

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN WERNIGERODE NR. B

Textteil

Gliederung

1. Lage und Zustand des Grundstückes
2. Raumplanung und Bauleitplanung
3. Geplante Vorhaben
4. Verkehrliche Erschließung
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Naturschutz und Landschaftspflege

1. Lage und Zustand des Grundstückes

Das Grundstück für das dieser "Vorhaben- und Erschließungsplan" aufgestellt werden soll, liegt am östlichen Ortsausgang der Stadt Wernigerode nördlich an der Ortsdurchfahrt im Zuge der B 6 (früher Fernstraße 6). Im Süden wird das Grundstück durch den Horstberg begrenzt einer Muschelkalkschichtrippe, die typisch ist für die den nördlichen Harzrand begleitende Aufrichtungszone.

Der Horstberg ist mit Mischwald bewaldet. Das Grundstück steigt von der B 6 zum Horstberg von einer Höhe von 252 m über NN auf eine Höhe von 257 m über NN, während der Horstberg selbst fast 290 m über NN erreicht.

Westlich des Grundstückes zweigt von der B 6 in Richtung Norden ein Weg ab, der früher einen auf dem Horstberg liegenden Kalkofen erschloß und heute der Erschließung eines Wohngrundstückes am Horstberg dient. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 150 m x 100 m und wird zur Zeit als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Wernigerode, Flur 11 und hat die Flurnummer 401/102.

2. Raumplanung und Bauleitplanung

Infolge der Umstellung des Planungsrechts auf Bundesrecht im Zusammenhang mit dem Beitritt der ehemaligen DDR zur BRD liegen noch keine Planungen vor, die einer Rechtsnorm unterliegen. Bei der Aufstellung des F-Planes wird die Stadt Wernigerode das Plangebiet entsprechend in diesem Vorhaben- und Erschließungsplan darstellen.

3. Geplantes Vorhaben

Herr Jürgen Sallier, Adendorf, plant als Investor auf dem o.g. Grundstück ein Gebäude einschließlich aller Nebenanlagen zu errichten, das als Verbrauchermarkt mit einem möglichst breit gefächerten allgemeinen Angebot genutzt werden soll. Marktanalysen haben ergeben, daß

1. ein solches Angebot in Wernigerode fehlt
2. ein so flächenbeanspruchendes Projekt in der Innenstadt nicht realisiert werden kann

3. der Einzugsbereich sich über die Stadt Wernigrode hinaus in Richtung Blankenburg und Halberstadt erstreckt
und
4. die Versorgungsinfrastruktur in Wernigrode nicht leidet sondern vielmehr Räume für den spezialisierten Angebotsbereich, der nicht so flächenbeanspruchend ist, freierwerden.

Das Gebäude soll einen SB-Verbrauchermarkt, einen Getränkeabholmarkt, einen Shop in Shop-Bereich und die notwendigen Lager- und Verwaltungsräume enthalten.

Wegen der, das Grundstück in Nord-Süd-Richtung überquerenden Hochspannungsleitung darf das Gebäude eine Höhe von 6 m nicht überschreiten. Da ein Verbrauchermarkt einschließlich Parkplätzen möglichst eben sein muß, soll die mittlere Höhe von ca. 254 m über NN die Planungshöhe $\pm 0,0$ werden. Das bedeutet, daß im Norden der Hang abgetragen werden muß und im Süden eine Aufschüttung erfolgt. Die Höhenunterschiede sollen durch Böschungen in den umgebenden Grünflächen ausgeglichen werden. Am nördlichen Hang soll zusätzlich eine Stützmauer errichtet werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen sollte die Verkaufsfläche ca. 3.600 qm betragen, das bedeutet einschließlich aller Nebensflächen eine Grundfläche von ca. 5.000 qm. Bei einer Höhe von 6 m ergibt das eine Baumasse von ca. 30.000 cbm. Bezogen auf das Grundstück ohne Grünflächen ergibt das eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Baumassenzahl von 2,4.

Einzelheiten über das geplante Gebäude sind den beiliegenden Zeichnungen zu entnehmen.

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Äußere Erschließung:

Das Grundstück erstreckt sich wie oben erwähnt parallel zur B 6, die jedoch von Ein- und Ausfahrten freigehalten werden soll. Der Verkehr soll vielmehr über den schon erwähnten, das Grundstück westlich begrenzenden Weg auf das Grundstück geführt werden und zwar mit 2 Ein- und Ausfahrten, die südliche für Kunden und die nördliche für Anlieferung. Der Weg hat eine ausreichende Breite um eine Fahrbahn von 5,50 m Breite aufzunehmen.

Der Knotenpunkt liegt im innerörtlichen Erschließungsbereich. Der Ausbau des Knotenpunktes soll in Anlehnung an die RAS K Tab. 5, Husterkreuzung K1 bzw. RAS E, Bild 12b i.V.m. EAE 85 Bild 47,0, Bild 53 u. Tab. 12 erfolgen.

Die Verkehrsbelastung auf der B 6 liegt z.Zt. bei ca. 10.500 KFZ/24h, ist aber wegen des derzeitigen Pendlerverkehrs in dem Raum Goslar und wegen der geplanten Ortsumgehung nicht prognoserelevant. Für den Zielverkehr des geplanten Verbrauchermarktes ist von ca. 400 KFZ/Tag auszugehen.

Für den reibungslosen Verkehrsfluß auf der B 6 sollte jedoch eine Linksabbiegespur mit einem Warteraum für mindestens 5 PKW eingerichtet werden.

Die sich durch die Aufspaltung der Fahrbahnen ergebenden nichtbefahrbaren Zonen sollten als baumbestandene Mittelinseln ausgebaut werden. Solche Mittelinseln verlangsamen auf natürliche Art den Verkehr und tragen zur Verdeutlichung einer besonderen Verkehrssituation bei.

Die Gesamttrassenbreite der B 6 läßt einen solchen Ausbau zu, allerdings ohne Lösung des Fußgänger- und Radfahrerproblems.

4.2 Innere Erschließung:

Von der oben erwähnten südlichen Einfahrt wird der Kundenverkehr auf einer 6 m breiten, parallel zur B 6 verlaufenden Fahrgasse auf das Grundstück geleitet.

Von dieser Fahrgasse zweigen nach Süden Parkplatzbuchten für jeweils 14 Fahrzeuge, insgesamt 119 Plätze ab. Im Westteil des Grundstücks wird von der Fahrgasse nach Norden eine Parkplatzfläche für 169 Fahrzeuge erschlossen. Die Parkstände sollen gepflastert werden, um Oberflächenwasser eine gewisse Versickerungsmöglichkeit zu bieten.

Von der nördlichen Einfahrt wird der Anlieferungsverkehr entlang der nördlichen Stützmauer zu einem Wendepplatz von ca. 24 m Durchmesser in der Nordostecke des Grundstückes geleitet. In diesem Bereich wird nach der Planung des Verbrauchermarktes das Lager liegen. Von dem Wendepplatz führt eine einspurige Fahrbahn entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu der südlichen Fahrgasse, um für Notfälle ein Umfahren des Gebäudes zu ermöglichen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des geplanten Vorhabens mit Strom, Wasser, Telefon usw. wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt. Vorgespräche mit diesen Versorgungsträgern haben keine Probleme erkennen lassen.

Die Müllversorgung erfolgt durch die Stadt Wernigerode.

Zur Entsorgung im Bereich Oberflächen- und Schmutzwasser liegt nach Auskunft des Tiefbauamtes Wernigerode ein Abwasserkanal, der ca. 6 l/sec. aufnehmen kann, auf dem Grundstück. Für das anfallende Schmutzwasser wird auf dem Grundstück am südlichen Rand unterirdisch unter den Parkständen eine biologische Kläranlage gebaut, von der das vorgeklärte Schmutzwasser dem Abwasserkanal zugeführt wird. Der Stauraum für das vorgeklärte Schmutzwasser soll so bemessen werden, daß ca. 2 Tagesmengen gespeichert werden können. Die Feststoffe können durch Entsorgungsfahrzeuge vom Parkplatz aus aufgenommen werden.

Im Bereich Oberflächenwasser ist nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Wernigerode von einer Spitzenniederschlagsmenge je ha von 120 l/sec auszugehen. Zur Berechnung der abzuleitenden Niederschlagsmenge sind von der Gesamtgrundstücksfläche die nichtversiegelten Grünflächen von ca. 0,4 ha Größe und ein Anteil für Teilversiegelung (Pflaster 70%) von 0,1 ha abzuziehen, sodaß sich eine Bemessungsfläche von 1 ha ergibt. Unter der Voraussetzung, daß die Spitzenniederschlagszeit nicht länger als 15 Minuten anhält, ist auf dem Grundstück eine Speicherkapazität von ca. 105 cbm vorzuhalten. Es ist geplant, dafür unter der südlichen Fahrgasse ein Staurohr von ca. 1 m Durchmesser einzubauen, in das das gesamte Oberflächenwasser des Grundstücks eingeleitet wird. Der Ausfluß wird so gestaltet, daß nicht mehr als 6 l/sec abgegeben werden.

6. Naturschutz und Landespflege

Zur besseren Einbindung des Vorhabens in die Landschaft und um einen gewissen Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt zu schaffen, sollen auf den Grünflächen am östlichen und nördlichen Grundstücksrand im Übergang zur freien Landschaft bzw. zum bewaldeten Hausberg standortgerechte, heimische Gehölze gepflanzt werden. Dabei sind auf 100 qm mindestens 30 Sträucher und 3 Bäume aus der Pflanzenliste zu pflanzen.

Naturräumlich liegt das Grundstück im Bereich der "Blankenburger Vorberge", die dem "Nördlichen Harzvorland" zuzurechnen sind. Geologisch handelt es sich hier um eine den Harzfuß begleitende Aufrichtungszone, in der als Schichtrippen die Gesteine des Zechsteins bis zu Oberkreide zu Tage treten. Die Bodentypen sind Braunerden und Parabraunerden und teilweise Gesteinsverwitterungsböden mit Lösüberdeckung.

Die topographische Höhe beträgt hier im Mittel 250 m über NN. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 500 bis 600 mm. Die natürliche potentielle Vegetation wäre ein Buchenmischwald, auf dem die folgende Pflanzenliste basiert, unter Einschluß der Ersatz- und Pioniergehölze:

Pflanzenliste

Bäume:

Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Populus tremula	Espe
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus-Arten	Dorn-Arten
Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Salix capraea	Salweide
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rubus fruticosus	Brombeere

Entlang der B 6 und der Zuwegung sollen Winterlinden (*Tilia cordata*) gepflanzt werden, weil sie widerstandsfähiger gegen Umweltbelastungen aus dem Autoverkehr sind und einer Tradition als Straßenbäume im Raum Wernigerode folgen.

Auf dem Parkplatz selbst sollen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) gepflanzt werden, die zwar nicht als heimisch eingestuft werden können, jedoch mit der besonderen Situation Parkplatz als Pioniergehölz besonders gut fertig werden können.

Lüneburg, den 17.01.92

Aufgestellt:

HERBERT BÖLLER, Berat. Ing. VBI
 Ing.-Büro für Bauwesen
 Tel. 0 41 31 / 40 17 77, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94
 2120 Lüneburg