

Anlage 2

Vorhaben- und Erschließungsplan:

- Antrag auf Baugenehmigung
- Lageplan M 1:500
- Grundrisse Erd- und Obergeschoß M 1:200
- Ansichten M 1:200
- Schnitte M 1:200

1.0. Allgemeine Angaben

Baumaßnahme : Neubau eines Einkaufszentrums Beetzsee-Center, Brandenburg

Bauherr : NIGRA
Verwaltungs-GmbH Co.
Fünfte Vermietungs-KG
Mannhardtstraße 8
W-8000 München 22
Tel. 089/21 11 31

vertreten durch

Schaper Entwicklungsgesellschaft für
Handels- und Gewerbezentren mbH
Davenstedter Straße 80
W-3000 Hannover 91
Tel. 0511/2145-0

Entwurfsverfasser : Dipl.-Ing. Adolf Klumps
c/o IN-BAU GmbH
Liebigstraße 10
W-3012 Langenhagen 1
Tel. 0511/67 10 64 - 68

Baugrundstück : Brandenburg, Brielower Straße, Flur 106
Bestandsblatt-Nr.: 8552, 4999, 3325

Umbauter Raum : 213 313 m³

Rohbaukosten : 25,2 Mio DM

Herstellungskosten: 42,0 Mio DM

2.0. Allgemeine Betriebsbeschreibung

Art des Betriebes: Einkaufszentrum

Betriebszeiten: Zu den im Handel üblichen gesetzlich geregelten Zeiten

Zahl der Beschäftigten:

- Möbel- und Einrichtungshaus	: 30
- Textilmarkt	: 172
- Fachmarkt	: 43
- SB-Warenhaus	: 98
- Getränkemarkt	: 26
- Restaurant	: 15
- Konzessionäre (Shops)	: 90
- Baumarkt	: 80
- Tankstelle	: 4
- Waschstraße	: 4

Gesamtzahl der Beschäftigten : 562

- ständig anwesend ca: 370

Immissionsschutz

- a) Luftverunreinigung: Luftverunreinigungen außer den üblichen Heizungsabgasen gehen von dem Gebäude nicht aus.
- b) Geräusche: Liefer- und Kundenverkehr sind die einzigen Geräuschquellen. Nachtverkehr findet nicht statt. Die für ein SO-Gebiet zulässigen Schallpegel werden nicht überschritten.
- c) Erschütterungen: Erschütterungen gehen von dem Betrieb nicht aus.
- d) Abfallstoffe: Abfallstoffe werden in Containern in den Betriebshöfen der einzelnen Betriebseinheiten gesammelt und regelmäßig und ggf. nach Bedarf durch ein Entsorgungsunternehmen abgefahren. Soweit erforderlich werden Müllcontainer aufgestellt.
- e) Abwässer: Besonders zu behandelnde Abwässer entstehen lediglich im Restaurant, der Fleischabteilung sowie der Tankstelle und der Waschstraße. Es werden die erforderlichen Fett- und Ölabscheider sowie Schlammfänger eingebaut. Diese werden turnusmäßig durch ein Entsorgungsunternehmen entleert und gewartet.

3.0. Flächenberechnung

Bebaute Flächen

Möbelhaus	6.276,02 m ²
Textilmarkt	2.654,83 m ²
Fachmarkt	2.834,05 m ²
SB-Warenhaus	6.547,64 m ²
Getränkemarkt	1.891,13 m ²
Baumarkt	6.159,75 m ²
Mall/Shop-Zone	3.382,05 m ²
Tankstelle	75,00 m ²
Waschstraße	450,00 m ²
	<u>30.240,67 m²</u>

Fläche des Baugrundstücks	: 93.681,00 m ²
bebaute Fläche	: 30.240,67 m ²
Bruttogeschoßfläche (BGF)	: 43.285,10 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	: 0,32
Geschoßflächenzahl (GFZ)	: 0,46
Baumassenzahl	: 2,28

Verkaufsflächen

- Möbel- und Einrichtungshaus (2 Geschosse)	8.080,31 m ²
- Textilmarkt	1.580,69 m ²
- Fachmarkt	1.664,91 m ²
- SB-Warenhaus	3.661,11 m ²
- Getränkemarkt	1.027,29 m ²
- Baumarkt	4.090,99 m ²
- Shop's, Restaurant	1.597,18 m ²
- Summe	21.702,48 m ²

4.0. Stellplatznachweis

	Richtwert	erforderl. Estpl.
. Möbel- und Einrichtungshaus	1 Estpl./50 m ² VK	162
. Textilmarkt	1 Estpl./30 m ² VK	53
. Fachmarkt	1 Estpl./30 m ² VK	56
. SB-Warenhaus	1 Estpl./15 m ² VK	244
. Getränkemarkt	1 Estpl./15 m ² VK	69
. Baumarkt	1 Estpl./15 m ² VK	273
. Shop's, etc.	1 Estpl./30 m ² VK	53
. Tankstelle		0
. Doppelwaschstraße	5 Estpl./Waschstraße	10
Summe	erforderl. Estpl.	<u>920</u>
	geplante Estpl.	<u>1204</u>

5.0. Beschreibung, Haus- und Betriebstechnik, Ver- und Entsorgung

5.1. Gewerk Schmutzwasser

Die überschlägliche Ermittlung des Schmutzwasseranfalls hat eine Größenordnung von 15 l/s ergeben. Das Konzept sieht einen zentralen Übergangsschacht im rückwärtigen Bereich des Centers vor. Die Entsorgungsleitung führt dann über ein Nachbargrundstück (Rechte zugesichert) zur Upstallstraße. Ob eine Anbindung an die vorhandene Schmutzwasserleitung der Upstallstraße erfolgt, oder ob eine Verlängerung der Leitung in Richtung Pumpwerk erforderlich ist, wird von PWA noch endgültig abgeklärt.

Bereiche mit fetthaltigen Abwässern werden über Abscheider geführt und gereinigt in das Kanalnetz geleitet.

Tankstelle und Waschstraße werden über Benzin-Abscheider entsorgt.

5.2. Gewerk Regenwasser

Als maximale Regenwassermenge des Gesamtobjektes wurden ca. 800 l/s ermittelt, bei einer Regenspende von 100 l/s x Std.

Die Regenwasser-Sammelleitung wird parallel zur Schmutzwasserleitung zur Upstallstraße in den Schacht 11 geführt.

5.3. Gewerk Trinkwasser

Als überschläglich ermittelte Verbrauchsmenge wurden 7,6 l/s in Ansatz gebracht.

Das Konzept sieht eine Ringleitung mit Anschluß an das öffentliche Versorgungsnetz im Bereich Ein- und Ausfahrten auf die Brielower Landstraße vor. Über Stichleitungen werden die einzelnen Bauabschnitte versorgt.

Die Warmwasserleitung für Großabnahme Fleisch-, Wurst- und Fischbereich erfolgt über die Abwärmenutzung der zentralen Kältetechnik.

5.4. Gewerk Löschwasser

Aus der Trinkwasserleitung werden die Sprinkler-Vorratsbehälter befüllt und ggf. nachgespeist. Die Nachspeisung erfolgt im maximalen Zeitraum von 36 Stunden. Die Feuerlöschkästen werden aus den Vorratsbehältern der Sprinkleranlagen versorgt.

5.5. Gewerk Heizung

Die Beheizung erfolgt durch gasbefeuerte Kesselanlagen, mit geringen Schadstoffgehalten in den Abgasen. Die derzeit ermittelte Gesamtanschlußleistung beträgt ca. 2.640 kw.

Die Gaszuführung erfolgt im rückwärtigen Bereich über eine Gasdruck-Regelstation. Über erdverlegte Leitungen erfolgt die separate Einspeisung in die einzelnen Bauteile.

5.6. Gewerk Elektrotechnik

Die elektrische Gesamtanschlußleistung des Objektes beträgt ca. 1.200 KVA. Die Einspeisung erfolgt mittelspannseitig über eine Schleife. Die Weiterverteilung innerhalb des Geländes erfolgt niederspannseitig.

6.0. Waschstraße

Im Nordosten des Grundstückes, direkt an der Brielower Landstraße ist eine Tankstelle mit Waschstraße geplant. Die automatische Doppelwaschstraße hat Abmaße von 12,30 m x 35,53 m. Sie wird eingeschossig, in Stahlbauweise mit Gasbetonaußenwänden gebaut.

6.1. Schallimmission

Es wurde eine gutachtliche Stellungnahme über die Schallimmission in der Nachschafft einer Autowaschstraße in 7253 Renningen, Weilderstädter Straße vorgenommen.

Mit diesem Gutachten sollte überprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte eingehalten oder überschritten werden. Es liegt keine Gefährdung, erhebliche Benachteiligung oder erhebliche Belästigung der Nachbarschaft vor, da der Beurteilungspegel in den meisten Fällen den Immissionsrichtwert nicht übersteigt.

6.2. Abwasser

Die Waschstraße wird über Benzin-Abscheider entsorgt.

7.0. Tankstelle

Nördlich der Waschstraße ist die Tankstelle geplant. Die Überdachungsfläche beträgt 24,00 m x 14,00 m. Das Tankstellengebäude umfaßt einen Kassenraum, Verkaufsraum, Lager, je 1 Herren- und Damen-WC sowie einen Pausenraum.

Die Gesamtkosten (Waschstraße und Tankstelle) betragen 2,9 Mio DM

7.1. Abwasser

Die Tankstelle wird über Benzin-Abscheider entsorgt.

8.0. Verkehrliche Untersuchungen

8.1. Auswirkungen auf das Straßennetz

Durch die Lage des Beetzsee-Centers im Straßennetz sind verkehrliche Auswirkungen infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens insbesondere im Knotenpunkt Brielower Landstraße/Upstallstraße zu erwarten.

8.2. Vorhandener Ausbauzustand

Die Brielower Landstraße und die Upstallstraße sind zweispurig. Der von ihnen gebildete Knotenpunkt weist keine besonderen Abbiegespuren auf. In diesem Knotenpunkt ist heute eine abknickende Vorfahrt im Zuge der südlichen Brielower Landstraße und der Upstallstraße angeordnet. In der nördlichen Brielower Landstraße (von der Einmündung der Upstallstraße an) sind weder Rad- noch Gehwege vorhanden.

8.3. Geplante Gestaltung

Die Gebäude für die Fachmärkte sind entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenzen plaziert. An die Brielower Landstraße herangerückt liegt das Möbelhaus; es folgen Textilmarkt, Fachmarkt, SB-Warenhaus; den Abschluß bildet der Baumarkt mit einer Freifläche zur nördlichen Grenze.

Die Stellplätze der Kunden sind sämtlich ebenerdig nördlich und östlich des Gebäudekomplexes angeordnet; die geplante Tankstelle mit Waschstraße liegt im Nordosteck des Grundstückes direkt an der Brielower Landstraße. Die Lieferzonen liegen auf der Süd- und Westseite der Gebäude, also auf der von den Kundenstellplätzen abgewandten Seite. Das Betriebsgelände erhält insgesamt drei Anbindungen an die Brielower Landstraße. Direkt an der Südgrenze des Betriebsgeländes liegt die Zufahrt der Lieferzonen. Die mittlere Zufahrt ist den Kundenstellplätzen zugeordnet. Direkt an der Nordgrenze liegt die Zufahrt der Tankstelle und der Waschstraße; sie fungiert zugleich auch als Einfahrt zu den Kundenstellplätzen, über die speziell die am Baumarkt erreicht werden können.

Um den Gebäudekomplex herum wird eine Feuerwehrumfahrt geführt.

Innerhalb des Betriebsgeländes bestehen direkte Fahrverbindungen zwischen der Tankstelle und den Kundenstellplatzflächen.

8.4. Öffentlicher Straßenbereich

Die vorhandenen Straßen und der vorhandene Knotenpunkt werden erheblich erweitert; der Straßenzug Brielower Landstraße wird im Bereich des Betriebsgeländes des Beetzsee-Centers durchgehend vierspurig ausgebildet. Auch der südlich anschließende Abschnitt dieser Straße soll vierspurig ausgebaut werden, wenn sich die Größenordnung der für diesen Abschnitt ermittelten Belastungen - die wesentlich auch von der Errichtung des geplanten Industrie- und Gewerbegebietes abhängig sind - einstellt.