

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



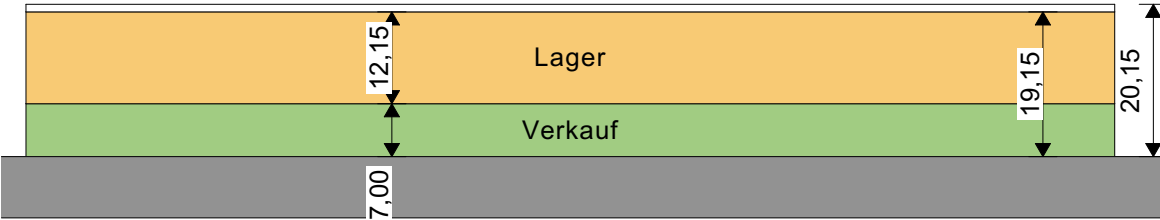
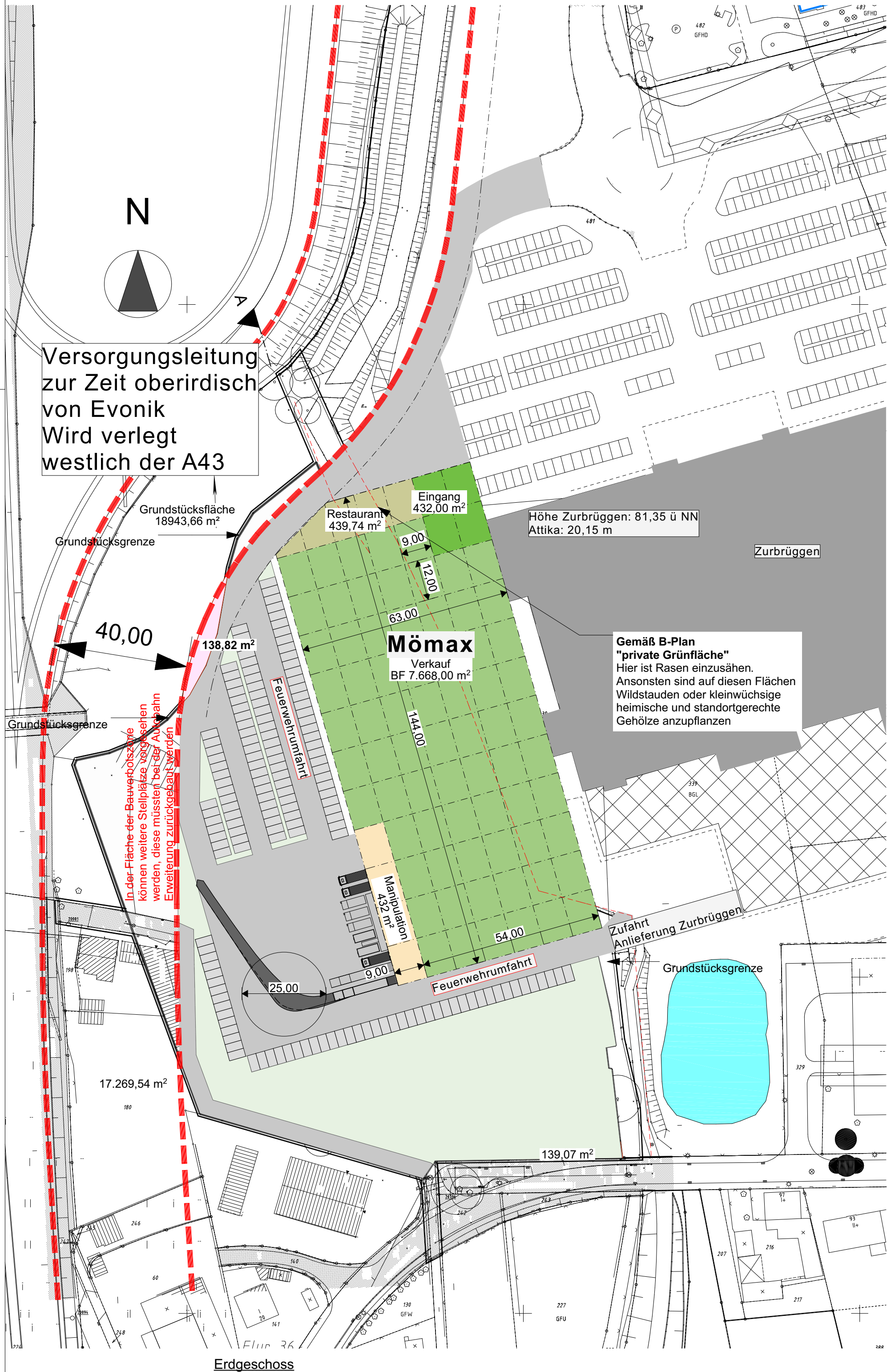
Quelle: Referenzbeispiel 3, mömax Berlin, mömax Deutschland GmbH

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



Systemschnitt

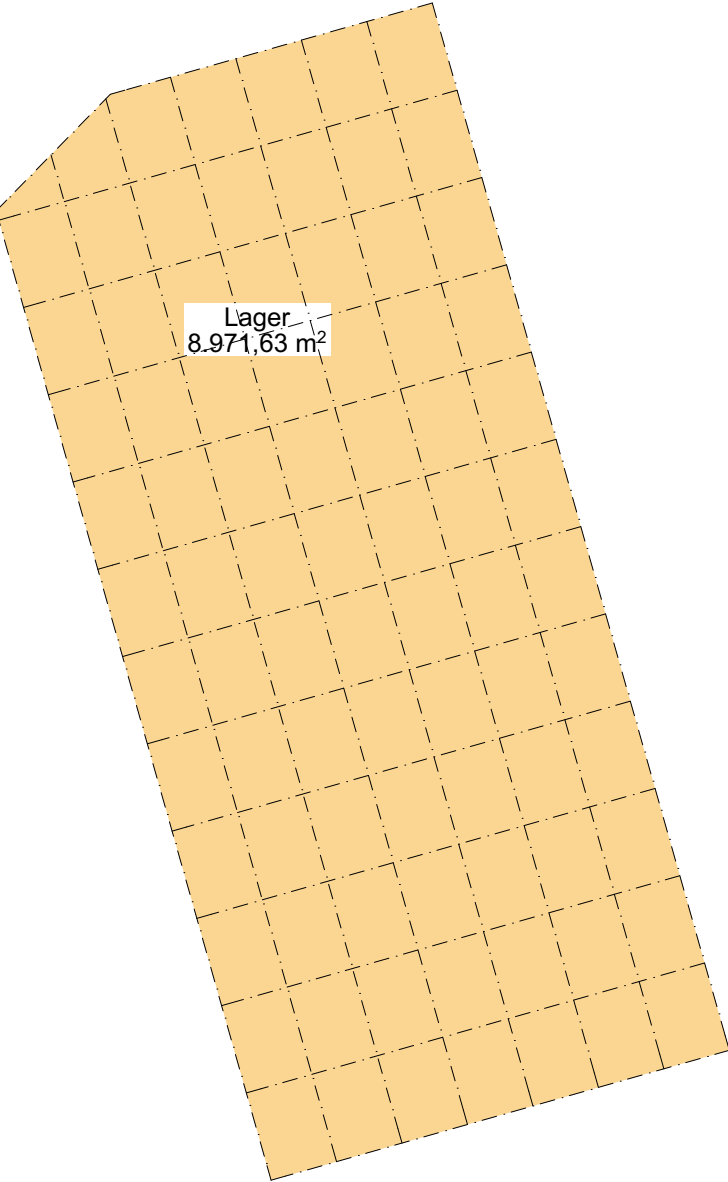
Gebäudehöhe: ca. 20,15 m
VK Mömax: ca. 7.668 m² brutto
Eingang: ca. 432 m² brutto
Restaurant: ca. 440 m² brutto
Lagerfläche: 432 m² brutto
Manipulation: 432 m² brutto
Lager: 8.972 m² brutto

Grundstücksgröße: ca. 18.943 m²
Überbaubare Fläche: ca. 17.269 m²
Überbaute Fläche: ca. 14.082 m² brutto

GRZ 0,74

Stellplätze SOLL: Mömax 162 STPL
bei einem Ansatz von 1 Stpl. je 50 m² Verkauf
Stellplätze IST: Mömax 154 STPL
gesamt 508 STPL

Hinweis:
Durch den Mömax Neubau entfallen 72 bestehende Stellplätze
Anteil GRZ der Stellplätze ist abzustimmen.
ein Bebauungsplan, sowie weitere planungsrechtlichen
Vorgaben liegen zur Zeit noch nicht vor.
10 % Innenstadtrelevantes Sortiment ist vorzusehen
Die Bauverbotszone von 40m neben der Autobahn ist zu beachten



1. Obergeschoss

Alle Maße sind an der Baustelle vom ausführenden Unternehmer verantwortlich zu prüfen. Unklarheiten und Differenzen sind der Bauleitung sofort zu melden.

	Projektnummer	LP	Plantyp	Inhalt	Maßstab	Index
Plan-Nr.	16162	2	LP	SE	-1-	i
i	15.05.18	Wg		Raster gedreht, Höhe angepasst und Flächen angepasst gem. Bauherr		
h	14.05.18	Wg		Schnitt und Restaurant angepasst		
g	11.05.18	Wg		Anpassung nach GL-Sitzung		
f	19.04.18	SL		Restaurant eingefügt		
e	23.01.18	SL		Mömax an Zurbrüggen herangerückt		
d	14.12.17	SL		Planung angepasst		
c	07.11.17	SL		Lagerbereich vergrößert		
b	24.10.17	SL		Planung nach Vorgaben Bauherr angepasst		
a	12.10.17	SL		Planung angepasst		
-	19.09.17	SL		Plan erstellt		
Index:	Datum:	Gez.:	Änderung/Ergänzung			

Hütténes GmbH Architekten

Ruhr-Reeder Haus
Reichspräsidentenstraße 21 - 25
45470 Mülheim an der Ruhr
Tel.: (0208) 96009-0 Fax: (0208) 96009-99

Projektnummer:
16162

Bauvorhaben:
Neubau Mömax
Am Westerfeld 1
44625 Herne

Bauherr:
Löwengrund Immobilien GmbH
Mergentheimer Straße 59
97084 Würzburg

Strukturentwurf

Bauherr: Architekt:

Bauteil:
Konzept

Format: DIN A2	Datename: 16162_2018-05-09_Strukturentwurf.pln	Maßstab: 1:1000				
	Projektnummer	LP	Plantyp	Inhalt	Maßstab	Index
Plan-Nr.	16162	2	LP	SE	-1-	i