Anlage 3
DS-Nr.2017/222/2

ABB. 1: LAGEPLAN
(Obergeschoss) M 1:500

ABB. 2: LAGEPLAN
(Untergeschoss) M 1:500

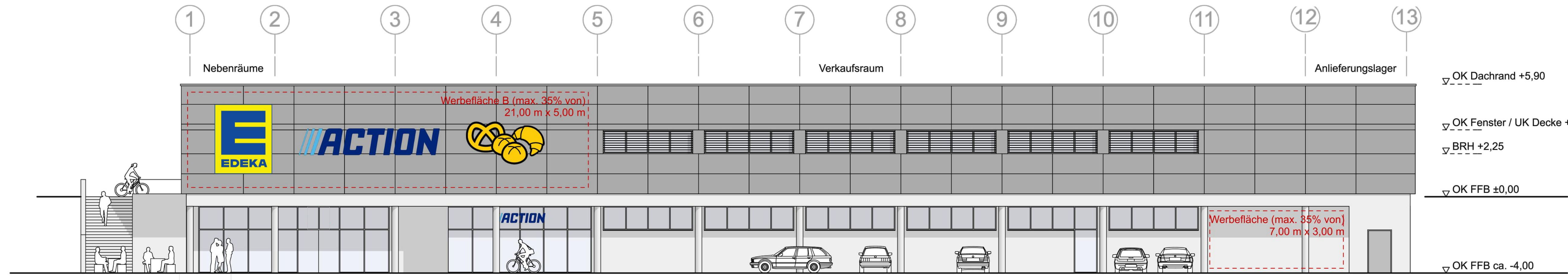

ABB. 3: ANSICHT SÜD-WEST
(Hildesheimer Straße), M 1:200

ABB. 4: ANSICHT NORD-WEST
(Kronsbergstraße), M 1:200

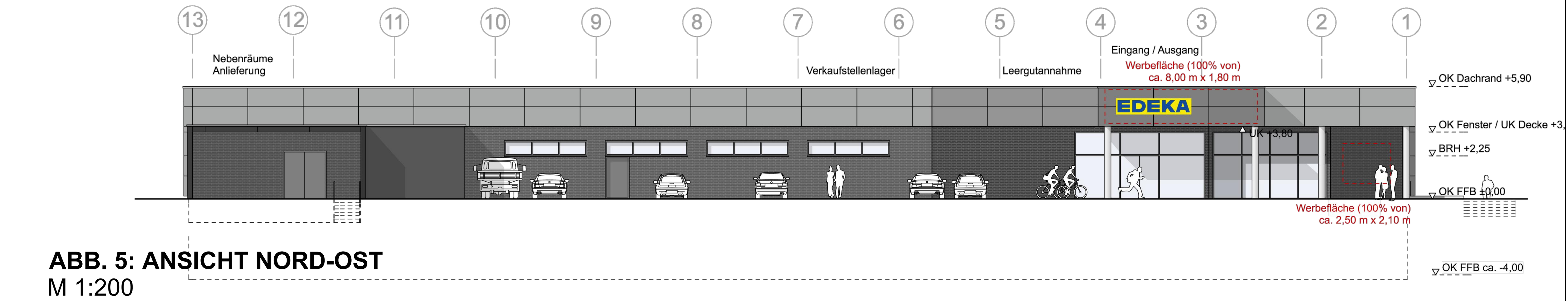

ABB. 5: ANSICHT NORD-OST
M 1:200

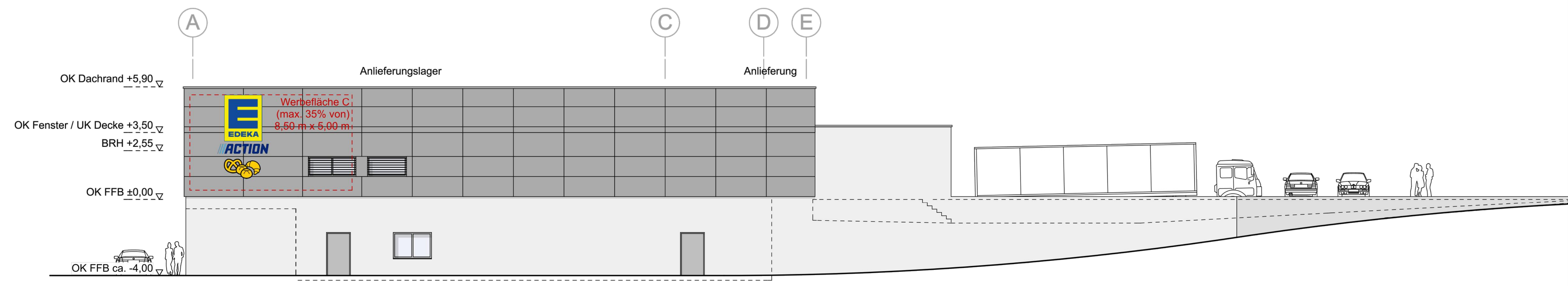

ABB. 6: ANSICHT SÜD-OST
M 1:200

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Versorgungsbereich Alt-Laatzen Kronsbergstraße“

VORHABENBESCHREIBUNG

1. Nutzung / Erschließung:
Auf dem Baugrundstück (Hildesheimer Str. / Kronsbergstr.) soll ein Einzelhandelsvorhaben mit einem EDEKA-Markt mit Backshop, max. 1.480 m² Verkaufsfläche, einem ACTION-Markt, max. 800 m² Verkaufsfläche, und weiteren kundenorientierten Dienstleistungen, unter Berücksichtigung der branchen-/sortimentsbezogenen Regelungen des § 3 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans realisiert werden. Die Anlage ist als Solitärgebäude in zweigeschossiger Bauweise mit einer rückwärtigen Stellplatzanlage geplant.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie, und zwar des von der Hildesheimer Straße in Richtung Bahnlinie um mehrere Meter ansteigenden Geländes, wird die Möglichkeit einer flächenschonenden Unterbringung der Nutzungen auf zwei Ebenen genutzt. Zur Hildesheimer Straße hin entwickelt sich dadurch eine dem Umfeld städtebaulich entsprechende, attraktive zweigeschossige Ansicht und positioniert sich als straßenbegleitende Raumkante. Das Obergeschoss (EDEKA) wird von der rückseitig gelegenen Stellplatzanlage erschlossen und wirkt hier als eingeschossiges Gebäude.
Die verkehrliche Erschließung greift in etwa die bisher genutzten Zufahrtsbereiche an der Hildesheimer Straße und an der Kronsbergstraße auf.
An der südlichen Ecke des Grundstücks an der Hildesheimer Straße ist eine Nebenzufahrt zur Erschließung der PKW-Stellplätze im Untergeschoss sowie die Anlieferzufahrt für beide Märkte vorgesehen. Die Lieferfahrzeuge fahren in Einbahnrichtung südlich am Gebäude vorbei und verlassen das Grundstück auf Erdgeschossniveau über die Ein-/Ausfahrt an der Kronsbergstraße.
An der Kronsbergstraße erfolgt die Hauptzufahrt für PKW zur rückwärtigen Stellplatzanlage.

2. Gestaltungskonzept:
Um angesichts der örtlichen Höhenverhältnisse sicherzustellen, dass die beiden zulässigen Geschosse vom Straßenniveau der Hildesheimer Straße aus entwickelt werden, wird eine max. Gebäudehöhe (OK Gebäude) von 11,0 m über Bezugspunkt, hier Regenwasserkanal an der Hildesheimer Straße, festgesetzt.

Die Zweigeschossigkeit, die entlang der Hildesheimer Straße sowie im vorderen Bereich der Kronsbergstraße ablesbar sein wird, ist ausdrückliches Planungsziel, da die sich daraus ergebende Gebäudehöhe besser mit der übrigen Eckbebauung der Kreuzung korrespondiert als die üblichen eingeschossigen Flachdachgebäude einschlägiger Einzelhandelsfilialisten.

Das von der Hildesheimer Straße zweigeschossige Gebäude erhält eine horizontale Gliederung in der Weise, dass hier das obere Geschoss mit anthrazitfarbenen Fassadenplatten in regelmäßigem Raster mit Kreuzfugen verkleidet wird und im unteren Geschoss die Konstruktion aus Stahlbetonstützen und -wänden mit großzügigen Verglasungen sichtbar wird. Der Gesamtausdruck des Gebäudes gestaltet sich in Grau- und Anthrazittönen. Die eingeschossige, zur Stellplatzanlage gerichtete Fassade, wird gleichermaßen horizontal gegliedert. Hier wird der Attikabereich des Flachdaches mit anthrazitfarbenen Fassadenplatten verkleidet und unterhalb davon eine Konstruktion aus anthrazitfarbenem Verblendmauerwerk mit grauer Fuge und einer vertikalen Gliederung mit Lisenen aus Stahlbetonfertigteilen gewählt. Die Schaufensteranlagen und Eingangsbereiche werden aus Aluminium Pfosten-Riegel-Konstruktionen mit großzügigen Verglasungen erstellt.

3. Werbeflächen:
3.1 Hauptwerbeflächen (Logos) an der Fassade:
Generell gilt: Werbung innerhalb der folgend definierten Flächen darf nur geordnet, d.h. unter- oder nebeneinander, innerhalb einer sinnfälligen, klar ablesbaren Gestaltungsstruktur angebracht werden.

3.1.1 Ansicht Hildesheimer Straße (Südwest-Fassade):
Obergeschoss: Die Schriftzüge der Mieter werden in ihrem aktuellen Firmendesign innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 3, verorteten Fläche von 21,00 m x 5,00 m angeordnet und dürfen dabei summarisch nicht mehr als 35% dieser Fläche einnehmen. Der jeweilige Einzelschriftzug oder das Logo dürfen eine Ansichtsfläche von 15 m² nicht überschreiten.
Untergeschoss: Innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 3, verorteten Fläche von 10,00 m x 3,00 m ist die Anbringung von Werbung durch die Nutzer des Untergeschosses zulässig. Die Werbeflächen dürfen dabei summarisch nicht mehr als 35% dieser Fläche einnehmen. Siehe zudem 3.2.

3.1.2 Ansicht Kronsbergstraße (Nordwest-Fassade):
Obergeschoss: Die Schriftzüge der Mieter werden in ihrem aktuellen Firmendesign innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 4, verorteten Fläche von 7,00 m x 5,00 m angeordnet und dürfen dabei summarisch nicht mehr als 35% dieser Fläche einnehmen. Der jeweilige Einzelschriftzug oder das Logo dürfen eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten. Zusätzlich darf der Obergeschossnutzer an der entgegengesetzten Ecke einen weiteren, max. 5 m² großen Schriftzug zur Kenntlichmachung und konkreten Verortung seiner Nutzung anbringen.
Untergeschoss: Siehe 3.2.

3.1.3 Ansicht Parkplatz (Nordost-Fassade):
Obergeschoss: Der OG-Nutzer darf in räumlicher Zuordnung zum Eingangsbereich, siehe Abb. 5, einen Schriftzug sowie ein Firmenlogo anbringen, jeweils mit max. 5 m² Ansichtsfläche.
Untergeschoss: entfällt

3.1.4 Ansicht Nachbargrundstück (Südost-Fassade):
Obergeschoss: Die Schriftzüge der Mieter werden in ihrem aktuellen Firmendesign innerhalb der in der Fassadenansicht, siehe Abb. 5, verorteten Fläche von 8,50 m x 5,00 m angeordnet und dürfen dabei summarisch nicht mehr als 35% dieser Fläche einnehmen. Der jeweilige Einzelschriftzug oder das Logo dürfen eine Fläche von 5 m² nicht überschreiten.
Untergeschoss: Siehe 3.2.

3.2. Nebenwerbeflächen (Hinweiswerbung, Richtungsschilder) an der Untergeschossfassade:
Zusätzlich zu den Hauptwerbeflächen dürfen die Erdgeschossnutzer weitere, den Hauptschriftzügen flächenmäßig untergeordnete, Schriftzüge / Logos zur Kenntlichmachung und konkreten Verortung der Nutzung, insb. ihrer Haupteingangsbereiche an der Untergeschossfassade anbringen.

3.3 Fenster als Werbeflächen:
Fensterflächen dürfen lediglich durch transparent wirkende (satinierte) Folien beklebt werden. Ausnahme: Auf Fensterflächen in unmittelbarer Zuordnung zu den Eingangsbereichen bzw. auf den Eingangstüren selbst sind hinterklebte Werbefolien - auch zu Zwecken der Produktwerbung - auf max. 10 m² pro Nutzer zulässig.

3.4 Werbetafeln im Grundstücksseitenraum zur Kronsbergstraße sowie auf dem weiteren Grundstück:
Ergänzend zur Fassadenwerbung ist eine Werbetafel im Grundstücksrandbereich zur Kronsbergstraße mit einer Höhe und Werbefläche analog § 8 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig. Der konkrete Standort sowie Größe und Ausrichtung sind mit dem Team „Sicherheit und Ordnung“ der Stadt Laatzen abzustimmen. Ergänzend dazu sind auf dem Grundstück weitere kleinflächige (max. 1 m²) Werbetafeln im Sinne von Wegweisern zulässig.

3.5 Fremdwerbung ist auf dem gesamten Grundstück unzulässig.

3.6 Fahnen und Fahnenmasten sind auf dem gesamten Grundstück unzulässig.

4. Begrünung / Grünfläche:
Angepflanzt werden mind. 20 standortheimische Laubbäume auf dem Grundstück, davon mind. 6 entlang der Hildesheimer Straße. Damit wird insbesondere entlang der Hildesheimer Straße eine durchgängige Baumreihe geschaffen und eine attraktive Grundstücksansicht gewährleistet. Des Weiteren wird durch eine Baumreihe entlang der Bahnlinie eine Abgrenzung erzielt. Soweit möglich wird das Zentrum der Stellplatzanlage durch die Anpflanzung von Solitärbäumen in ausreichend großen Pflanzbeeten aufgewertet.

BAUTEIL / LEGENDE

BRH	Brüstungshöhe		Höhenkote
UK	Unterkante		Brandwand
OK	Oberkante	VK	Vorderkante
UZ	Unterzug	SW	Schmutzwasser
FF	Fertigfussboden	RR	Regenfallrohr
RD	Rohdecke	DA	Dachablauf
DD	Deckendurchbruch	NÜ	Notüberlauf
BD	Bodendurchbruch	RÖ	Reinigungsöffnung
WD	Wanddurchbruch	BE	Bodeneinlauf
WS	Wandschlitz	NRWG	Rauch-/Wärmeabzug

Bauherr
Einkaufszentrum Hildesheimer Straße GmbH & Co. KG
Wilhelm-Busch-Str. 33
33415 Verl

Datum: Unterschrift

Architekten / Planer
Wiese Architekten
Steinstraße 2 / Niederwall
33602 Bielefeld

H&P Ingenieure GbR
Albert-Schweitzer-Str. 1
30880 Laatzen

Datum: Unterschrift
Datum Unterschrift

Stand: 16.05.2018

H&P INGENIEURE GbR
Beratende Ingenieure VBI für Bauwesen
www.hp-ingenieure.de
Dipl.-Ing. Jochen Bess · Dipl.-Ing. Gerd Schneider

17108