



HAUS- UND STADTMODERNISIERUNG  
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

TEL. 05151/22214  
FAX 05151/43433  
DATUM/ZEICHEN

12.09.1991

Pie/mi47all12

**Vorhaben- und Erschließungsplan für EDEKA-Einkaufscenter im Bereich zwischen der Theodor-Fontane-Straße und der Halberstädter Chaussee in Wernigerode.**

#### **BETRIEBSBESCHREIBUNG**

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um einen großflächigen **Verbrauchermarkt** mit Food- und Nonfood-Vollsortiment (ca. 6.000 qm Verkaufsfläche) incl. max. vier Shops sowie einem Restaurant (ca. 250 qm) im Obergeschoß, zuzüglich aller notwendigen Verkehrs-, Technik- und Verwaltungsflächen.

In unmittelbarer Verbindung mit dem Verbrauchermarkt steht ein **Fachmarkt** (ca. 4.000 qm Verkaufsfläche), der die Branchen: MEDIA TECHNIK (ca. 2.000 qm), SCHUHE (ca. 1.000 qm) sowie TEXTILIEN (ca. 1.000 qm) anteilmäßig erfaßt. Auch hier zuzüglich der notwendigen Verwaltungs- und Technikflächen.

Ein weiterer Gebäudekomplex, der die Funktionen eines **Baumarktes** (ca. 4.800 qm Verkaufsfläche) mit angebundener Freifläche sowie eines **Möbelmarktes** (ca. 7.500 qm) abdeckt, befindet sich nord-östlich des Verbraucher- und Fachmarktes in einem ausreichenden Sicherheitsabstand zu der das Baugrundstück durchquerenden 110 KV-Leitung.

Angrenzend an die im Bau befindliche Erschließungsstraße in das "GE-Gebiet 1" nördlich der Halberstädter Chaussee wird ein **C+C Großhandelscenter** (ca. 7.600 qm) projektiert, das ausschließlich dem Großhandel dient (kein Einzelhandel).

Des weiteren wird sich westlich der Erschließungsstraße zu dem Verbraucher- und Fachmarkt (EDEKA) ein **Gartencenter** (ca. 2.400 qm) mit den ebenfalls notwendigen Grün- und Freiflächen ansiedeln.

Ferner ist eine **Service-Einrichtung** (ca. 200 qm) zwischen der Halberstädter Chaussee und dem Parkplatz des Gartencenters vorgesehen, an die - zur Erschließungsstraße EDEKA gerichtet - eine **Tankstelle** mit Auto- waschanlage anschließt, die auch von obiger Straße EDEKA bedient und angefahren wird.

#### **ERSCHLIESSUNG**

Das Grundstück liegt im Randbereich einer massiven Wohnbebauung "Stadtfeld" und ist dadurch hervorragend für den **fußläufigen Kundenverkehr** sowie außerdem über die auszubauende Halberstädter Chaussee für den **motorisierten Kundenverkehr** erreichbar.

Die Anlieferung durch Lkw's (30 Tonnen) erfolgt fast ausschließlich von der Halberstädter Chaussee über die im Bau befindliche Erschließungsstraße für das "GE-Gebiet 1" in die Theodor-Fontane-Straße, von der dann die einzelnen Märkte über drei direkte Anbindungen erschlossen werden.

Lediglich das Gartencenter wird von der Johannes-Diekmann-Straße beliefert.

Parkplatzanlagen und Anlieferungszonen werden so konzipiert, daß eine Belästigung potentieller Anwohner durch Pkw-/Lkw-Lärm auf ein Mindestmaß reduziert wird.

#### **PARKFLÄCHEN/GRÜNFLÄCHEN**

Die inneren Erschließungsstraßen im Bereich der Kfz-Stellplätze (EDEKA) werden mit schwarzem Bitumen ausgeführt, um ein sicheres und komfortables Befahren mit den Einkaufswagen zu gewährleisten.

Die eigentlichen Stellplätze für Kfz werden mit offenfugigem nicht gefastem Pflaster ausgeführt.

Durch das Gesamtkonzept der Parkplatzanlage und die Verwendung verschiedener Farben, Materialien sowie massiven Grünflächen, wird ein eindeutiger, sicherer und bequemer Verlauf des Kundenverkehrs erzielt.

Gegenüberliegende Parkstreifen werden durch einen 1,00 m breiten, mit Bodendeckern und Großbäumen bepflanzten Grünstreifen getrennt.

Die Einmündungsbereiche interner Erschließungsstraßen werden mit Grüninseln versehen, die ebenfalls mit heimischen Bodendeckern und Bäumen bepflanzt werden.

Der Kohlgartengraben wird in weiten Strecken erhalten und begrünt.

## VER- UND ENTSORGUNG

Belastende Abwässer aus der Frischfleischabteilung werden durch einen Fettabscheider vorgereinigt. Im Tankstellenbereich werden die Vorschriften zur Lagerung von Benzin und Erdöl sowie der Einbau der erforderlichen Benzin- und Ölabscheider berücksichtigt. Weitere umweltbelastende Rückstände und Abfälle sind nicht zu erwarten.

Über die benötigten und zu erwartenden Ver- und Entsorgungsmengen sowie deren Übergabe und Einleitungspunkte werden die entsprechenden Träger öffentlicher Belange und Ver- und Entsorgungsunternehmen konsultiert.

Eine Vorabkalkulation für die einzelnen Marktbereiche ergab folgenden Bedarf:

### Allgemeiner Trinkwasserbedarf (Spitzendurchfluß) und Wasserbedarf für Löschzwecke

#### Komplex

VB-Markt / Fachmarkt	111,0 l/s
Baumarkt / Möbelmarkt	168,0 l/s
C + C Markt	168,0 l/s

### Anfallendes Schmutz- und Regenwasser

Bezogen auf die Grundstücksgröße und die Art der Bebauung werden die nachstehenden Mengen für den Gesamtkomplex erwartet:

Schmutzwasseranfall	max.	15,0 l/s
Regenwasseranfall	max.	1596,0 l/s

Für das anfallende Regenwasser wird von einer Regenwasserrückhaltung in Form überdimensionierter Entwässerungsröhrquerschnitte sowie der Nutzung des Kohlgartengrabens als Speicher ausgegangen.

### Versorgung mit elektrischer Energie

Für den Gesamtbaukörper werden ca. 2.300 KVA benötigt.

**ARBEITSPLÄTZE**

Der Arbeitsplatzbedarf stellt sich in Abhängigkeit der Umsatzentwicklung voraussichtlich wie folgt dar:

Verbrauchermarkt	ca. 130 Vollzeit-Arbeitsplätze
Fachmarkt	ca. 40 Vollzeit-Arbeitsplätze
Baumarkt	ca. 35 Vollzeit-Arbeitsplätze
Möbelmarkt	ca. 60 Vollzeit-Arbeitsplätze
C+C Markt	ca. 35 Vollzeit-Arbeitsplätze
Gartencenter	ca. 20 Vollzeit-Arbeitsplätze
Service	ca. 10 Vollzeit-Arbeitsplätze
Tankstelle	ca. 10 Vollzeit-Arbeitsplätze
Shops	ca. 10 Vollzeit-Arbeitsplätze
<hr/>	
<b>insgesamt</b>	<b>ca. 350 Vollzeit-Arbeitsplätze</b>
	=====

Die Sortimentzusammensetzungen sehen im einzelnen wie folgt aus:

**Verbrauchermarkt-Bereich Food**

Frischfleisch und Wurst

Obst und Gemüse

Trockensortiment (Nahrungsmittel und Konserven)

Trockensortiment (Putzmittel etc.)

Käse in Bedienung

Brot und Backwaren

Feinkost

Tiefkühlkost

Spirituosen

Kaffee/Tee/Kakao etc.

Süßwaren

Getränkeabteilung

Drogerieartikel

Das Sortiment im Non-Food-Bereich des Verbrauchermarktes umfaßt folgende Warengruppen:

Tierzubehör, Porzellan, Geschenkartikel, Schreibwaren, Spielwaren, Fahrräder, Fahrrad-Zubehör, Campingartikel, Kurzwaren, Haushaltswaren, Haarschmuck, Glühbirnen, Batterien, Elektro-Artikel z.B. Radio- und Fernsehgeräte, elektrische Haushaltskleingeräte, Schallplatten, Foto- und Fotobedarf, Saisonartikel (z.B. Weihnachten, Ostern), Textilien, Lederwaren, Schuhe.

Weiterhin wird es in dem Verbrauchermarkt angrenzend an die "Mall" m.a. vier untervermietete Shops geben.

Denkbar sind u.a. folgende Branchen:

Schnellreinigung

Tabak und Zeitschriften

Fisch

Backwaren und Cafe-Shop

Foto Fachgeschäft

Videocassetten-/-Recorder-Verleih.

Reisebüro

Diese Aufstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Hier können selbstverständlich entsprechend der Situation vor Ort und den Bedürfnissen sowie Mieterwünschen auch andere Einzelhandels- und Dienstleistungsfachbereiche angesiedelt werden.

Mit der Bitte um kurzfristige Bearbeitung und Erteilung eines positiven Bescheides zur Durchführung dieser Baumaßnahme verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen  
Haus- und Stadtmodernisierung  
Planungsgesellschaft mbH  
Dipl.-Ing. Architekt  
Gerhard Grészik

IA.

  
GRESZIK

Anlagen:

Lageplan M 1:10.000

Grundriß EG

Perspektive