

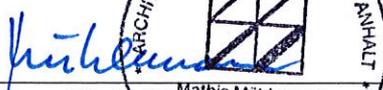
**Landkreis Harz
Stadt Wernigerode**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23
„ Wohnpark Schreiberstrasse “**

**Begründung
- Satzung -**

Verfahrenstand	§ 10 BauGB		
Begründung			
Plan			

Planverfasser: Dr.- Ing. Mathis Mühlemann


Datum: 16.10.2013


Inhaltsverzeichnis :

Teil 1: Ziele,Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	3
I. Allgemeines.....	3
1.1 Anlass der Planaufstellung.....	3
1.2 Ziele der Planaufstellung.....	3
1.3 Erfordernisse der Planaufstellung.....	3
II. Rahmenbedingungen für die Planaufstellung	4
2.1 Lage und Größe des Plangebietes.....	4
2.2 Bisherige Nutzung.....	4
2.3 Topographie, Abgrenzung, Zufahrten, Nachbarbebauung.....	4
2.4 Altlasten.....	4
2.5 Grundlagen der Planung.....	4
2.6 Bodenordnung.....	5
III. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	5
3.1 Flächenaufteilung.....	5
3.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
3.3 Maß der baulichen Nutzung.....	6
3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche.....	6
3.5 Übersicht zu den örtlichen Bauvorschriften.....	6
3.6 Verkehrsflächen.....	7
IV. Ver- und Entsorgung.....	7
4.1 Trinkwasserversorgung.....	7
4.2 Löschwasserversorgung.....	7
4.3 Gasversorgung.....	8
4.4 Stromversorgung.....	8
4.5 Fernmeldenetz.....	8
4.6 Schmutzwasserversorgung.....	8
4.7 Oberflächenentwässerung.....	8
4.8 Abfallentsorgung.....	8
V. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	9
5.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung.....	9
5.2 Auswirkungen auf die geplante Bebauung.....	9
5.3 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange.....	9
5.4 Auswirkungen auf Umwelt und andere Belange.....	9
5.5 Auswirkungen auf versiegelte Flächen- Bilanz (Schätzung).....	10
Teil 2: Rechtsgrundlage.....	11

Teil 1: Ziele, Grundlagen und Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

I. Allgemeines

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. In Letzterem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Durchführung des Vorhabens, hier barrierefreies Wohnen, innerhalb einer bestimmten Frist. Leistungsgegenstand des Durchführungsvertrages ist ebenfalls die Realisierung von Freiraumgestaltungsmaßnahmen (Grünanlagen und Spielplatz) sowie die Regelung der passiven Immissionsschutzmaßnahmen.

1.1 Anlass der Planaufstellung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnpark Schreiberstrasse“ wird aufgestellt, um das brachliegende Industriegelände einer ehemaligen Getränkefabrik zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Auf dem Grundstück befanden sich leerstehende, nicht mehr genutzte Gebäude und Gebäudeteile der Firma „Wernigeröder Mineralbrunnen“ in desolatem Zustand. Die Gebäude wurden bereits abgerissen.

Das Gebiet soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan zu einem ansprechenden innerstädtischen Wohnpark als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden, um damit einen städtebaulichen Missstand zu beheben und moderne, zentrumsnahe Wohnungen zu schaffen.

1.2 Ziele der Planaufstellung

Gemäß § 1 (5) (6) Baugesetzbuch (BauGB) werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele und Zwecke berücksichtigt und verfolgt:

- „ eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt “ (§ 1 (5)), d.h. in diesem Falle, die Schaffung von modernem, altersgerechtem Wohnraum, der das Miteinander der Generationen fördert und langfristigen Bedarf deckt.
- „ die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt “ (§ 1 (5)), d.h. Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- „ die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln “ (§ 1 (5)),
- „ die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener, Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche “ (§ 1 (6) 4), d.h. in diesem Fall die Fortentwicklung einer ehemaligen Industriebrache im Zentrum der Stadt zu einem attraktiven Wohngebiet, das zukunftsorientiert ist.

1.3 Erfordernisse der Planaufstellung

Da sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Innenbereich befindet und die geplante Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m² liegt, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Außerdem kann auf die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden.

II. Rahmenbedingungen für die Planaufstellung

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im nord- östlichen Zentrumsbereich der Stadt Wernigerode, zwischen Bahnhof, Busbahnhof und Schreiberstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 5.940 m². Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 ersichtlich.

2.2 Bisherige Nutzung

Auf dem Plangebiet befanden sich leerstehende, nicht mehr genutzte Gebäude der Firma „Wernigeröder Mineralbrunnen“.

2.3 Topographie, Abgrenzung, Zufahrten, Nachbarbebauung

Das Plangebiet wird nach Süd- Osten durch die Schreiberstraße begrenzt, welche überwiegend mit Wohnhäusern bebaut ist. Auf dem Grundstück Schreiberstrasse 5 befindet sich eine einzeln stehende Villa. Am süd- westlichen Grundstücksrand befinden sich die Gebäude der Musikschule mit einem Altbau- und einem Neubauteil sowie eine einzeln stehende größere Villa auf der Ecke Schreiberstrasse / Rudolf- Breitscheid-Straße. In der näheren Umgebung auf der Südseite des Baugebietes befinden sich die Gebäude des Landkreises Harz, des Gerichts und des Arbeitsamtes.

Im Nord- Westen des Baugebietes an der Kleinen Dammstraße befindet sich der Busbahnhof der Stadt Wernigerode und auf der Nord- Ost - Seite des Baugebietes liegt die Kleine Ziegelstraße mit Wohnbebauung als Reihenhausbebauung sowie Einzelhäusern.

Das Baugebiet kann im Wesentlichen als ebenflächlich bezeichnet werden, mit einem leichten Geländesprung in Richtung Kleine Dammstraße.

Die Zufahrt befindet sich in der Schreiberstraße, ungefähr in der Mitte des B- Plan- Gebietes (siehe Planteil).

Eine Wirtschaftszufahrt soll von der Kleinen Dammstraße aus angelegt werden für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgung.

2.4 Altlasten

Im Baugrundgutachten vom 11.10.2012 Punkt 5 Seite 11 ist zum Stichwort Altlasten der folgende Hinweis enthalten: „Hinweise auf Bodenkontaminationen durch Altlasten waren organoleptisch nicht erkennbar.“ Sollten bei Tiefbauarbeiten kontaminierte oder belastete Abfälle, z. B. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen aufgefunden werden, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz ist zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist der unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen. Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung – NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i. d. g. F. einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

2.5 Grundlagen der Planung

a. Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen - Anhalt 2010 (LEP-LSA) und der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz 2010 (REP Harz) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Die Bauleitpläne haben sich den Zielen der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB anzupassen:

Im regionalen Entwicklungsplan „Harz“ in der derzeit gültigen Fassung ist unter Punkt 5 Zentraler Leitbildgedanke für die Planungsregion Harz (S.4) formuliert:

„ ausgehend von den vorgenannten Entwicklungszielen ergibt sich zusammenfassend für die künftige Entwicklung der Planungsregion Harz nachfolgender zentraler Leitbildgedanke:

„ Die Planungsregion Harz – eine innovationsorientierte Wirtschafts- und Fremdenverkehrsregion in attraktiver Natur- und Kulturlandschaft auf dem Wege zu einer Pilotregion für ein langfristig produktives Verhältnis von Mensch, Natur und Technik“. Mit der Umsetzung dieses Leitbildes

kann sich die Planungsregion Harz zu einer Beispielregion für die erfolgreiche Umstrukturierung eines altindustriellen Gebietes zu einer Region mit starker wirtschaftlicher und zukunftsfähiger Leistungskraft sowie hoher Lebensqualität bei gleichzeitiger Erhaltung und Verbesserung des großen naturräumlichen Potenzials entwickeln und sich selbstbewusst als eigenständige Region im Land Sachsen-Anhalt, in Deutschland und in Mitteleuropa behaupten“.

Das Vorhaben wird durch den Punkt 3 „ Allgemeine Grundsätze der Raumordnung für die Planungsregion “ G8-2 (S.6) des REP Harz gestützt: „ Industriell- gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Neubauten von Standorten im Außenbereich vorzuziehen.“

Gemäß der Stellungnahme der oberen Landesplanungsbehörde ist das Vorhaben nicht raumbedeutsam. Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz werden keine raumordnerischen Konflikte gegenüber den Festlegungen des REP Harz erzeugt. Die innerstädtische Entwicklung einer Brachfläche für Wohnzwecke wird begrüßt.

b. Örtliche Planungen: Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der seit dem 27.06.2009 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt für das Plangebiet die Nutzung als Wohnbaufläche dar. Damit entspricht die geplante Nutzung (Allgemeines Wohngebiet WA) den Festlegungen des wirksamen Flächennutzungsplanes und es wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

2.6 Bodenordnung

Mit der Grundstücksentwicklung wird angestrebt, die bisher vorhandenen einzelnen Flurstücke zukünftig nach Möglichkeit zu vereinigen.

III. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.1 Flächenaufteilung

Gesamtfläche Baugebiet: ~ 5.940 m²

Geplante Flächenaufteilung:

überbaute Fläche durch Gebäude	~ 1.360 m ²
überbaute Fläche durch Garagen	~ 300 m ²
versiegelte Fläche durch Verkehrswege	~ 1.020 m ²
<u>angerechnete versiegelte Fläche durch Stellplätze (mit Versickerung)</u>	<u>~ 430 m²</u>

Summe ~ 3.110 m²

Die Summe der geplanten versiegelten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche (GRZ) beträgt 0,52. Festgesetzt wird eine GRZ von 0,4, die mit den Nebenanlagen auf max. 0,6 erhöht werden kann.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Fabrikgebäude wurden abgerissen. Auf Grund der umgebenden Bebauung und der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA § 4 BauNVO) festgesetzt. Die Planung fügt sich in die umgebende Nutzungsstruktur aus Wohnbebauung, Gebäuden der Verwaltung und öffentlicher Dienstleitungen und regionalen Verkehrsbetrieben ein, wodurch die städtebauliche Ordnung gewahrt wird.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossigkeit (Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Maximum) und zur Höhe baulicher Anlagen getroffen (zulässige Traufhöhe als Maximum). Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) ist die Oberkante Bordstein in der Schreiberstraße neben der neuen Zufahrt.

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut. In der Höhenentwicklung der Gebäude ist das Baugebiet so konzipiert, dass durch die Vorgabe der Anzahl der Vollgeschosse eine Staffelung und Höhenvermittlung zwischen den anliegenden Nachbarbereichen entsteht. Im Teilbereich WA 1, der an das Grundstück der Musikschule anschließt, sind vier Vollgeschosse zulässig. Die Musikschule sowie weitere in der näheren Umgebung gelegenen Verwaltungsgebäude (Gebäude der Kreisverwaltung, des Gerichtes und des Arbeitsamtes) bilden den Teil der höheren Gebäude, auf welche die geplante Bebauung im Bereich WA 1 Bezug nimmt. Im Teilbereich WA 2 sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Gebäude werden damit niedriger als das geplante Gebäude im Bereich WA 1 und stellen eine Vermittlung zu den auf der Nordost- und Südostseite des Plangebietes gelegenen Wohnbauten her.

Als Maß der baulichen Nutzung GRZ (Grundflächenzahl) ist eine 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % gem. § 19 (4) S.2 BauNVO ist zulässig.

3.4 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Diese Bauweise gewährleistet die Umsetzung des Gedankens der Vermittlung zwischen den Charakteren der umgebenden Bebauung, die aus Einzelgebäuden und dichten Bebauung besteht. Damit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung in die umgebende Bauweise eingliedert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Wie aus dem Planteil zu entnehmen ist, gliedert sich das Plangebiet in vier Baufelder, zwischen denen begrünte Grundstücksflächen sowie die Grundstückszufahrten liegen.

3.5 Übersicht zu den örtlichen Bauvorschriften

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 85 Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dächer

Für die Wohngebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28- 35 ° zulässig. Als Dachdeckungsmaterial sind Betondachsteine oder Tondachziegel und nur in den Farben rot- rotbraun und anthrazit zulässig. Das Anbringen von Anlagen der Solarenergienutzung ist zulässig. Zusätzlich zu den festgelegten Dachformen und Materialien der Dacheindeckung sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 35 ° und für diese auch Dachdeckungen als Kunststoff- und Bitumenbahnen zulässig.

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind nur folgende Materialien zulässig: Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putzflächen und die Kombination dieser Oberflächen mit Holzverkleidungen sowie farbigen Faserzementplatten.

Bei Anlagen gemäß § 12 BauNVO- Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO kann die Fassade zusätzlich auch bis zu 100 % aus Holzverkleidung bestehen.

3.6 Verkehrsflächen / Grundstückszufahrten

Die Zufahrt zum Baugrundstück befindet sich in der Schreiberstraße, ungefähr in der Mitte des B- Plan- Gebietes (siehe Planteil). Für das Abstellen der PKW sind ausreichend Stellplätze bzw. Garagenplätze vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt wird in der gleichen Intensität genutzt, wie z.B. die Anliegerstrasse vor dem Baugebiet (Schreiberstraße). Außerhalb der Zeiten von 6:00 – 22.00 ist nicht mit eventuellem Versorgungsverkehr für die im Baugebiet möglichen und zulässigen nichtstörenden Gewerbebetrieben zu rechnen.

Somit ist gegenüber der aktuellen Situation bzw. auch gegenüber der ursprünglichen Nutzung des Baugebietes als Getränkefabrik nicht mit einer Zunahme des Lärms aus dem Straßenverkehr zu rechnen.

Eine Wirtschaftszufahrt soll von der Kleinen Dammstraße aus angelegt werden für Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorgung. Die Müllfahrzeuge müssen nicht in das Baugebiet einfahren, da der Aufstellplatz für Müllsammelbehälter direkt am Rand des Baugebietes an der Kleinen Dammstraße geplant ist (siehe Planteil).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen zu befestigen, die Grundstückszufahrt und Wege werden gepflastert, um insbesondere für die Bewohner der seniorengerechten Wohnungen eine gute Begehbarkeit zu gewährleisten.

IV. Ver- und Entsorgung

Die Ver- u. Entsorgung für das Plangebiet erfolgt über zwei unterschiedliche Zugänge. Das Baugebiet kann von Nord/ West (Kleine Dammstraße) und von Süd/ Ost (Schreiberstraße) erschlossen werden. Das ist für die verschiedenen Medien nach Verfügbarkeit und Dimensionierung der Hauptkanäle und Hauptleitungen im öffentlichen Bereich unterschiedlich zu entscheiden. Die Versorgung des Baugebietes erfolgt bis auf die Elektroenergieversorgung vom öffentlichen Bereich aus (siehe Punkt 4.4).

4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Die Bauwasserversorgung erfolgt von der Schreiberstraße aus (bereits vorhanden).

Auf Grund der zu geringen Dimensionierung der Hauptwasserleitung in der Schreiberstraße wird dieser Hausanschluss nur für ein Gebäude genutzt oder stillgelegt. Der Hauptanteil des Baugebietes wird zukünftig von der Kleinen Dammstraße aus versorgt.

4.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß Wasserblatt des DVGW W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h über 2 Stunden (entspricht 1.600 l/min über 2 Stunden) erforderlich. Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m).

Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Ein Hydrant befindet sich im Bereich Schmatzfelder Strasse Nr. 32. Weitere Hydranten befinden sich an folgenden Standorten:

Hydrant Höhe Rudolf-Breitscheidt-Straße 10; NW 100

Hydranten Höhe Schreiberstraße 5 sowie 17; NW 100

Hydrant Höhe Kreuzung Kleine Dammstraße/Große Ziegelstraße; NW 100

Hydrant Höhe Kreuzung Kleine Dammstraße/Kleine Ziegelstraße; NW 100

Hydrant Höhe Bahnhofsplatz/Einfahrt Taxistand; NW 100

Hydrant Höhe Bahnhofsplatz/Einfahrt Parkplatz; NW 100

4.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH von der Kleinen Dammstraße aus und befindet sich bereits in ausreichender Dimensionierung auf dem Grundstück. Eine Anpassung an die zukünftige Bebauung erfolgt im Bebauungsgebiet.

4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH. Auf dem benachbarten Grundstück der Musikschule des Landkreises Harz befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke, welche die Versorgung absichert. Für die Zuleitung zum Bebauungsgebiet sind Leitungsrechte zu sichern. Zur Zeit liegt bereits eine Trasse im Baugebiet, die aber zu gering dimensioniert ist und erneuert werden muss. Ein Verteilerschrank wird auf dem Bebauungsgebiet an der Grundstücksgrenze vorgesehen und das weitere Grundstück von dort versorgt.

4.5 Fernmeldenetz

Laut Auskunft der Deutschen Telekom befindet sich im Plangebiet eine Telekommunikationsanlage, von der Schreiberstraße aus erschlossen. Die Fragen der Dimensionierung ist noch zu prüfen. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien unterzubringen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

4.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode.

Das Bebauungsgebiet ist bereits von der Kleinen Dammstraße und von der Schreiberstraße aus erschlossen. Im Rahmen der Vorplanung wurden die Hausanschlüsse mittels Kamerabefahrung untersucht und die Sanierungsvarianten festgelegt. Zukünftig erfolgt die SW- Entwässerung als Freigefällekanal Richtung Schreiberstraße, die SW- Entwässerung Richtung Kleine Dammstraße wird stillgelegt. Die Entwässerungsanträge für die SW- und RW- Entsorgung sind beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode (WAHB) eingereicht.

4.7 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode. Zur Zeit gibt es Hausanschlüsse Richtung Kleine Dammstraße und Richtung Schreiberstraße.

Zukünftig wird das System im Bebauungsgebiet zusammengefasst und in Richtung Kleine Dammstraße geleitet. Die Dimensionierung als DN 150 ist ausreichend, eventuelle Wasserspitzen werden über einen Staukanal auf dem Grundstück abgefangen.

Da das Baugebiet / Grundstück auch früher vollflächig bebaut war, wird sich der Versiegelungsgrad reduzieren bzw. nicht erhöhen. In den Regenwasserkanal wird das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der Privatstraße abgeleitet. Die Parkplätze sind nur teilversiegelt, das Regenwasser versickert und die Fußwege entwässern in Bankette (Seitenstreifen am Fußweg). Alle Restflächen erhalten eine Grüngestaltung.

4.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi). Der Müllsammelplatz befindet sich am Straßenrand im Bereich der Kleinen Dammstraße und ist damit direkt von öffentlichen Straßen und Wegen erreichbar. Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich die Wirtschafts- bzw. Feuerwehrzufahrt, die über eine Privatstraße von beiden Seiten erreichbar ist und damit Rückwärtsfahrten der Fahrzeuge nicht notwendig ist.

V. Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Vorhabens auf dem Plangebiet ergeben sich keine Nachteile für die in der Umgebung lebenden Menschen.

Die geplante Nutzung (Wohnen) entspricht den Zielen und der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes, in dem diese Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Das brachliegende Industriegelände einer ehemaligen Getränkefabrik, das als Störfaktor und städtebaulicher Missstand wahrgenommen wurde, wird gemäß der Vorgabe des REP Harz, der den Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung darlegt, einer vertraglichen Nutzung zugeführt.

Die das Baugebiet umgebende Bebauung wird durch die Verwirklichung des Projektes aufgewertet, da anstelle der bisherigen Industriebrache ein ansprechendes Wohngebiet entsteht.

Gerade an diese Stelle der Stadt Wernigerode, in der Nähe des Bahnhofes und direkt neben dem Busbahnhof, über den sowohl die Bewohner der Stadt als auch Besucher und Touristen ins Stadtgebiet kommen, trägt die geplante Bebauung zu einem Imagegewinn für die Stadt Wernigerode und einer Verschönerung des Stadtbildes bei.

5.2 Auswirkungen auf die geplante Bebauung- Immissionsschutz

Das Baugebiet liegt in der Nähe des Bahnhofes und neben dem Busbahnhof, wie andere Wohngebäude in der Umgebung des Standortes auch. Außerdem befindet sich neben dem Bereich WA 1 die Musikschule. Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes werden in den geplanten Wohngebäuden Fenster mit Dreifachverglasung eingebaut, die einen erhöhten Schallschutz bieten. Außerdem werden in allen Wohnungen Lüftungsanlagen für die geregelte Be- und Entlüftung installiert. Damit ist gewährleistet, dass auch bei geschlossenen Fenstern ein optimales Raumklima herrscht. Die zu berücksichtigenden Schalldämmmaße werden im Durchführungsvertrag geregelt, welcher vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Wernigerode und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird. Dabei wird aus Erfahrungen aus anderen realisierten Projekten zurückgegriffen, wie z.B. die Bauvorhaben zur Wohnanlage Ilsenburger Straße in Wernigerode.

5.3 Auswirkungen auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Durch die Neubebauung des Plangebietes kommt es zu einer Wertsteigerung des gesamten Bereichs und der umgebenden Grundstücke. Das ist einer der positiven Effekte der Planung. Durch die Verwirklichung des Projektes besteht die Möglichkeit, dass neue Einwohner in die Stadt Wernigerode kommen, oder sich die Wohnbedingungen von bereits in der Stadt lebenden Menschen verbessert, die insbesondere altersgerechten Wohnraum suchen, dessen Realisierung geplant ist. Desweiteren stellt die Wiederbebauung der Brachfläche im Zentrumsbereich von Wernigerode eine Stärkung der Innenstadt dar und stützt u.a. auch durch die Vergabe von Aufträgen bei der Durchführung der Baumaßnahme an ortsansässige Unternehmen die regionale Wirtschaft.

5.4 Auswirkungen auf Umwelt und andere Belange

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Geschützte Arten sind von der Planung nicht betroffen. Das Grundstück wurde bisher als Industriestandort genutzt. Durch die Entstehung eines Wohnparks wird ein positiver Effekt für die Umwelt durch das Anlegen von Grünflächen und die aufgelockerte Bebauung erbracht.

5.5 Auswirkungen auf versiegelte Flächen- Bilanz (Schätzung)

Durch den Abbruch der leerstehenden Gebäude und den Rückbau der befestigten Flächen innerhalb des ehemaligen Betriebsgeländes und dem Herrichten des Baugrundstückes wird das Gebiet insgesamt entsiegelt. Dadurch entsteht eine positive Umweltbilanz im Hinblick auf die versiegelten Flächen. Das zeigt die nachfolgende Aufstellung.

Flächenbilanz:

Gesamtfläche Baugebiet: ~ 5.940 m²

Zustand alt - Nutzung als Firma „Wernigeröder Mineralbrunnen“.

versiegelte Fläche durch Gebäude	~ 1.400 m ²
<u>versiegelte Fläche durch Verkehrswege und Freiflächen</u>	<u>~ 2.800 m²</u>
Summe	~ 4.200 m ²

Das entspricht einem Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche von ~ 70 %.

Planung - Nutzung als Wohnpark

versiegelte Fläche durch Gebäude und Garagen	~ 1.660 m ²
<u>versiegelte Fläche durch Verkehrswege und Stellplätze</u>	<u>~ 1.450 m²</u>
Summe	~ 3.110 m ²

Das entspricht einem Anteil der versiegelten Fläche an der Gesamtfläche von ~ 52 %.

Aus der dargestellten Berechnung wird ersichtlich, dass sich der Anteil der versiegelten Flächen durch die Planung um 18 % reduziert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „ Wohnpark Schreiberstrasse“ Stadt Wernigerode

Teil 2: Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. IS. 1509), Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung v. 11.06.2013

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I 2006 Nr. 64, S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA) vom Dezember 2005 (GVBl. LSA 2005 S. 769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2013

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. IS. 2542)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (NatSchG LSA) vom 29. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen- Anhalt (UVPG LSA) vom 27. August 2002 (GVBl. LSA 2002 S. 372), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BIMSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. IS. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. IS. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

Wassergesetz für das Land Sachsen- Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 16. März 2011 (GVBl. LSA 2011 S. 492)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (DemkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA 1991 S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Straßengesetz für das Land Sachsen- Anhalt (StrG LSA) vom 6. Juli 1993, letzte berücksichtigte Änderung § 31 geändert durch § 115 Absatz 3 des Gesetzes vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492,520)

Der Stadtrat Wernigerode hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 „ Wohnpark Schreiberstrasse“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in seiner Sitzung am 05.12.2013 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.


Oberbürgermeister




Planverfasser



Marius Mühleemann
0898-94-1-a
ARCHITECT