

Anlage B

Vorhabenbeschreibung Lebensmitteldiscounter mit Backshop und Getränkemarkt Tiestestraße 2, Hannover

Planvorhaben und Standort

Auf dem Grundstück Tiestestraße 2, im Stadtteil Südstadt der Stadt Hannover soll ein Lebensmitteldiscounter mit einem Backshop mit einer Bruttogrundfläche von max. 1.300 m², und ein Getränkemarkt mit 800 m² Bruttogeschossfläche entstehen. Der Lebensmitteldiscounter erreicht eine Verkaufsfläche von insgesamt 900 m², der Backshop von ca. 35 m² und der Getränkemarkt von 600 m². Randsortimente für Bekleidung/ Textilien, Lederwaren/ Schuhe, Hartwaren (Technik, Haushalts- und persönlicher Bedarf, Heimwerker- und Gartenbedarf, Möbel, Einrichtungsbedarf, Haus- und Heimtextilien) sollen bis zu einer Fläche von max. 10% der Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters zulässig sein.

Das Vorhaben besteht aus zwei eingeschossigen Gebäudeteilen, die zu einer baulichen Einheit zusammengefasst sind.

Der Baukörper erhält eine architektonische Ausgestaltung mit Pultdachabschlüssen über beiden Gebäudeteilen. Das Pultdach über dem Lebensmitteldiscounter erhält zusätzlich ein niedrigeres Pult als Abschluss. Die Dachdeckung soll durch eine Well- oder Blechdeckung erfolgen. Die Fassade ist als Ziegelfassade ausgebildet. Die Höhe der Pultfirste beträgt 7,9 m bzw. 8,2 m.

Sämtliche Nutzungen werden von Nordwesten in Orientierung zum Stellplatz erschlossen. Die Anlieferung für den Lebensmitteldiscounter ist an der nordöstlichen Fassadenseite geplant. Diese Fassadenseite orientiert sich zu der geplanten Straße außerhalb des Geltungsbereichs. Die Anlieferung für den Getränkemarkt soll aus Schallschutzgründen baulich eingefasst von der Südwestseite erfolgen.

Darüber hinaus sind besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters soll auf dem Hintergrund einer bevorstehenden Schließung an einem anderen Standort geschehen. Durch die Ansiedlung des Fachmarktes und des Lebensmitteleinzelhandels wird eine Verdichtung der Nahversorgung im Stadtteil Bult/ Südstadt ermöglicht und das Abfließen von Kaufkraft in andere Stadtteile verringert. In der hier vorgegebenen Größenordnung sind keine Auswirkungen auf bestehende Versorgungsschwerpunkte im Stadtgebiet zu erwarten.

Die Anliefer- und Betriebszeiten für alle Nutzungen liegen zwischen 06:00 und 22:00 Uhr. Lieferverkehr sowie Be- und Entladevorgänge sind während der Nachtzeit ausgeschlossen.

Je Zufahrt zum Grundstück ist eine Werbeanlage in einer Größe von max. 10 m² vorgesehen.

Äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung soll zunächst über eine Ein- und Ausfahrt von der Tiestestraße erfolgen. Nach Inbetriebnahme der östlich des Geltungsbereichs über das Südbahnhof-Gelände verlaufenden Straße soll auch eine Erschließung der Märkte über diese möglich sein. Vor Fertigstellung dieser Straße soll die Anlieferung als Interimslösung über die noch vorhandene Ladestraße des ehem. Güterbahnhofs Hannover Süd erfolgen.

Mit dem Vorhaben wird eine Erschließungsstraße an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze zwischen der Tiestestraße und der geplanten Entlastungsstraße erstellt. Neben der 5,50 m breiten Fahrbahn erhält diese Straße beidseitig je einen 2,50 m breiten Fußweg.

Innere Erschließung

Zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs entsteht eine Stellplatzanlage mit max. 92 Plätzen.

Regenwasser

Eine oberflächennahe Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der anstehenden gut wasserdurchlässigen nichtbindigen Böden möglich. Ob eine Versickerung durchführbar ist, hängt allerdings auch von einer Bewertung möglicher Kontaminationen von Auffüllungen durch die zuständige Behörde nach Abbruch der vorhandenen Bebauung ab.

Stromversorgung

Für den Betrieb der geplanten Nutzungen wird eine Trafostation erforderlich; diese wird auf dem Grundstück an der Tiestestraße geplant.

Altglascontainer

Für die Wertstoffentsorgung Altglas des Wohngebietes ist eine Fläche für eine Wertstoffsammelstelle im Bereich der Planstraße B vorgesehen. An diesem Standort kann die Erreichbarkeit für die Anwohner sowohl fußläufig als auch mit PKW und für das Entsorgungsfahrzeug sichergestellt werden. Das Entsorgungsunternehmen kann die Flächen in sein Konzept aufnehmen.

Begrünung

Die Stellplatzanlage wird durch Baumpflanzungen gegliedert. Je 4 Stellplätze wird ein standortgerechter heimischer Laubbaum 1. und 2. Ordnung gepflanzt.

Der Pflanzstreifen zwischen Stellplatzfläche und öffentlichem Straßenraum wird vollflächig mit Bodendeckern begrünt und mit insgesamt 9 mittelkronigen Laubbäumen 1. und 2. Ordnung strukturiert.

Zur Verbesserung der Nahrungssituation der Zwergfledermäuse werden einheimische Gehölze (z. B. Eichen und Weiden) gepflanzt. Nach Fertigstellung der Freianlagen werden auf dem Grundstück insgesamt 80 Bäume (Bestandsbäume und zu pflanzende Bäume) vorhanden sein.

Energetische Maßnahmen

Die energieoptimierte Planung der Gebäude erfolgt gemäß den Anforderungen der EnEV mit der 1. Änderungsverordnung. Ein Markt im Passivhausstandard, Einsparungsmöglichkeiten von Energie- und Nebenkosten durch entsprechende Ausbildung der Gebäudehülle oder Synergieeffekte durch Wärmerückgewinnung im Zusammenhang mit der vorhandenen Lüftungsanlage bei der Kühlung sind hier wirtschaftlich nicht umzusetzen. Auch eine Energiegewinnung durch auf den Dächern installierte Photovoltaik-Elemente wird nach eingehender Prüfung nicht erwogen.

Vorhabenträger.

Hanseatic Bauträger GmbH
Alfelder Straße 109
31139 Hildesheim

Planverfasser:
Lessingplatz 7
38100 Braunschweig

Braunschweig, den 03.11.2006

Hildesheim, den 03.11.2006

Meißner Architekten

Architekten BDA

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 1685 –Tiestestraße-

Meißner Architekten Architekten BDA Lessingplatz 7 38100 Braunschweig Tel. 0531/2404970 Fax. 0531/2404973