

PROJEKT BESCHREIBUNG

Projektnummer: 16162-004

Projekt: „Neubau mömax“
Bebauungsplanverfahren

Objekt: Roehenstraße / Walter-Bälz-Straße / Am Westerfeld
44625 Herne

Vorhabenträger: Löwengrund Immobilien GmbH
vertreten durch
Herrn Mag. Hofmann
Mergentheimer Straße 59
97084 Würzburg

Architekt: Hütténes GmbH Architekten
Architektur + Projektsteuerung
Reichspräsidentenstraße 21-25
45470 Mülheim an der Ruhr



Quelle: Referenzbeispiel mömax Kaiserslautern; mömax Deutschland GmbH

1. Räumlicher Geltungsbereich / Bestand im Plangebiet

Im Stadtteil Herne-Süd in direkter Nähe zum Wohn-Zentrum Zurbrüggen befindet sich das ca. 2,55ha große Plangebiet. Die Grundstücke Roehenstraße 34 und 37, Walter-Bälz-Straße 138 sowie die öffentliche Verkehrsstraße sind u.a. Bestandteil des Plangebiets. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts umfasst das Plangebiet ebenfalls ein Teil der Fläche „Am Westerfeld“ (Zurbrüggen-Grundstücke).

Das voraussichtliche Plangebiet und der damit verbundene Geltungsbereich für das Bebauungsplanverfahren umfassen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke:

Gemarkung Herne Flur 35 Flurstück 13, 14, 419, 422, 423, 443
Eigentümer: Löwengrund Immobilien GmbH

Gemarkung Herne Flur 35 Flurstück 306, 307, 339, 394, 420, 421
Eigentümer: Zurbrüggen Controlling GmbH

Gemarkung Herne Flur 36 Flurstück 4, 5
Eigentümer: Löwengrund Immobilien GmbH

Gemarkung Herne Flur 36 Flurstück 179, 442
Eigentümer: Stadt Herne

Räumlich werden die Grundstücke im Westen durch die Autobahn A43, im Osten durch die Versorgungstrasse der Ineos/Evonik und das Wohn-Zentrum Zurbrüggen sowie im Süden durch die Walter-Bälz-Straße begrenzt. Die Grundstücke werden im Süden über die Roehenstraße erschlossen.

Im westlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine aufgeschüttete Rampe, die als Zuwegung zur ehemaligen Fußgängerbrücke über die A43 diente. Heute wird diese nicht mehr genutzt, da der Fußgängerüberweg mittlerweile abgebrochen wurde.

Auf den drei Grundstücken der Löwengrund Immobilien GmbH sind mehrere Wohngebäude, gewerblich genutzte Gebäude und ehemaligen Stallungen im Bestand vorhanden. Des Weiteren sind auf den Grundstücken Freiflächen vorhanden, die als Abstell- und Lagerflächen oder auch als Pferdeweide genutzt wurden.

Ein Großteil der vorhandenen Gebäude und Hallen wurde mittlerweile freigeräumt. Nur noch ein Teil der Gebäude und Freiflächen auf dem Grundstück Roehenstraße 34 (Flur 36 Flurstück 4, 5) wird weiterhin genutzt.

Gemeinsam mit der Löwengrund Immobilien GmbH und der Hütténes GmbH Architekten soll an dem Standort ein Möbelmarkt der Vertriebschiene „mömax“ entstehen. Ziel der Planung ist, den Standort in direkter Nachbarschaft zum Wohn-Zentrum Zurbrüggen zu erweitern und attraktiver zu gestalten.

2. Städtebauliches Konzept / Architektur

Westlich des Wohn-Zentrums Zurbrüggen ist die Erweiterung bzw. ein Neubau eines Möbelmarktes der Unternehmensgruppe XXXLutz KG geplant. Der Vorhabenträger und spätere Eigentümer, die Löwengrund Immobilien GmbH, sieht am Standort die Vertriebschiene mömax vor. Das Einrichtungshaus mömax ist als günstigere Vertriebslinie in Ergänzung zum Wohn-Zentrum Zurbrüggen geplant.

Für das Bauvorhaben ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie ggfs. eine Anpassung des regionalen Flächennutzungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Das gesamte Plangebiet wird voraussichtlich eine Fläche von etwa 2,55ha umfassen. Zur Realisierung des neuen Bauvorhabens sind der vollständige Abbruch, der Rückbau der Aufschüttung (Zuwegung zur Fußgängerbrücke) und die Herrichtung der Grundstücke vorgesehen.

Des Weiteren ist geplant, die vorhandene Versorgungsleitung der Ineos / Evonik, die sich östlich der Grundstücke befindet, zu verlegen. Die derzeitige Planung sieht vor, dass sich nach der Umverlegung die Versorgungsleitungen nicht mehr auf den Grundstücken der Löwengrund Immobilien GmbH und des Wohn-Zentrums Zurbrüggen befinden werden.

Der geplante Neubau soll über etwa 8.000,00qm Verkaufsfläche und einer Lagerfläche von ca. 9.000,00qm verfügen. Die aktuelle Planung sieht eine Grundfläche des Hauptbaukörpers von ca. 144,00m x 63,00m sowie eine Gesamthöhe von ca. 20,15 m vor. Grundlage des Entwurfs bildet ein standardmäßiges Achsraster der Vertriebschiene von 9,00m x 12,00m. Das derzeitige Konzept sieht eine erdgeschossige Verkaufsfläche mit Lagerflächen (Stapellager) im ersten Obergeschoss vor.

In räumlicher Nähe zum Eingangsbereich wird auch eine Gastronomiefläche von ca. 450,00qm vorgesehen.

3. Außenanlagen / Erschließung

Aufgrund des geplanten direkten Anbaus wird sowohl eine Umverlegung der Versorgungsleitung der Ineos / Evonik als auch eine Verlegung der Feuerwehrumfahrt und Anlieferung des Wohn-Zentrums Zurbrüggen erforderlich.

Zukünftig soll die Anlieferung über die bestehende Erschließung im Norden erfolgen und entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufen. Die Anlieferungszone des mömax wird sich, wie die des Wohn-Zentrums, zukünftig im rückwärtigen Bereich befinden. Anlieferungsverkehr ist über die Walter-Bälz-Straße nicht vorgesehen.

Eine Einfahrt im südlichen Bereich des Grundstücks über die Walter-Bälz-Straße soll dennoch erhalten bleiben. Diese soll sowohl den Anwohnern der Roehenstraße 49 als auch dem PKW-Verkehr dienen.

Die erforderlichen Stellplätze werden westlich des Neubaus vorgesehen. Weitere nicht bauordnungsrechtlich-relevante Stellplätze werden im Bereich der Anbauverbotszone der A43 geplant.

4. Referenzbeispiele

Referenzbeispiel 1: mömax, Saarbrücken

Referenzbeispiel 2: mömax, Kaiserslautern



Quelle: Referenzbeispiel 2, mömax Kaiserslautern, mömax Deutschland GmbH

Referenzbeispiel 3: mömax, Berlin



Quelle: Referenzbeispiel 3, mömax Berlin, mömax Deutschland GmbH

5. Anlagen

Strukturentwurf 16162 2 LP SE -1- i Konzept (Stand 15.05.2018)

Mülheim an der Ruhr, den 30.05.2018

i.A. M. Sc. Architektin Jenny Stevens
Hütténes GmbH Architekten