

PL

**VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
MEININGEN**

3. LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Meiningen. Die Topographie des Geländes ist leicht hängig .

Die Fläche des zu bebauenden Grundstückes beträgt ca. 31.800 qm.

Das Grundstück befindet sich am Ortsausgang Richtung Schmalkalden an der Bundesstrasse B 19, Leipziger Strasse

4. VERKEHRERSCHLISSUNG

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine neu zu schaffende Verkehrsanbindung in südöstlicher Richtung an die Leipziger Strasse.

5. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLANENTWURF

Das Gebiet ist als Sondergebiet Handel ausgewiesen. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich die Flurstücksnummern 1618/12 - 15 Gemarkung Meiningen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Von der geplanten Maßnahme gehen keine außergewöhnlichen Belastungen aus.

7. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

7.1 Wasser

Die Verkehrsflächen und Parkplätze werden befestigt (Verbundsteinpflaster), anfallendes Oberflächenwasser wird in die Helba eingeleitet.

7.2 Luft

Zur Erhaltung der Luftqualität wird der Einbau von Heizsystemen ohne emissionsintensive Heizmaterialien vorgesehen.

7.3 Energie

Das im Planungsgebiet zu errichtende Gebäude erhält eine ausreichende Wärmedämmung, gem. Wärmeschutzverordnung.

8. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

8.1 Elektroenergieversorgung

Der Anschluß erfolgt an das Netz.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt im Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung, die im Bereich der Leipziger Strasse vorhanden ist.

8.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz. Die entsprechenden Anschlußleitungen sind im Bereich der Leipziger Strasse vorhanden.

8.4 Abwasser- Kanalisation

Über das Grundstück verläuft ein Hauptsammler der städtischen Kanalisation, an den die neu zu schaffende Abwasserleitungen angeschlossen werden werden können.

9. AUSWIRKUNGEN AUF NATUR- UND LANDSCHAFTSHAUSHALT

Geschützte Flächen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.

10. BAUMATERIALIEN

Die Maßnahme soll in konventioneller Bauweise hergestellt werden.

Aufgestellt:

Rotenburg a.d. Fulda

Erläuterungsbericht

zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Grundstück:

Meiningen
Leipziger Straße 85
Flur-Ortsblatt 11
Flurstücke 1618/12-15

Maßnahme:

Errichtung eines SB-Warenhauses und eines Bau- und Hobbymarktes mit Gartencenter.

Investor:

GdbR Dr. Manfred Schoeps und
BAVARIA Objekt- und Baubetreuung GmbH
Am Pestalozziring 1
8520 Erlangen

Allgemein:

Die Stadt Meiningen hat z.Zt. ca. 26.000 Einwohner und nimmt für die Region und den derzeitigen Kreis Meiningen die Funktion eines Mittelzentrums wahr.

Das zu bebauende Grundstück liegt an der Leipziger Straße am nördlichen Ortsausgang von Meiningen.

In nördlicher Richtung schließt sich ein Gewerbegebiet an, in nordöstlicher Richtung befindet sich ein Neubaugebiet.

In südlicher Richtung, in kurzer Entfernung liegt das Stadtzentrum von Meiningen.

Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung wird im Zuge der Baumaßnahme abgebrochen.

Betreiber:

Betreiber des SB-Warenhauses und des Baumarktes ist die Firma REWE & Co. oHG, Zweigniederlassung toom-Markt, Louisenstraße 115, W-6380 Bad Homburg v.d. H.

Sortimentsstruktur:

Siehe Anlage: Sortmientliste SB-Warenhaus und Baumarkt

Größenordnung:**Grundstücksgröße:****Verkaufsfläche:**

	ca. 31.800 qm
SB Warenhaus:	ca. 5.000 qm
Getränkemarkt:	ca. 520 qm
Konzessionarsflächen:	ca. 490 qm
Nebenflächen (Lager, Kühlr. usw.)	ca. 3.090 qm

Größenordnung:**Verkaufsfläche**

Baumarkt	ca. 3.050 qm
Glasgewächshaus	ca. 570 qm
Freifläche	ca. 1.000 qm
Nebenfläche	ca. 650 qm

Parkplätze:

658 (teilweise auf Parkdeck)

Umsatzerwartung:**SB-Warenhaus:**

ca. 30-40 Mio., dav. 70 / Food und
ca. 30 % Non Food

Baumarkt:

ca. 8-9 Mio. (siehe Aufstellung)
davon jeweils ca. 2/3 im engeren Einzugsgebiet (I)

Einzugsgebiet:

Stadt und derzeitiger Kreis Meiningen

Einzugsgebiet I	Stadt Meiningen	ca. 26.000 Einwohner
Einzugsgebiet II	Restkreis	ca. 45.000 Einwohner
gesamt		<u>ca. 71.000 Einwohner</u>

Beschäftigte:**SB-Warenhaus**

ca. 130 Vollzeitarbeitsplätze

Baumarkt:

ca. 40 Vollzeitarbeitsplätze

Verkehrerschließung:

Die Anbindung für den PKW-Verkehr sowie die Abfahrt der Anlieferfahrzeuge muß über eine neu zu schaffende Verkehrsanbindung in südöstlicher Richtung an die Leipziger Straße erfolgen. Aus diesem Grund werden Abbruchmaßnahmen von bestehenden Gebäuden notwendig.

Die Zufahrt soll evtl. als ein Provisorium hergestellt werden.

Die Zufahrt für den Anliegerverkehr soll über die vorhandene Defertshäuser Straße erfolgen.

Verkehrsaufkommen:

Gesamtumsatz:	46 Mio.
Durchschnittseinkauf:	ca. DM 70,-- pro Kunde
PKW-Anteil am Kundenaufkommen:	ca. 70 %
Verkaufstage jährlich:	300
Tagesumsatz:	ca. DM 153.333,--
Kundenzahl:	ca. 2.190
davon 70 %:	1.533

Fahrzeugbewegungen (An- und Abfahrten) 3.066 Stück

Ver- und Entsorgungsleitungen:**Abwasser:**

Über das Grundstück verläuft ein Hauptsammler der städtischen Kanalisation, an den die neu zu schaffenden Abwasserleitungen angeschlossen werden können.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser wird in die Helba eingeleitet. Auf dem Grundstück plant die Stadt evtl. ein Regenrückhaltebecken, welches nicht in Verbindung mit dem Grundstück gesehen wird und von der Stadt finanziert und unterhalten werden soll.

Wasser, Gas, Elektrik:

Alle Versorgungsleitungen sind in der Leipziger Straße vorhanden. Es wird davon ausgegangen, daß entsprechende Grundstücksanschlüsse erfolgen können.

Grundbesitzverhältnisse:

Die Grundstücke befinden sich in Verfügungsgewalt der Treuhand. Die GdbR hat den Zuschlag für den Ankauf der Grundstücke erhalten.

Bestand:

Auf dem Gelände befinden sich einige alte Lagerhallen und Baracken. Der vorhandene Baubestand wird abgebrochen.

Stellplatznachweis

1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche

Verkaufsfläche

SB-Warenhaus:	5.000 qm
Getränkemarkt:	520 qm
Kleinläden:	490 qm
Bau- und Hobbymarkt:	3.050 qm
Gartencenter:	570 qm

9.630 qm / 20 qm = 482 Stellplätze

Geplant sind 658 Stellplätze.

Bauausführung:

Der Hauptbaukörper soll in überwiegend eingeschossiger Bauweise als Fertigteilkonstruktion mit Flachdächern errichtet werden.

Für das Gartencenter sind verglaste Fassaden im Gewächshauscharakter geplant.

Die Parkpalette ist ebenfalls als Fertigteilkonstruktion aus Stahlbetonbauteilen vorgesehen.

Die Außenanlagen werden im Bereich der Parkplätze und Fahrwege aus Verbundsteinpflaster hergestellt. Grünflächen erhalten eine Raseneinsaat und Bepflanzung mit heimischen Gehölzen.

Aufgestellt:
Lohfelden, den 28.06.1993
wo/bm

Der Planverfasser

Für den Vorhaben- und Erschließungsträger

Karin Wolk
Dipl.-Ing. Architektin
Lange Straße 14
35083 Lohfelden
Telefon 05 61 / 5 11 08 30

Anlage zum Erläuterungsbericht:

Sortimentliste "Baumärkte"

00	Farben, Tapeten	10,5 %
01	Bauelemente	5,25 %
02	Heimtextilien	1,00 %
03	Bodenbelag	3,10 %
04	Werkzeuge	13,20 %
05	Baumaterial	10,20 %
06	Fliesen	4,30 %
07	Sanitärartikel	8,40 %
08	Holz und Zubehör	10,80 %
09	Elektromaterial	5,10 %

67	Leuchten	2,30 %
68	Elektro-Groß- und Kleingeräte	1,70 %
50	Haushaltswaren	0,40 %
51	Plastikwaren	0,50 %
52	Besen, Holzwaren	0,40 %
53	Stahlrohr	0,55 %
54	Glas, Keramik	0,50 %
55	Geschenkartikel	0,10 %
56	Schreibwaren, Bücher	0,30 %
57	Kleinmöbel	1,00 %
60	Autozubehör	4,20 %
61	Gartenartikel	6,90 %
62	Fahrräder	0,70 %
63	Wintersport	---
64	Sport	---
65	Spielwaren	0,10 %
66/88	Camping/Saisonartikel	2,90 %
	sonstiges	3,60 %

Warengruppen eines toom-Marktes

Food-Warengruppen

- 10 Nahrungsmittel
- 11 Backartikel
- 12 Butter, Fett, Öl
- 13 O + G Konserven
- 14 Wurst-Fl. Kons.
- 15 Fleisch-Feink.Kons.
- 16 Fertigger. Suppen
- 17 Babykost
- 18 Brotaufstrich
- 19 Diätkost
- 20 Feinkost
- 21 Tiernahrung
- 22 Milch-Mopro
- 23 Käse
- 24 Fisch-Feink.Theke
- 25 Eier
- 26 SB-Wurst
- 27 Tiefkühlware
- 28 Süßwaren
- 29 Gebäck
- 30 Kaffee, Tee, Kakao
- 31 Backwaren
- 32 Getränkeshop
- 33 Getränke-Markt
- 34 Spirituosen
- 35 Wein
- 36 Reinigungsmittel
- 37 Wasch-Pflegemittel
- 38 Kosmetik
- 39 Drogerieshop
- 40 Papierwaren
- 41 Tabakwaren
- 42 Blumen
- 43 Obst- und Gemüse
- 44 Saisonartikel
- 46 Streumittel

Non-Food-Warengruppen

- 00 Farben und Tapeten
- 01 Bauelemente
- 02 Heimtextilien
- 03 Bodenbeläge
- 04 Werkzeuge
- 05 Baumaterial
- 06 Fliesen
- 07 Sanitärartikel
- 08 Holz und Zubehör
- 09 Elektromaterial
- 50 Haushaltswaren
- 51 Plastikwaren
- 52 Besen, Holzwaren
- 53 Alles f.d. Bad
- 54 Glas, Keramik
- 55 Geschenkartikel
- 56 Schreibwaren, Bücher
- 57 Kleinmöbel
- 58 Hobby
- 59 Reifen
- 60 Autozubehör
- 61 Gartenartikel
- 62 Fahrräder
- 63 Wintersport
- 64 Sport
- 65 Spielwaren
- 66 Camping
- 67 Leuchten
- 68 Elektro gr. + Kl.
- 69 Radio, Phono
- 71 Sämereien
- 75 Herrenbekleidung
- 76 Damenbekleidung
- 77 Hosen, Röcke, Blusen
- 78 Kinderbekleidung
- 79 Kinderhosen
- 80 Wäsche
- 81 Heimtextil 2
- 82 Strickwaren
- 83 Strumpfwaren
- 84 Hemden, Krawatten
- 85 Trikotagen
- 86 Schuhe
- 87 Lederwaren
- 88 Saisonartikel