

WOHNBEBAUUNG SCHOKOLADENFABRIK

BEBAUUNGSPLANNR. 40

Bereich : Stadt Wernigerode, OT Hasserode

Flurstücke : entsprechend Festsetzung Geltungsbereiches der Planzeichnung;

Gemarkung : Wernigerode

BEGRÜNDUNG_SATZUNG

PLAN-NR.: BP-01 v. 05.Mai 2008
M 1:500

Dipl.Ing./Dipl.Ing. Antje Göttel

Der Planverfasser



Leben auf der Schokoladenseite

Am Galgenberg 5
38855 Wernigerode

Der Vorhabenträger



WERNIGERÜDER INGENIEUR GMBH

BAUBERATUNG
PLANUNG
BAULEITUNG
VERMESSUNG

Gustav-Petri-straße 04
38855 Wernigerode
Tel. 03943.6972.0 Fax. 03943.6972.68

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass der Planung	Seite 3
2. Geltungsbereich	Seite 4
3. Gesetzliche Grundlagen	Seite 5
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	Seite 6
5. Begründung einzelner Festsetzungen	Seite 7
5.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 7
5.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 7
5.3 Bauweise	Seite 8
5.4 Nebenanlagen	Seite 9
5.5 Verkehrsflächen	Seite 9
5.6 Geh- und Fahrrecht	Seite 11
5.7 Denkmalschutz und städtebauliche Situation	Seite 11
6 Technische Infrastruktur	Seite 13
6.1 Allgemeines	Seite 13
6.2 Abwasserentsorgung	Seite 13
6.3 Trinkwasserversorgung	Seite 13
6.4 Stromversorgung	Seite 14
6.5 Straßenbeleuchtung	Seite 14
6.6 Wärmeversorgung	Seite 14
6.7 Löschwasser	Seite 14
6.8 Erschließung	Seite 14
6.9 Telekommunikation	Seite 15

7. Umweltverträglichkeit	Seite 15
8. Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung	Seite 16
9. Immissionsschutz	Seite 16
10. Wasserschutz	Seite 17
11. Gesundheitsschutz	Seite 17
12. Bodenordnung	Seite 17
13. Altlasten	Seite 17
14. Geologie	Seite 18
15. Städtebauliche Daten	Seite 19
16. Folgekosten	Seite 20
17. Planbeilagen	Seite 20

1. Anlass der Planung

Auf dem Bebauungsplangebiet wurde 1888 mit der Schokoladenproduktion begonnen, die bis zum Beginn des 2. Weltkrieges unter dem Namen „Argenta Schokoladenfabrik AG“ ausgebaut wurde.

Von 1942 bis 1945 waren Teile der Rüstungsindustrie im Fabrikgebäude untergebracht.

Die Süßwarenherstellung wurde nach 1945 wieder aufgenommen und ist im Jahr 2003 mit der Insolvenzanmeldung der Firma Friedel Süßwaren GmbH am Standort eingestellt worden.

Am 01. Mai 2007 wurde das Gelände mit notariellem Kaufvertrag durch die Firma Albert Rathsack Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG erworben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbaumöglichkeiten geschaffen werden. Grundlegende städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung ist die Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur, Hausform sowie horizontaler und vertikaler Ausrichtung der Baukörper.

Zum einen sollen auf den Freiflächen ca. 11 Einfamilienhäuser errichtet werden, deren Grundstücksflächen je 600 bis 780 m² groß sein werden. Zum anderen sollen in einem Teil der zu erhaltenen Produktionsgebäuden ca. 62 Eigentumswohnungen entstehen. Das ehemalige alte Kohlekraftwerk aus dem Jahre 1924 soll zu einer gastronomischen Einrichtung umgestaltet werden. Zwischenzeitlich erfolgt eine Nutzung als Baubüro der Baustelleneinrichtung.

Stellplätze für die Eigentumswohnungen sollen im östlichen neueren Produktionsgebäudes Nr.4 geschaffen werden. Bei allen Um – und Ausbauarbeiten in und an vorhandenen Gebäuden, die denkmalgeschützt sind, wird unter dem Aspekt gearbeitet, dem Denkmalschutz gerecht zu werden und der beeindruckenden Baumasse und gestalterischen Qualität der Gebäude einen hohen Stellenwert zu verleihen.

Die Planungen und Maßnahmen lassen gesundes Wohnen zu und führen zu einem konfliktfreien Nebeneinander mit dem vorhandenen Wohnumfeld.

2. Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet liegt im Landkreis Harz, Gemarkung Stadt Wernigerode, Ortsteil Hasserode. Es ist zum Teil überbaut bzw. großflächig versiegelt.

Das Planungsgebiet wird folgend begrenzt :

- im Norden : durch Uferanlagen der Holtemme (Flurstück 1205/72), anschließend Wald
- im Osten: durch eine Parkanlage mit Wohnbebauung (Flurstück 1427/69)
- im Süden: durch die Gleisanlagen der HSB, Burgmühlenstraße mit gegenüberliegender Wohnbebauung (Flurstück 47/3; 1211/47; 494/47; 69/1)
- im Westen: durch die Straße Amtsgasse (Flurstück 43/2) mit gegenüberliegender Wohnbebauung.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 2 ha und umfasst in der Flur 16 die Flurstücke 69/2 und 1259/45.

- Städtebauliche Situation:

Das Ensemble der ehemaligen Schokoladenfabrik weist eine homogene Struktur auf. Die bestehenden Gebäude auf dem Planungsgebiet sind mit Ausnahme der neuzeitlichen nach 1945 hinzugefügten Gebäude relativ geordnet und mit städtebaulichen Bezug situiert.

Als erhaltenswert hinsichtlich seiner beeindruckenden Baumasse und gestalterischen Formensprache erscheinen vor allem das alte Fabrikgebäude Bj.1919 verbunden über einen Verbindungsbrücke als Toreinfahrt mit dem Kontorgebäude Bj. 1919. Dazu gehört das baulich abgesetzte aber als Ensemble erkennbar der eingeschossige Kraftwerksbau .

Die angrenzenden Gebiete des Planungsgebietes weisen teilweise eine inhomogene Struktur, bebaut mit Wohngebäuden und in unmittelbarer Nachbarschaft mit dem Bahnhof „ Hasserode“, auf. Das nördliche Gebiet ist unbebaut und durch Wald charakterisiert.

- Topographie:

Das Planungsgebiet weist eine etwa rechteckige Form auf, wobei sich die längere Seite von Osten nach Westen über ca. 170 m und die kürzere Seite von Süden nach Norden über ca. 130 m erstreckt.

Die Planfläche hat ein vorhandenes Gefälle in süd-nord-östlicher Richtung, das erhalten bleibt.

3. Gesetzliche Grundlagen:

Die gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 i.V.m. Artikel 20 des Gesetzes zur Erleichterung von Planvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ ist im Flächennutzungsplan i.d.F. vom 04. 05. 1994 aufgrund der vorausgegangenen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) entsprechend § 8 BauNVO dargestellt. Im eingeleiteten Flächennutzungsplanneuaufstellungsverfahren wird diese Planfläche als Wohnbaufläche aufgenommen.

In den Bereichen der Verkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen wird der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Gemäß landesplanerischer Stellungnahme vom 13.02. 2008 und der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 29.01.2008 ist dieses raumbedeutsame Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Nach der zum 1. 01. 2007 in Kraft getretenen Gesetzesänderung kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, da

- der Bebauungsplan der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung incl. Nachverdichtung von Flächen dient,
- die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zulässig werden, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Standort der ehemaligen Schokoladenfabrik geschaffen werden. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gem. BauGB § 8 Abs1).

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung des Baurechtes für ein Wohngebiet, das der Lage am Ortsrand gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum und die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz in die Konzeption einbezieht und dadurch einen individuellen Charakter erhält.

Dabei sind Grundstücksgrößen beabsichtigt, die ein großzügiges Wohnen mit Privatsphäre erlauben.

Da es sich im vorliegenden Fall im wesentlichen um innerstädtische Brachflächen handelt und die Planung der Wieder-Nutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Schokoladenfabrik ARGENTA dient, erfolgt die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB 2007 im beschleunigten Verfahren.

Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Gewährleistung einer zweckmäßigen Bebauung im neu geschaffenen Bauland auf der dafür vorgesehenen Fläche unter Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der vorhandenen Leitungsstränge, der Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Datenleitungen ; etc.).

Weiterhin ist das grundlegende Ziel dieses Bebauungsplanes die feinfühlige Integration der geplanten neuen Bebauung in das architektonisch sensible Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude.

Die Freiräume sollen neben ihrer verkehrlichen Funktion eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer ansprechenden Durchgrünung erhalten. Hierzu zählt auch die Verbesserung der Ökologie durch Entsiegelung von Verkehrsflächen im Gewässerschonstreifen der Holtemme.

5. Begründung der Festsetzungen:

5.1 Art der baulichen Nutzung:

Der gesamte Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, das ehemalige Gewerbegebiet nördlich der HSB-Anlagen durch eine Wohnnutzung zu arrondieren und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen.

Von den nach § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Tankstellen, Gartenbetriebe und Anlagen für Verwaltung ausgeschlossen, da diese Einrichtungen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen oder sonstige Störungen, z.B. immissionsschutzrechtlicher Art, hervorrufen könnten, die mit der angestrebten Qualität des Wohnstandortes unvereinbar wären.

Des weiteren würden diese Nutzungen dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen.

Westlich der Einzelhausbebauung im denkmalgeschützten alten Kraftwerk Nr. 7 ist entsprechend § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO eine gastronomische Einrichtung auch kulturellen Zwecken dienend vorgesehen. Die Erschließung dieses Gebäudes erfolgt über die öffentliche Straße „Amtsgasse“, so dass eine immissionsträchtige Belastung des Wohngebietes ausgeschlossen werden kann.

5.2 Maß der baulichen Nutzung:

Die vorhandenen dichtebestimmenden Grundflächenzahlen durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand bleiben innerhalb des Bebauungsplangebietes bis zu einem Abriss dieser Bestandsgebäude erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen besitzen auch unterirdische Wirkung. Ausgenommen hiervon ist jedoch der vorhandene Turbinengraben, der unter Denkmalschutz steht. Dieser wird in seiner Substanz erhalten, kann aber wenn es notwendig ist, entsprechend Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, zugeschüttet werden.

Zur Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung in der Nachbarschaft werden für das südliche Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Zusätzlich werden für diese Wohngebäude maximale Traufhöhen oder maximale Gebäudehöhen festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu erzeugen.

Auf Grund des großzügigen Zuschnitts der einzelnen Baugrundstücke werden Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nur in festgesetzten

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

bzw. überbaubaren Grundstücksflächen (Gebäude Nr. 4) zugelassen, um kompakte Bauvolumen zu erreichen und um entsprechende Freiflächen sicher zu stellen. Hiervon ausgenommen sind Erschließungswege, Terrassen, Freisitze.

5.3 Bauweise

Das äußere Erscheinungsbild der Siedlung soll sich in die Landschaft eingliedern, wobei sich die Festsetzungen im Bebauungsplan an den ortsüblichen Gegebenheiten orientieren, jedoch den Eigentümern der Grundstücke ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten offen halten. Im Sinne einer gleichmäßigen Bebauung der Grundstücke, wird der bebaubare Bereich für die einzelnen Grundstücke und auch die Gebäuderichtung festgesetzt.

Die Baukörperstellung wurde so gewählt, dass sich mit geringem Erschließungsaufwand und einem niedrigen Versiegelungsgrad klar gegliederte Freiräume ergeben und somit gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) gewährleistet werden. Aber insbesondere orientieren sich die vorgegebenen Gebäuderichtungen an der vorhandenen Bebauungen der ehemaligen Schokoladenfabrik auf dem Plangelände, um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu erreichen.

Die Planung wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren und vorwiegend durch zusammenhängende überbaubare Flächen umgesetzt. Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes werden lediglich einzelne Baufenster festgesetzt, um eine Vernetzung der Gartenflächen zu erreichen.

Die Tiefe der Baufenster beträgt im Neubaubereich 12,0 bis 12,5 m. Damit wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Bautiefe garantiert, andererseits ein harmonisches Erscheinungsbild zur Burgmühlenstraße sichergestellt.

Entsprechend der vorhandenen umliegenden Wohnbebauung ist in dem Plangebiet die offene Bauweise als Einzelhaus festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bildet der vorhandene Bestand der ehemaligen Schokoladenfabrik.

Auf Grund der höheren und z.Zt. nicht eindeutig kalkulierbaren Dichte und Einwohnerzahl in den Bestandsgebäuden wird die Zahl der Wohnungen im Baufeld WA-II auf zwei begrenzt, um eine zu hohe Nutzungsdichte in diesen Bauflächen zu vermeiden. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung innerhalb des Plangebietes und dient dem beabsichtigten Charakter eines familienfreundlichen Gebietes .

Dadurch wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und ein erhöhter Stellplatzbedarf vermieden.

5.4 Nebenanlagen

Um eine Zersiedelung zu vermeiden sind in WA-II und WA-III überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Flächen vorgesehen. Davon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Erschließung, Terrassen und Freisitze. Ausgenommen sind Parkflächen für Behinderte und Kurzzeitparkplätze im Zuge der Planung der Außenanlagen des Wohngebietes. Dies dient zur Sicherstellung des ruhenden Verkehrs für Besucher o.dgl..

Die Begrenzung der Nebenanlagen erfolgt, damit eine überschaubare Versiegelung gemäß der GRZ-Begrenzung erreicht wird und somit dem sensiblen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden kann.

Die notwendigen Stellplätze für WA-I sind in der Parkgarage im jetzigen Gebäudebestand (Gebäude 4) nachzuweisen, damit das Gelände durchgrünt und ausreichend Flächen für Spielplätze und Erholungsflächen geschaffen werden können. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Wernigerode, Bauordnungsrecht, sind für Mehrfamilienhäuser 1,25 Stellplätze je Wohnung sicher zu stellen. Für 62 Wohneinheiten sind somit im Gebäude 4 ca. 78 Stellplätze nachzuweisen.

5.5 Verkehrsflächen

Die festgesetzten verkehrlichen Flächen dienen der Erschließung des Baugebietes, wobei der im inneren des Planungsgebietes liegende Bereich der verkehrlichen Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich festgesetzt ist, um auch hiermit den Charakter des familiären Wohnens zu gewähren.

Für die Anbindung des Plangebietes an das bestehende öffentliche Straßennetz, der „Amtsgasse“, ist nach § 18 Abs.1 StrGLSA die Erlaubnis der zuständigen Straßenbaubehörde einzuholen. Die „Amtsgasse“ wird entsprechend der neuen Verkehrsbelegung ausgebaut.

Direkt an der südlichen Grenze des Planungsgebietes führt die Harzer Schmalspurbahn (HSB) über die Planfläche „öffentliche Verkehrsfläche“ .

Diese Bahnüberführung hat Bestandscharakter. Aufgrund der Mehrgleisigkeit und Erhöhung des Fahrzeugverkehrs durch die Erschließung des Baugebietes ist eine technische Sicherung dieser Bahnanlage notwendig. Der Ausbau des Bahnüberganges wird gemäß Eisenbahnkreuzungsrecht auf die Partner Land Sachsen-Anhalt, HSB GmbH und Stadt geteilt. Die Stadt wird sich für ihren Anteil um Fördermittel bemühen.

In einem abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen Investor und der Stadt Wernigerode wird die Kostenbeteiligung der Erschließungsmaßnahme der

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

Bahnüberquerung gesichert. Für den Ausbau der „Amtsgasse“ greift die Straßenausbaubeitragssatzung der Stadt Wernigerode.

Die Verkehrsflächen im innenliegenden Planbereich werden i.S.v. §3 Abs.1 Nr.4 StrGLSA als sonstige öffentliche Straßen mit privater Straßenbaulast eingestuft.

Folgende Stellungnahme des Dezernat 4 Amt 65 Amt für Hochbau und Kreisstraßen des Landkreises Harz ging hierzu bereits ein :

„ Bei `sonstigen öffentlichen Straßen` im Sinne von § 3 Abs.1 Nr.4 StrG LSA erfolgt die Bestimmung des Baulastträgers im Rahmen der Widmung. Die Aufgaben eines Straßenbaulastträgers regeln die §§ 9 und 10 in Verbindung mit § 42 StrG LSA. Für den Fall, dass keine Gebietskörperschaft Baulastträger der sonstigen Straße werden soll ist § 6 Abs. 2 Satz 2 StrG LSA zu beachten. Hier heißt es `Soll ein anderer als eine Gebietskörperschaft Träger der Straßenbaulast werden, so verfügt die Straßenaufsichtsbehörde die Widmung auf schriftlichen Antrag.` Im vorliegenden Fall ist der Landkreis die zuständige Straßenaufsichtsbehörde. Nach § 6 Abs.3 StrG LSA muss der zukünftige Straßenbaulastträger über das dingliche Recht das Straßengrundstück betreffend verfügen.

Auf der Grundlage des § 6 Abs.5 StrG LSA kann, bei Vorliegen der Voraussetzungen, auf eine Widmung verzichtet werden.“

Aus dieser Stellungnahme heraus erfolgt die Festsetzung der Straßen als „Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung“ .

Wie in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes wird der festgesetzte Fußgängerbereich diesen vorbehalten bleiben und mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen sein. Eine Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen entsprechend dem Hinweis C2 Brandschutz im Textteil der Planzeichnung und gegebenenfalls Versorgungsfahrzeugen soll gegeben sein, um diese Dienstleistungen ohne Einschränkungen tätigen zu können.

Im verkehrsberuhigten Bereich gilt eine Schrittgeschwindigkeit, die auch durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden soll. Im Zuge der Straßenplanung wird geprüft inwieweit durch Markierung auf der Straßenfläche Stellplätze für den ruhenden Verkehr sichergestellt werden können. Dies könnte auch ein Beitrag zur Verkehrsberuhigung sein.

Des weiteren wird der südliche Erschließungsring für die Einfamilienhäuser als Einbahnstraße geregelt.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Es erfolgt im Zuge der Erschließung der Wohnbebauung WA-II die Umverlegung der vorhandenen Druckleitung Schmutzwasser DN80 und des Regenwasserkanals DN200, z.Zt. verlaufend über das bebaute Grundstück Burgmühlenstraße 13, auf die geplante Grundstücksgrenze.

Des weiteren quert eine Mittelspannungsleitung 15 kV der Stadtwerke Wernigerode GmbH das Vorhabengebiet, deren Stilllegung erst in 2009 anvisiert wird. Gemäß Absprache am 07.Mai 2008 mit Herrn Lohmann, Stadtwerke Wernigerode GmbH, und dem Investorenvertreter, Herrn Rathsack, erfolgt eine Umverlegung dieser Leitung auf Kosten der Stadtwerke Wernigerode GmbH. Im Gegenzug werden von SLoft GmbH & Co.KG die dafür notwendigen Tiefbauarbeiten auf eigene Kosten durchgeführt.

Es ist geplant für die jeweiligen Versorgungsträger entsprechende Geh- und Leitungsrechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

Im Bereich der Erschließungsstraßen werden Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten entsprechender Versorgungsträger im Grundbuch eingetragen. Die planungsrechtliche Absicherung ist auf der Planzeichnung vorgenommen worden.

5.7 Denkmalschutz und städtebauliche Situation

Der Komplex „Schokoladenfabrik Karnatzki“ genießt aus Sicht der Baudenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen Anhalt als Gewerbeanlage im Innenbereich durch eine Reihe denkmalgeschützter Gebäude Bestandsschutz.

Zu nennen sind vor allem das Hauptgebäude der Schokoladenfabrik (1919) mit Verbindungsbrücke zum Kontorgebäude (1919) , der Kraftwerksbau (1924) und weitere meist eingeschossige Funktionsbauten entlang der Werksgrenze bzw. zur Holtemme wie Schlosserei mit Schmiede, Verpackung und Garagenbauten, Wasserwerk / Brunnenhaus und Trafohaus und ein zweigeschossiges Wohnhaus in Fachwerk als Vorgängerbau der Burgmühle mit Maschinenkeller.

Zum Denkmalbereich gehören auch Reste der Mühl- und Turbinengräben (zum Teil überdeckt). Das historisch begründete Wasserrecht für diesen Turbinengraben ist erloschen und es liegt nach Aussage der Unteren Wasserbehörde kein Gewässerstatus vor. Dieser Turbinengraben wird aber gemäß Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege aus denkmalrechtlichen Gründen in seiner Form erhalten, kann jedoch wie unter Punkt 5.2 dieser Begründung ausgeführt zugeschüttet werden.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

Die Gebäude sind z.Zt keiner Nutzung unterzogen, sind aber weitestgehend gut erhalten, außer die zur Holtemme liegenden Wirtschaftsbauten und das Wohnhaus.

Geplant ist, die bestehenden Gebäude in ihrer Anlage weitestgehend in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten.

Da es sich bei der gesamten Planungsfläche um einen denkmalgeschützten Bereich handelt, ist die Sanierung der „Schokoladenfabrik“ während der Genehmigungsplanung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Alle, gemäß Planeintrag, zum Abbruch anstehenden Gebäude stehen nicht unter Denkmalschutz.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung verwies der Bereich der archäologischen Denkmalpflege des Landesamtes darauf, dass an der Stelle der ehemaligen Schokoladenfabrik Karnatzki sich im Mittelalter die Wasserburg des Ministerialengeschlechtes v. Hartesrod befand. Die Gründung der Burg erfolgte im 12. und 13. Jahrhundert. Auf einer Karte von 1761 ist die Burg mit Wassergraben und Gebäuden noch dargestellt, ebenso die Burgmühle, deren Wurzeln ebenfalls bis ins Mittelalter zurückreichen. Die Standorte von Burg und Burgmühle sind archäologische Kulturdenkmale (gem. DenkmSchG LSA §2, Abs.2 Punkt 3). Allerdings ist gegenwärtig nicht bekannt, wo sich die Burg genau befunden hat. Bei Bauarbeiten 1921 und bei Grabungen 1938 kamen mittelalterliche Funde zum Vorschein, deren Lage und Befunde leider nicht dokumentiert wurden. Aus diesen Gründen wird angenommen, dass im Bereich des geplanten Vorhabens archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind. Daher sind vor den eigentlichen Tiefbauarbeiten archäologische Untersuchungen und Dokumentationen gemäß DenkmSchG LSA § 14 (9) erforderlich. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

Aus Sicht der LDA ist eine Baggerprospektion im Vorfeld der geplanten Neubebauung wünschenswert, um abschätzen zu können, ob bzw. in welchem Umfang vor den geplanten Tiefbauarbeiten archäologische Ausgrabungen erforderlich sind.

Private Bauherren werden im Kaufvertrag notariell darauf hingewiesen, dass eine Kellerbebauung auf eigenes Risiko erfolgt und die Notwendigkeit des Nachsichziehens von archäologischen Untersuchungen besteht.

Grundsätzliche Einwände bestehen gegen das geplante Vorhaben nicht.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

6. Technische Infrastruktur:

6.1 Allgemeines:

Müssen Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Erschließung des Plangebietes die vorhandene Eisenbahnstrecke kreuzen, sind rechtzeitig entsprechende Anträge bei der Harzer Schmalspurbahnen GmbH einzureichen, die dann einer Genehmigung durch die Landeseisenbahnaufsicht bedürfen.

6.2 Abwasserentsorgung:

a) zentrale Schmutzwasserbeseitigung

Es erfolgt der Anschluss an das zentrale Schmutzwassernetz. Das Schmutzwasser wird über eine neu zu installierende Grundstücksentwässerung gesammelt und der vorhandenen Hebeanlage zugeführt. Das Schmutzwasser wird hierüber über eine umzuverlegende Druckleitung an das öffentliche Schmutzwassernetz in der „Burmühlenstraße“ eingeleitet.

b) dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Gebäudeflächen und das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen soll in die Holtemme geleitet werden. Dabei sind die Entwässerungsleitungen neu zu ordnen und die bereits vorhandenen zwei Einläufe zu nutzen.

Die Wasserrechte verbleiben bei dem Erschließungsträger SLoft GmbH & Co.KG bzw. werden an weitere Investoren übertragen.

6.3 Trinkwasserversorgung:

Leitungen zur Versorgung sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden. Das Quartier wird an die Ortswasserleitung angeschlossen. Die technische Versorgung mit Trinkwasser ist abhängig von dem tatsächlichen Bedarf und muss Gegenstand der weiteren Planung sein. Es müssen auch entsprechend der zu erwartenden Anschlusswerte neue Versorgungsleitungen gelegt werden.

6.4 Stromversorgung:

Auf dem Gelände befindet sich eine betriebseigenen Trafostation, die jedoch aus Sicht der Stadtwerke Wernigerode GmbH nicht geeignet ist die Stromversorgung des künftigen Wohngebietes abzudecken. Somit soll ein Neuanschluss durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH angestrebt werden. Anschlussmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe des Plangebiets. Es wurde bereits festgehalten, dass die Stromversorgung für das gesamte Areal durch die Stadtwerke Wernigerode übernommen werden kann. Die Versorgungsleitungen sind jedoch überaltert und entsprechen nicht den anerkannten Regeln der Technik. Auf Grundlage des Bebauungskonzeptes müssen entsprechend der zu erwartenden Anschlusswerte neue Versorgungsleitungen gelegt werden und gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Wernigerode GmbH vom 05.02.2008 ist zur Abdeckung des Strombedarfs des Plangebietes die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Der Standort der alten Trafostation kann dafür genutzt werden.

6.5 Straßenbeleuchtung:

Im geplanten Baugebiet befindet sich derzeit keine Straßenbeleuchtung und diese muss neu errichtet werden. Im mit der Stadt Wernigerode abzuschließenden Erschließungsvertrag werden dazu Regelungen getroffen.

6.6 Wärmeversorgung:

Die Versorgung des Plangbietes soll mit Erdgas erfolgen. Eine Versorgung über die Stadtwerke Wernigerode GmbH ist laut deren Aussage gesichert.

6.7 Löschwasser:

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über einen Hydranten, der sich am „Floßplatz“ befindet. Die Branderstbekämpfung ist über ein Löschfahrzeug möglich.

6.8 Erschließung:

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt direkt von der an der Planungsfläche vorbeiführenden Burgmühlenstraße über die „Amtsgasse“. Nach der Abbiegung von der „Burgmühlenstraße“ quert die bestehende Zufahrtsstraße „Amtsgasse“ die Gleisanlagen der Harzer Schmalspurbahnen GmbH.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. In unmittelbarer Umgebung zu dem geplanten Wohngebiet befinden sich

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

Haltestellen des Regionalverkehrs und des Citybusverkehrs der Wernigeröder Verkehrsbetriebe GmbH (Wernigerode-Floßplatz und Wernigerode-Trift).

Weiterhin befindet sich die HSB-Haltestelle „Hasserode“ nur wenige Gehminuten vom Bebauungsplangebiet.

6.9 Telekommunikation:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind nicht ausreichend. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen „ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Sicherheitsabstände sind einzuhalten und Überbauungen sind zu vermeiden.

7. Umweltverträglichkeit :

Da im vorliegenden Bebauungsplanverfahren die Grundlagen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß §§ 13, 13a BauGB gegeben sind, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durch die Ausweisung der Bauflächen sind durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Bebauungsplanfläche ist im jetzigen Zustand fast vollständig versiegelt. Es erfolgt im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ausnahmslos eine Entsiegelung von Bodenflächen, so dass sich die Bodenversiegelung wesentlich minimiert.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

8. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Da die mit dem Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt, gelten nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9. Immissionsschutz:

Aufgrund der Lage abseits der Hauptstraßen und das durch die Festsetzungen erreichte geringe Verkehrsaufkommen innerhalb des Plangebietes sind mit keinen erheblichen Immissionen zu rechnen. Auch die geplante gastronomische Einrichtung im Gebäude des alten Kraftwerkes wird durch die reglementierte Betreuung bis 22.00 Uhr und die Zufahrt für Ver- und Entsorgung von der Amtsgasse keine Probleme bereiten.

Die Zufahrt zur Parkgarage im Haus 4 WA-I erfolgt nur von der Ost- bzw. Westseite. Die Südseite ist als Ein- und Ausfahrtsverbotszone festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Holtemme. Bei erhöhtem Wasserstand können an der Nordseite der holtemmebegleitenden Bebauung hohe Lärmimmissionen erreicht werden, die insbesondere während der Nachtzeit die zulässigen Immissionsrichtwerte überschreiten können.

Südlich des Plangebietes verläuft das Schienennetz der Harzer Schmalspurbahnen GmbH. Dieser Eisenbahnbetrieb ist mit den bekannten Geräusentwicklungen, wie Fahrgeräusche, Pfeifen und ähnlichem verbunden. Bei der Planung von Wohngebieten hat gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB die Gemeinde "die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" zu berücksichtigen. Gesunde Wohnverhältnisse müssen gewahrt, ein Wohnen ohne Gesundheitsgefahren muss möglich bleiben.

Das Bebauungsplangebiet „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ befindet sich in Nachbarschaft zu einer gegebenen Vorbelastung durch die Lärmeinwirkung der Holtemme bei seltenen Ereignissen sowie Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Harzer Schmalspurbahnen. Die Wahrnehmung dieser Lärmquellen wird maßgeblich vom Sympathiewert der Geräuschquellen beeinflusst.

Die hohe Wasserführung der Holtemme tritt zeitlich begrenzt auf (seltenes Naturereignis), so dass keine Maßnahmen zum passiven Schallschutzes am Gebäudekörper vorgesehen sind. Mit dem Bebauungsplan werden die späteren Wohnnutzer keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt.

10. Wasserschutz:

Das Bebauungsplangebiet grenzt direkt mit einer Ufermauer an die Holtemme an. Für die Holtemme gilt gemäß § 94 WG LSA ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des 10,0 m breiten Gewässerschonstreifens. Vorhandene Bebauung, insbesondere da sie auch unter Denkmalschutz stehen, und vorhandene Verkehrsflächen haben Bestand. Die in diesem Bereich befindliche Bebauung soll weitestgehend weiter genutzt werden. Versiegelte Verkehrsflächen werden teilweise entsprechend der geplanten Verkehrsbreite der Feuerwehrumfahrt minimiert bzw. zurückgebaut. Diese Flächen werden dann mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

11. Gesundheitsschutz:

Es wird darauf hingewiesen, dass auf dem Gebäude 4 ein Mobilfunksendemast bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit im Jahr 2014 stationiert ist. Diese Sendemastanlagen werden von Teilen der Bevölkerung häufig als Beeinträchtigung des Wohnumfeldes wahrgenommen.

Der Investor bemüht sich um einen vorfristigen Rückbau.

12. Bodenordnung:

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§45 BauGB).

13. Altlasten:

Für das ehemalige Betriebsgelände wurde 2006 eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung (Altlastenbeurteilung vom 29.11.2006, erstellt durch die Firma Nordharz Geo-Consult GmbH Derenburg) wurde festgestellt, dass für das Schutzgut Boden in Bezug auf die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser kein Handlungsbedarf besteht.

Ausgehend von der beabsichtigten Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes (Rückbau von Gebäuden/Umnutzung von Gebäuden zum Wohnen) wird folgender Handlungsbedarf ausgewiesen:

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

1. Zur Festlegung des Entsorgungsweges sind die beim Rückbau anfallenden mineralischen Abfälle nach der LAGA-Mitteilung „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr.20 (LAGA M20) in der Fassung vom 05.11.2004 zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
2. Während der Umbauarbeiten der Gebäude bzw. Gebäudeteile, in denen eine sensible Nachnutzung (Wohnen) erfolgen soll, ist baubegleitend auf örtliche Verunreinigungen der Bausubstanz zu überprüfen. Oberflächliche Verunreinigungen sind zu entfernen und die dabei anfallenden Abfälle zu deklarieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei der Feststellung von belasteter Bausubstanz ist die Untere Abfall-/ Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.
3. Die beim Rückbau bzw. Umbau der Altgebäude anfallenden Abfälle (Beton, Bauschutt, Erdaushub etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde des Landkreises Harz gemäß §§ 41 bis 43, 45, 46 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) nach Schadstoffbelastung einzugruppieren (Deklaration) und nachweislich zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ zu beachten, welches mit Erlass des MLU LSA für verbindlich erklärt worden ist (Teil 1 (Text) – Erlass v. 22.07.2004, Teile II (Bodenmaterial) und III (Probenahme und Analytik) – Erlass v. 24.03.2006). Für den Teil RC-Abfälle gelten aktuell neben dem Teil I der LAGA TR 20 v. 06.11.2003 die „alten“ Tabellenwerte der LAGA TR 20 v. 06.11.1997.

14. Geologie:

Auf Grundlage der vorliegenden Karten und Datenmaterialien im Landesamt für Geologie und Bergwesen ist im Plangebiet von stark wechselnden Untergrundverhältnissen auszugehen. So sind z.T. bis 3,0 mächtige Aufschüttungen neben den natürlich verbreiteten Talablagerungen der Holtemme (Flussschotter) anzutreffen. Die im allgemeinen erst 3,0 bis 4,0 m unter Geländeoberkante anstehenden Festgesteine (Tonschiefer) können lokal auch weniger als 2,0 m Bedeckung aufweisen. Aus diesen Gründen ist eine umfassende Baugrunduntersuchung unumgänglich.

Für die Straßenflächen wird seitens des Investors ein Baugrundgutachten beauftragt. Für die Baugrundstücke stehen die privaten Bauherren in der Pflicht der Baugrundgutachtenerstellung. Dies wird bei den Notarverträgen verankert.

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

15. Städtebauliche Daten:

15.1 Bestand

Geltungsbereich	ca. 21.978 m ²	100,0 %
darin enthalten :		
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 694 m ²	3,2 %
Gewerbefläche	ca. 21.284 m ²	96,8 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 21.284 m²</i>	<i>96,8 %</i>

15.2 Planung

Geltungsbereich	ca. 21.978 m ²	100,0 %
darin enthalten :		
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 694 m ²	3,2 %
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 2.578 m ²	11,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 18.706 m ²	85,1 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche gem. §9 Abs. 2 BauGB</i>	<i>ca. 7.897 m²</i>	<i>35,9 %</i>
<i>davon nichtüberbaubare Grund- stücksflächen</i>	<i>ca. 10.809 m²</i>	<i>49,2 %</i>

Da z.Zt. eine 100 %-ige Versiegelung vorliegt, kann von einer Entsiegelung um ca. 49,2 % ausgegangen werden.

Anzahl der Wohneinheiten

WA-II

12 Häuser mit Einzelhausbebauung

mit max. 2 WE (mit Bestand)

Einwohnerzahl ca. 55 EW

WA-I

ca. 62 WE

Einwohnerzahl ca. 143 EW

(Belegungsdichte von 2,3 Einwohner / Wohnung)

vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008

16. Folgekosten:

Der Bebauungsplan löst Folgekosten für die Sicherung der Bahnanlagen der HSB GmbH und den Ausbau der öffentlichen Straße Amtsgasse aus.

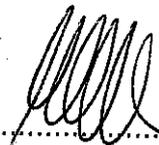
Gemäß Eisenbahnkreuzungsgesetz werden die Kosten zur technischen Sicherung zwischen der Stadt Wernigerode, der Harzer Schmalspurbahnen GmbH und dem Land Sachsen-Anhalt geteilt. Die Stadt hat mit dem Investor eine Vereinbarung zur anteiligen Kostentragung des städtischen Anteils durch diesen abgeschlossen.

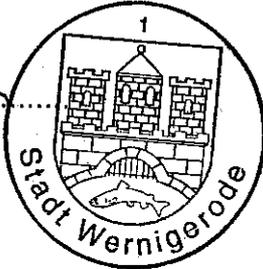
Die Kostenbeteiligung für den Ausbau der öffentlichen Straße „Amtsgasse“ erfolgt auf der Grundlage der städtischen Straßenausbaubeitragssatzung.

17. Planbeilagen

Bebauungsplan 1/ 500 – 05.05.2008 - Plan Nr. BP-01

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2008 gemäß § 10 BauGB zur Satzung beschlossen. Die Begründung war dem Satzungsbeschluss beigelegt.


Hoffmann
Oberbürgermeister



vorhaben	: bebauungsplan nr. 40 wohnbebauung schokoladenfabrik
vorhabenträger	: SLoft Concept GmbH & Co. KG wernigerode am galgenberg 5
verfasser	: werkPlusarchitektur antje göttel wernigerode forckestraße 01
planungsstand	: begründung . satzung – 05.mai 2008