

Anlage

Vorhabenbeschreibung

Bauvorhaben	Neubau eines Fachmarktzentruns
Bauort	Lübbecker Straße 32584 Löhne
Bauherr	H.W. Knübel Vermögensverwaltung GmbH & Co KG Daimlerstraße 42-44 32254 Bünde

Präambel:

Der Vorhabenträger / Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Fachmarktzentruns mit einem Lebensmittelvollversorger inkl. Backshop, einem Lebensmittel-Discounter, einem Drogerie-Fachmarkt, einem Schuhfachmarkt, zwei Textilfachmärkten und einem Friseursalon.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 211 „FMZ Mennighüffen“ der Stadt Löhne aufgestellt.

Die folgende Vorhabenbeschreibung wird Bestandteil der Planung.

1.Grundstückssituation:

Die beplanten Grundstücke liegen an der Lübbecker Straße (L 773), von der aus sie von Nord-Osten erschlossen werden. Im Norden werden diese fast komplett durch Wohnbebauung begrenzt, im Osten durch die Lübbecker Straße und zwei Wohnhäuser. Im Westen und Süden grenzen die Grundstücke direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zusammen haben die überplanten Grundstücke eine Fläche von 24.939 m² (vorbehaltlich der endgültigen Vermessung).

Es gehören die folgenden Grundstücke zum Plangebiet:

Flurstück 40,41,42,97,98,121, ein Teil aus 122, ein Teil aus 120 sowie ein Teil der Straßenparzelle der L773.

Momentan werden die Flächen zum Teil als Ackerland genutzt, zum Teil ist das Grundstück mit Produktions- und Lagergebäuden sowie mit einem Lebensmittelmarkt und den dazugehörenden Parkflächen bebaut.

An der Nordseite grenzt das Grundstück an die Gärten der Nachbarbebauung. Hier befindet sich ein Baumbestand mit z.T. hochstämmigen Laub- und Nadelbäumen sowie diversen Gehölzen. Gleiches gilt für den nördlichen Bereich der Westgrenze. Hier grenzt ein dicht begrünter Wall den bebauten Grundstücksteil vom Ackerland im Westen ab.

Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich einzelne großkronige Bäume, die erhalten werden sollen, ebenso sollen an der Nordgrenze einzelne Bäume erhalten werden.

Für die Bäume, die nicht erhalten werden konnten, wurde eine Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung beantragt und genehmigt. Die zwischenzeitlich gefällten Bäume werden gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 211 durch Neuanpflanzungen ersetzt, dies geschieht im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich. Ergänzend werden Neuanpflanzungen im Bereich des gesamten Parkplatzes durchgeführt.

Nach Süden, Westen und Norden wird das Grundstück im Zuge der Errichtung eines Fachmarktzentrums durch einen breiten Gehölzstreifen aus Heckenpflanzen eingefasst werden.

2.Bebauungskonzept:

Das Grundstück mit einer Gesamtgröße von 24.939 m² soll mit Lebensmittelmärkten, Fachmärkten für Bekleidung und Drogerieartikeln und einer Dienstleistungsfläche bebaut werden. Die bebaute Fläche beträgt dabei ca. 6.302 m², auf dieser befindet sich eine Verkaufsfläche von ca. 4700 m².

Durch Fahrgassen, Fußwege und Parkplätze wird eine Fläche von ca. 13.379 m² versiegelt, dabei verbleibt eine Grünfläche von ca.5.258 m², die gärtnerisch angelegt und gestaltet wird.

Die Anordnung der Gebäude ist U-förmig und öffnet sich zur Lübbecker Straße.

Die Gebäude haben unterschiedliche Höhen, wobei der Vollversorger im nördlichen Gebäudekomplex den höchsten Baukörper stellt. Der Lebensmittelvollversorger im Norden und der Lebensmitteldiscounter im Süden, die sich an den offenen Enden des u-förmigen Komplexes befinden, bilden dabei die Flanken, wobei Ihre überhöhten Eingangsvordächer den Innenhofcharakter der Anlage betonen.

Parkplätze und Zufahrten gliedern sich durch asphaltierte Fahrgassen und gepflasterte Stellplätze, diese werden durch Pflanzflächen und Fußwege unterbrochen.

3.Erschließungskonzept:

Die Erschließung des Fachmarktzentrums erfolgt ausschließlich über die Lübbecker Straße (L 773) und wird durch eine Lichtsignalanlage im Kreuzungsbereich zur Lübbecker Straße gesteuert.

Durch Anbindung der geplanten Märkte an die Landesstraße, wird vorrangig aus Gründen der Qualität des Verkehrsablaufes im Zufahrtsbereich und zur Aufrechterhaltung der Leistungsfähigkeit des Straßenzuges eine geregelte Zufahrt auf das Grundstück erforderlich. Aufgrund der hohen vorhandenen Verkehrsbelastung sowie des erhöhten Verkehrsaufkommens durch das Nahversorgungszentrum, wird auf der L 773 eine Lichtsignalanlage zur Regelung des reibungslosen Verkehrsablaufes errichtet. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb NRW.

4.Lärmschutzkonzept:

Die zur Vorbereitung der Bauleitplanung erstellten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass eine veränderte Situation des Gewerbe- und Verkehrslärms Festsetzungen bzw. Regelungen zum Lärmschutz in der Bauleitplanung erforderlich machen.

Um die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz der Anlieger vor unzumutbarem Gewerbelärm einzuhalten, werden die Anlieferzeiten auf den reinen Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) begrenzt und die Öffnungszeiten beschränken sich ebenfalls auf einen Zeitraum innerhalb dieser Uhrzeiten. Die Nutzung der Parkplätze und die Anlieferung werden in den angegebenen Zeiten durch zwei Schrankenanlagen auf dem Grundstück geregelt. Lediglich ein geringer Teil der Parkplätze, welche direkt an der Lübbecker Straße liegen, können auch außerhalb dieser Zeiten angefahren werden und von Gästen des angrenzenden Gastronomiebetriebes genutzt werden.

Um die Lärmbelastung durch den Fahrverkehr der Einkaufswagen zu minimieren, werden die Fahrgassen in Asphalt ausgeführt und die Einkaufswagen mit sogenannten Flüsterrädern ausgestattet. Die Verflüssiger der Kälteanlagen werden im westlichen Bereich der einzelnen Dachflächen angeordnet, ferner wird deren zulässige Lärmemission begrenzt. Dadurch sind die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Anwohner vor Lärmimmissionen durch die Ausführung der technischen Gebäudeausrüstung gewährleistet.

Durch die Erhöhung des Verkehrslärms und den als „erheblichen baulichen Eingriff“ gemäß 16. BImSchV zu wertenden baulichen Eingriff, wird Gebäuden, bei denen eine vorhabenbedingte Verkehrslärmzunahme um größer/gleich 2,1 dB(A) erreicht wird - und damit die Schwelle des Wahrnehmbaren überschreitet – und/oder eine Überschreitung der Werte 70/60 dB(A) (tag/nachts) rechnerisch erreicht wird, dem Grund nach Anspruch auf passiven Schallschutz gewährt. Die berechtigten Gebäude ergeben sich aus der schalltechnischen Beurteilung. Dabei können nach gutachterlicher Prüfung der tatsächlichen Nutzungen und des vorhandenen Schalldämmmaßes nur bis zur Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes baurechtlich genehmigte Nutzungen berücksichtigt werden.

5.Werbekonzept:

Im südwestlichen Bereich der Zufahrt auf das Grundstück des Fachmarktzentriums wird eine Gemeinschaftswerbeanlage erstellt. Die Gestaltung dieser Gemeinschaftswerbeanlage richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und schließt die Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten aus. Auch die Nutzung greller Lichtwerbung ist unzulässig.

Außenwerbung an der Gebäudefassade sowie in den Schaufenstern sind im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Stadt Löhne reglementiert. Leuchtkastenwerbung einzelner Betreiber ist nur in den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Flächen und der dort aufgeführten Bemaßung gestattet. Die Beklebung von Schaufenstern wird dezent gehalten und beschränkt sich auf weiß-satinierte Beklebung, die überklebbare Fläche darf ein Viertel der Glasfläche - inklusive Eingangsbereich - nicht überschreiten.

Die einzelnen Werbeanlagen bedürfen separater Genehmigungen. Für die Gemeinschaftswerbeanlage im Zufahrtsbereich muss der Vorhabenträger eine Baugenehmigung einholen, Genehmigungen für die Leuchtkastenwerbungen einzelner Betreiber über den Eingängen am Vordach (Verbrauchermarkt und Discounter), sowie an der Fassade oberhalb der Eingänge (Fachmärkte und Friseur) werden von den einzelnen Mietern mit entsprechend zu erbringenden Anlagen separat eingeholt.

6. Nutzungskonzept:

6.1. Lebensmittelvollversorger (EDEKA und Backshop)

Verkaufsfläche (Edeka)	max. 1800 m ²
Backshop	max. 50 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 2438 m ²

6.2. Lebensmitteldiscounter (ALDI)

Verkaufsfläche	max. 1000 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 1360 m ²

6.3. Textilfachmarkt (TAKKO)

Verkaufsfläche	max. 500 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 512 m ²

6.4. Drogeriefachmarkt (ROSSMANN)

Verkaufsfläche	max. 750 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 820 m ²

6.5. Dienstleistungsnutzungen, u.a. Friseur (Klier)

Nutzfläche	max. 250 m ²
------------	-------------------------

6.6. Textilfachmarkt (Ernsting´s Family)

Verkaufsfläche	max. 250 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 227 m ²

6.7. Schuhfachmarkt (K &K Schuhe)

Verkaufsfläche	max. 400 m ²
Gesamtnutzfläche	ca. 405 m ²

Die Nutzungen 6.1 bis 6.7 ergeben sich wie folgt:

Zu 6.1 Lebensmittelvollversorger

Nutzer: EDEKA Neukauf

Konzeption: Die EDEKA-Märkte verfügen über eine breite Produktpalette, bestehend aus Eigenmarken und Markenartikeln. Es werden Frischwaren wie Obst und Gemüse, Molkereiprodukte sowie Fleisch- und Wurstwaren (z.T. frischzubereitet) verkauft. Zum Sortiment gehören, neben den herkömmlichen verpackten Lebensmitteln, auch Getränke und Haushalts- und Körperpflegeartikel. Ergänzt wird die Produktpalette durch einen Backshop, der neben Brot und Kuchen auch Vorort zubereitete Snacks, sowie Heiß- und Kaltgetränke anbietet. Diese können auch vor Ort in einem Bistrobereich verzehrt werden.

Organisation: Es werden insgesamt 20 Mitarbeiter beschäftigt, davon 10 in der stärksten Schicht.

Der Backshop hat als untervermietete Einheit eine Gesamtzahl von 8 Mitarbeitern, von denen 3 in der stärksten Schicht arbeiten
Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Zu 6.2 Lebensmitteldiscounter:

- Nutzer: ALDI
- Konzeption: Die ALDI-Märkte verfügen über eine breite Produktpalette, hauptsächlich bestehend aus Eigenmarken und wenigen Markenartikel, Frischwaren, wie Obst und Gemüse sowie abgepackten Frischfleischprodukten und Tiefkühlware. Drogerieartikel und Getränke ergänzen die Produktpalette. Der Anteil von wechselnden Non-Food-Artikeln beträgt nach Angabe des Betreibers 5 bis 10%.
- Organisation: Es werden insgesamt 15 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit beschäftigt, davon max. 5 in der stärksten Schicht.
Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Zu 6.3 Textilfachmarkt:

- Nutzer: Takko
- Konzeption: Die Takko-Märkte verfügen über eine breite Produktpalette an Bekleidung für die ganze Familie sowie Bekleidungsaccessoires. Saisonal werden diverse Aktionsartikel angeboten.
- Organisation: Die Anzahl der in Voll- und Teilzeit beschäftigten Mitarbeitern beträgt 8, davon max. 3 in der stärksten Schicht.
Die Betriebszeiten liegen auch hier zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Zu 6.4 Drogeriefachmarkt:

- Nutzer: Rossmann
- Konzeption: Im Sortiment der Rossmann Drogeriemärkte dominieren die Herstellermarken ergänzt durch Eigenmarken im Bereich von Hygiene- und Kosmetikartikeln sowie Pflegeartikel, Tiernahrung und einer Babyartikelserie. Auch Lebensmittel werden in geringem Maße vertrieben. Ergänzt wird die Produktpalette durch exklusive Duftmarken und diverse Gesundheitsartikel.
- Organisation: In der Filiale werden 20 Mitarbeiter beschäftigt, davon max. 12 in der stärksten Schicht.
Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Zu 6.5 Dienstleister Friseur:

- Nutzer: Klier
- Konzeption: Hier handelt es sich um einen reinen Dienstleister, der das komplette Programm des Hair-Stylings bietet und in geringem Umfang dazu gehörige Pflegeprodukte vertreibt.
- Organisation: Der Betrieb beschäftigt 10 Mitarbeiter, davon 6 in der stärksten Schicht. Auch hier wird in Voll- und Teilzeit gearbeitet.
Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Zu 6.6 Textilfachmarkt:

- Nutzer: Ernsting's Family
Konzeption: Der Textilmarkt bietet neben einer breiten Palette an Bekleidung für die ganze Familie auch ein kleines Sortiment an Spielwaren und Deko-Artikeln. Ergänzt wird das Warenangebot durch ein Randsortiment bestehend aus Artikeln wie Modeschmuck und Taschen.
Organisation: Der Betrieb beschäftigt 6 Teilzeitkräfte, davon 2 in der stärksten Schicht. Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Zu 6.7 Schuhfachmarkt:

- Nutzer: K & K Schuhe
Konzeption: Diese Schuhmärkte bieten eine breite Produktpalette an Schuhwerk für die ganze Familie, ergänzt durch Zubehör und Pflegeprodukte. Als Randsortiment werden Taschen und Strumpfwaren geführt.
Organisation: Es arbeiten hier 3 Vollzeitmitarbeiter, davon 2 in der stärksten Schicht. Die Betriebszeiten liegen zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

7. Betriebszeiten:

Die Nutzung der Einzelhandelsflächen unter Betrachtung der Ladenöffnungszeiten erfolgt innerhalb des Zeitrahmens der „Tageszeit“ zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr. Die Öffnungszeiten für die Kunden gestalten sich so, dass den Mitarbeitern je nach Branche eine angemessene Zeit verbleibt um den Kundenverkehr vorzubereiten und nach Ladenschluss alle notwendigen Arbeiten abzuschließen. Die An- und Abfahrtzeiten aller Mitarbeiter werden dabei in angemessener Form berücksichtigt.

Dadurch wird jeglicher Verkehr auf dem Grundstück durch Kunden, Mitarbeiter und Zulieferer zwischen 22.00Uhr und 6.00 Uhr vermieden.

Die Ladenöffnungszeiten können zwischen den einzelnen Handelsflächen differieren, liegen jedoch immer innerhalb der möglichen Betriebszeiten, wie in der schallschutztechnischen Beurteilung empfohlen, so dass die maßgeblichen Orientierungswerte nicht überschritten werden.

Abweichende Betriebszeiten sind durch die Betreiber zu beantragen und nicht Gegenstand dieses Vorhabens.

8. Baubeschreibung:

Konstruktion:

Der Baukörper wird in konventioneller Bauweise, als Mauerwerksbau mit Stahlbetonstützen mit angeformten Fundamenten und Stahlbeton –Aussteifungselementen, Gründung gemäß Bodengutachten als Flachgründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten und Stahlbeton errichtet.

Bei der Dachkonstruktion handelt es sich um ein Flachdach, mit einer tragenden Binderkonstruktion aus Stahlbetonträgern bzw. Stahlgitterträgern beim EDEKA. Darauf liegend Trapezbleche mit Dämmung und Folienabklebung. Vordächer und Arkaden sind als selbsttragende Stahlkonstruktion konzipiert.

Gestaltung und Materialwahl:

Das Gebäude erhält eine Mischfassade aus weißem Putz und Verblendmauerwerk, dabei kommt ein Klinker der Firma Röben, Neumark blau-rot geflammt o.ä. zum Einsatz. Teilflächen der Attika werden mit Wellprofilfassadenblechen, Farbton RAL 9007 (graualuminium) verkleidet. Die Schaufensteranlagen und Türen aus Stahl oder Aluminium heben sich ebenso wie die Vordachkonstruktionen farblich im RAL-Ton 7016 (anthrazit grau) davon ab.

Die Flachdächer in verschiedenen Höhen erhalten eine umlaufende Attika und eine Folieneindeckung auf Dämmung und Trapezblech.

Die Vordächer erhalten eine Metalleindeckung.

Aufgestellt
Petershagen, den.....