

Erläuterungsbericht zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“

Vorbemerkung

Die nachfolgende textliche Erläuterung ergänzt den Vorhaben- und Erschließungsplan (nachfolgend „VEP“), Blatt 4.10 vom 17.01.2025, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel PENNY und EDEKA im Waagerner Tal“ wird.

Gebiet 1 Einzelhandelsbetriebe PENNY und EDEKA

Im Geltungsbereich Gebiet 1 des gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es vorgesehen, die beiden Einzelhandelsbetriebe gemäß den im Plan dargestellten Flächen zu errichten.

Im südlichen Teil des Gebietes (orientiert zur Straße Waagerner Tal) entsteht ein Einzelhandelsbetrieb der Fa. Penny. Die Verkaufsfläche ist im Plan des VEP dargestellt und beträgt max. 799,99 m².

Dieser Baukörper hat eine Bruttogrundfläche (BGF R+S) von ca. 1.565 m² und wird eingeschossig errichtet. Der Kundeneingang des Verkaufsräumens ist westseitig im Bereich der Hauptfassade angeordnet.

Der Abschluss des Bauwerkes zum direkt an der Nordseite angrenzenden EDEKA-Baukörper erfolgt brandschutztechnisch mit einer hochfeuerhemmenden Wand. Der anschließende EDEKA-Baukörper wird ebenfalls mit einer hochfeuerhemmenden Wand direkt angrenzend errichtet.

Der großflächige Einzelhandelsbetrieb EDEKA schließt unmittelbar an die nördliche hochfeuerhemmende Abschlusswand des Penny-Baukörpers an. Der EDEKA wird mit einer Brandwand an der Grundstücksgrenze zum benachbarten Grundstück des Ärztehaus errichtet.

Die Lage und Außenabmessungen des EDEKA-Baukörpers entspricht den Gebäudeumrissen im Plan.

Die Verkaufsfläche ist im Plan des VEP dargestellt und beträgt max. 1.799,99 m².

Der Baukörper wird, mit Ausnahme der überwiegend im östlichen Bereich angeordneten Neben- und Technikräume, eingeschossig errichtet. Im zuvor beschriebenen Nebenraum- und Technikbereich ist das Gebäude zweigeschossig.

Die Bruttogrundfläche des EDEKA-Baukörpers beträgt ca. 3.680 m² (BGF R+S).

Die architektonische Konzipierung des Gesamtbaukörpers sieht die beiden direkt aneinander stehenden Gebäude in einheitlicher Höhe und Gestaltung, als einen Baukörper vor.

Putzfassaden werden mit einer regionaltypischen Farbgebung, keine weiße Fassade oder grelle, bunte Farben, ausgeführt.

Die Fassadenverkleidung des Vordachbereiches beider Gebäude an der Hauptfassade ist mit ökologisch nachhaltigen Materialien, je nach Marktverfügbarkeit und Wirtschaftlichkeit, konzipiert.

Heinrich + Steinhardt GmbH | Abteistr. 6 | 56170 Bendorf-Sayn

Tel. 02622 - 9404-0 | Fax 02622 - 9404-41 | info@heinrich-steinhardt.de | www.heinrich-steinhardt.de

Volks- und Raiffeisenbank Neuwied-Linz eG (BLZ 574 601 17) 1122 616 (BIC GENODE1NWD) IBAN DE52 5746 0117 0001 1226 16

Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20) 1949 02 (BIC MALADE51KOB) IBAN DE14 5705 0120 0000 1949 02 | Ust-ID DE274414058

Amtsgericht Koblenz HRB 22394 | Geschäftsführer Diplomingenieur Architekt Thomas Steinhardt

Stadt Möckmühl

Erläuterungsbericht zum VEP des Vorhabenbezogenen B-Plans „Einzelhandel PENNY u. EDEKA im Waagerner Tal“

Die Attikalinie verläuft am gesamten Baukörper einheitlich auf einer horizontalen Ebene. Im Bereich der dem Parkplatz zugewandten Westfassade befinden sich die Kundeneingänge zu den beiden Einzelhandelsbetrieben PENNY und EDEKA.

Das Bauwerk wird horizontal an der Hauptfassade durch die dem westlichen Parkplatz zugewandte Unterkante des an dieser Seite befindlichen Vordaches, welches durch Auskragung des oberen Bauwerkskörpers ab ca. 4,00 m entsteht, gegliedert.

Hierbei werden beide Bauwerkskörper eine Fertighöhe zur Oberkante Attika von 7,80m besitzen.

Diese horizontale Gliederung setzt sich umlaufend, in Form eines Absatzes in der Putzfassade, konsequent fort. Unterhalb des Vordaches an der Hauptfassade der Westseite zum Parkplatz dominieren verglaste Fassadenflächen.

Die Anlieferung mit den zugehörigen Rampen und den eingehausten Müllboxen ist für beide Gebäude an der südöstlichen Gebäudeecke zusammengefasst vorgesehen.

Der Baukörper wird oberhalb der horizontalen Gliederungsebene dort als umlaufendes Band, den Abmessungen des Grundrisses entsprechend herumgeführt, sodass ein homogenes, schlüssiges und architektonisch ansprechendes, proportioniertes Gebäudevolumen entsteht.

Die Erschließungs- und Stellplatzsituation einschl. der Konzeptionierung der Fahrradstellplätze, Einkaufswagenboxen und der E-Ladesäulen ist im Plan detailliert dargestellt.

Sondergebiet Apotheke

Im Plangebiet SO2 wird die bestehende Apotheke energetisch saniert und um einen neuen Anbau ergänzt. Der Baukörper berücksichtigt hinsichtlich der Grundflächen die Anforderungen, die an eine zeitgemäße Apotheke gestellt werden.

Das Raumprogramm der Apotheke beinhaltet Verkaufs- u. Beratungsbereiche sowie die erforderlichen Labor-, Nebenräume und Technikbereiche.

Der Baukörper der Apotheke entspricht in Form und Abmessungen den planerischen Angaben im VEP.

Die Bruttogrundfläche (BGF S+R) beträgt ca. 206 m².

Das Gebäude besteht im Bestand aus einem eingeschossigen Baukörper mit Satteldach. Der geplante Anbau fügt sich harmonisch in die bestehende Architektur ein und passt sich dem vorhandenen Gebäudekonzept an.

Heinrich + Steinhardt GmbH | Abteistr. 6 | 56170 Bendorf-Sayn

Tel. 02622 - 9404-0 | Fax 02622 - 9404-41 | info@heinrich-steinhardt.de | www.heinrich-steinhardt.de

Volks- und Raiffeisenbank Neuwied-Linz eG (BLZ 574 601 17) 1122 616 (BIC GENODED1NWD) IBAN DE52 5746 0117 0001 1226 16

Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20) 1949 02 (BIC MALADE51KOB) IBAN DE14 5705 0120 0000 1949 02 | Ust-ID DE274414058

Amtsgericht Koblenz HRB 22394 | Geschäftsführer Diplomingenieur Architekt Thomas Steinhardt

Stadt Möckmühl

Erläuterungsbericht zum VEP des Vorhabenbezogenen B-Plans „Einzelhandel PENNY u. EDEKA im Waagerner Tal“

In Abstimmung mit den benachbarten Einzelhandelskomplexen EDEKA und PENNY wird die Eingangssituation der Apotheke auf die Westseite des Gebäudes verlegt.

Dies erleichtert die Zugänglichkeit und optimiert die Erschließung. Zusätzlich wird im Zuge der energetischen Sanierung der Fassade die Fassadengliederung des benachbarten Komplexes aufgegriffen, um ein stimmiges Gesamtbild zu schaffen.

Die Fassade des Apothekengebäudes öffnet sich mit großzügig verglasten Bereichen zur Zufahrt von der Züttlinger Straße und gewährleistet so eine gute Sichtbarkeit.

Die Positionierung des Gebäudes ist planerisch im Zuge des bereits detailliert ausgearbeiteten Erschließungs- und Außenanlagenkonzeptes vorgenommen worden.

Erschließungs- und Funktionswege sowie Sichtbarkeit und Wahrnehmung orientieren sich an dem planerischen Gesamtkonzept der Standortneuplanung.

Zwischen der Apotheke und dem Neubau EDEKA wird, zur Gewährleistung der brandschutztechnischen Vorgaben, eine Brandüberschlagszone von 5m eingehalten.

Bendorf-Sayn, 31.01.2025

Heinrich + Steinhardt GmbH



ppa. Thomas Gläßer

Heinrich + Steinhardt GmbH | Abteistr. 6 | 56170 Bendorf-Sayn

Tel. 02622 - 9404-0 | Fax 02622 - 9404-41 | info@heinrich-steinhardt.de | www.heinrich-steinhardt.de

Volks- und Raiffeisenbank Neuwied-Linz eG (BLZ 574 601 17) 1122 616 (BIC GENODE1NWD) IBAN DE52 5746 0117 0001 1226 16

Sparkasse Koblenz (BLZ 570 501 20) 1949 02 (BIC MALADE51KOB) IBAN DE14 5705 0120 0000 1949 02 | Ust-ID DE274414058

Amtsgericht Koblenz HRB 22394 | Geschäftsführer Diplomingenieur Architekt Thomas Steinhardt