.

Die Nebenerschließung erfolgt von der Sutelstraße über eine Zufahrt zwischen der alten Halle und dem im nördlichen Bereich vorhandenen Baukörper (Weingalerie).

Ein Kurzzeitparkplatz wird ebenfalls von der Sutelstraße an der Süd-West-Ecke des Grundstücks erschlossen.

Auf der Südseite befinden sich der Anlieferbereich für Bauteil 2 und für die Hauptmieter der Bauteils 1. Die Zuwegung der Anlieferung erfolgt über das üstra-Gelände und wird durch Baulast gesichert.

Die Betriebs- und Hauptanlieferungszeiten für alle Nutzungen liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr, für gastronomische Einrichtungen ggf. länger.

Die immissionsrechtlichen Vorschriften werden eingehalten.

Die Geräuschemissionen der Lüftungs- und Kühlaggregate, die teilweise auf den Dächern vorgesehen sind, entsprechen den behördlichen Bestimmungen und werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen an den Baukörpern sind in die Fassadengestaltung integriert, oberhalb der Schaufenster- und Zugangselemente sind hierfür Blindfelder / Putzflächen vorgesehen.

Teilweise ist auch eine Anbringung von Werbetafeln an der Arkadenkonstruktion möglich.

Ein beleuchteter, max. 10 m hoher Werbepylon wird an der Sutelstraße in Abstimmung mit dem Amt platziert werden, voraussichtlicher Standort ist an der Grundstückszufahrt Sutelstraße zwischen der zweischiffigen üstra-Halle und dem Gebäude Weingalerie. Der Standort der dort vorhandenen Platane wird dabei berücksichtigt. Die Gestaltung des Pylons erfolgt in Anlehnung an die des vorhandenen Werbepylons am BA I des Einkaufspark Klein-Buchholz. Es werden beleuchtete Hinweisschilder verwendet, jedoch ohne zusätzliche Lichteffekte.

### **Freianlagen**

Der vor dem Eingang der Läden angeordnete Parkplatz bietet 113 Stellplätze, diese werden jeweils 2.50 m breit ausgebildet. Behindertengerechte Stellplätze werden, ebenso wie Fahrradabstellplätze, in erforderlicher Anzahl erstellt. 26 weitere Parkplätze werden vorübergehend auf dem Grundstück, jedoch im Geltungsbereich Teil B geschaffen. Für diese Fläche sieht der B-Plan die Möglichkeit der Errichtung eines Solitärgebäudes vor.

Die Park- und Fahrflächen erhalten eine Pflasterung aus Betonsteinen, die Fußwege und Beläge innerhalb der Arkadengänge erhalten Beton- Plattenbeläge. Die Arkade grenzt sich gegenüber den Stellplätzen durch Sichtbetonriegel in Sitzhöhe ab.

Die Anlieferzone wird mit Schwerlastpflaster belegt, sie nimmt 1 Mitarbeiterstellplatz auf. 15 weitere Mitarbeiterstellplätze werden auf dem im Besitz der üstra verbleibenden Grundstücksbereich angelegt (Baulast).

Neben dem Erhalt der großen Platane an der Nordwest-Ecke der zweischiffigen Halle, der Linde an der Südwest-Ecke dieser Halle (diese Linde steht knapp außerhalb der geplanten Grundstücksfläche) und dem Erhalt der zwei Linden auf der Westseite des Grundstücks Weingalerie werden 12 neue heimische Laubbäume auf dem Gelände gepflanzt, jeweils in Pflanzbeeten zwischen Stellplatzzeilen oder als Begrenzung derselben.

8 Bäume werden gefällt. Hierfür wird gesondert eine Fällgenehmigung beantragt und begründet. Bei der Realisierung des EKP Klein-Buchholz im Jahre 2003 wurden über die Forderung der Baugenehmigung hinaus statt der geforderten 63 Laubbäume 74 Bäume nachgewiesen.

Entlang der Sutelstraße ist zwischen dem Gehweg und den Stellplätzen ein Grünstreifen vorgesehen.

### **Energetische Maßnahmen**

Die Planung der Gebäude erfolgt nach der neuesten EnEV, die Wärmeversorgung ist über das städtische Fernwärmenetz geplant.

### **Schalltechnische Maßnahmen**

Die Notwendigkeit schalltechnischer Maßnahmen wird planungs- bzw. baubegleitend gutachterlich untersucht.

### **Fassadengestaltung/ Materialien**

---

#### **Bauteil 1 (Altbau)**

Die Westfassade (Doppelgiebel der alten Halle zur Sutelstraße) wird in Anlehnung an die historische Fassadengestaltung rekonstruiert. Die Stichbögen der ehemaligen Tore werden als Schaufenster wieder hergestellt.

Entlang der Nordfassade werden die Brüstungen der jetzt vorhandenen Fenster zwischen den Klinkerpfeilern entfernt, um dort weitgehende Transparenz durch Schaufenster und Ladenzugänge zu erreichen.

Die vorhandenen Öffnungen in der Südfassade werden überwiegend verschlossen, wobei die alte Fensterform nach wie vor ablesbar sein wird.

Der Giebel der Ostfassade wird nach Abbruch des hinteren Hallenteils nach historischem Vorbild neu errichtet. An diesen Giebel schließt sich Bauteil 2 an.

Die historische Klinkerfassade wird generell saniert.

Die Dacheindeckung erfolgt mit naturroten Dachsteinen.

#### **Bauteile 2 und 3 (Neubau)**

Die Gestaltung der Neubauten erfolgt in Anlehnung an die Gebäude des BA I des Einkaufspark Klein Buchholz: die Gebäude erhalten Klinkerfassaden mit großflächigen Verglasungen als Schaufenster- und Eingangselemente, teilweise Metallfassaden und Putzflächen. Im Obergeschoß bzw. den beiden Obergeschossen des Bauteils 3 wird die Fassade durch ein Fensterband horizontal gegliedert.

Die flachgeneigten Pultdächer werden extensiv begrünt.

Aufgestellt 22.05.08 Z/THI