

Landeshauptstadt Hannover

Stadtteil Südstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1679 „Südbahnhof“

mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufs- und Fachmarktzentrum Südbahnhof“

aurelis Asset GmbH

Teil D - Vorhabenbeschreibung

Entwurf für die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 26.05.2010

1. Planvorhaben

Die aurelis Asset GmbH beabsichtigt im Stadtteil Südstadt der Landeshauptstadt Hannover auf einem ehemaligen Bahngelände („Südbahnhof“) ein Einkaufs- und Fachmarktzentrum zu errichten.

Auf einem rund 40.300 m² großen Grundstück soll ein Gebäude mit rund 18.500 m² Grundfläche und einem vorgelagerten Kundenparkplatz entstehen.

Das Grundstück des geplanten Einkaufs- und Fachmarktzentrums umfasst die Flurstücke: 379/18, 379/20, 1033, 1034 (Gemarkung Hannover, Flur 23) sowie 44/41, 44/47 (tlw.) (Gemarkung Hannover, Flur 27).

Zur Erschließung einbezogen und ausgebaut werden die städtischen Grundstücke des so genannten „Lehmweges“ (keine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche) mit den Flurstücken 329/2, 329/3 (Gemarkung Hannover, Flur 23). Der so genannte „Lehmweg“ zählt postalisch mit zur Straße „An der Weide“. Der Begriff „Lehmweg“ wird zur besseren Orientierung verwendet.

2. Geplante Nutzung (Nutzungen, Sortimente und Verkaufsflächen)

Geplant ist die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Im Einzelnen sind dies:

- Ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VKF) von 4.400 m². In dieser Verkaufsfläche enthalten ist ein Flächenanteil für Nutzungen als „Shops“ und/oder Gastronomie und/oder einzelhandelsnahe Dienstleistungen in der Vorkassenzonenzone, welcher maximal 20 % der Verkaufsfläche (= 880 m²) betragen wird.



Der Non-Food-Anteil bezogen auf die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes (ohne Vorkassenzone) liegt bei maximal 15 % (= 530 m²).

- Ein Baumarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 9.500 m². In dieser Verkaufsfläche enthalten ist ein Flächenanteil für evtl. Gastronomie, welcher maximal 2 % (= 190 m²) betragen wird.
- Ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.900 m² oder zwei Fachmärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von zusammen 1.900 m², wobei sich die Verkaufsfläche entweder hälftig aufteilt oder der größere Markt eine Verkaufsfläche von 1.100 m² nicht überschreitet.
Für die Fachmärkte wird eine der im Folgenden aufgeführten Nutzungen bzw. Nutzungskombinationen realisiert werden:

Drogerie	Möbel / Einrichtungsbedarf / Haus- und Heimtextilien
----------	--

oder

Drogerie	Zoofachhandel / Tiernahrung
----------	-----------------------------

oder

Zoofachhandel / Tiernahrung	Möbel / Einrichtungsbedarf / Haus- und Heimtextilien
--------------------------------	--

Weiterhin sind Räume für Büro- und Verwaltungsnutzungen (inkl. Schulungsnutzungen) geplant, welche den Einzelhandelsbetrieben zugeordnet und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese betragen für den Verbrauchermarkt maximal 170 m² (= 3,5 % der Nettofläche Verbrauchermarkt ohne Vorkassenzone), für den Baumarkt maximal 340 m² (= 3,5 % der Nettofläche), für den Fachmarkt / die Fachmärkte maximal 95 m² (= 4 % der Nettofläche).

Für das Einkaufs- und Fachmarktzentrum sind Betriebszeiten von 6 bis 22 Uhr vorgesehen, die wie folgt differenziert werden können:

- Öffnungszeiten: 7 bis 22 Uhr (Kundenverkehr).
- Be- und Entladevorgänge: 6 bis 22 Uhr.
- geringfügige Verkehrsbewegungen auch in der Nachtzeit: 22 bis 23 Uhr (Kunden und Beschäftigte) und 5 bis 6 Uhr (Beschäftigte).

3. Gebäude

Beim geplanten Gebäude handelt es sich um eine Stahlbetonskelettkonstruktion mit einer gemeinsamen, die einzelnen Märkte verbindenden Außenfassade zur Parkplatzseite. Im Süden schließen umzäunte Freilagerflächen an, die größtenteils mit Dachbegrünung, teils mit Glasdächern überdacht sind. Eingangs- und Anlieferungsbereiche erhalten Vordächer (Stahlkonstruktion).

Das Gebäude ist in der Höhe gestaffelt von maximal 8 m im Norden auf maximal 9,50 m im Süden (Höhenangabe als Differenz zwischen Oberkante Fertigfußboden



(OKFF) und Oberkante Gebäude Attika). Bezogen auf Geländehöhen bedeutet dies im Norden eine maximale Höhenlage der Gebäudeattika bei 64,50 m ü. NN und im Süden bei maximal 66 m ü. NN.

Einzelne Bauteile werden über die angegebenen Höhen hinausreichen. Dies sind die beiden Werbeelemente (bis max. 9,00 m über Gebäudeattika) oder auch techn. Aufbauten (bis max. 3 m über Gebäudeattika) wie Kühl- und Lüftungs- sowie Photovoltaikanlagen und Abzugskamine der Gasdrainage.

Die Gebäude werden überwiegend (mindestens 90 % der Nettoflächen) eingeschossig errichtet. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Verbrauchermarktes und Fachmarktes sowie an der Vorderseite des Baumarktes (Kundenparkplatz) wird innerhalb der Gebäudehülle ein zusätzliches Geschoss für Technik-, Lager-, Büro-, Aufenthalts-, Schulungs-, Sozial- und sonstige Nebenräume geplant.

Zusammenhängende Gebäudeeinheiten sind in Material und Farbe aufeinander abgestimmt. Zu den Kundenparkplatzseiten ist ein dunkelroter Verblender vorgesehen. Die Fassaden der Anlieferungsseite (am Bahndamm) sind in einem hellen Farbton verputzt. Die Kalthalle des Baumarktes besteht aus einer Porenbetonwand mit hellem Anstrich.

Die Stahlkonstruktion der aufragenden Werbeelemente erhält eine Aluminiumverkleidung in der Farbe der jeweiligen Corporate Identity der Hauptmieter zusätzlich versehen mit den jeweiligen Firmenemblem bzw. -bezeichnungen.

Die Glasflächen (in den Eingangsbereichen, für Schaufenster, Fenster von Büro-/Aufenthalts- und Nebenräumen, Gewächshäusern, Oberlichter etc.) sind nicht verspiegelt.

4. Energetische Maßnahmen / Energieversorgung

Für das Einkaufs- und Fachmarktzentrum ist ein Energiekonzept vorgesehen, das Maßnahmen an der Gebäudehülle mit der Integration innovativer Energiebereitstellung kombiniert.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Wärmeschutz der Gebäudehülle

Über einen verbesserten baulichen Wärmeschutz der Gebäudehülle werden die Grenzwerte nach EnEV 2009 hinsichtlich Jahres-Primärenergiebedarf und baulichen Wärmeschutz um mindestens 15 % unterschritten. Die Maßnahmen zur Energieeinsparung gehen damit über die gesetzlichen Anforderungen deutlich hinaus.



Kontrollierte Lüftung mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung

Hocheffiziente Wärmerückgewinnungsanlagen verringern die Lüftungswärmeverluste und begrenzen den Wärmebedarf.

Abwärmenutzung aus Kälteerzeugung

Über die konsequente Nutzung der Abwärme aus Rückkühlung der Kälteerzeugung wird der Primärenergiebedarf reduziert.

Photovoltaik

Auf einer Dachfläche von insgesamt mindestens 4.000 m² vollständig zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen genutzten Grundflächengröße soll Strom aus Sonnenenergie gewonnen werden.

Neben den notwendigen Flächen für die Belichtung, die technischen Einrichtungen und den geforderten Grünflächen stehen keine weiteren Flächen für Solaranlagen zur Verfügung. Die jetzt vorgesehene Größe der Solaranlagen ist durch das Energiekonzept und die politischen Absprachen gedeckt.

5. Dachbegrünung

Diejenigen Dachflächen, welche nicht für Photovoltaikanlagen (s.o.) in Anspruch genommen werden, werden dauerhaft extensiv begrünt. Von Dachbegrünung ausgenommen sind die Standorte technischer Anlagen (z.B. Rauchabzugsgeräte, Lüftungs- und Klimatechnik etc.), Oberlichter und sonstige Glasdächer sowie die Vordächer.

6. Boden- und Grundwasservorbelastungen

Durch die Vornutzungen des Geländes wurden Boden und Grundwasser verunreinigt und über die vergangenen Jahrzehnte soweit wieder ausgereinigt, dass eine Neubebauung ermöglicht wird. Einige Sanierungsanlagen sind vorläufig weiter zu betreiben. Die Standorte von oberirdischen Bauwerken (Container etc.) werden nach Abschluss der Sanierung in die Stellplatzanlage einbezogen.

Bereits Mitte der 1990er Jahre sowie 2002 sind die Hauptschadensbereiche durch so genannte „Dichtwände“ gekapselt worden, in denen die Grundwasser-Neubildung auf max. 250 m³ / Jahr zu begrenzen ist.

Das Erreichen bestimmter Sanierungsziele für Grundwasser und Boden, die Umsetzung von bautechnischen Sicherungsmaßnahmen (Gasdrainage, Pufferzone III) und der gesicherte Wiedereinbau belasteter Böden, schützen Mensch und Umwelt dauerhaft vor verbleibenden Restbelastungen und wurden über einen Sanierungsvertrag mit der Landeshauptstadt Hannover bzw. der Region Hannover verbindlich vereinbart.



7. Verkehrserschließung

7.1 Äußere Verkehrserschließung

Planstraße A (Teil A des Plangebietes)

Zur Abwicklung des Mehrverkehrs, der vom neuen Einkaufs- und Fachmarktzentrum sowie von eventuellen späteren Entwicklungen (Neustrukturierung, Neubebauung) auf den nördlichen Flächen des Südbahnhof-Areals ausgeht, wird eine neue „Planstraße A“ inkl. Mischwasserkanal und Versorgungsleitungen gebaut.

Sie führt vom Bischofsholer Damm / Am Südbahnhof über bestehende Gewerbeflächen zur Straße „An der Weide“.

Die neue Straße verbessert die Erreichbarkeit des Einkaufs- und Fachmarktzentrums aus Richtung Norden und dem dortigen überörtlichen Straßennetz (Hans-Böckler-Allee, Bischofsholer Damm etc.). Außerdem wird eine adäquate Erschließung der anliegenden, teilweise noch weiter zu entwickelnden Grundstücke ermöglicht.

Ausbau Nebenanlagen An der Weide (Teil B des Plangebietes)

Im Zuge der Errichtung des Einkaufs- und Fachmarktzentrums wird grundstücksseitig ein kombinierter Geh- und Radweg an der Straße „An der Weide“ angebaut, um den nicht motorisierten Verkehr (insbesondere den Kundenverkehr aus der näheren Umgebung) zu fördern.

Mini-Kreisel Jordanstr. / An der Weide (Teil C des Plangebietes)

Der unsignalisierte Knotenpunkt Jordanstraße - An der Weide - Heinrich-Heine-Straße ist für die Aufnahme des zu erwartenden Mehrverkehrs vom Einkaufs- und Fachmarktzentrum nicht leistungsfähig genug und wird zu einem Mini-Kreisel umgebaut.

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen ist im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt. Die bauliche Ausführung wird über den Erschließungsvertrag (Anlage zum Durchführungsvertrag) konkretisiert und erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbereichen der Stadt (Tiefbau, Stadtentwässerung).

7.2 Innere Verkehrserschließung

Parkplatz

Dem Einkaufs- und Fachmarktzentrum Südbahnhof ist ein größerer Parkplatz vorgelagert, der über die parallel zum Grundstück verlaufende Straße „An der Weide“ mit zwei Zufahrten erschlossen wird. Außerdem befinden sich dort drei Zugänge für Fußgänger und Radfahrer, die entsprechend den Hauptbezügen zur umgebenden Wohnbebauung (Rüsterburg, Wredestraße, Jordanstr.) angeordnet wurden und auf Gebäude und Eingänge gerichtet, den Parkplatz gliedern. Die Haupteingangsbereiche von Verbrauchermarkt, Fachmarkt und Baumarkt sind über einen Fußweg entlang der Fassade miteinander verbunden.



Stellplätze

Insgesamt sind 415 - 425 Pkw-Stellplätze für Kunden geplant. Hinzu kommen 20 - 30 Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter vorwiegend in den rückwärtigen Bereichen (Anlieferungshof, Südspitze des Grundstückes und am so genannten „Lehmweg“). Für den Parkplatz werden neben den Standardstellplatzgrößen auch Mutter-Kind-Parkplätze und übergroße „Komfort“-Stellplätze sowie Motorradstellplätze und 13 Behinderten-Parkplätze eingangsnah vorgesehen.

Im Rahmen des Bauantrages werden Lage und Anzahl der Pkw-Stellplätze konkretisiert.

Nahe den Eingängen sowie unmittelbar entlang der Fußwegeverbindung zwischen diesen sind insgesamt mindestens 120 Fahrradstellplätze mit Anlehnbügeln vorgesehen.

Lieferverkehr

Eine weitere Zufahrt zum Parkplatz befindet sich am so genannten „Lehmweg“. Diese nicht öffentlich gewidmete Straße auf Grundstücken der Stadt Hannover wird ausgebaut, dient weiterhin der Erschließung anliegender Grundstücke und nimmt vor allem den Anlieferungsverkehr des Einkaufs- und Fachmarktzentrums auf. Dieser LKW-Verkehr wird über den so genannten „Lehmweg“ bis in die südliche Grundstücksspitze und im Einbahnverkehr hinter dem Gebäude parallel zum Bahndamm weiter zu den jeweiligen Anlieferungsbereichen geführt.

Die LKW verlassen nach der Anlieferung im rückwärtigen Bereich das Gelände über einen Fahrweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und über die nördliche Parkplatzzufahrt.

8. Durchgrünung:

Aufgrund der stark zu begrenzenden Grundwasser-Neubildung müssen die Oberflächen der „Dichtwandtöpfe“ weitestgehend versiegelt bzw. wasserdicht ausgebildet werden. Dennoch soll eine Mindestanzahl von 50 klein- bis mittelkronigen, zur Straße An der Weide auch großkronigen Bäumen innerhalb der Dichtwände der Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage dienen.

Ihre Baumscheiben werden durch entsprechende Konstruktionen überfahr- und dennoch durchwurzelbar angelegt. Der Versickerungsbereich ist so begrenzt, dass eine Wasserversorgung der Bäume gewährleistet ist, bei der Anzahl der Bäume aber die zulässige Grundwasser-Neubildung (unter Berücksichtigung der Wasserhaushaltsgleichung) in den „Dichtwandtöpfen“ nicht überschritten wird. Ein entsprechender Nachweis ist gegenüber der Region Hannover gemäß Sanierungsvertrag geführt.

Außerhalb der Dichtwände werden mindestens 30 weitere, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 14/16 gepflanzt, erhalten und bei Ab-



gang ersetzt. Diese Bäume stehen in Pflanzflächen mit einer Größe von mind. 10 m² und erhalten eine Bodendeckerbepflanzung.

Der Abstandsstreifen zwischen Parkplatz und öffentlichem Straßenraum (Geh-/Radweg „An der Weide“) wird mit Bodendeckern begrünt und erhält ein, bis auf einige Durchbrüche, durchgängiges, vertikal wirkendes Grünelement (z.B. Schnitthecke).

Zusammen mit weiteren begrünter Flächen auf dem Grundstück wird eine Größe von mindestens 1.000 m² unversiegelter Fläche erreicht. Die exakte räumliche Anordnung dieser Flächen und der Baumstandorte ergibt sich aus den Bauantragsunterlagen für die Freianlagen.

9. Werbeanlagen

Es sind zwei zentrale Werbeelemente an der Westfassade vorgesehen, die maximal 9,00 m über die Gebäudeattika hinausragen und die beiden Hauptnutzer (Verbrauchermarkt und Baumarkt) bewerben.

An der straßenseitigen Hauptfassade selbst sind Werbeflächen für höchstens vier Hauptnutzer vorgesehen, mit maximalen Abmessungen von 4 x 20 m je Hauptnutzer. In der Summe ergibt sich eine maximale Werbefläche an dieser Fassade von 320 m².

Der Verbrauchermarkt benötigt eine weitere Werbefläche zur Parkplatzseite im Norden von maximal 4 x 20 m.

Zur Bahndammseite sind an der Fassade Werbeflächen aller Nutzer mit maximalen Abmessungen und Gesamtfläche wie auf der Straßenseite (= 320 m²) vorgesehen.

In den Zufahrtbereichen sind insgesamt 3 Werbeanlagen bis zu einer max. Höhe von 5 m über Straßenniveau und einer maximalen Ansichtsfläche von max. 20 m² je Ansichtsseite geplant. Die 3 Werbeanlagen enthalten jeweils einen Parkhinweis.

Auf dem Gelände sollen maximal 20 Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9 m errichtet werden.

Weitere Werbeanlagen sind innerhalb der Freiflächen (Anlagen der Fremdwerbung, Pylone etc.) nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder mit wechselnden Farben werden nicht verwendet.



10. Regenwasser

Außerhalb der Dichtwände soll, sofern aufgrund der Bodenbelastungen möglich, Niederschlagswasser auf dem Grundstück teilweise versickert werden. Die übrigen Niederschlagsmengen werden in das städtische Kanalnetz abgeleitet. Über die zulässigen Einleitmengen hinausgehende Niederschläge müssen auf dem Grundstück zurückgehalten und verzögert an das öffentliche Kanalnetz abgegeben werden.

Ein neuer Regenwasserkanal wird im so genannten „Lehmweg“ verlegt und an den vorhandenen Kanal in der Straße „An der Weide“ angeschlossen. Im Rahmen des geplanten Ausbaus des so genannten „Lehmwegs“ als zusätzliche Erschließung des Grundstücks (LKW-Zufahrt) erfolgt auch der Kanalbau.

11. Wertstofftrennung, Müllentsorgung

Zur Entsorgung der Abfälle der geplanten Betriebe sind im Bereich der Anlieferung Abfallcontainerflächen vorgesehen.

Öffentlich nutzbare Wertstoffcontainer werden in der nordöstlichen Grundstücksecke bereitgestellt. Nach Abschluss der Grundwasserbehandlung (ab 2013) und Ab- bzw. Umbau der Sanierungsanlagen dienen die dort frei werdende Flächen der Aufstellung von Wertstoffcontainern. Diese sind sowohl fußläufig als auch mit PKW vom Parkplatz aus erreichbar und können von Entsorgungsfahrzeugen direkt angefahren werden.

