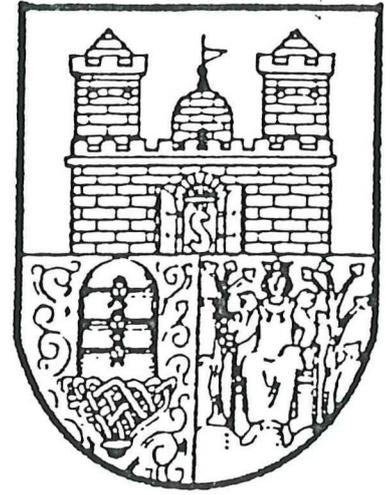




Anlage zu Verfahrensteil
Punkt 13

Herr Hennig



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
FÜR
EDEKA - EINKAUFSCENTER
SCHÖNEBECK - STADIONSTRASSE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S :

| | | |
|---------------|---|-----------------------|
| A. | Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan | S. 1 - 18 |
| B. | Pläne | |
| | 1. Auszug F-Plan | S. 19 |
| | 2. Übersichtsplan | S. 20 |
| | 3. Grundrisse / Flächenanteile | S. 21 - 22 |
| | 4. Perspektive | S. 23 |
| | 5. Art und Maß der baulichen Nutzung | S. 24 - 26 |
| | 6. Ansichten / Perspektiven | |
| C. | Erschließungsplanung | S. 27 - 28 |
| | Schmutzwasser | |
| | Regenwasser | |
| | Trinkwasser | |
| D. | Stellungnahme Träger öffentlicher Belange und Abwägung | S. 29 - 70 |

Erstellt für die:

Gemeinde Schönebeck
und EDEKA Handelsgesellschaft

von Dipl.-Ing. G. Greszik
Dipl.-Ing. U. Pielhop
Dipl.-Ing. G. Heddinga



HAUS- UND STADTMODERNISIERUNG
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE DIPL.-INGENIEURE BDB
TEL. 05151 / 22211 FAX: 42433
GOETHESTRASSE 6 3270 KAHLEN

13.4.92

Vorhaben- und Erschließungsplan für "EDEKA-Einkaufscenter"
Schönebeck Stadionstraße

Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 55 Bau-Zulassungsverordnung. Bearbeitet im Auftrag der EDEKA Handelsgesellschaft Sachsen-Anhalt (als Investor) von der H-S-M Haus- und Stadtmodernisierung Planungsgesellschaft mbH, Goethestraße 6, 3250 Hameln 1, für die Gemeinde Schönebeck.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf der Grundlage des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt 1 Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (Bundesgesetzblatt 1990 II Seite 885, 1122), in Verbindung mit § 55 der Verordnung zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Investition der Gemeinden (BauZVO) vom 20.07.1990 (GBI.DDS I S 739, geändert durch G zur Einführung d.Güb, die BauO vom 20.07.1990, GBI I S 950) aufgestellt.

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan:

1. Das geplante Vorhaben ist ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht zulässig.
2. Die Durchführung des Vorhabens ist dringlich
 - a) für die Schaffung von dringend benötigten Handelskapazitäten (siehe Gutachten von Herrn Dr. Danneberg)
 - b) für die Neuschaffung von ca. 300 Arbeitsplätzen,
 - c) für die Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Schönebeck.

3. Der Vorhabenträger (EDEKA Sachsen-Anhalt) legt den Vorhaben- und Erschließungsplan vor und ist zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage. Der Gemeinderat hat dem Vorhabenträger die Frist gesetzt, die Maßnahme bis spätestens Ende 1993 bzw. innerhalb von 18 Monaten nach rechtskräftig erteilter Baugenehmigung durchzuführen.

I. Räumlicher Geltungsbereich des Planes

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich auf das im Flächennutzungsplanentwurf ausgewiesene Sondergebiet angrenzend im Osten an den Solgraben, im Süden an die Stadionstraße, im Westen an die Magdeburger Straße und im Norden an das Gelände der ehemaligen Düngemittelfabrik und an die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächen sind im Übersichtsplan und Lageplan des Vorhaben- und Erschließungsplanes markiert und erstrecken sich auf die Flurstücke

Flur 1, Flurstücke 487/135 und 486/135 in den Größen von 59.287 qm und 3.570 qm (s. Kaufvertrag vom 04. Juni 91, Notar Peter Krolopp, Urkunden-Nr. 620/1991)

Flur 14, Gemarkung Salzelmen, Flurstück 1/1 Ackerland

und

Flur 9, Flurstück 20/10, Ackerland in der Größe von 5.472 qm (s. Kaufvertrag von 04. Juli 91, Notar Peter Krolopp, Urkunden-Nr. 1102/1991)

II. Notwendigkeit der Versorgung der Bevölkerung

Die Gemeinde Schönebeck handelt bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das EDEKA-Einkaufscenter Schönebeck an der Stadionstraße für die Bewohner der Gemeinde Schönebeck. Es besteht Übereinstimmung in der Gemeinde, daß ein solches Versorgungszentrum notwendig ist.

In einem Gutachten von Herrn Dr. Danneberg wurde die Unterversorgung des Gebietsbereiches Schönebeck nachgewiesen und die in dem Vorhaben - und Erschließungsplan ausgewiesenen Handelsflächen bestätigt. Insbesondere weist dieses Gutachten nach, daß das hier geplante Einkaufscenter dem Bedürfnis der Bevölkerung entspricht und eine entsprechende Kaufkraftbindung herbeiführt.

Es wird darauf verwiesen, daß ein Einkaufscenter, wenn es gebaut wird, nur an dieser Stelle richtig plaziert ist.

Im einzelnen: Die Gemeinde Schönebeck kommt mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes den Verpflichtungen der Versorgungsdeckung der Bevölkerung nach, um so dem Kaufkraftabfluß in umliegende Einkaufscentren entgegenzuwirken

III. Ziele des Vorhabens

Das EDEKA Einkaufscenter Schönebeck an der Stadionstraße soll aufgrund seiner direkten Lage am Hauptwohngebiet ein Stadtteilzentrum bilden. Folgende Ziele sollen mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes erreicht werden:

- a) Abdeckung der Flächenunterversorgung im Einzelhandel des Gebietes Schönebeck,

- b) Vermeidung einer drohenden Zersiedlung durch Schaffung eines Einzelhandelszentrums,
- c) Schaffung eines Einkaufszentrums mit hervorragender Verkehrsanbindung und fußläufiger Erreichbarkeit vom Hauptwohngebiet her,
- d) Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

IV. Einfügung in die städtebauliche Entwicklung

Das EDEKA Einkaufscenter ist aufgrund der Stadtteilzentrumslage zum Hauptgebiet hervorragend geeignet, um eine weitere Zersiedlung der ohnehin weitläufigen Stadtstruktur zu vermeiden. Mit dieser Anordnung wird eine eindeutige Zentrenbildung forciert, um so aus der städtebaulichen Entwicklung her gezielt dem Wildwuchs von Fachmärkten und SB-Warenhäusern zu begegnen. Dies steht nicht im Widerspruch zu dem dringenden Ausbaubedürfnis eines Innenstadtzentrums, da in diesem geplanten Einkaufscenter überwiegend Funktionen wahrgenommen werden, die im Innenstadtbereich nicht abdeckbar sind (z.B. Baumarkt, Gartencenter, Möbelhaus, Fachmärkte und SB-Warenhaus), und mit ausreichenden Parkplatzflächen und guter verkehrlicher Erschließung nur im Stadtteilzentrum angeordnet werden können. Das geplante Vorhaben fügt sich in die Festsetzung des Flächennutzungsplanentwurfes durch die unmittelbare Lage an die vorhandene Wohnbebauung ein. Die weitere städtebauliche Entwicklung ist mit der Bildung des Stadtzentrums Schönebeck durch Realisierung des Vorhabens fortgeschrieben und die Zukunftsanforderungen haben durch die Abstimmung mit der Gemeinde Schönebeck und deren grundsätzliche Zustimmung Berücksichtigung gefunden.

V. Überörtliche Belange im Zusammenhang mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung

In dem Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes des Landes Sachsen-Anhalt ist der Raum Schönebeck als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums vorgesehen. In einem Mittelzentrum mit Teil-Oberzentrumsfunktion sind die Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfes bereitzustellen (§ 2.1.1). Die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Ausweisung eines Sondergebietes für das geplante Einkaufszentrum erfüllt die Anforderungen zur Bindung dieser Objekte an Orte der mittleren Stufe. Der Einzugsbereich und Verpflechtungsbereich des Einkaufszentrums eines Mittelzentrums wird nicht überschritten und ist mikrostandörtlich, städtebaulich integriert. Die verbrauchernahe Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung und die Wettbewerbsneutralität im Einzugsbereich ist nicht gefährdet. Somit sind die raumordnerischen Belange der Landesplanung berücksichtigt.

VI. Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange

Private Belange im Bereich des Baugrundstückes werden durch die Realisierung des Bauvorhaben nicht beeinträchtigt, da die Grundstücksverhältnisse geklärt sind. Auch sonstige private Belange wie beispielsweise Beeinträchtigung durch den fließenden Verkehr, Beeinflussung dieses Baugebietes auf naheliegende andere private Baugebiete sind durch die Planung berücksichtigt (z.B. durch Anordnung von dicht bepflanzten Grünstreifen zur Abschirmung der angrenzenden Nutzungen).

Mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönebeck ist die Ordnung der öffentlichen Belange in Bezug auf die weitere städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schönebeck vorgegeben. Den Belangen des Gemeindegebietes Schönebeck zur Versorgungspflicht der Bevölkerung wird durch die Ausweisung des Einkaufszentrums Rechnung getragen. Die fußläufige Anbindung und verkehrliche Anschließung der Wohngebiete Schönebeck ist über die neu ausgebildeten Knotenpunkte an der Magdeburger Straße und Wilhelm-Hellge-Straße gewährleistet. Einzelhandelsansiedlungen zur Abdeckung des täglichen Bedarfs sowie die Entwicklungsmöglichkeit im Bereich der Sozialversorgung im Innenstadtbereich von Schönebeck werden durch die Anordnung des großflächigen Handels an der Stadionstraße nicht behindert.

Die innerstädtische Entwicklungsfähigkeit des alten Ortskerns Schönebeck wird bei kurzfristiger Versorgung durch Schaffung des großflächigen Einzelhandels begünstigt, da die erheblichen Entwicklungsrückstände im Ortskern durch qualifizierte, den Erfordernissen angepaßte Planungen langfristig ausgeglichen werden können.

Das gesamte Vorhaben ordnet sich durch die verkehrliche Anbindung an die Magdeburger Straße und die Wilhelm-Hellge-Straße über die Stadionstraße an der Zentrumsnähe in das gesamte Entwicklungskonzept des zukünftigen Mittelzentrums mit Teil-Oberzentrumsfunktion Schönebeck ein. Die verkehrstechnische Erschließung berücksichtigt die grundsätzlichen Anforderungen und Anregungen der Straßenplanungsbehörden bei geringem Kostenaufwand sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden. Das in sich geschlossene Gebiet und dessen Lage vermeidet Beeinträchtigungen (Lärm, Verkehr, Sicherheit) auf die umliegenden Wohngebiete. Die angrenzende Grünzone am Solgraben hat Berücksichtigung gefunden.

VII. Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

a) Art der baulichen Nutzung (nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ist im Sondergebiet ein Einkaufszentrum mit südlich und östlich des Einkaufszentrums vorgelagerten Stellplätzen laut Planzeichenverordnung St gekennzeichnet. Auf dem SO-Gebiet (EZ) südlich des geplanten Einkaufszentrums ist an der Stadionstraße neben der Zufahrt für PkwKundenverkehr die Anordnung einer Tankstelle zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 2 durch die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Baunutzungsverordnung darf nicht überschritten werden. Die Grundflächenzahl beinhaltet die gemäß § 19 Abs. 4 Seite 1 vorgesehenen Flächen.

c) Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist eine maximal zweigeschossige Bauweise innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die die Anordnung von Technikräumen und Sozialräumen im Obergeschoß ermöglicht.

d) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und § 14 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung.

- Nebenanlagen außer Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zum Ableiten von Abwasser dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2 ausnahmsweise auch außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Treppenhäuser, die als Rettungswege dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

e) Weitere Festsetzungen im Vorhabenplan.

- Es muß eine Durchgrünung der Parkplätze gemäß den Darstellungen im Plan erfolgen.
- Eine Werbung auf dem Gelände darf nur von den jeweiligen Betreibern in Abstimmung mit der Baubehörde erfolgen.
- Einfriedigungen sind nur in Absprache mit dem Bauamt zulässig. Entlang der Zufahrten zu dem Einkaufszentrum ist im südlichen, östlichen und westlichen Grundstücksgrenzbereich zu den benachbarten Nutzungen ein mindestens 5 m breiter Grünstreifen als Lärm- und Sichtschutz vorzusehen.

VIII. Erschließung

a) Straßen

Das Einkaufszentrum wird durch zwei angrenzende Straßen über die Stadionstraße erschlossen. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze wird eine Lkw-Zufahrt geschaffen. Im südlichen Bereich ist die Hauptzufahrt für den Pkw-Verkehr (Kundenverkehr) sowie Zufahrt der Tankstelle vorgesehen. Die Knotenpunkte müssen in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Schönebeck ausgebaut werden.

Die Knotenpunkte an der Magdeburger Straße/Stadionstraße und Wilhelm-Hellge-Straße/Stadionstraße werden in Abstimmung mit der Straßenbauamt Schönebeck ausgebaut und mit Ampelanlagen versehen.

b) Fuß- und Radwege.

Die Fuß- und Radwegeerschließung entlang der Magdeburger Straße und Wilhelm-Hellge-Straße kann nur im Rahmen eines Gesamtausbaues der Straße und in Abstimmung mit dem noch nicht existierenden Fuß- und Radwegeplan der Gemeinde Schönebeck

gewährleistet werden. Ein Radweg kann entlang der Stadionstraße ohne großen Aufwand aufgrund der breiten Verkehrsfläche neben der Fahrspur ausgebildet werden, so daß hier die Anbindung der Wohngebiete erfolgen kann.

d) **Ruhender Verkehr.**

Auf dem Gelände des Einkaufszentrums sind Freiflächen für den ruhenden Verkehr in ausreichendem Maße (Garagenverordnung) befestigt anzulegen und zu begrünen.

Die Stellplatzermittlung erfolgt lt. §§ 46 und 47 NBauO bei Zugrundelegung von 1 Stellpl. je 20 qm Verkaufsfläche für Verkaufsstätten i.S. des § 11 Abs. 2 BauNVO. Der Stellplatzbedarf beläuft sich auf ca. 800 Einstellplätze und wird mit den ausgewiesenen ca. 905 Stellplätzen ausreichend abgedeckt.

e) **Öffentlicher Personen-Nahverkehr.**

Das Gebiet ist zur Zeit nur indirekt durch den öffentlichen Personen-Nahverkehr erschlossen. Hier wird in Abstimmung mit den öffentlichen Nahverkehrsunternehmen im Hinblick auf die Fertigstellung des Bauvorhabens eine direkte Anbindung empfohlen.

f) **Wasserversorgung.**

Der allgemeine Trinkwasserbedarf und Nachspeisung des Sprinklerbehälters aus dem öffentlichen Netz ist sichergestellt. Wasser für Feuerlöschzwecke bzw. der Wasserbedarf für die Sprinkleranlage wird gepuffert (Teich und unterirdischer Behälter). Der Anschluß erfolgt an die südlich der Stadionstraße verlaufende städtische Trinkwasserleitung, die einen Querschnitt von DN500 aufweist.

g) **Gasversorgung/Fernwärme.**

Ein Anschluß an die in der unmittelbaren Nähe befindliche vorhandene Fernwärmeleitung von der Fernwärme GmbH Schönebeck ist möglich und der Anschluß bis zur Fertigstellung des Einkaufszentrums zugesichert.

h) Abwasserableitung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Druckleitung, die parallel im Fußwegbereich nördlich der Stadionstraße mit einem Querschnitt von 65 mm zur Wilhelm-Helge-Straße zum Anschluß an den vorhandenen Schmutzwasserkanal verläuft. Die Zustimmung der MAWAG ist erteilt.

Das Regenwasser soll vorrangig auf dem Grundstück versickert werden. Dies ist nach Vorlage des Bodengutachtens im großen Umfang möglich. Die Anordnung eines Feuerlöschteiches soll zusätzlich Wassermengen zur Brandbekämpfung bereitstellen. Das verbleibende - nicht versickerbare - Regenwasser wird durch überdimensionierte Rohre unterhalb der Parkplatzfläche aufgefangen und nur über einen Rohrquerschnitt von 50 mm und der darauffolgenden Beruhigungsstrecke von DN 150 in den Sohlegraben geführt. Die maximalen Einleitungsmengen, die vom Staatlichen Amt für Umweltschutz mit 5 Liter/sec angegeben wurden, werden nicht überschritten. Durch die eingebaute Rückstau­strecke werden die Regenmengen in einer großen zeitlichen Verzögerung in den Sohlegraben abgegeben. Der an der nördlichen Grenze vorhandene Kanal der an der Magdeburger Straße gelegenen Tankstelle wird aufgenommen, um das Gebäude geleitet und - wie bisher - in den Sohlgraben geführt. Die Überleitungsrechte werden vom Investor zugesagt.

i) Elektroversorgung.

Die notwendige Leistung kann durch das vorhandene 10-KV-Netz der Energieversorgung Magdeburg AG mit der Leistung von 1215 KVA abgedeckt werden. Die Leitung befindet sich unmittelbar am Grundstück. Die Versorgung ist zugesichert.

j) Beseitigung fester Abfallstoffe.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften in Absprache mit den Entsorgungsunternehmen in Bobbau.

IX. Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Von dem geplanten Bauvorhaben gehen keine umweltbeeinflussenden Beeinträchtigungen aus. Das Regenwasser wird überwiegend auf dem Grundstück versickert, so daß das örtliche Regenwassernetz nicht zusätzlich belastet wird. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt unterhalb der Parkflächen, im Schotterbett des Unterbaus sowie in den Grünflächen mittels Drainagerohren. Das Baugebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Eine weitgehende Begrünung der Stellplätze zwischen den Einstellplatzreihen ist vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgeschrieben. Die gekennzeichneten Anpflanzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sind verbindlich. Zur Abgrenzung der umliegenden Wohngebiete ist eine mindestens 5 m breite Bepflanzung vorgesehen, die den Sichtschutz sicherstellt und einen zusätzlichen Lärmschutz gewährleistet. Das gesamte Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet vorgesehen und bildet die Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet und dem östlich und südlich angegliederten Wohngebiet. Der vorhandene Solgraben mit den angrenzenden Grünstreifen wird durch die Baumaßnahme nicht berührt. Durch das Zurückgreifen auf die Fernwärmeversorgung werden Immissionen durch Heizungsanlagen vermieden. Die Vorschriften der Lagerung von Benzin und Öl im Tankstellenbereich werden berücksichtigt. Eine intensive Begrünung der Parkplatzflächen mit 4 großkronigen Bäumen sowie Grünstreifen zwischen den Parkreihen und intensiv begrünten Randzonen zu Nachbargrundstücken dient als Ausgleich für die verlorengegangene landwirtschaftliche Nutzung

X. Aussage des Investors zur Realisierung des Vorhabens:

Bei dem genannten Bauvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Verbrauchermarkt mit Food- und Nonfood-Vollsortiment,

einem angegliederten Baumarkt, einem Gartencenter, einem Möbelmarkt. Separat sind außerdem Bank, Post, Shops, Imbiß, Tankstelle mit Pflegedienst geplant.

Im einzelnen gliedern sich die Verkaufsflächen wie folgt auf:

- ca. 7.000 qm SB-Warenhaus incl. Shopzone u. Gaststätte im OG
- ca. 3.840 qm Baumarkt
- ca. 450 qm Gartencenter zusätzlich
- ca. 1.000 qm überdachte Fläche
- ca. 1.500 qm Freifläche
- ca. 3.000 qm Möbelmarkt (4.000 qm Lager zusätzlich)
- ca. 1.280 qm Post, Bank, Café, Praxen
- ca. 900 qm PKW-Einstellplätze

Hinzu kommen die Lager-, Verwaltungs-, Personal- und sonstigen Räume.

Im 1. OG des SB-Warenhauses sowie des Baumarktes befinden sich jeweils die Verwaltung und Technik sowie Kantine und Sozialräume.

Der Arbeitskräftebedarf sieht in Abhängigkeit der Umsatzentwicklung voraussichtlich wie folgt aus:

| | |
|---------------------------|--------------------------------|
| SB-Warenhaus | ca. 130 Vollzeit-Arbeitskräfte |
| Baumarkt und Gartencenter | ca. 30 Vollzeit-Arbeitsplätze |
| Shops | ca. 30 Vollzeit-Arbeitsplätze |
| Möbelmarkt | ca. 60 Vollzeit-Arbeitsplätze |
| Dienstleistungsgebäude | ca. 40 Vollzeit-Arbeitsplätze |
| Tankstelle | ca. 10 Vollzeit-Arbeitsplätze |

insgesamt ca. 300 Vollzeit-Arbeitsplätze

Die Sortimentszusammensetzungen sehen im einzelnen wie folgt aus:

1. SB-Warenhaus-Bereich

Frischfleisch und Wurst
Obst und Gemüse
Trockensortiment (Nährmittel und Konserven)
Trockensortiment (Putzmittel etc.)
Käse in Bedienung
Brot und Backwaren
Feinkost
Drogerieartikel
Spirituosen
Tiefkühlkost
Kaffee/Tee/Kakao etc.
Süßwaren
Getränke

Das Sortiment im Nonfood-Bereich des SB-Warenhauses umfaßt folgende Warengruppen:

Gartenzubehör, Tierzubehör, Porzellan, Geschenkartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Fahrräder, Fahrrad-Zubehör, Campingartikel, Kurzwaren, Haushaltswaren, Haarschmuck, Glühbirnen, Batterien, Elektroartikel (z. B. Radio- und Fernsehgeräte, elektrische Haushaltsartikel), Schallplatten, Fotos und Fotobedarf, Saisonartikel (z. B. Weihnachtsgestecke, Grabschmuck etc.), Textilien, Lederwaren, Schuhe.

Weiterhin wird es an der dem Verbrauchermarkt vorgelagerten Mall eine Shopzeile geben - hier können Verkaufsflächen untervermietet werden.

Denkbar sind u.a. folgende Branchen:

Schnellreinigung
Tabak und Zeitschriften
Fachgeschäft für Textilien
Lederwaren
Videocassetten-Verleih
Foto-Fachgeschäft
Handarbeitsgeschäft
Schuhreparatur- und Schlüsseldienst
Friseur
Filiale der Sparkasse/Bank
z.B. Schnellimbiss/Selbstbedienungs-Restaurant
Fisch
Backwaren + Cafe-Shops, etc.

Diese Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hier können selbstverständlich, entsprechend den jeweiligen Situationen vor Ort bzw. entsprechenden Mieterwünschen auch andere Einzelhandels- und Dienstleistungsfachbereiche angesiedelt werden.

2. Baumarkt:

Die Erschließung des Baumarktes erfolgt über einen separaten Eingang.

Im Zugangsbereich zum Baumarkt befindet sich ein Informationsstand für Kunden. Neben dem Eingang ist eine Kunden-WC-Anlage angeordnet.

Die Anlieferung des Baumarktes erfolgt von der geplanten Erschließungsstraße aus über einen separaten Eingang zum Lager. Hier ist ein Büro für die Lagerverwaltung vorgesehen.

3. Gartencenter:

An den Baumarkt angegliedert befindet sich ein Gewächshaus mit einer westlich angegliederten überdachten Freifläche. Das Warengruppenverzeichnis für den Bereich Gartencenter sieht wie folgt aus:

Baumschule, Schnittblumen, Topfpflanzen und Außenbepflanzung, Blumenzwiebeln, Sämereien, Tiernahrung und Wasserpflanzen, lebende Tiere, Tierzubehör und Aquaristik, Torf, Blumenerde, Dünger, Trockenblumen, Gestecke sowie Saisonartikel.

4. Möbelmarkt:

Im Ortsbereich des Gesamtbaukörpers wird ein Möbelhaus mit Lager und Nebenräumen errichtet. Die Anlieferung erfolgt über die gemeinsame Lkw-Zufahrt.

5. Nahversorgungszentrum:

In Nähe der Stadionstraße entsteht ein Nahversorgungszentrum mit folgenden angedachten Funktionen:

- a) Bank / Sparkasse
- b) Post
- c) Cafe
- d) Apotheke
- e) Arztpraxen
- f) Hausmeisterwohnung.

Die EDEKA Handelsgesellschaft ist bereit und in der Lage, das Bauvorhaben bis spätestens Ende 1993 bzw. innerhalb von 18 Monaten nach rechtskräftig erteilter Baugenehmigung zu realisieren.

XI. Planerische Aussagen

Baubeschreibung
(in Stichworten)

Formblatt N

Bauvorhaben: Neubau eines großflächigen SB-Warenhauses
einschl. Baumarkt mit Gartencenter, Möbelhaus, Restaurant,
Shop-Passage, Tankstelle und Nahversorgungszentrum
in Schönebeck, Stadionstraße/Magdeburger Str., Wilhelm-
Hellge-Straße

| | |
|---|--|
| Grundstück und Erschließung | |
| Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse | Bindiger Boden Grundwasserstand ca. 1,00 m unter OK Gelände |
| Versorgungs- leitungen (Wasser, Eit, Gas) | Gas-Eit-Wasser vorhanden bzw. geplant |
| Abwasseranlagen | Schmutzwasser-Regenwasseranschluß an städtische Entwässerungsleitungen bzw. Einleitung in Solgraben |
| Straßen und Wege | Stadionstraße / Magdeburger Straße / Wilhelm-Hellge-Straße |
| Rohbau | |
| Fundamente | Einzel-Streifenfundamente lt. Statik und Bodengutachten |
| Außenwände | Leichtbetonplatten zwischen Stahlbetonstützen Eingangsfassade als Stahl-Glasfassade |
| Innenwände | Kalksandsteinwände geputzt; Leichtbetonwände geputzt |
| Decken | Stahlbetonfertigteildecken teilweise abgehängte Rasterdecke |
| Dach | Trapezblech mit Wärmedämmung und Bitumenabklebung |
| Wärmeschutz | lt. DIN |
| Schallschutz | lt. DIN |
| Ausbau | |
| Putzarbeiten | |
| Außenputz | Leichtbetonplatten gespachtelt und gestrichen |
| Innenputz | Gipsputz |
| Fußböden | |
| in NaBräumen | Bodenfliesen rutschhemmend |
| in Wohn- und Schlafräumen | --- |
| Treppen | Werksteinbelag |
| Fenster | thermisch getrennte Aluminiumfenster |
| Türen | kunststoffbeschichtete Holztüren bzw. Stahltüren |

| | |
|--|---|
| Ausstattung Küchen Bäder Duschräume Aborte Heizung Warmwasser- versorgung Installationen (Wasser, Eit, Gas) Maler- und Tapezierarbeiten und dgl. | 2,00 m hoch gefliest, Sanitärobjekte lt. Bedarf wie Bäder wie Bäder Pumpenwarmwasserheizung, Stahlplattenheizkörper im Verwal- tungs-Sozialbereich, Decken-Wandlüfterhitzer in Lagerräumen zentrale Warmwasserversorgung lt. Bedarf und gültigen DIN-Normen Personal- und Bürobereich Raufasertapete gestrichen Verkaufsraum waschfester Anstrich |
| Besondere Einrichtungen Personen- und Kohlaufzüge Müllschlucker Gemeinschafts- anriennen Blindschutzanlagen Einbaumöbel Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume und dgl. | --- --- --- --- lt. gültigen DIN-Normen --- --- --- |
| Außenanlagen Friedhöfen Gartenanlagen Wege, Einstell- plätze für Kraft- fahrzeuge Spielplätze Hausanschlüsse Kleinkläranlagen Unterbringung der Mülltonnen Wäschepfiche Teppichklop- stangen und dgl. | Einstellplätze und Fahrstraßen in Verbundsteinpflaster mit Grünflächen zwischen Parkreihen u. großkroniger Baum- bepflanzung --- von der Stadionstraße --- im Anlieferungsbereich --- |

Hämeln

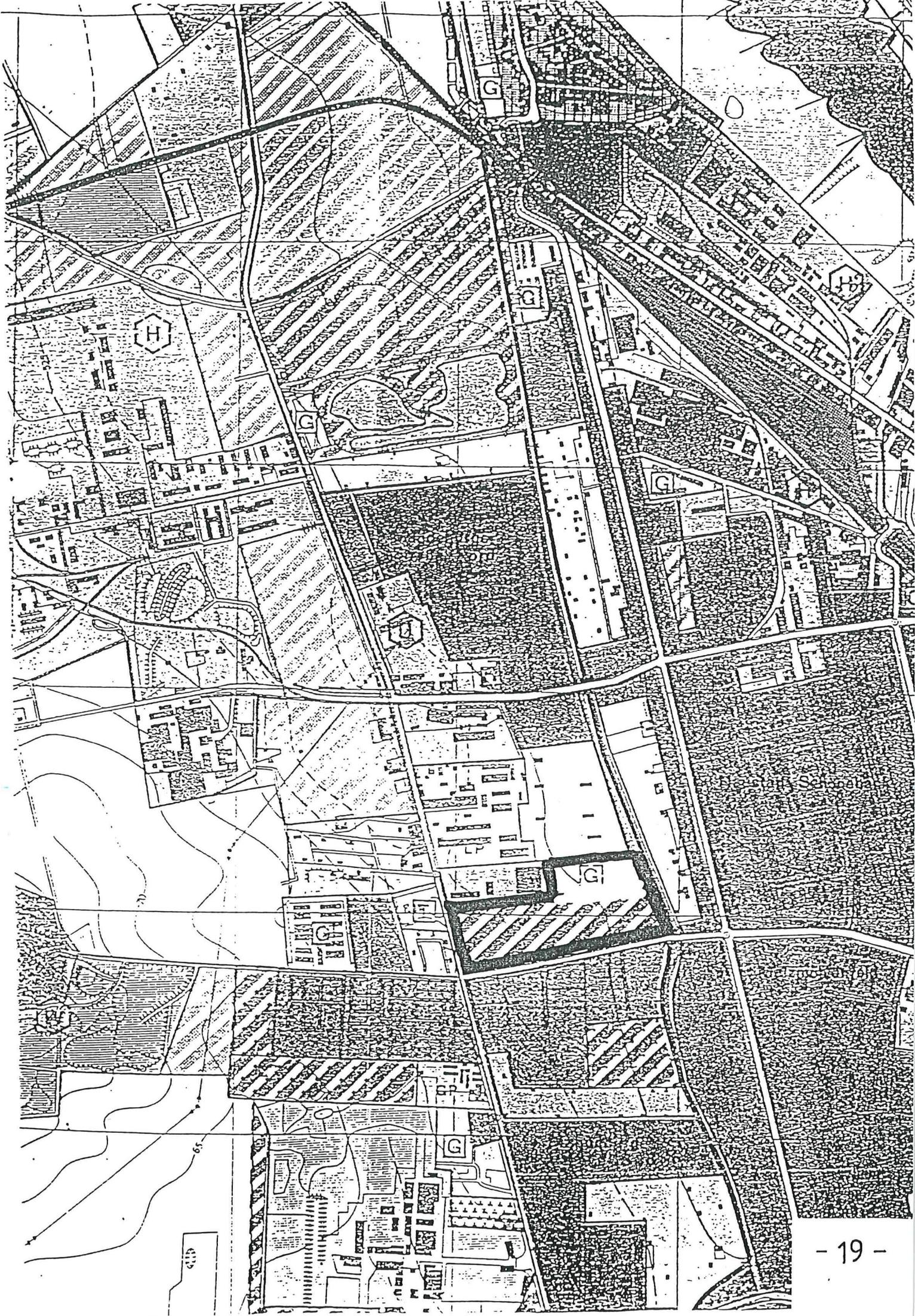
(Ort)

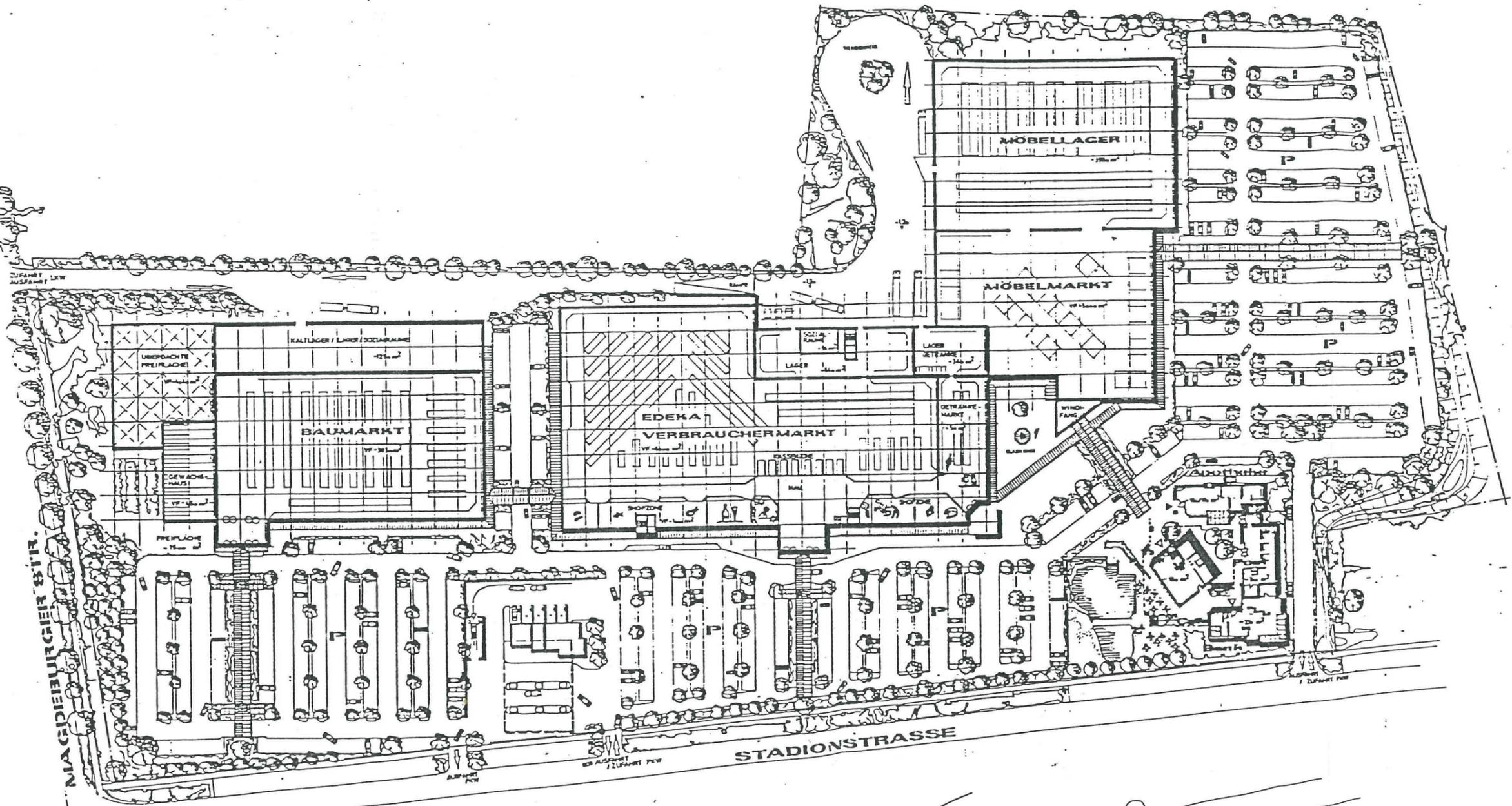
(Datum)

(Architekt)

(Wohnungsunternehmen/Betreibungsunternehmen)

(Baucherr/Kaufmann)





MAGDEBURGER STR.

STADIONSTRASSE



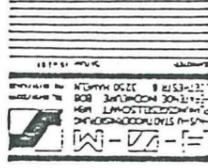
**ERDGESCHOSS
LAGEPLAN**

EDEKA
EINKAUF-CENTER
STADIONSTRASSE 1100 50-0-0000

AUßER: EDEKA - WOLFSBURG
JACOBI - ARCHIT.

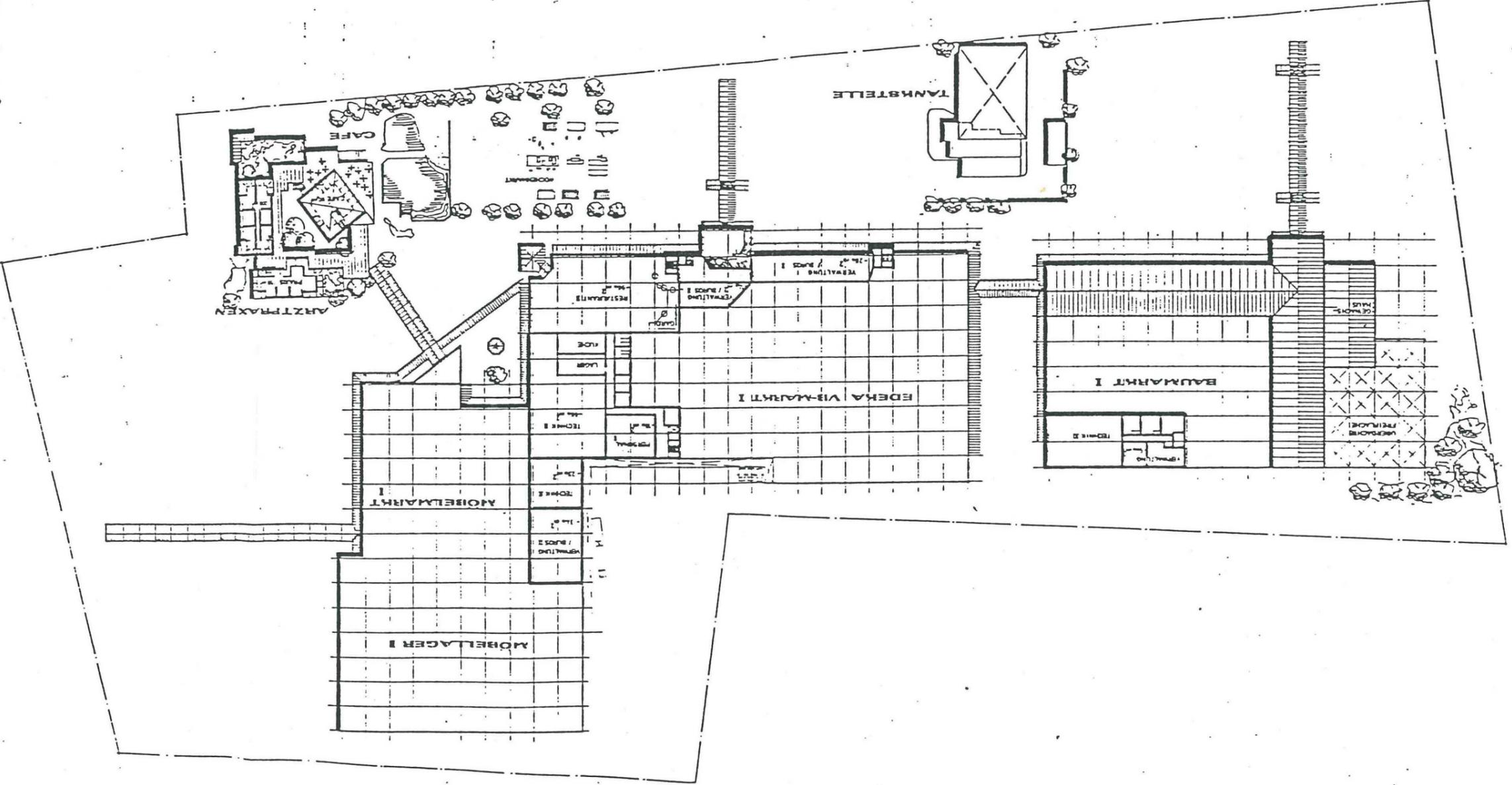
F-Z-M
FACH-ARCHITECTUR
PLAN-PROJEKTIERUNG
BEREITUNG
VERLEGERUNG
1100 50-0-0000
1100 50-0-0000
1100 50-0-0000
1100 50-0-0000
1100 50-0-0000
1100 50-0-0000

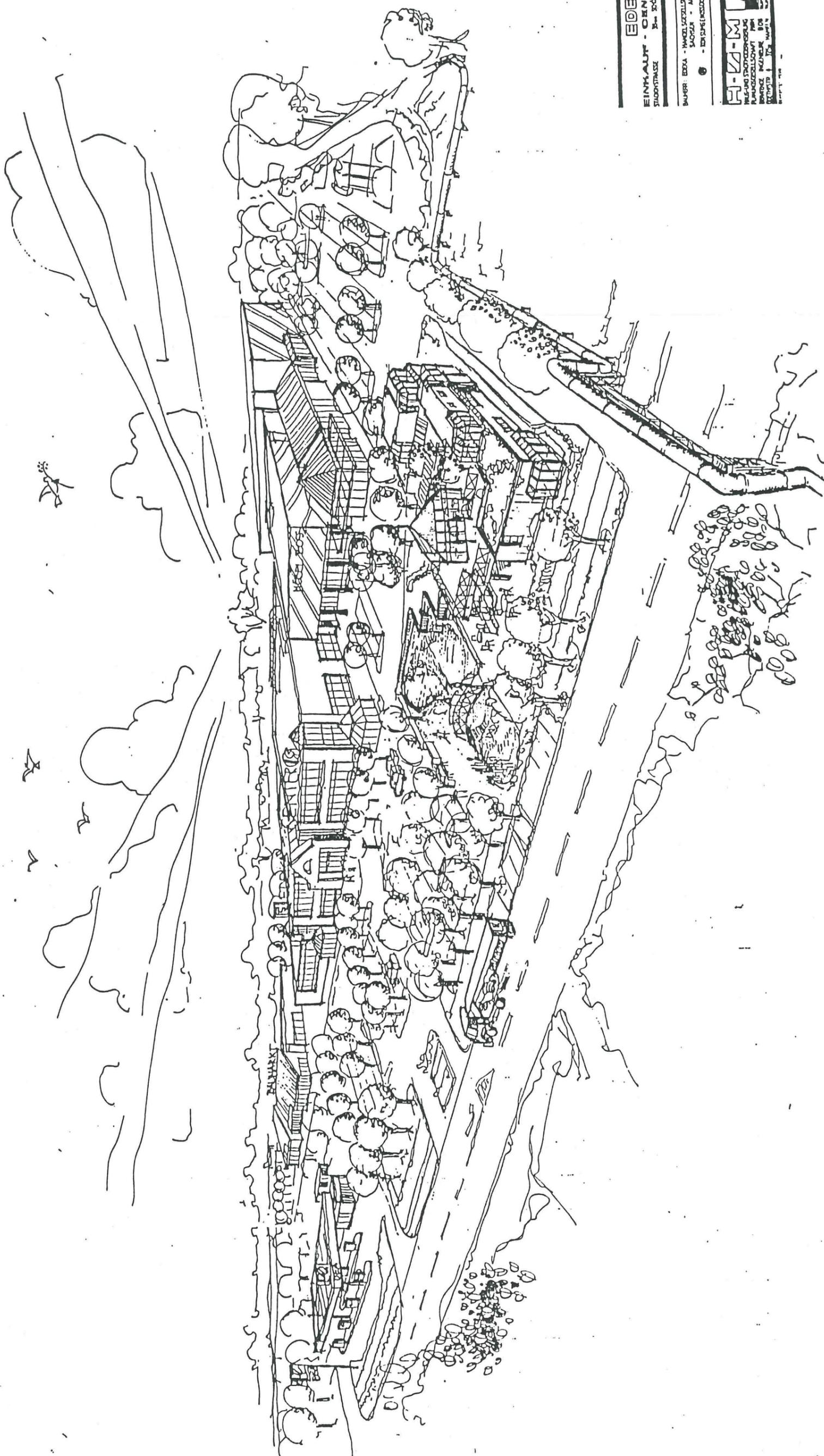




OBERGESCHOSS
 EDEKA
 EINKAUF-CENTER
 1300 500-0000
 1300 500-0000
 1300 500-0000

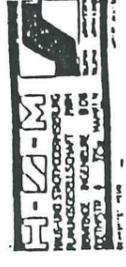
21





EDEKA
EINKAUF - CENTER
STADTHAUSE

BAUER: EDEKA - MODELLENTWURF
LAGE: SÜD - ANHALT
- ENTWURF/RECHNUNG



LEGENDE: PLANZEICHEN ENTSPRECHEND PLANZEICHENVERORDNUNG § 5

Bereiche und Art der Nutzung



Sondergebiet SO Einkaufszentrum/großflächige Handelsbetriebe



Baugrenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Maß der Nutzung / Bauweise / Baulinien / Baugrenzen

| | |
|-----|-----|
| | g |
| 0,8 | 1,6 |
| SO | II |

g geschlossene Bauweise

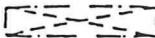
0,8 Grundflächenzahl GRZ

1,6 Geschosflächenzahl GFZ

II Zahl der Vollgeschosse / Höchstgrenze



Baugrenze



Baugrenze für untergeordnete Bauteile: Vordächer / Überdachungen
TH Traufhöhe max. Traufhöhe über Geländer / Angabe in m

Flächen für Überörtliche und örtliche Verkehrszüge



örtliche Hauptverkehrsstraße und -flächen



Einfahrt / Ausfahrt

St

Stellplätze

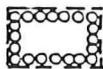
Grünflächen / Schutzflächen / Wasserflächen



Grünflächen



Anpflanzungen z.B. Bäume/Sträucher



Oberirdische Stellplätze für Kfz sind einzugrünen. Pflanzgebot:
Je 1 großkroniger Baum je 100 qm Stellplatzfläche, Pflanzhöhe mindestens 2,75 m, Stammumfang 15 - 20 cm. Stellplatzinterne Hauptschließungsstraßen mit 1,50 m Begleitgrün. Gegenüberliegende Stellplätze sind durch einen 1,40 m breiten Grünstreifen voneinander abzugrenzen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. 1 S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. 1990 II S. 385, 1122) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.1990 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan "EDEKA-Einkaufcenter" für das Gebiet Bobbau Nord an der F 184, Flurstücke 413, 412 und 410, bestehend aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

EDEKA

EINKAUF-CENTER

STADIONSTRASSE 3300 SCHÖNEBECK

BAUHERR: EDEKA - HANDELSGESELLSCHAFT
SACHSEN - ANHALT

H - Z - M

HAUS-UND STADTMODERNISIERUNG
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
BERATENDE INGENIEURE BDE
GOETHESTR. 6 3250 HAMELN

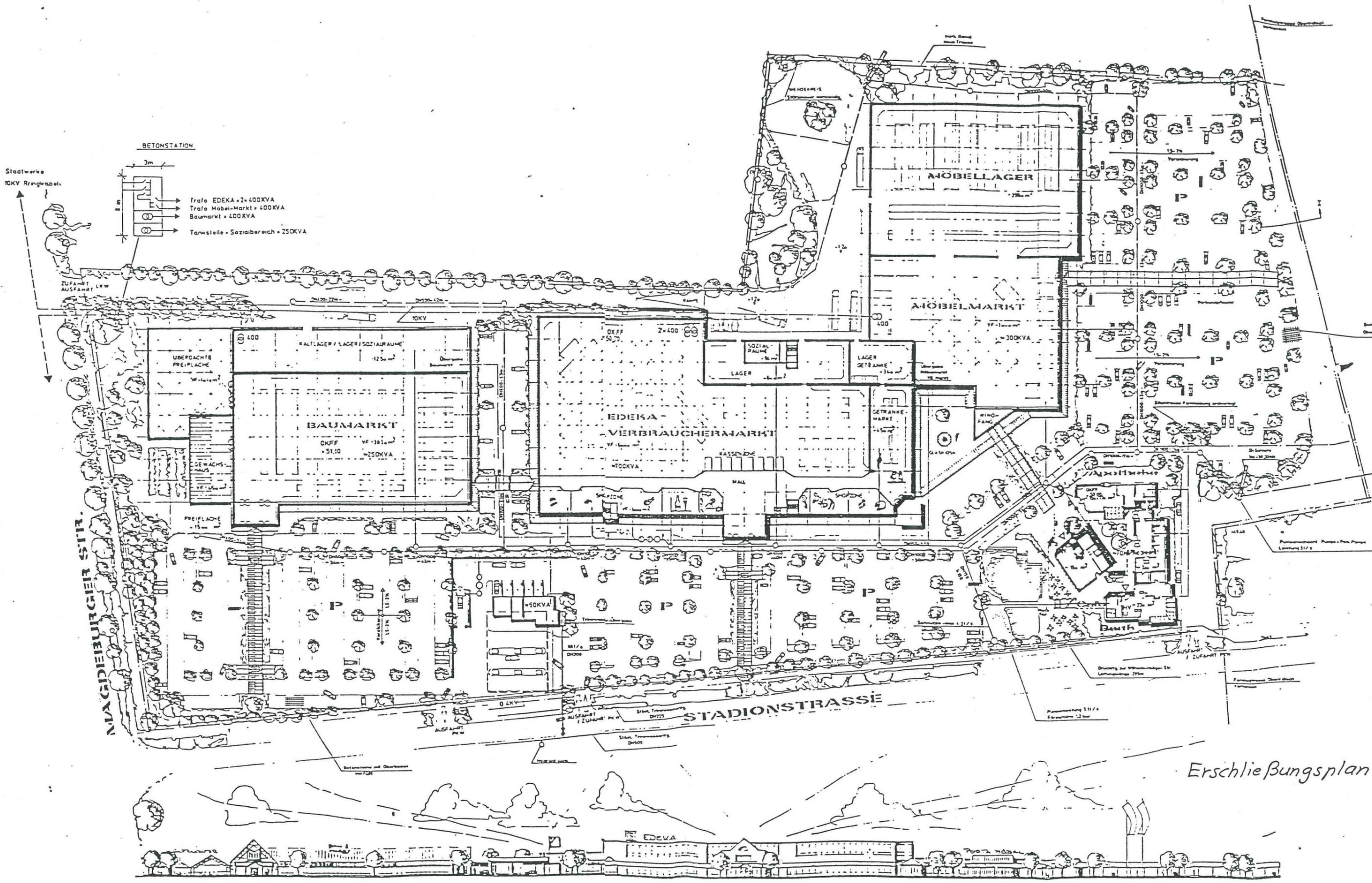


TEL. 05151/20074
FAX 05151/41922

BEARBEITET: DATUM: 14.03.91

Art und Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 11, 16ff. BauNVO

SO-SONDERGEBIET gemäß § 11, Abs. 3(1-3) BauNVO



Erschließungsplan

