

Stadt Wernigerode

Stadtplanungsamt Wernigerode



Begründung zur
Satzung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 40

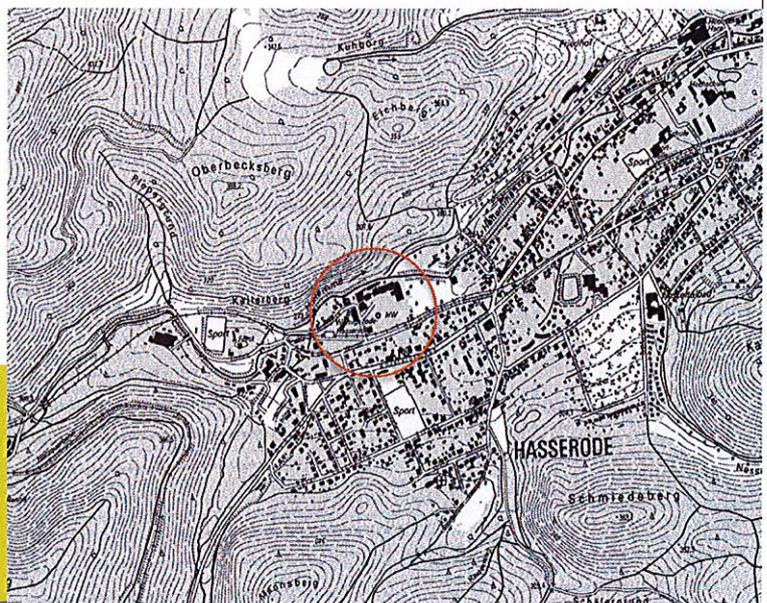
Wohnbebauung Schokoladenfabrik

Stand: 11. Mai 2016

Planverfasser:

werk+

forckestraße 01
38855 wernigerode
fon: 03943.606632
mfon 0173.2431595
a.goettel@werkplusarchitektur.de
www.werkplusarchitektur.de



Inhaltsverzeichnis

A. Städtebaulicher Teil

1.	Rechtsgrundlagen	
1.1	Allgemeines	Seite 3
1.2	Regional- und Landesplanung	Seite 3
1.3	Flächennutzungsplan	Seite 3
1.4	Bebauungspläne	Seite 3
2.	Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Seite 4
3.	Geltungsbereich	Seite 5
4.	Begründung einzelner Festsetzungen	Seite 6
4.1	Art der baulichen Nutzung	Seite 6
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	Seite 6
4.3	Mit Rechten zu belastende Fläche	Seite 9
4.4	Private Stellplätze und Garagen	Seite 9
4.5	Denkmalschutz und städtebauliche Situation	Seite 10
4.6	Ver- und Entsorgung	Seite 12
4.7	Grünordnung	Seite 16
4.8	Immissionsschutz	Seite 16
4.9	Wasserschutz	Seite 17
5.	Belange von Umwelt, Natur und Landschaft	Seite 18
6.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	Seite 19
7.	Städtebauliche Daten	Seite 19
7.1	Bestand	Seite 19
7.2	Planung rechtskräftiger Bebauungsplan	Seite 20
7.3	Planung 1. Änderung	Seite 20
8.	Wesentliche Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Seite 21
8.1	Kosten und Finanzierung	Seite 21
9.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	Seite 22

Anlage Planzeichnung

A. Städtebaulicher Teil

1. Rechtsgrundlage

1.1 Allgemeines:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) in der zuletzt geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 die zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341) worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

1.2 Regional- und Landesplanung

Belange der Raumordnung und Landesplanung sowie benachbarter Gemeinden werden nicht berührt.

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Wernigerode hat seit 27.06.2009 einen neuen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Gemäß diesem Flächennutzungsplan ist die Planfläche dieses Bebauungsplanes vorbehalten als Wohnbaufläche.

Somit ist dieser gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des Bebauungsplanes nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

1.4 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung zum Bebauungsplan befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan :

Begründung zur Satzung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.40
„Wohnbebauung Schokoladenfabrik“

- Bebauungsplan Nr.40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ , Stand Mai 2008

Diese 1. Änderung Bebauungsplan greift eine Teilfläche aus dem vorgenannten Bebauungsplan heraus, die zum Zeitpunkt der Satzung für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes rechtskräftig wird. Die Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes, die nicht Bestandteil dieser 1. Änderung sind, bleiben weiter erhalten. Aus diesem Grund ist der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.40 dargestellt und die weiß hinterlegten Felder beziehen sich auf den Planbereiche, der nicht geändert wird.

Dieser Bereich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Die Beck & Strecker Immobilien haben die Planfläche des Bebauungsplangebietes erworben.

Durch die vorherige Besitzerin erfolgte ein Großteil der Erschließung der Planfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes, außer der des nördlich festgesetzten Fußgängerbereiches.

Zwei Einfamilienhäuser, südöstlich der ehemaligen Planfläche, wurden seit dem Satzungsbeschluss gebaut.

Die Vermarktung und die Bautätigkeiten kamen in den letzten Jahren ins Stocken.

Der neue Investor, bereits mit mehreren Wohnbauvorhaben in Wernigerode tätig, plant nun ein neues kleines Wohnquartier mit Integration der alten Verwaltungs- und Produktionsgebäude.

Um wirtschaftlich zu bauen und die Nachfrage nach modernen Wohnraum in Wernigerode zu erfüllen wird eine geänderte bauliche Auslastung notwendig, die eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes nach sich zieht.

Ebenfalls sind die umliegenden unter Denkmalschutz gestellten weiteren Gebäude, wie eine Lagerhalle, die Werkstatt, Kraftwagenhalle, Kälteanlage, in der Zwischenzeit so verfallen, dass eine Sanierung einen sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand birgt und der hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Zumutbarkeit für den Bauherren nicht zu verantworten wäre.

Aus diesem Grund wurde eine Entscheidung zugunsten eines Teilabrisses und der Neubauvarianten getroffen.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes wird so eng wie möglich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ausfallen. Ausgenommen hiervon ist das Flurstück 403 mit dem Kraftwerk und die bereits bebauten Teilflächen Flurstück 433, 404 und 405. Hier bleiben die

Begründung zur Satzung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.40
„Wohnbebauung Schokoladenfabrik“

Festsetzungen des Ur-Bebauungsplanes bestehen und werden somit hier innerhalb des Geltungsbereiches als weiß hinterlegte Fläche dargestellt.

Mit dieser Änderung zum Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit nicht störendem Gewerbe am Standort der ehemaligen Schokoladenfabrik geschaffen werden. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (gem. § 8 Abs.1 BauGB).

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung des Baurechtes für das Vorhaben Wohnbebauung mit integriertem nicht störendem Gewerbe, das der Lage gerecht wird, den angrenzenden Landschaftsraum in die Konzeption mit einzubeziehen und dadurch einen individuellen Charakter erhält. Es soll eine zweckmäßige Bebauung in Anlehnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Belange der bereits erfolgten Erschließung (Verkehrserschließung und Einrichtungen der technischen Infrastruktur z.B. Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenentwässerung, Elektrizität, Datenleitungen) gewährleistet werden.

Weiterhin ist das grundlegende Ziel dieser Änderung die feinfühlig Integration der geplanten neuen Bebauung in das landschaftliche und architektonische Umfeld.

Lücken zwischen den Baukörpern bzw. Anlagen und infrastrukturellen Elementen erhalten Bepflanzungen mit standortheimischen Baum- und Straucharten. Die Freiräume sollen neben ihrer Erschließungsfunktion eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer ansprechenden Durchgrünung erhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme incl. Grünmaßnahmen ist eine Aufwertung des örtlichen Stadtbildes zu erwarten.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wernigerode den Flur 16 mit den Flurstücksnummern 69/2, 435, 432 und 434.

Die Fläche des Planungsgebietes beträgt ca. 1,7 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

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 433; 405; 404; 47/3; 1211/47; 494/47; 69/1)

Begründung zur Satzung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.40
„Wohnbebauung Schokoladenfabrik“

im Westen: durch die Straße Amtsgasse (Flurstück 43/2) mit gegenüberliegender Wohnbebauung.

4. Begründung der Festsetzung

4.1 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 und Gartenbetriebe 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.

Lediglich die auch ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltung werden in dem Rahmen zugelassen, wie sie unabdingbar mit dem Betrieb für den durch die zulässigen geplanten Nutzungen, wie Pflegeeinrichtungen, Arztpraxen, medizinische Versorgung u.ä., verursachenden Bedarf.

Gleichfalls sind alle weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, wie Funktionsräume, Abstellräume, Zugänge, Terrassen u. ä., Bestandteil der Zulässigkeit.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Wohnungsanzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die vorhandenen dichtebestimmenden Grundflächenzahlen durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand bleiben innerhalb des Bebauungsplangebietes bis zu einem eventuellen notwendig werdenden Abriss dieser Bestandsgebäude erhalten. Von diesem ist aber nicht auszugehen und ist wenn, dann mit dem Unteren Denkmalamt und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

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, nach entsprechenden Absprachen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, zugeschüttet werden.

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

Gen Norden staffeln sich die geplanten Gebäude in die Höhe und rahmen die Altgebäude, die ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude, so ein, dass diese noch repräsentativ im Mittelpunkt stehen.

Auf Grund der Integration von drei verdeckt liegenden Parkgaragen, die den ruhenden Verkehr aufnehmen und des großzügigen Zuschnitts der einzelnen Baugrundstücke werden Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nur in festgesetzten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um kompakte Bauvolumen zu erreichen und um entsprechende Freiflächen sicher zu stellen. Hiervon ausgenommen sind Erschließungswege, Terrassen, Freisitze.

4.2.1 Grundflächenzahl

Für die Berechnung der GRZ ist § 19 BauNVO bestimmend.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit innerhalb der in Allgemeinen Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4.

Der Grad der durch die getroffene Festsetzung entstehenden Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken somit ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung des Gebietes.

Mit der Festsetzung der Begrünung der Tiefgaragen wird ebenfalls erreicht, dass sich die Durchgrünung des Plangebiets im Vergleich zum Bestand nicht verschlechtert. Im Gegenteil dies führt zu einer attraktiven räumlichen Einbindung und trägt somit zu einer natürlichen Versickerung und Aufrechterhaltung des Naturhaushaltes bei. Aus diesem Grund kann auch in Anlehnung an den beigefügten Kommentar, eine Überschreitung der GRZ durch die Tiefgaragen bis zu 0,8 als angemessen gesehen werden.

„Nicht im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gesondert mitzurechnen sind unterhalb der Geländeoberfläche und unter der Hauptanlage errichtete Garagen in den Grenzen der Grundfläche der Hauptanlage. In diesen Fällen ist maßgeblich die Grundfläche der Hauptanlage nach § 19 Abs. 2.“ (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger (Hrsg.) (2013): Baugesetzbuch, 109. Ergänzungslieferung 2013, § 19 BauNVO) .

Der geplante Versiegelungsgrad folgt dem Ziel, gemäß den § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB der planerischen Verpflichtung mit Grund und Boden nachhaltig und damit sparsam umzugehen. Durch die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur wird einerseits eine bessere Auslastung des Infrastrukturangebotes erreicht und andererseits werden Ressourcen geschont, die ansonsten zur Neuschaffung der Infrastruktur herangezogen werden müssten. Die auch unter dem Aspekt der wirtschaftlichen Bauweise geplante und verdichtete Baustruktur bietet mit diesem städtisch integrierten Standort eine Revitalisierung von gewerblichen Brachflächen. Somit wird ein flächensparendes und ökologisches Bauen umgesetzt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Geschossflächenzahl

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstmaß festgesetzt. Überschreitungen durch notwendige punktuelle Einrichtungen und Anlagen, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Klimageräte, Oberlichter etc., werden ausnahmsweise zugelassen.

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen wird verzichtet, da die Höhenentwicklung und die Gebäudekubatur durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhen in Verbindung mit den für die Gebäude festgesetzten Gebäudehöhen ausreichend bestimmt ist, um eine u. a. hinsichtlich der Verkehrserzeugung unverträgliche Größe des Gesamtkomplexes für das Wohngebiet und eine unverträgliche Lärmbelastung zu verhindern.

4.2.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

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.

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 geplanten Gebäude 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 WA II werden lediglich lange Baufenster festgesetzt, um kleine zusammenhängende Hausgruppen mit Vernetzung der Gartenflächen zu integrieren. Hier beträgt die Tiefe der Baufenster 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.

4.2.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Auf Grund der höheren und z.Zt. nicht eindeutig kalkulierbaren Dichte und Einwohnerzahl in den Bestandsgebäuden wird die Zahl der Wohnungen in den einzelnen Baufeldern 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.

4.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches bleibt das Geh-Fahr- und Leitungsrecht für eine Mittelspannungsleitung der Stadtwerke Wernigerode GmbH noch erhalten. Da hierzu noch keine eindeutige Aussage erfolgte, ob diese Leitung bereits umverlegt wurde.

Da die Schmutzwasserleitungen im Plangebiet privat sind, benötigt der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode keine Grunddienstbarkeiten mehr . Hier erfolgt im weiteren Verfahren mit den Eigentümern der bereits bebauten Grundstücken eine notarielle dingliche Sicherungen von Grunddienstbarkeiten.

Für die Stadt Wernigerode werden für die durch das Plangebiet verlaufende Regenwasserleitung Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Sicherung der Einleitung des Regenwassers aus der „Burmühlenstraße“ in die Holtemme festgesetzt.

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.

4.4 Private Stellplätze und Garagen

Die geplanten Tiefgaragen, als Unterbauung, sind in ihren zukünftigen Abmessungen als Fläche für Tiefgaragen festgesetzt. Die geplanten Zufahrten sollen sensibel in dem Wohngebiet situiert werden, um eine verkehrliche Belastung so gering wie möglich zu halten.

In den Tiefgaragen werden vollständig die notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung WA I, WA IIIIn bis WA VII untergebracht. Es werden ca. 100 Stellplätze geschaffen. Dies entspricht mind. 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit.

Auch werden in allen Parkgeschossen Fahrradstellplätze untergebracht.

Im Außenbereich werden lediglich geringe Stellplätze als Kurzzeitstellplätze und Behindertenstellplätze angeboten. In den vorderen Zufahrtsbereichen und auf dem geplanten Parkdeck der Tiefgarage des WA VII sollen Parkplätze für den Besucherverkehr entstehen.

Die Hausgruppen erhalten auf ihrem Baufeld WA II eigene individuelle ihnen zugeordnete Parkmöglichkeiten .

Somit wird erreicht, dass der ruhende Verkehr im Wohngebiet weitestgehend nicht sichtbar ist.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist zulässig, wenn die Dachflächen oberirdisch als Aufenthaltsflächen begrünt und gestaltet werden. Außerdem wird die Tiefgarage nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

Somit wird der gewünschten hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume zwischen den Wohnhäusern Rechnung getragen.

4.5 *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 Denkmalsbereich gehören auch Reste der Mühl- und Turbinengräben. Das historisch begründete Wasserrecht für diesen Turbinengraben ist erloschen und es liegt nach Aussage der Unteren Wasserbehörde kein Gewässerstatus vor. Dieser Mühl- und Turbinengraben ist im östlichen Plangebiet (WA VI) bereits zerstört und wurde von der Denkmalbehörde aus dem Denkmalstatus herausgenommen. Der restliche unter Denkmalschutz verbleibende Bereich im Baufeld WA I (zum Teil überdeckt) wird aber gemäß Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege aus denkmalrechtlichen Gründen in seiner Form erhalten, kann jedoch wie unter Punkt 4.2 dieser Begründung ausgeführt zugeschüttet werden.

Die Gebäude sind z.Zt keiner Nutzung unterzogen, und waren in den vergangenen Jahren dem Verfall preisgegeben. Daher sind weitestgehend alle Gebäude, außer das ehemalige Kontor (Verwaltungsgebäude) und das Produktionsgebäude, stark einsturzgefährdet.

Für deren Sanierung ist ein erheblicher – insbesondere konstruktiver – Eingriff notwendig.

Dies birgt einen sehr hohen wirtschaftlichen Aufwand in sich, der hinsichtlich der Nachhaltigkeit und Zumutbarkeit für den Bauherren nicht zu verantworten wäre.

Aus diesem Grund wurde eine Entscheidung zugunsten des Abrisses der „Nebenanlagen“ getroffen und es wird sich auf die Sanierung des Produktions- und Verwaltungsgebäudes konzentriert.

Somit wird das Areal revitalisiert.

Geplant ist, die bestehen bleibenden ehemaligen Produktions- und Verwaltungsgebäude in ihrer Anlage weitestgehend in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erhalten.

Da es sich bei der gesamten Planungsfläche um einen denkmalgeschützten Bereich handelt, wird die Sanierung der „Schokoladenfabrik“ während der Genehmigungs- und Ausführungsphase in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Hinsichtlich ihrer Höhe und Kubatur nehmen sich die Neubauten zurück. Das Produktionsgebäude wird rechts und links von zwei höhere Gebäuden flankiert, die aber hinsichtlich Trauf- und Firsthöhe deutlich unter dem des Produktionsgebäudes liegen und somit die Sichtachse zu diesem frei halten. Weitere Neubauten gruppieren sich lose und mit großzügiger Freiflächengestaltung um

den Bestand und wahren somit auch einen respektablen Abstand. So soll mit der Neubebauung keine Konkurrenz zu der bestehenden denkmalgeschützten Anlage entstehen.

Hinsichtlich gestalterische Maßgaben für die Dach- und Fassaden, wie Farbe und Materialität, wird einerseits für die Neubebauung als auch für den Bestand ebenfalls im Rahmen des Satzungsbeschlusses ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Wernigerode erfolgen, um einen inhaltlichen Zusammenhang zu wahren.

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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LDA abzustimmen.

Aus Sicht des 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.

4.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trink-, - und Löschwasser, Wärmeenergie, Elektrizität, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch die jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist bereits vorgenommen worden. Im Rahmen der

Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Planung der Ver- und Entsorgung mit den Leitungsträgern weiter abgestimmt und konkretisiert.

Es ist geplant, das gesamte Baugebiet mit einem eigenem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk zu versorgen. Unabhängig davon werden auf den Neubauten je ca. 6 Solarkollektoren auf den südausgerichteten Dächern integriert, um der aktuellen ENEC2016 gerecht zu werden.

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.

4.6.1 Niederschlagswasser

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 Beck & Strecker Immobilien bzw. werden an weitere Investoren übertragen.

Auf dem Grundstück befindet sich eine Regenwasserleitung DN300, die im Besitz der Stadt Wernigerode ist. Hierüber erfolgt die Entwässerung von Straßenabläufen aus der „Burmühlenstraße“ in die Holtemme. Diese Regenwasserleitung quert noch das Baufeld WA VII. Derzeit laufen Verhandlungen mit dem Liegenschaftsamt der Stadt Wernigerode über die Umverlegung des Regenwasserkanals an die östliche Grundstücksgrenze. Hierfür wird das Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Stadt Wernigerode umgelegt.

Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Planverfahren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.6.2 Schmutzwasser

Das Bebauungsplangebiet ist an das zentrale Schmutzwassernetz in der Burmühlenstraße angeschlossen. Die Querung der Gleise HSB zur Burmühlenstraße 13 wurde im Zuge der Erschließung 1. BA Hasserode (1998) hergestellt.

Die Hebestelle, die Druckleitung und die Schmutzwasserleitungen auf den Grundstücken des Bebauungsplangebietes sind nicht Eigentum des WAHB. Die Grundstücksentwässerungsanlage

betreibt der Eigentümer oder ein Verwalter. Somit sind für die Schmutzwasserdruckleitung keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mehr vorzuhalten.

Werden weitere Schmutzwasserkanäle in dem Bebauungsplangebiet gebaut, bedarf dies einer Änderung der Entwässerungsgenehmigung und es ist beim WAHB ein entsprechender Entwässerungsantrag einzureichen.

4.6.3 Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist ebenfalls bereits trinkwasserseitig erschlossen.

Das Quartier wurde 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.

Die Herstellung des Trinkwasser-Netzanschlusses muss im Rahmen des Antragsverfahrens zwischen der Stadtwerken Wernigerode GmbH und dem Vorhabenträger abgestimmt werden.

4.6.4 Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung mit 1.600 l/min. muss über zwei Stunden sichergestellt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz der Stadt Wernigerode GmbH ist nicht möglich. Die Benutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 erfolgen. Es wird im Rahmen der weiteren Planung – Brandschutzkonzept im Bauantragsverfahren - geprüft, welche Hydranten mit entsprechenden Kapazitäten zur Verfügung stehen.

Die Branderbekämpfung ist über ein Löschfahrzeug möglich.

4.6.5 Brandschutz

Für das Plangebiet sind Zuwegungen, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig. Die Zuwegung erfolgt über die Hauptzufahrt. Es werden entsprechende Aufstell- und Bewegungsflächen im weiteren Planverfahren – Brandschutzkonzept im Bauantragsverfahren - angeordnet.

4.6.6 Gas- und Stromversorgung

Ein Neuanschluss durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH wurde angestrebt.

Im weiteren Entwurfsverfahren dieser 1. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.40 wird geprüft, inwieweit diese Maßnahme bereits erfolgte und ob deren Anschlusswerte ausreichend sind.

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

Ist im Zuge der Erschließung des Plangebietes die Mitbenutzung privater Grundstücke zur Verlegung von Versorgungsleitung notwendig, so werden diese durch entsprechende Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Weiterhin ist für die weitergehende Erschließung ein Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Wernigerode GmbH abzuschließen.

4.6.7 Telekommunikation

Im weiteren Entwurfsverfahren dieser 1. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.40 wird geprüft, inwieweit die Erschließungsmaßnahme bereits erfolgte und ob deren Anschlusswerte ausreichend sind.

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 Gebiet des Bebauungsplanes 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.

Die Kostenübernahme regelt sich nach Telekommunikationsgesetz.

4.6.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz.

Die planerischen Details der Müllentsorgung werden noch im weiteren Verfahren mit der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz endgültig geklärt. Ein möglicher Sammelplatz könnte im Einfahrtsbereich angeordnet werden.

4.6.9 Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt direkt von der an der Planungsfläche vorbeiführenden „Burmühlenstraße“ über die „Amtsgasse“. Nach der Abbiegung von der „Burmühlenstraße“ 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 Haltestellen des Regionalverkehrs und des Citybusverkehrs der Harzer Verkehrsbetriebe GmbH (Wernigerode-Floßplatz und Wernigerode-Trift).

Weiterhin befindet sich der HSB Bahnhof Wernigerode Hasserode der Strecke 1 (Nordhausen Nord – Wernigerode Westerntor) nur wenige Gehminuten vom Bebauungsplangebiet.

4.7 Grünordnung

Die Umsetzung der Anpflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich ist mit einer zeitlichen Bindung an die Realisierung des Vorhabens geknüpft (Fertigstellung innerhalb von einem Jahr nach Beendigung der Hochbaumaßnahmen), um eine zu große zeitliche Spanne zwischen Vollzug des Eingriffs und Erreichen der Ausgleichswirkung zu verhindern.

Um die gewünschte gestalterische und ökologische Wirkung der festgesetzten Anpflanzungen dauerhaft sicherzustellen, werden zudem Pflege und ggf. Ersatz für abgängige Gehölze geregelt.

Die Maßnahmen der Grünordnung werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Damit ist deren Umsetzung gesichert.

4.8 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 Betreibung bis 22.00 Uhr und die Zufahrt für Ver- und Entsorgung von der Amtsgasse keine Probleme bereiten.

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 Geräuscentwicklungen, 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 und auch Rauchgasimmissionen durch den Bahnbetrieb der Harzer Schmalspurbahnen. Die Wahrnehmung dieser Lärm- und Rauchgasimmissionsquellen 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.

4.9 Gewässerschutz

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, die nicht abgebrochen wird (Verwaltungsgebäude, Tiefbrunnenhaus) , soll weiter genutzt werden. Versiegelte Verkehrsflächen werden teilweise entsprechend der geplanten Verkehrsbreite der Feuerwehrumfahrt minimiert bzw. zurückgebaut. Diese Flächen werden dann mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt.

5. Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Für Bebauungspläne nach § 13a BauGB 2007 findet die naturschutzfachliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Entsprechend des § 13 a BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe i.S. des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Im Gegenteil es erfolgt hier durch die Revitalisierung von gewerblicher Brachflächen ein attraktive Gestaltung des Lebensumfeldes der bereits vorhandenen umliegenden Wohnflächen, so dass eine Verbesserung der Lebensqualität erwartet werden kann.

Die Entwicklung des Wohngebietes hat zwar wieder eine Erhöhung des Verkehrs zur Folge. Da das Gebiet aber gewerblich genutzt war und nun mit einer Wohnnutzung aktiviert wird, sind vergleichbar mit einem Gewerbegebiet keine erheblichen Störungserweiterungen auf die umgebende Wohnnutzung zu erwarten. Im Gegenteil sie fügt sich hier harmonisch ein. Der ruhende Verkehr wird weitestgehend in Tiefgaragen, also nicht sichtbar, untergebracht.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine z. T. bereits baulich genutzte Fläche im Altbestand abgebrochen, neu überplant und nachverdichtet wird.

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein bereits bebautes und inzwischen verfallenes Industrieareal, mit neuen Erschließungsflächen und mit brachliegenden Versiegelungs- und Abbruchflächen.

Die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes und die darauf folgenden baulichen Veränderungen werden, wenn überhaupt, nur eine geringe Beeinträchtigung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nach sich ziehen. Das Planvorhaben ist in einem Bereich mit einer geringen ökologischen Wertigkeit und einer bereits anthropogen überprägten Fläche geplant, da z.Zt. von einer fast 100%igen Versiegelung ausgegangen werden muss.

Vorkommen von seltenen bzw. besonders geschützten Pflanzen- und Tierarten sind für das unmittelbare Plangebiet nicht bekannt, dementsprechend unwahrscheinlich ist auch eine Beeinträchtigung solcher Arten. Eine negative Auswirkung auf das weitere Umfeld ist durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Im Gegenteil, im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt eine großflächige Durchgrünung des Plangebietes und somit bewirkt das Planvorhaben eine Aufwertung.

Entsprechend BauGB § 13 a greifen für die geplanten Maßnahmen die erlassenen Schutzgebietsverordnungen, wie zum Beispiel die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode.

Für eine gestalterische Durchgrünung des Plangrundstückes sollen Bepflanzungen auf den Allgemeinen Wohngebietsflächen mit entsprechenden hochstämmigen Bäumen und die Begrünung der Dachflächen der Tiefgaragen beitragen.

Durch die Ausweisung der Bauflächen und der privaten Grünfläche sind durch den Bebauungsplan keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

6. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Zur Information über relevante Planungen, übergeordnete Rechtsbestimmungen und vorliegende Gutachten sind entsprechende nachrichtliche Darstellungen und Verweise in die Planzeichnung und den Textteil aufgenommen.

7. Städtebauliche Daten

7.1 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>

7.2 Planung rechtskräftiger Bebauungsplan

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</i>		
<i>gem. §9 Abs. 2 BauGB</i>	<i>ca. 7.897 m²</i>	<i>35,9 %</i>
<i>davon nichtüberbaubare Grund-</i>		
<i>stücksflächen</i>	<i>ca. 10.809 m²</i>	<i>49,2 %</i>

7.3 Planung 1. Änderung

Geltungsbereich	ca. 17.422 m ²	100,0 %
darin enthalten :		
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	ca. 1.516 m ²	8,7 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 15.906 m ²	91,3 %
<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>		
<i>gem. §9 Abs. 2 BauGB</i>	<i>ca. 8.943 m²</i>	<i>51,3 %</i>
<i>davon nichtüberbaubare Grund-</i>		
<i>stücksflächen</i>	<i>ca. 6.963 m²</i>	<i>40,0 %</i>

Da eine 100 %-ige Versiegelung vorlag, kann von einer Entsiegelung nach der 1. Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.40 um ca. 39,4 % ausgegangen werden.

Anzahl der Wohneinheiten

WA-II

6 Häuser mit Einzelhausbebauung

mit max. 1 WE (mit Bestand)

Einwohnerzahl ca. 14 EW

WA- III_n bis WA VII

46 WE

Einwohnerzahl ca. 78 EW

WA-I

ca. 18 + 8 WE

Einwohnerzahl ca. 60 EW

ca. 36 Einzelpflegeplätze

Einwohnerzahl ca. 36 EW

(Belegungsdichte von 2,3 Einwohner / Wohnung)

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

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

9. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Beck & Strecker Immobilien ist Grundstückseigner des Plangrundstückes, dass auch durch sie verwaltet wird. Dieser obliegt allein die Umsetzung des Bebauungsplanes.

Eine Grundstücksneuordnung ist nicht mehr erforderlich, da Grundstücksflächen anderer Eigentümer von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Weitere Maßnahmen der Stadt Wernigerode, die der Planverwirklichung dienen, sind weder vorgesehen noch erforderlich.

Wernigerode, den 11.Mai 2016

antje göttel
dipl.ing.arch | dipl.ing.bau

werk+architektur

38855 wernigerode | forckestraße 01

fon 03943.606632 | 0173.2431595

a.goettel@werkPlusarchitektur.de



Anlage Planbeilagen

Planzeichnung Bebauungsplan 1/ 500 – 11-05/2016 - Plan Nr. BP-01

Begründung zur Satzung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.40
„Wohnbebauung Schokoladenfabrik“