

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47

"FERIENPARK HARZRESIDENZ, ALTE DORFSTRASSE"

DER STADT WERNIGERODE/ OT SCHIERKE, LANDKREIS HARZ



Quelle: [DOP 6/2013] © LVerGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

ROTH Architektur
Kruskastraße 7a
38855 Wernigerode
Tel.: 03943 267276-0
Fax.: 03943 267276-7
Handy: 015140168437

veronikaroth@t-online.de
www.roth-architektur-wr.de

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße"
der Stadt Wernigerode/ OT Schierke, Landkreis Harz

Inhalt:

1. **Ausgangslage**
 - 1.1 Anlass und Ziele
 - 1.2 Bisherige Rechtslage
 - 1.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes
„Alte Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“, Gemarkung Schierke
 - 1.4 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

2. **Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
 - 2.1 Allgemeine Planungsziele
 - 2.2 Bauflächen
 - 2.3 Verkehrsflächen
 - 2.4 Grünflächen
 - 2.5 Denkmalschutz
 - 2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen
 - 2.7 Immissionsschutz
 - 2.8 Bodenschutz

3. **Ordnungsmaßnahmen**
 - 3.1 Ordnung des Grund und Bodens
 - 3.2 Ordnung der Bebauung
 - 3.3 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

4. **Städtebauliche Daten**

5. **Kostenschätzung und Finanzierung**

6. **Verfahrensablauf**

1. Ausgangslage

1.1 **Anlass und Ziele**

Der Wernigeröder Ortsteil Schierke stellt sich als einzigartig geprägter Harzort mit großzügigen Hotel- und Pensionskomplexen aus dem Ende des 19. und Beginn des 20. Jahrhunderts und einer kleinteiligen, ländlichen Hausstruktur dar. Obwohl Schierke ein anerkannter Erholungsort ist, wurde eine Vielzahl dieser großen Hotels nach 1990 geschossen. Fehlende, sich nach der „Wende“ in anderen Regionen der Welt umschauende Urlauber, und damit fehlende Auslastungen über Jahrzehnte waren wesentliche Gründe. Brachflächen und der Leerstand einstiger bedeutender Hotelkomplexe prägen derzeit das Ortsbild mit.

Der von der EU geförderte Umbau Schierkes zu einem modernen Tourismusort soll ganzjährig Urlauber in den Harz locken. Er ist ein Beispiel für den Stadtumbau. Für den Ort Schierke wurde ein Ortsentwicklungskonzept erstellt.

Eine wichtige Zielstellung dieses Konzeptes besteht darin, Schierke am Brocken als attraktiven Kurort mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln. Es geht einerseits um die Wiedergewinnung einstiger Attraktivität und andererseits und vielmehr um die Erfüllung neuer Anforderungen der Gegenwart unter Berücksichtigung veränderter wirtschaftlicher Bedingungen, um neue Formen des modernen Tourismus und Erholungsbetriebes, ebenso auch um veränderte ökologische Ausgangspositionen. Es geht letztlich um die wirtschaftliche Stärkung des Ortes unter Nutzbarmachung seiner naturgegebenen Besonderheiten.

Die planmäßige, bauliche Weiterentwicklung stärkt Schierke und verhindert, dass ein „Wildwuchs“ an Bauvorhaben den Ortsteil überfremdet und seine einzigartige touristische Ausprägung unterwandert.

Ziel der Stadt Wernigerode ist es, den einzigartigen Charakter Schierkes unter Beibehaltung der touristischen Nutzung und einer gemäßigten Weiterentwicklung der Wohnnutzung zu erhalten. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“ ist die Errichtung von Ferienhäusern und einer straßenbegleitenden Bebauung mit kleinen Läden, ansprechender Gastronomie und Ferienwohnungen. Der Planungsgedanke entspricht mit seinen touristischen Zielstellungen den Zielvorgaben des Ortsentwicklungskonzeptes Schierkes.

Die Fläche des Bebauungsplans kann als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 BauGB beurteilt werden, geht aber von der Größe über eine „Baulücke“ hinaus und wird zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überplant. Die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung wird durch die Ortslage, die Konflikte zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke und der Regelung des ruhenden Verkehrs unterstrichen.

Die Fläche des Bebauungsplans ist nahezu brachliegend. Das eigentliche Gebäude wurde nach einem Brandschaden bereits zurückgebaut. Die völlig desolaten, einsturzgefährdeten Nebengebäude sollen ebenfalls zurückgebaut werden.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in privater Hand. Es wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst. Das Plangebiet „Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“ befindet sich in Ortslage. Es betrifft keinen Außenbereich.

Im Flächennutzungsplan (1. Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) der Stadt Wernigerode/ OT Schierke ist per 24.08.2013 rechtswirksam) ist das Plangebiet als Gemischte Bauflächen (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) ausgewiesen. Da die Ausdehnungen des Sondergebietes Ferienhäuser (ca. 6 Stück), sowie Sondergebiet Läden (3x70 m²), Gastronomie (100 m² und Ferienwohnungen mit den Festsetzungen des F-Planes übereinstimmen, kann der B-Plan als aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt, betrachtet werden.

Ebenso finden die Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) und des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REP Harz) ihre gezielte Anwendung.

Lt. LEP sind Tourismus und Naherholung in ihrer Bedeutung als ergänzende Erwerbsgrundlage zu stärken (LEP 1.4, Z15, 6).

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz)- Allgemeine Grundsätze der Raumordnung heißt es dazu weiter:

„G 2-1: Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.

G 5-1: Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln.

G 6: In Räumen, in denen die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt wesentlich zurückgeblieben sind oder ein solches Zurückbleiben zu befürchten ist (**strukturschwache Räume**), sind die Entwicklungsvoraussetzungen bevorzugt zu verbessern. Dazu gehören insbesondere ausreichende und qualifizierte Ausbildungs- und Erwerbsmöglichkeiten sowie eine Verbesserung der Umweltbedingungen und der Infrastrukturausstattung.

G 8-8: Der **Tourismus** ist nachhaltig zu entwickeln. Insbesondere ist die Verbesserung der touristischen Infrastruktur sowie touristischer Einrichtungen zuzulassen bzw. deren Erweiterung im Rahmen einer nachhaltigen Entwicklung zu ermöglichen.

G 10-2: Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

G 10-3: Die regionstypischen, historisch bedingten Besonderheiten der **Siedlungsstruktur und Baukultur** sind im Rahmen einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Gliederung zu erhalten. Die Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen, insbesondere im Naturpark und in den anderen Fremdenverkehrsgebieten, so gestaltet werden, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht erheblich beeinträchtigen.

G 15: Bei der weiteren Entwicklung der Siedlungs- und Infrastruktur ist die absehbare Bevölkerungsentwicklung der Planungsregion zu berücksichtigen.

- Vorrangstandort für Tourismus Schierke, Punkt 4.3

- Weitere einzelfachliche Grundsätze:

Punkt 4.3.2 Vorranggebiet Wassergewinnung, Z2

Punkt 4.3.3 Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Z2, VI

Punkt 4.4.4 Vorrangstandort für großflächige Freizeitanlagen, Z1, Schierke 2000

Punkt 4.5.6 Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, Z1, G2, G4

Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz, G1, G4, G5

Punkt 5.3 Gewässerschutz, G1 – G3

Punkt 5.10 Wasserversorgung, G1, G2

Punkt 5.17 Erholung, Freizeit, Tourismus, G1, G2

Punkt 5.18 Handel- und Dienstleistungen, G1, G2.

Weitere Wachstumschancen des Tourismus liegen unter anderem in der Erhöhung der einzelnen Angebotsqualitäten, verbunden mit einer Modernisierung der touristischen Infrastruktur, in einer verstärkt themengebundenen Ausrichtung der Angebote auf Zielgruppen vor allem beim Landtourismus.“

Genau dies sind die Ausgangspunkte und die Grundlage der Planung.

Das Plangebiet ist im ländlichen Raum mit relativ günstigen Bedingungen insbesondere für die Potenziale im Tourismus einzustufen (LEP). Es orientiert sich an der Vorgabe der Entwicklung der ländlichen Räume unter Beachtung der jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art des wirtschaftlichen Potentials. Mit dem Ziel einen natur- und umweltschonenden Tourismus, der die eindrucksvollen naturräumlichen und kulturhistorischen Potenziale der Region nutzt, diese aber nicht beeinträchtigt, zu erreichen.

Der Inhalt des B-Planes, der als Gesamtheit die Neuschaffung touristischer Einrichtungen umfasst, geht konform mit den vorgenannten Grundsätzen des LEP und REP Harz sowie den Zielen der Stadt Wernigerode. Mit dem Bebauungsplan werden brachgefallene Flächen wieder genutzt, das Gleichgewicht zwischen zukünftiger Bebauung und den gegebenen verkehrlichen Erschließungsmöglichkeiten können gewahrt werden. Die vorhandenen Einrichtungen für Tourismus und Erholung werden damit nicht in Frage gestellt, sondern unterstützt und bereichert. Neben den wirtschaftlichen Aspekten und den Zielen des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung und der einzelfachlichen Grundsätze des regionalen Entwicklungsplans ist die Erhaltung des Landschaftsbildes von großer Bedeutung. Die neuen Nutzungen passen sich den Anforderungen aus Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz und Gewässerschutz an. Das Ziel ist die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Das betrifft u.a. den Erhalt und die Anpflanzungen von regional typischen Bäumen und Sträuchern, Öffnung unterirdischer Bachläufe und deren naturnahe Gestaltung. Die durch den Rückbau verlorengegangene städtebauliche Situation kann durch die landschaftsangepasste Lösung und Einbindung wieder neu erreicht werden.

1.3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße", Gemarkung Schierke

Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewendet werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Sie umfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß §34 BauGB, Gebiete mit alten Bebauungsplänen sowie innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene, brach gefallene, unbebaute Flächen.

Um letztere Flächenkategorie handelt es sich bei dem Plangebiet.

Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Ortskerns Schierke dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen. Die geplante zulässige Grundfläche überschreitet nicht 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls angewandt werden kann.

Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls erfüllt:

Das Vorhaben darf keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem UVPG oder Landesrecht unterliegen. Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand

Das Plangebiet umfasst die Fläche des Flurstücks 16/3 und 16/4 entlang der „Alten Dorfstraße“ der Flur 10, Gemarkung Schierke. Die Bruttobaufläche beträgt ca. 5320 m².

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch desolate Nebenanlagen des ehemaligen Hotels „Harzland“ mit nicht mehr genutzten Brach- und Grünlandflächen. Eine verwilderte, seit Jahrzehnten nicht gepflegte Parkfläche befindet sich nördlich des B-Plangebietes.

Das Grundstück hat von Nord nach Süd ein relativ starkes Gefälle. Der höchste Geländepunkt liegt im Norden bei ca. 592,03 m ü. NN, der tiefste bei ca. 580,58 m ü. NN.

Die angrenzende Bebauung an der „Alten Dorfstraße“ ist eine offene Bebauung mit überwiegend 1 bis 2 - geschossigen Gebäuden.

Der Geltungsbereich des B-Planes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 114, der ehemaligen Parkanlage des Hotels „Wurmbergblick“;
- im Nordwesten durch das Flurstück 18, einer Grünfläche;
- im Osten durch die Flurstücke 16/1 und 4/4, einem unbebauten Flurstück;
- im Süden durch die Alte Dorfstraße, Flurstück 119. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich neben einer unbebauten Fläche, ein Grundstück mit einer gastronomischen Nutzung;
- im Westen durch das Flurstück 20, einem Wohngrundstück; dem Flurstück 115, dem be-

fahrbaren Wohnweg „In der Gasse“

und den auf der anderen Seite gelegenen Wohngrundstücken mit Gärten.

Mit der „Alten Dorfstraße“ ist die verkehrsmäßige Anbindung und die Ver- und Entsorgung möglich. Die Erschließung der Grundstücke ist gesichert.

Ein teilweise verrohrter Bach befindet sich mittig und ein weiterer Bach tangiert an der Ostseite das Grundstück. Der westliche Bach endet innerhalb der desolaten Bestandsnebengebäude und kommt 30m unterhalb wieder zu Tage. Der östliche Bach ist bis auf einen unteren Teilbereich nicht verrohrt. Beide unterqueren die Alte Dorfstraße in Richtung Kalte Bode.

Das gesamte Plangebiet befindet sich gem. Beschluss Nr. 30-VI/75 vom 21.05.1975 in der Trinkwasserschutzzone III des Trinkwassereinzugsgebiet der Rappbode- Talsperre. Zuläufe zur Kalten Bode liegen in der Trinkwasserschutzzone II einschließlich eines beidseitigen Uferstreifens von 5 m. Die einzelnen Schutzzonen unterliegen gem. o.g. Beschluss Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsverbote und Auflagen, die entsprechend zu berücksichtigen sind.

Baulicher Bestand

Das Grundstück ist mit ruinösen, einsturzgefährdeten Altgebäuden, einem 2-geschossigen Gebäude mit einem zweigeschossigen Anbau, zwei eingeschossigen barackenartigen Nebengebäuden und diversen Kleinschuppen bebaut.

820 m² der Fläche nehmen die Altgebäude in Anspruch, weitere 760 m² der Fläche waren vor dem Abbruch bebaut.

Das Grundstück ist stark bewegt, die Höhendifferenz zwischen dem niedrigsten und höchsten Punkt am Park beträgt etwa 11,50 Meter.

Landschaftsbild und Erholungswert

Der ruinöse Zustand der Gebäude und deren Verwahrlosung wirkt negativ auf das Stadt- und das Landschaftsbild Schierkes.

Das Grundstück ist eingezäunt, die ehemaligen Parkbereiche sind verwildert und verfallen. Auf der Rückbaufläche erobert sich die Natur langsam einige Flächen zurück. Auf dem Grundstück befinden sich Trampelpfade für Tier und Mensch. Der naturräumliche und nutzungsbedingte Erholungswert ist somit insgesamt mäßig.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Ziel des Bebauungsplans ist die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der seit mehreren Jahren brachgefallenen und überwiegend ungenutzten Flächen der ehemaligen Hotelanlage „Harzland“ in der Ortslage Schierkes. Mit der geplanten Innenentwicklung soll die bereits bestehende Infrastruktur effektiver genutzt werden. Wegen der Verfügbarkeit der Grundstücke und der vorgenannten Situation wurde die Entscheidung getroffen, die anliegenden Flächen an der „Alten Dorfstraße“ für eine Bebauung freizugeben, zumal hier günstige Voraussetzungen mit den Ausweisungen des F-Planes und der vorhandenen Erschließungsanlage gegeben sind. Seitens der Stadt Wernigerode wird daher die Ausweisung einer Sondergebietsfläche Ferienhäuser und einer Sondergebietsfläche Läden, Gastronomie und Ferienwohnungen „Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“ angestrebt. Es ist Ziel mit dem Bebauungsplan Nr. 47 "Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße" in der Ortslage von Schierke Bauungen mit touristischem Ziel zu ermöglichen sowie planungsrechtlich abzusichern. Die Stadt Wernigerode/ OT Schierke als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Harz und Harzvorländer sichert somit die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur ab und erfüllt die Aufgaben aus dem REPHarz (4.5.6 Z1 und G2) zur verstärkten Weiterentwicklung dieser Gebiete. Von einer Ausweisung als Mischgebiet wurde abgesehen, um der touristischen Entwicklung den Vorrang zu geben. Die neue Bebauung soll sich hinsichtlich der Ausnutzungswerte und Bauungsmöglichkeiten den angrenzenden Bauungen anpassen, da eine Gebietseigenständigkeit nicht zu erwarten ist.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verschiedene Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereich bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechend abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinander liegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet Nutzungen vor, die sowohl in ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Der Bebauungsplan sieht für das Sondergebiet SO1 Ferienhäuser und für das Sondergebiet SO2 Läden, Gastronomie, Dienstleistungen und Ferienwohnungen gem. § 10 und 11 BauNVO vor. Im SO2 sind bestimmte der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets allgemein zulässig. Im Sondergebiet SO1 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – die durch Baugrenzen eingefasst werden, 1-geschossige Ferienhäuser zulässig. – Im SO2 soll eine bis 2-geschossige Bauung ermöglicht werden. Für die vorgesehene Bauung wird eine Grundflächenzahl von SO1 0,35 und SO2 0,45 festgesetzt.

Die Traufhöhen der Hauptgebäude werden festgesetzt. Im Sondergebiet SO1 darf die bergseitig

gemessene Traufhöhe 4,00m nicht überschreiten. Im Sondergebiet SO2 darf die Traufhöhe 7,00m nicht überschreiten. Die Traufhöhe im SO1 ist zu messen ab dem vor Baubeginn ermittelten mittleren bergseitigen Geländepunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Bei SO2 von der talseitigen mittleren Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Dies entspricht im Wesentlichen dem Maß der Nutzung der vorhandenen westlichen und südlichen Bebauung. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt. Für versiegelte Nebenflächen wie Garagen, Gerätehäuser, Zugangswege, Terrassen usw. darf die zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Dieser Wert liegt unterhalb des im § 17 Abs.1 a BauGB für Sondergebiete zulässigen Wertes von 0,8.

Nebenanlagen, Garagen, Carports, Grundstückszugänge, Grundstückszufahrten und Stellplätze sind im Rahmen der gesetzlichen Festsetzungen des §9 Abs.1 BauGB i.V.m §14 Abs.1 und des §23 Abs.5 BauNVO möglich.

Allseits umschlossene bauliche Nebenanlagen wie Nebengelasse, Geräteschuppen sowie Garagen, Carports und Einstellplätze sind auf den festgelegten Flächen der Trinkwasserschutzzone II nicht zulässig. Bedingt durch die festgelegte Trinkwasserschutzzone II von je 5,00m je Bachseite wird die zu bebauende Fläche des Plangebietes stark eingeschränkt, so dass trotz der 50% Überschreitung, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden und der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß entsprochen wird. Um Unterhaltungsarbeiten am Gewässer durchführen zu können, sind Einfriedungen und Zäune so zu gestalten, dass die Zufahrt mittels Baggerfahrzeugen auf mindestens einer Seite gewährleistet wird.

Der derzeit verrohrte Graben des westlichen Bachlaufes ist im südlichen Baufeld des SO1 im Rahmen der Realisierung unter Beachtung der Schonstreifen zu öffnen. Das Anliegen einer naturnahen Gestaltung kann somit entsprochen werden.

2.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt nur über die „Alte Dorfstraße“. Nur im Notfall darf die Straße „In der Gasse“ genutzt werden. Es wird festgesetzt, dass bei der Herstellung von Grundstückszufahrten, Stellplätzen und Grundstückseingängen nur versickerungsfähige Beläge zulässig sind. Flächen für private Stellplätze sind auf der Planzeichnung festgesetzt. Die Straßen innerhalb des B-Plangebietes sind private Erschließungsflächen innerhalb des Grundstücks.

2.4 Grünflächen

Aufgrund des § 13a in Verbindung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 wird die Erstellung eines Umweltberichtes für nicht erforderlich gesehen. Auf Grund der verhältnismäßig kleinen Fläche innerhalb der bebauten Ortslage sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten. Das Plangebiet erfasst die seit mehreren Jahren brachgefallenen und ungenutzten Flächen der ehemaligen Hotelanlage „Harzland“. Dabei überwiegen flächenmäßig Abbruchflächen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist zu berücksichtigen. Im nördlichen

Grundstücksbereich, in direktem Zusammenhang mit der verwilderten, unter Denkmalschutz stehenden Restparkanlage des ehemaligen Hotels „Wurmbergblick“ befinden sich Gruppenstandorte von charakteristischen Großbäumen. Auf Grund ihrer ortsprägenden und gleichzeitig komplexen Wirkung mit den Bäumen der Parkanlage, sind diese Bäume zu erhalten. Im mittleren Grundstücksbereich sind ebenfalls Baumgruppen vorhanden. Bei diesen Bäumen handelt es sich um jüngere, natürlich ausgesamte strauchartige Ahornbaumgruppen. Hier ist ein fachmännisches Auslichten erforderlich. Einige wenige überalterte, schon gekippte Bäume, die sich ebenfalls hier befinden, sind zu fällen. Im Bereich der Planstraßen und der geplanten Bauflächen befinden sich neben Edeltannen, Birken auch Koniferen. Diese sollen gefällt werden. Da diese Baumarten keine typischen Baumarten der Oberharzer Landschaft darstellen und die geplanten Anlagen stark behindern würden, ist das Fällen begründbar. Im Schutzstreifen des östlichen Baches befinden sich weitere Nadelbäume vor allem Fichten. Diese sollen weitestgehend erhalten bleiben. Nur vereinzelt müssen hier einige Bäume entsprechend der notwendigen Zuwegung zwecks Unterhaltung der Gewässer gefällt werden. Der Verlust an Bäumen ist über die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode auszugleichen.

2.5 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 47 „Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“ sind nach dem gegenwärtigen Stand keine konkreten archäologischen Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA § 2,2) bekannt. Über eine nachrichtliche Übernahme in der Planunterlage wird auf die Melde- und Anzeigepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde nach den §§ 9(3), 14(2) und 14(9) DenkmSchG LSA aufmerksam gemacht. Das Plangebiet grenzt nördlich an das Grundstück „Alte Dorfstrasse“. Hier befand sich bis zu seinem Abriss das unter Denkmalschutz stehende Hotel „Wurmbergblick“. Dieses Hotel war gebettet in einer denkmalpflegerisch wertvollen Parkanlage. Diese wurde Ende des 19. Jahrhunderts angelegt. Von dieser Parkanlage sind leider nur noch Reste zu erkennen. Lt. Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz und des SG Grünanlagen der Stadtverwaltung Wernigerode soll diese Parkanlage erhalten bleiben und in Zukunft wieder das Ortsbild Schierkes bereichern. Da sich im nördlichen B-Plangebiet ebenfalls 3 Großbäume befinden und diese als Gesamtheit mit den Parkbäumen zu sehen sind, sollen diese (siehe 2.5) erhalten bleiben. Diese sind zum Erhalt festgesetzt.

2.6 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.6.1 Schmutz- und Regenwasser

Schmutzwasser

Die Stadt Wernigerode verfügt in der Ortslage Schierke über eine Schmutzwasserkanalisation. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann an diese bestehende Schmutzwasserkanalisation in der „Alten Dorfstraße“ angebunden werden. Der Kanal befindet sich in der Unterhaltung des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode.

Regenwasser

Gemäß § 55 WHG Abs. 1 sind die anfallenden Abwässer so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit und Dritter nicht beeinträchtigt wird. Der Grundstückseigentümer ist für die Beseitigung der von den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswässer nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 79b WG LSA zuständig, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der Bauherr hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswässer schadlos beseitigt werden. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt mittels Versickerung. Nähere Erläuterungen sind dem im Anhang befindlichen Versickerungsgutachten vom 14.08.2014 zu entnehmen.

2.6.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der Straße „Alte Dorfstraße“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz ist der WAHB.

Löschwasserversorgung:

Die erforderliche Löschwasserversorgung (Grundsicherung) kann entsprechend der geplanten Nutzung gem. Wasserblatt des DVGW W405 und in Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme- Bode und der Stadtverwaltung Wernigerode bis zum Bau einer Löschwasserzisterne durch die Stadt Wernigerode aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden.

2.6.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger E.ON AVACON sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel.

2.6.4 Gasversorgung

In der „Alte Dorfstraße“ liegen Gashauptleitungen des Versorgungsträgers Harz Energie, so dass ein Anschluss für sämtliche Bebauungen des Plangebietes an die zentrale Gasversorgung möglich ist. Ein derartiger Anschluss sollte gerade im Luftkurort Schierke aus Gründen geringerer Luftverschmutzungen angestrebt werden, da eine Gasheizung aufgrund geringerer Schadstoffbelastungen die umweltfreundlichere Lösung darstellt.

2.6.5 Telefonkabel

Im öffentlichen Straßenraum der „Alten Dorfstraße“ bestehen Telefonleitungen der Deutschen Telekom AG, so dass auch hier bei Bedarf ein entsprechender Neuanschluss an das Fernmeldenetz möglich ist.

2.6.6 Abfallbeseitigung

Aufgrund der im Planungsgebiet bekannten Altlastenverdachtsfläche ist auf dem Gelände mit einem Anfall von entsorgungsrelevanten gefährlichen Abfällen zu rechnen, an dessen Umgang,

Transport und der Entsorgung sind durch den Gesetzgeber besondere Anforderungen gestellt. Der unteren Abfallbehörde sind vor jeglichen Tiefbau- und Rückbaumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechende Abfallentsorgungskonzepte beizubringen.

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Das Plangebiet kann direkt von Müllfahrzeugen erreicht werden. Eine Befahrung des Plangebietes ist nicht erforderlich. Der Entsorgungsplatz in einer Größe von 2x3m befindet sich in südöstlicher Randlage des Plangebietes. Die Entfernung zum am weitesten entfernten Ferienhaus liegt bei ca. 100m.

2.7 Immissionsschutz

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes SO1 Ferienhäuser und eines Sondergebietes SO2 Läden, Ferienwohnungen und Gastronomie werden Nutzungen auftreten, die sich aufgrund ihres Störungsgrades konfliktfrei in die angrenzenden Wohnbebauungen einfügen. Bedingt durch den Ausbau der Sandbrinkstrasse als Zubringerstrasse zum Parkhaus sind die neu entstehenden ruhebedürftigen Nutzungen, besonders die Ferienwohnungen durch aktive Schallschutzmaßnahmen, wie eine rückwertige Anordnung oder Schallschutzfenster vor allem im Erdgeschoßbereich vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen.

2.8 Bodenschutz

Alllastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht. Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, hat die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz zu erfolgen.

Nach Recherchen konnte das Vorhandensein von Tanks einer ehemaligen Tankstelle im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Standort liegt zudem auf dem östlich angrenzenden Flurstück 16/1 und damit außerhalb des Geltungsbereiches.

3. Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung der Bebauung

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47 „Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“ ist die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen. Diese örtliche Bauvorschrift regelt die Gestaltung der Fassaden, der Dächer, der Antennenanlagen, der Einfriedungen und die technische Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Insgesamt wurden die Einzelfestsetzungen zur Gestaltung so getroffen, dass den Bauherren genügend Spielraum für ihre gestalterischen Vorstellungen bleibt.

3.2 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Das Interesse an der Erhaltung und Entwicklung des Schierker Ortsbildes ist in Einklang zu bringen mit der Forderung zeitgemäßer Bedürfnisse. Die örtliche Bauvorschrift soll das Baugeschehen im Hinblick auf die Bewahrung und attraktive Weiterentwicklung des charakteristischen Ortsbildes positiv beeinflussen. Im Interesse einer Rechtssicherheit und Gleichbehandlung aller Bürger ist es geboten, den Rahmen für die Erneuerung, Veränderung und Neubauten eindeutig zu

bestimmen. Dabei sind sich alle an der Planung Beteiligten bewusst, dass sich die Beurteilungskriterien, insbesondere in ästhetischer Hinsicht, nicht zu stark unterscheiden können. Es gilt § 85 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. Maßnahmen an baulichen Anlagen, die die Gestaltung betreffen, werden durch die örtliche Bauvorschrift generell unter die Genehmigungspflicht des Stadtplanungsamtes der Stadt Wernigerode gestellt. Im Rahmen der Antragstellung sollen den Bauherren, den Bauausführenden und allen am Bau Beteiligten die Ziele der örtlichen Bauvorschrift nah gebracht werden und positive Ergebnisse bei der Gestaltung erreicht werden. Da die aufgestellte Bauvorschrift nicht jeden möglichen Einzelfall erfassen kann und ein Gestaltungsspielraum vorhanden sein muss, ist eine Abweichungsmöglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen gegeben. Diese örtliche Bauvorschrift gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben gem. § 58ff BauO LSA einschließlich der baugenehmigungsfreien Vorhaben, die in dieser Satzung geregelt sind. Diese örtliche Bauvorschrift gilt bei baulichen Maßnahmen, also bei Neu- und Wiederaufbau, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art. Die genehmigungsfreien Maßnahmen müssen ebenso wie genehmigungsbedürftige Maßnahmen den Festsetzungen dieser örtlichen Bauvorschrift entsprechen.

Fassaden

Die Proportionen der Fassaden prägen wesentlich das Ortsbild. Bei der Errichtung von Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches ist die Maßstäblichkeit der Baukörper eine wesentliche Voraussetzung. Gebäude oder Gebäudeteile sind aus ortsüblichen Materialien herzustellen. Dabei geht es nicht um ein Nachempfinden historischer Bauformen, sondern um den Schutz des Ortsbildes vor Verunstaltungen und dessen qualitätsvolle Ergänzung. Als ortsübliche Materialien im Sinne dieser Satzung sind Holz- und Holzverbundbaustoffe, Naturstein, mineralischer Putz, Schiefer, Mauerziegel und Klinker, jedoch keine Rundbohlen zu verwenden.

Dach

Die örtliche Bauvorschrift ordnet die Gestaltung der Dacheindeckung. Außerordentlich wichtig, nicht nur für das Erscheinungsbild eines einzelnen Gebäudes, sondern der gesamten Ortschaft Schierke, ist die Gestaltung der Dächer. Das malerische Bild der Dachlandschaften, besonders von den umliegenden Hängen aus gesehen, ist beeindruckend. Neben den typischen ortsüblichen Harzer Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 42° und 49° wird dies durch das verwendete naturrote Dacheindeckungsmaterial bewirkt. Um diese Charakteristika weiter zu erhalten, sind für die Dachdeckung der neuen Hauptgebäude Tondachziegeln mit nichtglänzenden bis mattengobierten, naturroten Farbtönen analog RAL-Farben Nr. 2001 (rotorange), 3000 (feuerrot), 3001 (signalrot), 3002 (kaminrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot), 3016 (korallenrot), 3031 (orientrot) und handelsübliche Mischungen entsprechend oben genannten RAL-Tönen zu verwenden.

Dachform

Die Dachform der Hauptgebäude der Sondergebiete SO1 und SO2 sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 42° und 49° auszuführen.

Dachbegrünungen

Aus ökologischen Gesichtspunkten sind Dachbegrünungen zulässig.

Als Schneefangvorrichtungen

Als Schneefangvorrichtungen auf dem Dach, sind ortsübliche Schneefanggitter zu verwenden.

Technische Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie

Technische Anlagen zur Ausnutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Dabei ist die Anordnung auf dem Dach symmetrisch auszuführen, da ansonsten ein optisches Ungleichgewicht entsteht.

Das Anbringen von Antennen- und Satellitenanlagen ist an öffentlich einsehbaren Fassaden nicht gestattet, weil Fassaden- und Dachlandschaften durch eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.

Einfriedungen

Die Planstraßen sind 3,50m breit. Die angrenzenden Grundstücke werden dazu genutzt, um im Winter ein ordnungsgemäßes Beräumen von Schnee zu gewährleisten. Daher sind entlang der Planstraßen A und B keine Einfriedungen erlaubt. Heckenpflanzungen, die nicht in den Straßenraum ragen, sind zulässig.

4. Flächenbilanz

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 0,532 ha = 100,00 %

davon entfallen auf:

Bestand

gesamt:	5320,00 m ²
-überbaute Grundstücksfläche nach Teilrückbau:	1582,00 m ²
-nicht überbaute Grundstücksfläche:	3738,00 m ²

Die Verkehrsfläche ist nach Teilabbruch der Hotelanlage nicht mehr nachvollziehbar. Diese Fläche ist in der Gesamtfläche überbaute Grundstücksfläche mit enthalten.

Planung

Sondergebiet SO1

Nettobauland SO1	Teilfläche1 + Teilfläche2 =	Fläche SO1
<u>Beide Teilbereich mit GRZ 0,35</u>	<u>1262,87m² + 2103,34 m²</u>	<u>= 3366,21 m²</u>

-überbaubare Grundstücksfläche:

1. GRZ 0,35+50% Überschreitung

52% des Nettobaulandes :

minus: 100% - 52% = 48% = -1615,78 m²

2. davon messbarer Gewässerschonstreifen im Bereich der Bäche

im Bachbereich der Teilfläche1: - 391,50 m²

3. Schonstreifen nach Öffnung des Baches

im Bachbereich der Teilfläche2-Annahme! : *1)

(=25mx12,5m=312,50 m²) - 312,50 m²

= Summe überbaubare Grundstücksfläche: = 1046,43 m²

-nicht überbaubare Grundstücksfläche 2319,78 m²

Verkehrsfläche Planstraße A: 396,50 m²

Sondergebiet SO2

Nettobauland – SO2 mit GRZ 0,45 1055,77 m²

-überbaubare Grundstücksfläche

1. (GRZ 0,45 +50% Überschreitung

67,5% des Nettobaulandes) :

minus: 100% - 67,5% = 32,5% = - 343,12 m²

2. (davon messbarer Schonstreifen

im Bachbereich): = - 30,50 m²

= Summe überbaubare Grundstücksfläche: = 682,15 m²

-nicht überbaubare Grundstücksfläche 373,62 m²

Verkehrsfläche SO2/ Planstraße B: 73,50 m²

Nichtbebaubare Restflächen neben Planstraßen 428,02 m²

SUMME 5320,00 m²

Hinweis zum Schutzgebiet für Oberflächengewässer

Schonstreifen im Bereich der Bäche

SO1: 500,50 m²

SO2: 201,50 m²

*1) Anmerkung: Bedingt durch die derzeit von einsturzgefährdeten Nebengebäuden überbaute nichtbestimmbare unterirdische Lage beider Bäche, ist mit einer Flächenvergrößerung der Schonstreifen von zusätzlich:

SO1: ca. 312,50 m² im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und

SO2: ca. 30,50 m² im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zu rechnen.

5. Kostenberechnung und Finanzierung

Finanzierung der Baumaßnahme

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer des Grundstücks. Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

6. Verfahrensablauf

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs.3 BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13a i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.04.2014 bis 02.06.2014.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Rundschreiben vom 09.04.2014 durchgeführt und um Stellungnahme bis zum 16.05.2014 gebeten.

6.2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

In der Sitzung des Stadtrates der Stadt Wernigerode vom 18.09.2014 wurde die Prüfung der eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung vorgenommen und die erforderliche Abwägung durchgeführt. Die Abwägungsergebnisse wurde in den Bebauungsplan und in die Begründung eingearbeitet. Der Bebauungsplan Nr. 47 „Ferienpark Harzresidenz, Alte Dorfstraße“ wurde sodann als Satzung beschlossen.

Wernigerode, den 13.10.2014


Der Oberbürgermeister

