

Luisenstraße 9  
30159 Hannover

Tel.: 0511 36576-0  
Fax: 0511 36576-22

DR  
Durchwahl: -12  
[ringeling@bauwo.de](mailto:ringeling@bauwo.de)  
[www.bauwo.de](http://www.bauwo.de)

## **Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Gewerbepark Niedere Heide II"**

### **➤ Veranlassung**

In der Gemeinde Auetal soll ein neues Gebiet für einen Gewerbepark geschaffen werden. Aufgrund der guten Verkehrsanbindung an die Autobahn A2 sind Gewerbeansiedlungen nachgefragt. Sowohl die Logistik-Branche als auch produzierendes Gewerbe finden hier einen guten Standort. Die Gemeinde Auetal hat als Investor und Projektentwickler die bauwo Grundstücksgesellschaft mbH aus Hannover für dieses Vorhaben gefunden.

Der Standort wird in den Planungen des Investors für einen Logistik-Standort ausgelegt. Entwickelt wird für interessierte Logistik-Firmen, deren Anforderungen grundsätzlich bekannt sind. Große Hallenflächen, die eine Aufstellung von Hochregalen ermöglichen, mit einer ausreichenden Anzahl an Überladebrücken und Toren sowie entsprechenden Fahr-, Rangier- und Stellplatzflächen im Außenbereich sind geplant.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt, in dem geringfügige Änderungen je nach Nutzung inkludiert und möglich sind. Ein konkreter Nutzer ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Gewerbliche Nutzungen wie z.B. Logistik können sich hier sehr gut ansiedeln. Nutzerspezifische Anforderungen werden je nach Bedarf im Zuge des Bauantragsverfahrens geprüft.

### **➤ Hinweise zu Festlegungen und Grundlagen**

Für die nachfolgend aufgeführten Themen sind Fachbeiträge und gutachterliche Berichte als Basis der Vorhabenplanung berücksichtigt worden. Inhalte der Berichte werden im Rahmen der vorliegenden Vorhabenbeschreibung nur sinngemäß wiedergegeben, wenn sie zur Erklärung der Planung erforderlich und sinnvoll erscheinen.

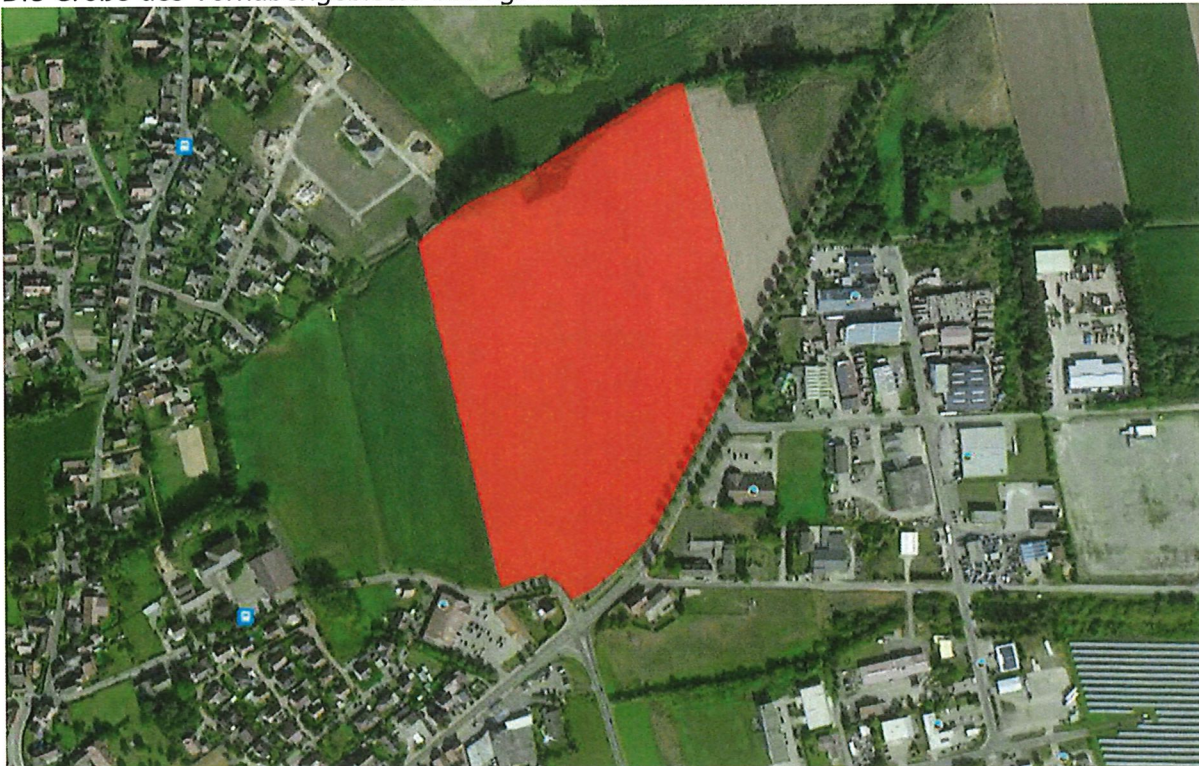
Die Fachbeiträge sind voll umfänglich berücksichtigt:

- Wasserwirtschaftliches Gutachten
- Geotechnik/Boden
- Altlasten
- Regen-/Schmutzwasser – externe Erschließung
- Objektplanung Verkehrsanlagen / Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
- Luftimmissionen
- Lärmimmissionen
- Kampfmittel Luftbildauswertung
- Archäologie/Bodenfunde
- Naturschutz
- Umwelt und Verkehr
- Brandschutz

### ➤ Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Gemeinde Auetal nord-westlich der Rehrener Straße (L 443). Diese stellt auch die süd-östliche Begrenzung dar. Im Norden wird das Gebiet durch einen Grün- / Gehölzstreifen mit Bachlauf begrenzt. Östlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gebiet an.

Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. 97.300 m<sup>2</sup>



## ➤ Objektbeschreibung

Das Vorhaben umfasst ein Logistikzentrum, das parallel zu der östlich gelegenen Grenze des Vorhabengebietes ausgerichtet ist.

Das Logistikzentrum besteht aus drei Hallen (A, B und C), die über eine neu zu errichtende Stichstraße von der Rehrener Straße aus erschlossen werden.

Der Hallenkomplex besteht aus insgesamt 5 Hallenschiffen (Units) aufgeteilt auf 3 Hallen. Die Brutto-Grundflächen betragen rund:

Unit A1:	8.572 m <sup>2</sup>
Unit A2:	8.567 m <sup>2</sup>
Unit B1:	10.214 m <sup>2</sup>
Unit B2:	10.160 m <sup>2</sup>
Halle C:	10.032 m <sup>2</sup>

Die Hallen erhalten eine Hallensohle in Betonbauweise, für Gabelstaplerverkehr geeignet.

Vorgesehen sind 16 **Überladebrücken** für Halle A, 20 Überladebrücken für Halle B und 10 Überladebrücken für Halle C sowie je ein ebenerdiges Zufahrtstor zur direkten LKW-Einfahrt zu jeder Unit. In den Brandwänden zwischen den jeweils beiden Units der Hallen A und B werden Brandschutzschiebtore vorgesehen.

Zusätzlich verfügt jede Unit innen noch über eine **Zwischenebene** (Mezzanine) jeweils entlang der Fassaden bzw. oberhalb der Tore und Überladebrücken. Die zusätzlichen Lagerflächen liegen hier jeweils zwischen 990 m<sup>2</sup> – 1.160 m<sup>2</sup>. Der Zugang erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus. Diese Flächen können optional für den Ausbau von Büro- und Sozialflächen genutzt werden. Je Halle wird zur Erschließung der Mezzanine-Ebene eine behindertengerechte Aufzugsanlage vorgesehen, die optional je nach Nutzung ausgeführt wird. Der zweite Fluchtweg von den Mezzaninen wird über außenstehende Stahl-Treppentürme sichergestellt.

Die **Tore und Ladebrücken** für den Betrieb der Logistikhalle befinden sich gegenüberliegend zwischen den Hallen A und B sowie südlich der Halle C (zur Rehrener Straße ausgerichtet). An der nördlichen Fassade der Halle A sowie an der südlichen Fassade der Halle B sind in vorgelagerten Anbauten die Büro- und Sozialräume untergebracht, bedarfs- bzw. wahlweise 1-geschossig oder 2-geschossig. Diese Anbauten erhalten extensiv begrünte Flachdächer. Es handelt sich um insgesamt 2 Vorbauten in gleicher Größe von ca. 313 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche. Alternativ können diese Büro-Vorbauten innerhalb der Hallen als Ausbau auf der Mezzanine-Ebene vorgesehen werden. In den Ausbaubereichen wird je Halle jeweils 1 behindertengerechtes WC ausgeführt. Bei Bedarf werden auch Umkleidebereiche mit Duschen vorgesehen.

In zwei weiteren Anbauten (an der südlichen Fassade der Halle A und an der nördlichen Fassade der Halle B) sowie einem separaten, freistehenden Gebäude südlich der Halle C befinden sich die **Gebäudetechnik** sowie die Sprinklerzentralen. Optional in Abhängigkeit der Nutzung sind weitere kleine Technikgebäude zur Unterbringung von Trafos nördlich der Hallen-Unit B2 vorgesehen.

Vor Halle A werden 1-2 freistehende Sprinklertanks vorgesehen. Ein weiterer Tank liegt im Zufahrtsbereich zur Halle C.

Die Gebäudehöhe ist mit ca. 14,11 m bzw. alternativ mit ca. 12,51 m geplant. Die Hallenfassaden erhalten eine wärme gedämmte Trapezblechfassade, alternativ eine Thermowand-Fassade. Die Fassadengestaltung erfolgt in einem vertikalen, barcode-ähnlichen Muster in den Farben hellgrau, dunkelgrau, grün. Folgende Fassadenflächen erhalten – wenn aus hygienischen Gründen für die Nutzung zulässig - eine Fassadenbegrünung: nördliche und westliche Fassade Halle A, westliche und südliche Fassade Halle B und östliche Fassade Halle C.

Die Vorbauten und die Sprinklerzentrale sind als Betonsandwichwandfassaden mit Farbanstrich; alternativ Vorhangfassade geplant.

Auf den Dachflächen der Hallen wird eine Photovoltaik-Anlage errichtet, die Dächer der Büro-Vorbauten erhalten – sofern diese ausgeführt werden – Dächer mit extensiver Begrünung.

Örtliche Bauvorschriften sowie die Technischen Anschlussbedingungen der Ver- und Entsorger werden eingehalten.

## ➤ Betriebsbeschreibung

Die Hallen A und B mit insgesamt 4 Units befinden sich auf einer Liegenschaft und können dementsprechend von bis zu 4 Nutzern betrieben werden. Zwischen den Hallen sind ausreichend Andienungs- und Rangierflächen für LKW-Zu- und Abfahrten. Für die Mitarbeiter der Hallen A und B ist eine gemeinsame PKW-Stellplatzanlage vorgesehen, die sich außerhalb der Einzäunung befindet. Vom PKW-Stellplatz werden die Mitarbeiter durch eine Drehkreuzanlage über Gehwege zu den Hallen geleitet. Die Halle C ist autark auf einer weiteren Liegenschaft geplant und umfasst 1 Unit für einen weiteren Nutzer. Auch hier finden sich PKW-Stellplätze und Zuwegungen gleichermaßen. Insgesamt können mit dieser Vorhabenplanung bis zu 5 verschiedene Nutzer am Standort angesiedelt werden.

Die Betriebsflächen im Außenbereich werden in Asphaltbauweise ausgeführt, hochbelastete Bereiche wie z.B. Tiefhöfe oder Wendehammer werden in Beton erstellt.

Der Investor sieht eine 24/7-Nutzung im 3-Schichtbetrieb vor. Der Regelbetrieb wird hauptsächlich an Werktagen und in den beiden Tagesschichten in der Zeit von 6 Uhr bis 22 Uhr erfolgen. Insgesamt ist der Standort zur Ansiedlung von ca. 220 Arbeitnehmer ausgelegt. Die Mitarbeiter werden überwiegend mit dem PKW kommen.

Je nach Nutzer werden die Bereiche der Büro- und Sozialräume umgesetzt: es besteht die Möglichkeit für Halle A und B diese Räumlichkeiten jeweils in einem vorgesetzten Büro-Gebäude unterzubringen, alternativ ist der Ausbau dieser Räume auf einer Mezzanine-Ebene oberhalb der Tore und Überladebrücken möglich, um den individuellen und betrieblichen Anforderungen der zukünftigen Nutzer gerecht werden zu können. In Halle C erfolgt der Ausbau auf der Mezzanine.

In den Bürobereichen werden Arbeitsplätze mit entsprechender Ausstattung an Daten- und Elektroanschlüssen eingerichtet, Sonnenschutz und Blendschutz wird vorgesehen.

Sanitärräume in entsprechend ausreichender Anzahl werden für m/w/d vorgesehen.

In der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind die möglichen Varianten dargestellt, die in Abhängigkeit der Nutzung und in Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer/Betreiber der Liegenschaft noch möglich sind. Im Zuge des Bauantrags- und -genehmigungsverfahrens wird eine Ausführungsvariante bestimmt. Die in der Vorhaben- und Erschließungsplanung

dargestellten Öffnungen können vorhabenbedingt abweichen und sind daher nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für eine Nutzung zur Einlagerung wassergefährdender Stoffe oder von Gefahrstoffen werden im Rahmen des Bauantrags entsprechende Gutachten (wie z.B. AwSV-Gutachten) eingereicht. Daraus können Absenkungen der Bodenplatte resultieren, um die Löschwasserrückhaltung sicherzustellen, sowie entsprechende Abdichtungsmaßnahmen.

### ➤ **Erschließung**

Die Grundstückszufahrt für sämtliche Fahrzeuge erfolgt über die neu zu errichtende öffentliche Stichstraße von der „Rehrener Straße“, die mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m zuzüglich Freihaltefläche für LKW-Überhang vor den 2 Grundstücken abschließt.

Die Einfahrt auf die beiden Grundstücke wird mit einer Schrankenanlage mit Sprechstelle und Fernauslösung geregelt. Auf dem Grundstück können die Lkw die Ladebrücken der Hallen direkt anfahren. Auf den Betriebsflächen werden integrierte Wendebereiche für reibungsloses Rangieren der LKW's eingeplant, die Liegenschaft der Hallen A und B erhält einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m zuzüglich erforderlichem Freihaltebereich. Im westlichen Teil des Grundstücks südlich der Halle A und nördlich der Halle B befinden sich jeweils 2 Lkw-Stellplätze. Halle C erhält einen LKW-Stellplatz.

Im öffentlichen Bereich werden am Wendehammer darüber hinaus 4 weitere LKW-Stellplätze vorgesehen.

Die PKW-Parkplätze werden über die gleiche, oben genannte Zufahrt erschlossen. Der Parkplatz westlich der Erschließungsstraße (Grundstück A, angegliedert an Halle A) verfügt über 73 PKW-Stellplätze, der Parkplatz östlich der Erschließungsstraße (Grundstück B) über 24 PKW-Stellplätze. Hinzu kommen noch jeweils 4 PKW-Parkplätze vor den Hallen A, B und C, davon ist jeweils ein Parkplatz behindertengerecht. Insgesamt verfügt der gesamte Standort über 109 PKW-Stellplätze.

Für Fußgänger und Radfahrer wird im Zuge der Anlegung der Linksabbiegespur auf der L 443 ein neuer kombinierter Fuß-Rad-Weg angelegt, der in Richtung Ortskern geführt wird und an den dort vorhandenen Weg anschließt.

### ➤ **Außenanlagen**

An der nördlichen Gebietsgrenze befindet sich ein Grün- / Gehölzstreifen mit Gewässer. Dieser Grünstreifen bleibt erhalten und wird um einen weiteren Pflanzstreifen ergänzt.

Die Pflanzung von Bäumen erfolgt gem. Vorgaben bzw. Pflanzplan und ist Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Pflanzschema und Pflanzliste).

An der westlichen und süd-östlichen Gebietsgrenze ist ebenso ein Pflanzstreifen vorgesehen.

An der nördlichen Gebietsgrenze wird zum angrenzenden Wohngebiet eine begrünte Böschung angelegt, gegebenenfalls mittels Winkelstützwänden oder Gabionen abgetrept. Die dort

befindliche Trasse einer per Dienstbarkeit eingetragenen Leitung wird weitestgehend freigehalten.

Vor jeder Halle wird ein Raucherpavillon vorgesehen.

Im Bereich der Pkw-Parkplätze werden 2 überdachte Fahrradabstellanlagen errichtet.

Die 73 PKW-Stellplätze östlich der Halle B erhalten Überdachungen mit Photovoltaik, sofern diese Photovoltaik-Flächen nicht alternativ auf den Dachflächen umgesetzt werden können.

PKW-Ladesäulen für E-Mobilität werden gem. gesetzlicher Vorgaben im Bereich der PKW-Stellplätze ausgeführt.

Umlaufend um die Hallen wird für die Feuerwehr eine Umfahrung eingerichtet, die Ausführung erfolgt wahlweise und in Abstimmung mit der Feuerwehr mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

An der westlichen Grenze wird zwischen den Hallen A und B eine begrünte Schallschutzwand für den erforderlichen Schutz vor Gewerbelärmimmissionen errichtet.

Ein Schallschutzgutachten berücksichtigt die maßgeblichen Immissionsorte. Erforderlicher Lärmschutz wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bewertet und sichergestellt.

Die beiden Grundstücke werden jeweils mit einer 2 m hohen Zaunanlage umschlossen, die PKW-Stellplätze werden dabei separat mit eingezäunt. Der Zugang per pedes erfolgt jeweils durch eine Drehkreuzanlage mit Zutrittskontrolle bzw. Kartenleser. Im Zufahrtsbereich beider Grundstücke wird jeweils ein elektrisches Stahl-Schiebetor sowie eine Schrankenanlage vorgesehen, um außerhalb von Betriebszeiten verschließen zu können.

## ➤ Brandschutz

Im Folgenden werden jene Maßnahmen aufgezeigt, die zur Menschen- und Lebensrettung sowie dem vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz erforderlich sind:

- Die 3 Hallen sind in 5 Units aufgeteilt, jede Unit für sich ist ein Brandabschnitt. Vorgesetzte Büros und Technikvorbauten bilden ebenso einen Brandabschnitt.
- Es wird in den Hallen eine automatische Sprinkleranlage vorgesehen, die je nach Nutzung, Lagerart und Lagergütern ausgelegt wird. Sprinklertanks werden in der Außenanlage aufgestellt. Ein Löschanlagenkonzept wird erstellt.
- Flächendeckend wird eine Brandmeldeanlage (BMA) errichtet. Es ist vorgesehen die Alarmer der BMA auf die Leitstelle der zuständigen Feuerwehr aufzuschalten.
- Weiterhin werden die Hallen mit einer Rauch- und Wärmeabzug-Anlage (RWA-Anlage) ausgerüstet, die manuell pneumatisch im Brandfall durch die Feuerwehr ausgelöst wird sowie durch einen CO<sub>2</sub>-Alarmkasten mit Auslösevorrichtung automatisch.
- Zur Sicherstellung der Kommunikation der Feuerwehr-Einsatzkräfte und wirksame Löscharbeiten ist bei Erfordernis (behördliche oder feuerwehrseitige Forderung) eine Feuerwehr-Gebäudefunkanlage (BOS-Anlage) nach den Anforderungen der Musterrichtlinie für die Installation von Feuerwehr-Gebäudefunkanlagen zu planen und zu installieren.
- Organisatorische Maßnahmen werden dem Nutzer aufgegeben.
- Sämtliche Bereiche erhalten Handfeuerlöcher zur Erstbekämpfung

Ein entsprechendes Brandschutzgutachten wird mit dem Bauantrag zur Prüfung eingereicht. Dabei werden entsprechende Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Gewässers getroffen.

### ➤ **Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet ist bisher keine leitungsgebundene Infrastrukturerschließung vorhanden.

Verkehrstechnisch wird das Gebiet mit einer zu erstellenden Linksabbiegerspur und Planstraße erschlossen und durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und nach Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr planungsrechtlich gesichert. Im Anschlussbereich an die L 443 sind geringfügige Anpassungen vorzunehmen. Entsprechende Planungen sind der Anlage der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers werden zwecks Rückhaltung in den Außenanlagen insgesamt 4 Regenrückhaltebecken integriert, unterirdisch werden zudem zur Rückhaltung Teilstränge als Rückstau-Kanal genutzt. Das auf den Fahr- und Parkflächen der LKW's anfallende Regenwasser wird vorbehandelt und dann abgeleitet, das Regenwasser der Dachflächen sowie der PKW-Stellplätze wird ohne Vorbehandlung nach den Vorgaben des Landkreises Schaumburg gedrosselt und zeitverzögert eingeleitet.

Die öffentliche Erschließungsstraße inkl. Wendehammer entwässert in ein separates, öffentliches Regenrückhaltebecken, dass im Zuge der Maßnahme neu erstellt wird und nach Erstellung in das Eigentum des zuständigen Betreibers überführt wird.

Die gesamte Regenwasserentwässerung aus allen 5 Regenrückhaltebecken erfolgt abschließend in das nördlich vom Vorhabengebiet angrenzende Gewässer. Das für diese zentrale Entwässerungsleitung erforderliche Leitungsrecht wird berücksichtigt. Die Einleitung erfolgt gem. Vorgaben der Unteren Wasserbehörde gedrosselt.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der vorhandenen Böden nicht möglich.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt mittels Druckleitung in einen öffentlichen Schacht im Kreuzungsbereich der L 443.

Das Plangebiet ist bisher nicht mit Trink- und Löschwasser versorgt. Das Gebiet soll über eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserverband Nordschaumburg in der Landesstraße 443 angeschlossen und versorgt werden.

Um im Brandfall eine ausreichende Sicherung des Gebäudes und der Außenanlagen mit Löschwasser gewährleisten zu können, wird eine Erdleitung mit oberirdischen Hydranten errichtet. Eine Löschwasserbevorratung wird mit den Sprinklertanks sichergestellt.

Um das angrenzende Gewässer, in das das auf den Flächen anfallende Regenwasser eingeleitet wird, vor Löschwasser zu schützen, ist in der zentralen Ableitung ein Havarieschieber vorgesehen.

Die Nachspeisung der Tanks erfolgt aus dem öffentlichen Netz über Hydranten des öffentlichen Netzes in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet.

Die Stromversorgung wird über eine zu errichtende Übergabestation sichergestellt. Der Anschluss erfolgt durch die Stadtwerke Rinteln. Jede Unit erhält jeweils einen eigenen Trafo mit Unterverteiler und Zählung. Weitere Trafos werden für Allgemeinstrom und PV-Anlagen vorgesehen.

Die Gasversorgung des Gewerbegebiets soll über eine in der L 443 verlaufende, bestehende Leitung der PRIMAGAS erfolgen. Im südlichen Plangebiet soll hierfür ein Übergabeanschluss erstellt werden, alternativ ein Anschluss in den Technikräumen der Liegenschaften.

### ➤ **Beleuchtung**

In Büro- und Sozialbereich werden die Beleuchtungsstärken gem. ASR mittels Deckeneinbauleuchten realisiert, die Steuerung erfolgt teils über Präsenz- oder Bewegungsmelder, teils über Handtaster, je nach Raumnutzung.

In den Hallen werden Lichtbänder installiert, die zeit-, anwesenheits- oder tageslicht-abhängig gesteuert werden können.

Im Außenbereich werden an den Hauptzugängen zu den Büros Wandleuchten eingesetzt. Die Park- und Fahrflächen werden mit Mastleuchten ausgeleuchtet. Die Steuerung der Außenleuchten erfolgt über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr. Es wird eine insektenschonende Beleuchtung gewählt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

### ➤ **Werbeanlagen**

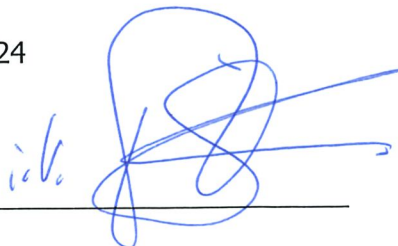
An zwei Positionen werden jeweils im Zufahrtsbereich auf die beiden Grundstücke beleuchtete Werbe-Stelen / Pylone mit H = max. 6 m vorgesehen.

An den Fassaden werden be- oder hinterleuchtete Werbungen in der Größe von ca. 2 x 6 m angebracht, wobei keine bewegten oder blinkenden Lichter geplant werden.

Vor den Hallen werden Fahnenmasten mit einer maximalen Höhe von 9 m ausgeführt.

Die Positionierungen sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen. Sämtliche Werbeanlagen sind optional und variieren je nach Nutzer. Zur hinreichenden Integration des Logistikparks in den Siedlungsbereich werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Größe begrenzt (örtliche Bauvorschriften).

Hannover, 02.12.2024



Daniel Ringeling  
(9. bauwo Log GmbH)