

heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Erläuterung

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
in 53773 Hennef, Lindenstraße Ecke Mozartstraße
Hier: Nutzungsänderung für einen ALDI-City-Markt im EG**

**Bauherr:
Clemens Wirtz Immobilien
Siegallee 22, 53773 Hennef**

**Architekt:
Heinz Hennes, Architekt BDB - Stadtplaner
Ingerer Straße 2, 53797 Lohmar**

Nach den vorliegenden Planunterlagen und Beschreibungen ist beabsichtigt das Erdgeschoss, bis auf einen Laden, einem großflächigen Einzelhandel zuzuführen. Bisher bestand die Planung aus mehreren Läden, als auch aus Büro- und Praxisflächen. Zum Zeitpunkt des Bauantrages und der Genehmigung des Antrages stand noch kein Mieter fest.

Der beantragte Markt hat eine VK-Fläche von 939,50 m².

Die restliche Fläche dient den versorgungs- und sonstigen Nebenräumen. Weitere Geschosse bleiben von der Änderung unberührt.

Da die Verkaufsfläche die Obergrenze im MI-Gebiet überschreitet, wurde ein durch die „BBE“, vertreten durch Herrn Schmidt-Illguth, ein Verträglichkeitsgutachten erstellt.

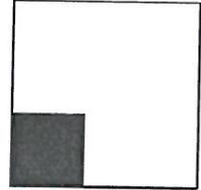
Das Gutachten ist dem Bauantrag anhängig und unterstreicht die Verträglichkeit.

Weiterhin wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt. Der Fachplaner ist hier bereits tätig und hat in dieser Woche schon zur Voruntersuchung eine Verkehrszählung durchgeführt. Das Gutachten wird kurzfristig nachgereicht.

Gleiches gilt für das Schallschutzgutachten als Ergänzung zum Gutachten im B-Planverfahren.

Das Schallschutzgutachten zielt auf den Lärm im Innenbereich und Außenlärm ab. Insbesondere werden alle technischen Einrichtungen wie Lüfter, Klimageräte, Verdampfer usw. bewertet.

Auf der begrünten Dachfläche des Marktes werden keine Geräte aufgestellt. Eine Beeinträchtigung der Eigentümer für die Eigentumswohnungen soll vermieden werden.



heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner

Das äußere Erscheinungsbild und der städtebauliche Charakter des Objektes werden durch die geplante Nutzung nicht gestört. Die Nordseite zur Sparkasse erhält in Form und Architektur mehr Attraktivität und Tiefenschärfe. Durch den Eingang des Ladens und dem einrücken der Einkaufswagen wird die gesamte Kopfseite des Gebäudes belebt (siehe visuelle Darstellung).

Das City-Markt-Konzept wurde durch Herrn Peter (Fa. ALDI) detailliert ausgeführt, das Sortiment ausführlich beschrieben und im Plan nochmals hinterlegt. Hier wird deutlich, dass es sich nicht um einen Markt im üblichen Sinn handelt, sondern um ein Konzept im städtischen Sinne. Diesem Konzept wurden alle Ansprüche angepasst.

Die erforderlichen Stellplätze nach Stellplatzverordnung mit einem Minderungsfaktor von 25 % wurden in der Tiefgarage nachgewiesen. Diese Stellplätze stehen jedoch nicht den Kunden zur Verfügung. Die Anlieferung des Marktes findet 2- bis 3 mal täglich statt. Angeliefert wird über die ausgewiesene Anlieferungszone in der Lindenstraße.

Nach dem ursprünglichen Konzept gemäß Bauantrag, wäre bei der Vielzahl der Läden die gleiche Anzahl oder ein Mehr an Anlieferzyklen zu verzeichnen gewesen.

Die neue Planung, sprich Nutzungsänderung, belebt weiterhin den innerstädtischen Bereich und erzeugt keine Nachteile für das Umfeld.

Lohmar, 31.08.2016

Heinz Hennes, Architekt BDB

