

Anlage B - Vorhabenbeschreibung

Bebauungsplan Nr. 1750 – Verbrauchermarkt nördlich Spielhagenstraße

Neubau eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes - REWE Markt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop

Spielhagenstraße 23a, Hannover- Stadtteil Südstadt

1. Planvorhaben

Das Vorhaben umfasst das Grundstück Spielhagenstraße 23a (REWE-Markt) und damit die Flurstücke 587/2, 1368/589 und 1369/590 in der Flur 26, Gemarkung Hannover.

Auf dem Grundstück befindet sich ein großflächiger Verbrauchermarkt, der sich historisch aus einem Großhandelsmarkt entwickelt hat. Das Gebäude ist sowohl technisch und energetisch als auch aus Handelssicht nicht mehr zeitgemäß und soll daher abgerissen werden. An seiner Stelle beabsichtigt der Vorhabenträger zur nachhaltigen Anpassung an die aktuellen Anforderungen die Errichtung eines neuen, modernen Marktes.

2. Geplante Nutzungen

Auf dem 7.952 m² großen Grundstück soll ein Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollversorger) mit einem vorgelagerten Kundenparkplatz mit 104 Stellplätzen entstehen. Die Bruttogeschossfläche beträgt ca. 2.900 m², die Nutzfläche ca. 2.500 m² und die maximale Verkaufsfläche beträgt 2.000 m².

Der Neubau ist als Selbstbedienungsmarkt konzipiert. Im Lebensmittelmarktbereich (1.530 m² VKF) ist eine Fleischereiabteilung integriert, ebenso ein Backshop (70 m² VKF) in der Vorkassenzone. Backshop und Getränkeabteilung (400 m² VKF) sind in der vorgenannten Verkaufsfläche enthalten.

Der Back-Shop dient nur zum Verkauf fertiger, angelieferter Backwaren, die reine Herstellung beschränkt sich auf einen Backautomat für ofenfrische Brötchen.

Randsortimente sollen nur bis zu einer Gesamtfläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig sein.

Die zulässige Öffnungszeit des Marktes ist Montag bis Sonnabend von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr. Eine Warenanlieferung darf ebenfalls nur tagsüber in diesem Zeitraum erfolgen, in Abstimmung mit dem Investor sonnabends bis maximal 19.00 Uhr.

3. Gebäude

Die neue Marktbebauung wird nur noch aus einem Flachdach-Baukörper bestehen, der sich in schlichter linearer Fassadengestaltung in gedecktem kaminrotem Farbton präsentiert. Der geschlossene Fassadenbereich dient u.a. als Hintergrund für zwei gezielt und geordnet platzierte Kundeninformationen mit gestalterischem Anspruch (Impressionen Frischeartikel etc., siehe Abschnitt 7 – Werbeanlagen).

Der Eingangsbereich mit Backshop und Café wird durch eine großzügige transparente Stahl-Glas-Fassade deutlich überhöht gegenüber dem übrigen Baukörper ausgebildet. Der Bereich wird durch eine auf Einzelstützen ruhende, leicht geschwungene Dachkonstruktion (Flugdach) weiter akzentuiert, die über den Eingangsbereich hinaus auskragt und z.T. die Freiflächen um den Eingangsbereich überdeckt.

Der Neubau entsteht als Massivbau aus Stahlbeton und Mauerwerk. Das Gebäude ist eingeschossig mit Ausnahme eines Raumes für die Lüftungszentrale oberhalb anderer Technikräume in der zweiten Ebene; diese Zweigeschossigkeit verbirgt sich im Hauptbaukörper und ist außen nicht sichtbar. Der Baukörper ist an der Attika 6,2 m hoch. Das zur Betonung des Eingangsbereichs zusätzlich angeordnete Flugdach erreicht eine Höhe von maximal 7,8 m.

Das Dachtragwerk wird aus feuerbeständigen Stahlbetonbindern erstellt. Die Dachhaut ist flach geneigt, besteht aus einem Tragwerk aus Trapezblechen mit aufliegender Wärmedämmung und Kunststoffdichtungsbahn. Die Attika des Gebäudes verdeckt die Dachhaut mit Lichtkuppeln und Entrauchungsöffnungen, die von der Parkplatzebene nicht einsehbar sind.

Der Baukörper wird mit einem Vollwärmeschutzsystem versehen, im Dachrandbereich kommen wärmegeämmte Blechfassaden und in Kleinflächen zur Gestaltung auch andere Wandbehänge mit Wärmedämmung zum Einsatz. Der Putz wird kaminrot gestrichen, Fenster und Türen sind weißaluminiumbeschichtet, Metallteile der Vordächer verzinkt oder pulverbeschichtet einbrennlackiert. Der Sockel wird grau gestaltet, Anstrich oder Riemchen geklebt. Vorherrschende Farben sind somit rot und Metalltöne (Zink-Aluminium-grau). Die großzügige Glasfassade im Bereich des Eingangs schließt unter dem großen Flugdach ab.

Das geschwungene Flugdach auf Rundstahlstützen und einer Stahlkonstruktion, abgedeckt mit einer nach hinten entwässernden Metallhaut, überdeckt großzügig den Eingangsbereich mit einigen Nebenräumen und schafft 12 überdachte Fahrradabstellplätze. Unter diesem Dach schließt eine großflächige Verglasung an, die den Eingang hervorhebt, Tageslicht in die Vorkassenzonen bringt und in den Morgen- und Abendstunden mit Beleuchtung eine helle und einladende Wirkung entfaltet.

4. Energetisches Konzept / - Maßnahmen

Bauträger und Nutzer sorgen durch gemeinsame Maßnahmen dafür, dass der energetische Standard des projektierten Gebäudes die Anforderungen (vorgegebene Werte des Referenzgebäudes) der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um mindestens 30 % nachweislich unterschreitet.

Der Neubau soll ohne Feuerstätte für fossile Brennstoffe betrieben werden. Die Raumwärme wird ausschließlich über eine Wärmerückgewinnungsanlage mit Wärmepumpen bereitgestellt. Hierzu werden die inneren Wärmelasten des Gebäudes wie Beleuchtung, Kühlaggregate, sonstige technische Geräte, aber auch der anwesenden Personen genutzt und dem Gebäude mit geringen Verlusten wieder zugeführt (effiziente Energienutzung). Es wurde nachgewiesen, dass die vorhandene Wärme ausreicht, um das Gebäude problemlos auch im Winter und unter Berücksichtigung mehrtägiger Schließung zu versorgen.

Die Statik und der konstruktive Aufbau des Daches sind auf die beabsichtigte vollflächige solare Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen ausgelegt. Diese sind im Rahmen der Errichtung des Neubaus zu installieren.

5. Verkehr

Das Grundstück ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von Süden über die Spielhagenstraße. Zukünftig wird ein direkter Anschluss über die Spielhagenstraße an die sogenannte Planstraße A (siehe Bebauungsplan Nr. 1679 - Südbahnhof) erfolgen.

Das neue Marktgebäude ist auf dem nördlichen Grundstücksabschnitt angeordnet. Eine Hauptanlieferzone für größere LKW befindet sich am östlichen Gebäudeabschluss. Das durch (Klein-)LKW und Transporter beschickte Getränkelager wird am westlichen Gebäudeabschluss beliefert. Zeiten für eine Warenanlieferung sind Montag bis Freitag von 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr, in Abstimmung mit dem Investor sonnabends bis spätestens 19:00 Uhr.

Der südlich vorgelagerte Stellplatzbereich ist als Umfahrt so ausgebildet, dass eine entsprechende Anlieferung über LKW erfolgen kann. Für Mitarbeiter und Kunden des neuen Verbrauchermarktes sind hier 102 Stellplätze mit einer Größe von jeweils 2,5 m x 5,0 m geplant. Zusätzlich werden zwei Behindertenstellplätze direkt am Eingangsbereich des Marktes angeordnet. Für Radfahrer stehen 12 Fahrradabstellbügel (Modell „Hannover“ o.g.l.) im Mindestabstand von 70 cm unter dem Überdach des Eingangsbereichs zur Verfügung.

Zur Freiflächengestaltung werden Gehstreifen, Fahrgassen und Stellplatzflächen sowie der Vorplatz am Eingangsbereich des Marktes in differenzierter Oberflächengestaltung angelegt. Eine Nutzung der Stellplatzflächen außerhalb der Geschäftszeiten ist aufgrund der damit verbundenen Überschreitung der Lärmrichtwerte nicht zulässig.

6. Begrünung

Die Stellplatzanlagen sollen durch Baumpflanzungen aufgelockert und gegliedert werden. Es ist eine Neupflanzung von 15 Bäumen (standortheimische Laubbäume I. oder II Ordnung) sowie Sträuchern geplant. Die vorhandenen 6 Bäume und bestehende Grünflächen bleiben erhalten. Auf den Grünflächen sind tlw. Strauchpflanzungen geplant.

Diese Bäume stehen in Pflanzflächen mit einer Größe von mind. 10 m² und erhalten eine Bodendeckerbepflanzung. Die exakte räumliche Anordnung dieser Flächen und der Baumstandorte ergibt sich aus den Bauantragsunterlagen für die Freianlagen.

Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahmen sind aufgrund der Altlastenproblematik des Bodens nicht geplant.

Die vorgesehenen Baumstandorte sowie die Pflanz- und Grünstreifen werden gegenüber den versiegelten Bereichen (Fahrstraße/Stellplätze) konstruktiv abgegrenzt, um vor dem im Umfeld auftretenden Oberflächenwasser zu „schützen“ und die Grundwasserneubildung zu beschränken.

7. Werbeanlagen

Folgende Werbeanlagen sind vorgesehen:

- ein „REWE“ - Einzelbuchstaben - Leuchtschriftzug an der Südfassade sowie ein Einzelbuchstaben-Leuchtschriftzug für den Backshop,
- auf einer Teilfläche der Südfassade (parkplatzseitige Fassade) drei Werbeflächen für höchstens drei Hauptnutzer (Backshop etc.), mit maximalen Abmessungen von 3,7 m x 2,7 m je Hauptnutzer, zur Eigenwerbung der Hauptnutzer (keine Sortimentswerbung),
- sowie eine doppelseitige Zufahrtsmarkierung mit einer max. Höhe von 6,0 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von 10 m² je Ansichtsseite. Diese Werbeanlage kennzeichnet den Zufahrtsbereich (Einfahrt von Spielhagenstraße). 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 m² 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.

8. Versickerung

In einer orientierenden Bodenuntersuchung (Fa. Ukon-Umweltkonzepte vom 04.04.2011 und 20.04.2011) auf dem Grundstück Spielhagenstraße 23a wurde eine ganzflächige kontaminierte Auffüllung mit Trümmerschutt in einer Mächtigkeit von 0,6 bis 2,3 m festgestellt. Auf eine Entsiegelung der Flächen soll im Hinblick darauf weitgehend verzichtet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aus den genannten Gründen nicht vorgesehen.

Planungsbüro

Thorsten Müller-Rauschgold
Architektur & Stadtplanung
Südstraße 3
37603 Holzminden

30.08.2011



(Thorsten Müller-Rauschgold)

Vorhabenträger

part Invest GmbH

Hildesheimer Straße 2
37581 Bad Gandersheim

30.08.2011



(Rainer Koch)