

# Neubau eines 3-geschossigen Büro- und Geschäftshauses

mit großflächigem Einzelhandel, Läden und Dienstleistungen  
in Badenstedt, Carlo-Schmid-Allee

**Nutzungen:**  
Am Kreuzungspunkt der Carlo-Schmid-Allee und der Badenstedter Straße entsteht der Neubau eines 3-geschossigen Büro- und Geschäftshauses bestehend aus 2 Flügeln - mit großflächigem Einzelhandel, Läden und Dienstleistungen sowie Arztpraxen.  
Im Erdgeschoss des Gebäudes entlang der Carlo-Schmid-Allee wird ein Lebensmittelvollversorger einschließlich eines Getränkemärktes bis zu einer Verkaufsfläche von 1500 m<sup>2</sup> insgesamt entsteht.  
Im Erdgeschoss des Gebäudes entstehen entlang der Badenstedter Straße Fachmärkte im Bereich Drogerie und/oder Tierbedarf bis zu einer Verkaufsfläche von 550 m<sup>2</sup>.

Wiederhin werden folgende Nutzungen realisiert: 1 Apotheke, Gastronomie, Eiscafé und/oder kleine Läden (3-6 Stück) aus den Sortimenten: Backwaren, Süßwaren, Textil, Reisebedarf, Filzstr., Blumen, Optik, Kosmetik und ähnliche Nutzungen für den täglichen Bedarf. Für diese Läden ist die maximale Größenordnung auf je ca. 130m<sup>2</sup> begrenzt.

In den Obergeschossen beider Gebäude sind Büros, Arztpraxen und Fitness-/Wellnessdienstleistungen mit einer Gesamtfläche von ca. 3750 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche an.  
Östlich des Gebäudes im rückwertigen Bereich zur Bahn und dem vorhandenen Marktkauf (Baumarkt) entsteht ein Parkplatz mit ca. 145 Einzelfahrplätzen.

**Gebäude:**  
Das Büro- und Geschäftshaus wird insgesamt im Passivhausstandard errichtet. Durch das Passivhausstandard und dem damit verbundenen Einsatz einer Be- und Entlüftungsanlage sowie einer Staub-Verleugung der Fenster wird ein erhöhter akustischer Schallschutz gegenüber der Bahn gewährleistet.  
Im Baukörper entlang der Carlo-Schmid-Allee kommt eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion zur Anwendung, gegliedert durch horizontale Lichtbänder und vertikal vorgegebene Lisenen. Die fertig abgestrichene Putzfasade erhält im zweiten Obergeschoss einen baulichen Rückzug im Stützgeschoss mit umlaufendem Gang und im rückwärtigen Bereich einen Gebäuderrückzug ab dem Erdgeschoss über dem Vollversorger.  
Das Gebäude entlang der Badenstedter Straße wird ebenfalls in einer Stahlbeton-Skelettkonstruktion errichtet und erhält eine Klinkerfassade, gegliedert durch vertikale Stützen und teilweise Putzflächen. Das zur Kreuzung ausgeglichene verbindende runde Gelenk zwischen den Baukörpern bildet für Besucherinnen und Besuchern den Eingang zur Passage und ist Durchgang zum Parkplatz sowie den rückwärtigen Eingängen. Es ist das verbindende Element, gestaltet durch farbige Stahl-Glaskonstruktionen.

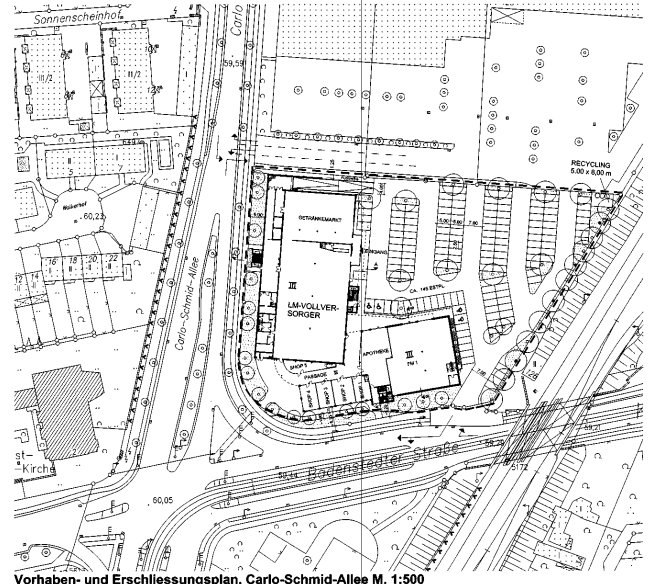
Es können Abweichungen von den in den Schritten angegebenen Geschosse- und Gebäudehöhen von je +/- 0,30 m erlauben.  
Nicht begehbare Terrassen werden bis zu mindestens 30 % extensiv begrünt, solange es sich nicht um Flächen für Sommerkollatoren, Lüftungsanlagen und sonstige technische Einrichtungen handelt.

**Verkehr:**  
Der Parkplatz des Neubaus hat sich durch vorhandene Zu- und Ausfahrten von der Carlo-Schmid-Allee und der Badenstedter Straße für UKW und PKW erschlossen. Die vorhandene dreifläurige Zu- und Ausfahrt von der Carlo-Schmid-Allee liegt außerhalb des Geltungsbereiches und erschließt den vorhandenen Baumbestand mit. Von der Badenstedter Straße ist nur ein rechts Einbiegen, sowie vom Grundstück ein rechts Ausbiegen möglich.  
Die Anlieferung des Vollversorgers erfolgt über eine dreiseitig und nach oben eingebaute Anlieferzone mit Rampenschutz und vorgelagerter Rampe zum Zufahrt. Die anlieferbare Rampenrichtung der Anlieferzone mit Rampe orientiert sich ausschließlich Richtung Bahnhöfe und Parkplatz des Vorhabens.  
Die Anlieferung der sonstigen Nutzungen des Vorhabens erfolgt ausschließlich von der Parkplatzseite des Vorhabens.  
Die Anlieferung der sonstigen Nutzungen des Vorhabens erfolgt ausschließlich von der Parkplatzseite des Vorhabens.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sollen für jeweils 4 Stellplätze jeweils mindestens ein standortüblicher großkroniger Baum auf dem Grundstück im nord-östlichen Bereich des Parkplatzes vorgehalten. Die Aufstellung und Erhaltung erfolgt durch örtliche Entsorgungsunternehmen.  
Die Aufstellung und Erhaltung erfolgt durch örtliche Entsorgungsunternehmen.

**Pflanzbindungen:**  
Nach Fertigstellung der Baumaßnahme sollen für jeweils 4 Stellplätze jeweils mindestens ein standortüblicher großkroniger Baum auf dem Grundstück im nord-östlichen Bereich des Parkplatzes vorgehalten. Die Aufstellung und Erhaltung erfolgt durch örtliche Entsorgungsunternehmen.  
Die Aufstellung und Erhaltung erfolgt durch örtliche Entsorgungsunternehmen.

Um im Pflanzstreifen entlang der öffentlichen Straßen einen möglichst engen Baumbestand zu erreichen, können hier auch normalwellige Bäume gepflanzt werden.  
Sonnige Grünflächen werden je 100 m<sup>2</sup> mit mindestens 15 standortüblichen Sträuchern bepflanzt und erhalten.  
Parallel zum Bahndamm sind öffentliche Schutz- und Regenwasserkäntle vorhanden. Eine Sicherung zugunsten der Stüttenbeibehaltung Hannover erfolgt durch die Freihaltung eines 3 m breiten Schutzstreifens rechts und links der Achse jeder Leitung. Dieser Schutzstreifen ist von Baumpflanzungen frei zu halten.



Vorhaben- und Erschließungsplan, Carlo-Schmid-Allee M. 1:500



**Lageplan M. 1:5000**

**Planzeichenerklärung**

- LM Lebensmittel
- FM Fachmarkt
- 3 Vollgeschoss
- 4 Eingang/Ausgang
- 5 Behinderteneinrichtung
- 6 Einzelfahrplatz Mutter + Kind
- 7 Einzelfahrplatz 2,50 x 5,00 m
- 8 Schutzband (Bestand außerhalb des Planbereiches, keine Festsetzung)
- 9 Bäume an der Stelle teilweise Bestand, teilweise Planung
- 10 Neupflanzung von standort-typischen Bäumen
- 11 Rampe, Anlieferung
- 12 Grünfläche, Sträucher
- 13 Gehwegbereich

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.1681 Carlo-Schmid-Allee Anlage 3, Datum: 16.01.2006**

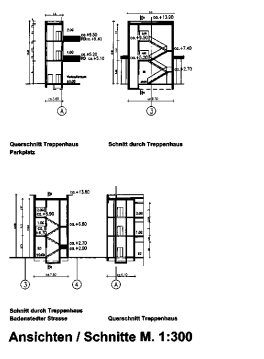
Neubau eines 3-geschossigen Büro- und Geschäftshauses mit großflächigem Einzelhandel, Läden und Dienstleistungen in Badenstedt, Carlo-Schmid-Allee

**Vorhabenträger:**  
Mutschler Konzept 7 GmbH  
Säckerstraße 5, 30075 Ulm  
Tel. 0731-966208-5  
Fax. 0731-966209-85

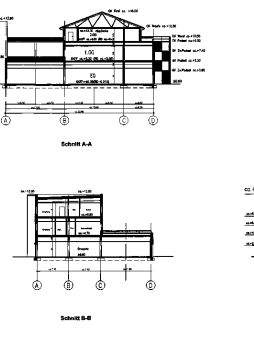
**Dipl.-Ing. Rainer Lorenz**

**Planungsentwurf:**  
Dipl.-Ing. Architekt Uwe Pielhop  
Edderweg 12, 38655 Langenhagen  
Tel. 0511-723168  
Fax. 0511-925704

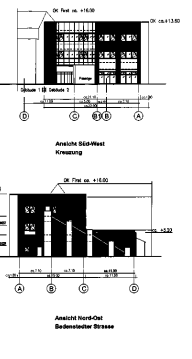
Dipl.-Ing. Architekt Uwe Pielhop



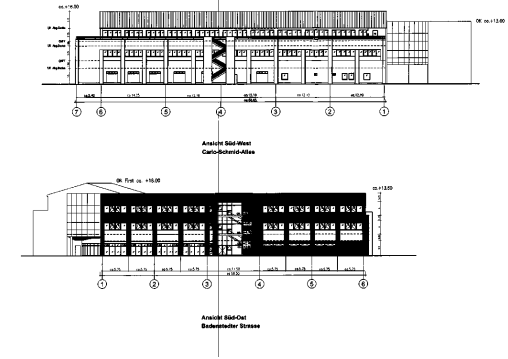
Ansichten / Schnitte M. 1:300



Schnitte AA, BB



Ansicht Süd-West Kreuzung, Ansicht Süd-Ost Badenstedter Straße



Ansicht Süd-West Carlo-Schmid-Allee, Ansicht Süd-Ost Badenstedter Straße