

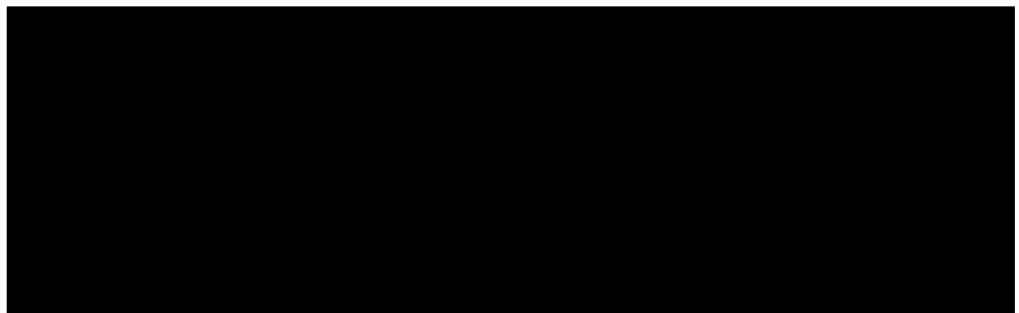

C. B. Mehl
05. Aug. 1992

Erläuterungsbericht und Begründung

Objekt: Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.: SCH 049
Neubau eines SB-Warenhauses mit Bau- und
Heimwerkermarkt, Gartencenter und
Fachmarkt Wand und Boden/Innendekoration

Gothaer Straße, östlich der Siedlung Schmira
Erfurt

Bauherr:



Beschluß des Rates der Stadt Erfurt
Nr. 086/92 vom 20.05.92
Pkt. 03

Erfurt, den 28.04.1992

Erläuterungsbericht und Begründung

für ein SB Warenhaus mit Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter und Fachmarkt für Wand- und Boden/Innendekoration, östlich der Siedlung Schmira.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für das Bauvorhaben östlich der Siedlung Schmira, wurde im Auftrag der

vom Architekturbüro J. Wenzke Erfurt, auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Rates der Stadt Erfurt Nr. 112/91 vom 29.05.1991, entsprechend 246a(1) Nr. 6 BauGB sowie 55 der BauZVO der erarbeitet.

Begründung

1. Allgemeines

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 55 BauZVO ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe an der nördlichen Seite der Gothaer Landstraße, östlich der Siedlung Schmira. Dort sollen ein SB-Warenhaus sowie ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter und ein Wand- und Bodenfachmarkt/Innendekoration entstehen. Das SB-Warenhaus, mit einer Verkaufsfläche von 6.150 qm, wird voraussichtlich von der Firma Allkauf betrieben werden, die auch in mehreren anderen Städten der fünf neuen Bundesländer bereits Verkaufseinrichtungen geschaffen und durch vergleichsweise niedrige Preise wesentlich zu einer preisgünstigen Versorgung der Bevölkerung beigetragen hat. Den Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter wird die Erfurter Firma Christensen betreiben.

2. Rechtsgrundlage

Der am 14.11.1990 vom Rat der Stadt Erfurt beschlossene Rahmenplan zur Flächennutzung weist dieses Gebiet als Sondergebiet aus.

Am 06.12.1990 erfolgte zu der Planung eine Beratung und Befürwortung des Standortes im Bauausschuß.

Am 29.05.1991 wurde durch den Rat der Stadt die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes und dessen Veröffentlichung zur Bürgerbeteiligung sowie zur gleichzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

3. Planungsbereich und bisherige Nutzung

Der Planungsbereich des Investitionsvorhabens wird begrenzt im Süden durch die B7, im Westen durch die Schmirraer Siedlung, im Norden durch das Sportzentrum Erfurt und östlich durch die landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Bisher wurde die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche und ein schmaler Streifen, die Parzelle 809/240, als Gartenfläche genutzt.

3.1. Eigentumsverhältnisse

Gemarkung Schmirra Flur 3 Flurstücke: 232/6, 232/2, 700/240, 810/240, 809/240,

Wege : 232/5, 241

Graben : 492/233

Die Grundstücke sind vom Investor erworben, der Kauf des Weges Flurstück Nr. 241 und des Grabens Flurstück 492/233 ist beim Liegenschaftsamt beantragt.

Flurstück Nr. 232/5 verbleibt im Eigentum der Stadt Erfurt.

4. Planziel und städtebauliche Maßnahmen

Unter Berücksichtigung des Einzelhandel-Ratsbeschlusses vom 14.11.1990 Nr. 98/90 und den Bestimmungen, im besonderen, zu dem Standort an der IGA, werden folgende Verkaufsflächen aufgebaut:

Bezeichnung	Verkaufs- flächen Waren	zentrums- relevante aperiodischer Bedarf	nicht zentrums- relevante Waren
SB-Warenhaus	6 150 qm davon	2 500 qm 2 230 qm (period. Bedarf)	1 420 qm
Bau- und Heim- werkemarkt, Gartencenter			
Variante 1:	6 300 qm		
Variante 2:		5 800 qm zuzüglich 1 000 qm Frei- fläche und 500 qm überdachte Freifläche	
Fachmarkt Wand- und Boden/ Innendekoration	1 200 qm ----- 13 650 qm =====		
Restaurant	100 Plätze		
MALL	330 qm		

4.1. Funktionsbeschreibung

Die topografischen Verhältnisse auf dem Bau Feld wurden in Anpassung an die Schmiraer Siedlung aufgenommen. Daraus folgend, wurde die Zufahrt im Randbereich zur Schmiraer Siedlung entsprechend dem Gefälleverhältnis angepaßt und unter den Bauwerken werden technische Räume und eine Stützwand vorgesehen. Damit wird gleichzeitig die Geländeanpassung, zum Weg entlang des Sportzentrums Erfurt, erreicht. Durch die Eingrünung im Randbereich und im Freiflächenbereich wird eine Anpassung an das Umfeld geschaffen. Die Baukörper werden in ihrer Höhenentwicklung den Verhältnissen der umliegenden Bebauung gerecht. Die Massenentwicklung wird durch eine Fassadengliederung und Eindeckung mit Dachziegeln im Dachzonenrandbereich gemindert und angepaßt. 100% der geschlossenen Außenwandflächen werden mit Klettergehölzen begrünt. Nach Erarbeitung mehrerer Varianten zur Standorteinordnung des Gebäudes und deren Zufahrten, ist die vorliegende Lösung eine für die Anwohner der Siedlung Schmira verträgliche Lösung.

Die sich ergebene Umfahrt wird für die Feuerwehr erforderlich und ist, da PKW und LKW getrennte Zufahrten haben, unproblematisch.

4.2. Umweltschutz und Grünordnung

Lärmemissionen im Bereich der Anlieferung, d.h. westlich der Bebauung, werden mit einer vollbegrüntem Schallschutzwand so ausgebildet, daß die erforderlichen dB-Werte eingehalten werden. Der Nachweis wird mit Bauantrag erstellt.

Durch die Anordnung der Bauwerke ist eine Lärmemission durch PKW nicht zu erwarten.

Das Oberflächenwasser wird gesammelt und über Abscheider und Regenwasserrückhaltebecken in den Eselsgraben eingeleitet. Entsprechend dem Erschließungsvertrag ist der Anschluß nach der Errichtung des Hauptsammlers vorzunehmen. Durch die Nutzung der Topografie wird kein schwerwiegender Eingriff in den Untergrund vorgenommen. Entsprechend der Grünordnung der Stadt Erfurt wird der Begrünungsanteil eingehalten, darüberhinaus werden die geschlossenen Fassadenfläche zu 100% mit Klettergehölzen begrünt.

Für jeden vierten Stellplatz wird ein Baum mit 10 qm Bodengrundfläche angepflanzt. Zur Begrünung werden einheimische Gehölze gemäß Pflanzenliste vorgesehen.

4.3. Erschließung

4.3.1. Straße

Entsprechend den Abstimmungen mit dem Amt für Verkehrswesen wird ein baulicher Freihaltestreifen vorgesehen.

Dieser wurde in Abstimmung, auch im Zusammenhang mit dem weiterführenden Freihaltestreifen in der Siedlung Schmira, für erträglich erachtet. Bei entsprechenden rechtlichen Planungsfestlegungen ist dieses Gelände durch die Stadt zu erwerben bzw. ein entsprechendes Austauschgelände dem Eigentümer anzubieten. Die Einbindung ist mit dem Verkehrsamt abgestimmt.

4.3.2. Fußweg/Radweg

Im Bereich entlang der Schmiraer Siedlung werden aus den Verbindungsstraßen Fuß- u. Radwege zu der Gothaer Landstraße und ebenfalls zu dem Weg entlang des Sportzentrums geführt. An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft ein kombinierter Fuß- Radweg im Grünbereich von der Gothaer Straße zur Haupteingangszone.

4.3.3. Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr sollte in Wechselbeziehung zur IGA und im Zusammenhang mit dem eventuellen Bau der Straßenbahn nach Schmira betrachtet werden. Besucher die zur IGA gehen, werden auch dem Einkaufszentrum einen Besuch abstatten und die Parkplätze der IGA nutzen. Sollte die Straßenbahn nach Schmira gebaut werden, so ist nach den bisherigen Planungsvorstellungen im unmittelbaren Bereich des Objektes eine Haltestelle vorgesehen. Wenn die Kaufbedingungen günstig sind, ist es nicht auszuschließen, daß ein großer Teil der Besucher auch mit der Straßenbahn das Objekt frequentiert. Entsprechend der Stellplatz- und Garagensatzung werden folgende Stellplätze erforderlich.

Für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte (SB Warenhaus)
ein Stellplatz je 15qm Verkaufsnutzfläche.

Verkaufsnutzfläche 6 150qm = 410 PKW-Stellplätze

15

6450?
6300?

Für Läden ab 2 000qm Verkaufsnutzfläche (Baumarkt-Gartencenter)
ein Stellplatz je 25qm Verkaufsnutzfläche

Verkaufsnutzfläche 6 300 qm = 252 PKW-Stellplätze

25

Für Läden bis 1 000 qm Verkaufsnutzfläche (Fachmarkt Wand und Boden) Ein Stellplatz je 35qm Verkaufsnutzfläche

Verkaufsnutzfläche 1 000qm = 29 PKW-Stellplätze

35

Insgesamt erforderlich :	691 PKW-Stellplätze
vorhanden :	691 " "

Das Restaurant wird von den Besuchern frequentiert und somit werden keine zusätzlichen Stellflächen erforderlich, da diese gastronomischen Einrichtungen im wesentlichen auf die Käufer und Besucher ausgerichtet wird.

4.3.4. Straßenbahn

Für eine eventuelle 2-spurige Straßenbahntrassierung ist der erforderliche Freiraum vorgesehen und mit dem Verkehrsamt abgestimmt. (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)

4.3.5. Wasser

Bis zur entgeltigen Erschließung wird das Trinkwasser von der IGA bezogen, hierzu gibt es Abstimmungen mit der Nordthüringer Wasser und Abwasser GmbH, dem Tiefbauamt und der IGA.

4.3.6. Entwässerung

Bis zur Errichtung des Hauptsammlers im Bereich des Eselsgrabens wird die Entwässerung durch eine Kläranlage gereinigt und in den Eselsgraben eingeleitet.

Das Entwässerungssystem wird als Trennsystem aufgebaut. Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen und der Umfahrt wird über Abscheider und Rückhalteeinrichtungen mit dem gereinigten Schmutzwasser zusammen abgeführt.

Die Einleitungsgenehmigung in den Eselsgraben als Vorfluter liegt vor.

Die Trassierung über das Gelände des Sportzentrums Erfurt wurde mit dem Sportzentrum Erfurt vereinbart. Das Sportzentrum bindet in das Entwässerungsnetz ein.

Die Regenentwässerung der Gothaer Straße wurde bislang über den Graben geführt. Der vorliegende Plan weist hierfür eine Rohrleitung parallel zur Gothaer Straße, dann abgewinkelt parallel zur westlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Fuß- und Radweges und weiter bis zum Regenwasserrückhaltebecken aus.

4.3.7 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung ist bei rechtzeitiger Erschließung mit Gas vorgesehen.

Entsprechend der Stellungnahme des Umweltschutzausschusses vom 22.4.92 kann auf Grund der Einordnung des Sondergebietes in die Trinkwasserschutzzone 3 keine Ölheizung vorgesehen werden.

8. Parameter der technischen Ver- und Entsorgung

Heizung : 130 KW Anschlusswert : 1 130 KW = Vorhaltung
Mittelwert : 932,25 KW

Elektrische Leistung : 200 KW

Anschlusswert : 1 288 KW
Mittelwert : 931,00 KW

Abnahme am Trafo 1 156, 50 KVA

Wasser: 475 Liter/d

Für die Sprinkleranlage 96 m³/h
Anschlusswert 150 NW bei einem Druck von 7 bar

Fernsprechanschlüsse: 26 Postfernsprechanschlüsse

4.3.9. Einfriedung

Eine Einfriedung des Vorhabens erfolgt nicht.

5. Abstimmung und Stellungnahmen der Ämter

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit folgenden Ämtern abgestimmt:

- Stadtplanungsamt
- Bauordnungsamt
- Garten- und Friedhofsamt
- Umweltschutzamt
- Amt für Verkehrswesen

Stellungnahmen

Von den unmittelbar Betroffenen der Schräger Siedlung liegt die Zustimmung zum Vorhaben- und Erschließungsplan vor. Ebenso liegt die Genehmigung zum Vorhaben- und Erschließungsplan von dem Sportzentrum Erfurt vor. Die Einleitungsgenehmigung der Staatlichen Gewässeraufsicht für Regen- und Schmutzwasser liegt vor.

Erschließungsvertrag

Die [] wird Verhandlungen zum Abschluß eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Erfurt führen.

Realisierungsrahmen

Nach Vorstellung der [] wird nach der Bestätigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sofort der Bauantrag eingereicht und mit der Erschließung begonnen.

Erfurt, den 28.04.1992

Wenzke
Dipl.-Ing. G. Wenzke