

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Städtebaulicher Teil	4
1 Vorbemerkung.....	4
2 Planungsrechtliche Situation	4
2.1 Allgemeines:	4
2.2 Regional- und Landesplanung	4
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Bebauungspläne	5
3 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung	5
4 Geltungsbereich	6
5 Bestandsaufnahme	6
6 Änderung und Ergänzung der Festsetzungen	7
6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB).....	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl	8
6.2.2 Höhe baulicher Anlagen	9
6.2.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 und Nr.2a BauGB)	10
6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	10
6.3 Verkehrserschließung/Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB).....	12
6.3.1 Äußere Erschließung.....	12
6.3.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr	12
6.4 Ver- und Entsorgung.....	13
6.4.1 Trinkwasser, Elektro und Gas	13
6.4.2 Schmutzwasserentsorgung	13
6.4.3 Regenwasserentsorgung	13
6.4.4 Löschwasser/Brandschutz	14
6.4.5 Müllbeseitigung	14
6.4.6 Telekommunikation	14
6.5 Grünordnung.....	14
6.6 Gewässerschutz	16
6.7 Hochwasserschutz.....	16
6.8 Schallschutz.....	16

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

6.9	Redaktionelle Korrektur der Planzeichenerklärung.....	17
7	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	18
8	Städtebauliche Daten.....	18
8.1	Flächenbilanz.....	18
9	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
9.1	Kosten und Finanzierung	19
10	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	19

A. Städtebaulicher Teil

1 Vorbemerkung

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 30 Sondergebiet „Hochschule Harz“ die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Allgemeines:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten geltenden Fassung
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA), in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, in der zuletzt geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- GO LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert durch 4. Gesetz der GO vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814).
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

2.2 Regional- und Landesplanung

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

2.3 Flächennutzungsplan

Der neue rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode ist seit dem 27.06.2009 wirksam.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Planfläche dieser 1. Änderung Bebauungsplanes als Sondergebiet für Bildung ausgewiesen.

Somit kann festgestellt werden, dass die anvisierte Bebauungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

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

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

2.4 Bebauungspläne

Der seit dem 26.09.2002 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 30 soll auf Grund eines erhöhten Flächenbedarfes geändert werden.

Dies stellt aber keinen Eingriff in die Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen dar und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor, aber da sie die Grundzüge der Planung betrifft, wird ein Verfahren nach § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB notwendig.

Hierfür ist nur ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag notwendig.

3 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die Hochschule Harz hat sich zu einem attraktiven Hochschulstandort entwickelt, was sich auch in steigenden Studentenzahlen zeigt.

Um die Attraktivität zu steigern und die Angebote für die Studierenden zu optimieren plant das Land Sachsen-Anhalt, hier vertreten durch die Hochschule Harz, ein Hochschulsportzentrum. Dies ist für die Festigung dieses Standortes von enormer Bedeutung.

Die Hochschule hat auf ihrem Gelände mehrere Standorte geprüft, mit dem Ergebnis, dass auf Grund der Lage und Platzkapazität die anvisierte Planfläche der Einzige mit baulichen Entwicklungspotential zur optimalen Nutzung für ein Hochschulsportzentrum ist.

Diese Planfläche befindet sich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem neuen Hochschulgebäude dem Audimax.

Eine extra verkehrliche Anbindung ist außer für den Rettungsbetrieb und eventuellen Versorgungsverkehr nicht vorgesehen und wird auch nicht benötigt, da die Einbindung an die öffentliche und private Erschließung auch mit ruhendem Verkehr bereits über das Gelände vom Audimax – Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.30 - gegeben ist, so dass lediglich eine attraktive fußläufige Einbindung erfolgt.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst mit der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche von ca. 1,62 ha in der Gemarkung Wernigerode, Flur 22 und folgende Flurstücke:

- Flurstück 480
- Flurstück 481
- Flurstück 404
- Flurstück 403
- Flurstück 402 Mühlgraben Teilbereich

Straßenflurstücke:

- Flurstück 401 Teilbereich
- Flurstück 398 Teilbereich
- Flurstück 399
- Flurstück 1258/145
- Flurstück 1255/143
- Flurstück 400 Teilbereich

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert.

Die Flurstücke 481, 404 und 403 mit einer Fläche von ca. 1,35 ha sind im Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt. Beim Flurstück 480 fand in der Zwischenzeit ein Eigentümerwechsel an einen privat Eigentümer statt und ist nicht von der Änderung betroffen. Alle weiteren Flurstücke wie 402 (Mühlgraben) und die Straßenflurstücke sind städtische Flurstücke, aber auf Grund ihrer Nutzung als Erschließungsflächen Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 30.

Das Plangebiet wird umgrenzt:

- im Norden: von der Straße „Am Eichberg“ und zum Teil der nördlich „Am Eichberg“ liegenden Grundstücke;
- im Osten: von der Straße „Am Eichberg“ bis zu den „Am Eichberg“ liegenden Grundstücken;
- im Süden: von der Straße „Insel“ und zum Teil von den nördlichen Grenzen der Grundstücke „Insel“ und
- im Westen: von den östlichen Grenzen der Grundstücke Straße „Insel“.

5 Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes befinden sich das mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes 2002 anvisierte und festgesetzte Erweiterungsgebäude der Hochschule mit Audimax, Laborflächen und weiteren hochschuleigene Nutzungen sowie ein Parkhaus. Somit ist die festgesetzte Sondergebietsfläche vollständig mit einer GRZ I (für bauliche Anlagen) von 0,47 und ca. 0,33 für Erschließungsflächen ausgelastet.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

Die ausgewiesene private Grünfläche, der jetzige anvisierte Änderungsbereich, wurde zum damaligen Zeitpunkt entsiegelt und wird derzeit, wie geplant, als Erholungsfläche für die Studierenden und Mitarbeiter der Hochschule mit genutzt.

Die Renaturierung des Mühlgrabens fand als Ausgleichsmaßnahme statt.

6 Änderung und Ergänzung der Festsetzungen

Im Folgenden werden alle relevanten Festsetzungen benannt, die der rechtskräftige Bebauungsplan für den Änderungsbereich trifft, jedoch werden lediglich die getroffenen Änderungen im Einzelnen begründet.

Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Begründung der ursprünglichen Festsetzungen wird auf den Ursprungsbebauungsplan verwiesen.

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die zu ändernde Planfläche ist z.Zt. als private Grünfläche ausgewiesen. Sie soll im Zuge dieser Änderungsplanung in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hochschulsportzentrum“ nach § 11 BauNVO geändert werden.

Im Folgenden werden die einzelnen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet:

1.3 SO3 HSZ „Hochschulsportzentrum“

Im Sonstigen Sondergebiet SO3 sind zulässig:

- *Räumlichkeiten für Sport- und Bewegungsangebote*
- *Anlagen für gesundheitlich Zwecke, wie Sauna und Massage*
- *Büro- und Vortragsräume*
- *darüber hinaus sind die unabdingbar mit der Nutzung und Aufgabenerfüllung von Sportstätten verbundenen Nebenanlagen allgemein zulässig.*

Als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO wird die bisherige private Grünfläche innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 ausgewiesen. Dies geschieht in logischer Konsequenz, da diese Fläche bereits durch die Hochschule Harz seit vielen Jahren genutzt wird und auf Grund der Infrastruktur und verkehrstechnischen Anbindung für deren Aufgabenerfüllung optimal ist.

Die Nutzung ist somit weiterhin auf die Aufgabenwahrnehmung der Hochschule Harz ausgerichtet. Auf Grund fehlender Einrichtungen für den Sport ist diese räumliche Erweiterung der Hochschulgebäude zwingend notwendig, da auch Sporteinrichtungen ein wichtiger Faktor für einen funktionierenden Hochschulbetrieb darstellen.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

Außenanlagen sind auf Grund des Schallschutzes nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung.

Eine Einschränkung hinsichtlich des Schallschutzes bzw. Festsetzung einer Geräuschkontingentierung für das neue Sondergebiet erfolgt hier somit nicht, da das geplante Hochschulsportzentrum kein Mehr an Personen generiert, die das Gelände zusätzlich frequentieren. Die Studentenzahlen sind vorhanden und verteilen sich nur auf mehr Gebäude. Da das Gelände bisher als private Grünfläche Aufenthaltsqualitäten als kleine Parkanlage offeriert, wird somit auch die Lärmemission minimiert, da sich die Lärmquelle nun auf das Innere focusieren wird.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird auch im vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Dies erfolgt auch im Änderungsbereich per Einschrieb in die Nutzungsschablone der Planzeichnung als Teilgebiet.

Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ordnen sich in die Maßverhältnisse der Umgebung ein. Es sind hier im Umfeld bis zu viergeschossige Bauten vorhanden. Insbesondere die gegenüber des Plangebietes gelegenen Baukörper, die bis zu drei Geschosse und Flachdächer aufweisen, sind für die neue Planung maßstäblich prägend.

6.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Da diese Änderungsfläche, als private Grünfläche ausgewiesen war, soll mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 dieser Rechnung getragen werden. Für ein Sondergebiet ist dies ein Niedrigstmaß an Versiegelung. Die Festsetzung bleibt 50 % unter der zulässigen Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO. Dies kann auch getroffen werden, da sich auf der Planfläche keine verkehrlichen Erschließungsflächen, wie für den ruhenden Verkehr errichtet werden müssen. Auch aus diesem Grund erfolgt keine Einschränkung des § 19 BauNVO Absatz 4 Satz 2, so dass für Nebenanlagen eine Überschreitung der GRZ um 50% der fest GRZ möglich ist.

Dadurch kann das Maß der versiegelten Fläche sehr gering gehalten werden und eine landschaftliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet werden. Somit ist auch ein Einfügen in die umgebende Baustruktur gesichert.

Diesen Festsetzungen stehen keine öffentlichen Belange entgegen. Städtebauliche negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

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.

Im gesamtstädtischen Kontext bedeutet dies eine Konzentration der Bebauung an einem dafür geeigneten erschlossenen Standort sowie eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und Stärkung des Standortes.

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 nachhaltiges Bauen umgesetzt.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um eine angepasste Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Bebauung und Landschaftsräume sowie das Planungsziel einer sensiblen Einpassung sicher zu stellen, ist die Festsetzung von Höhen erforderlich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde kein Höhenbezug auf Normalhöhen-null (über NHN) festgesetzt, sondern ein Höhenbezugspunkt in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches auf der Straße „Am Eichberg“. Dieser wird für die Neuausweisung auf Grund der Entfernung und Ungenauigkeit nicht übernommen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als Höchstmaß per Einschrieb in die Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Und dabei wird auch hier ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, der das vorhandene Geländeneiveau widerspiegelt, auf dem sich die absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt bezieht.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an dem vorhandenen umliegenden Bestand und dem Geländeneiveau.

Des Weiteren soll die festgesetzte Höhe des Hochschulsportzentrums der speziellen Nutzung angepasst werden. Für ein Sportzentrum sollte eine lichte Raumhöhe zwischen 5,50 und 7,00 m zur Verfügung stehen.

Daraus abgeleitet wird für das neue Plangebiet eine maximale Traufhöhe von bis zu 8,0 m zulässig sein, um auch genügend Flexibilität und Anpassung für die spätere Planung und Nutzung zu gewährleisten. Wobei der höchste Punkt der Attika bei einem Flachdach der max. zulässigen Traufhöhe entspricht.

Auf Grund der Nutzung wird lediglich die Festsetzung einer Traufhöhe als ausreichend erachtet.

Mit der festgesetzten Traufhöhe von 8,0 m über dem Festpunkt wird sich das Hochschulsportzentrum optisch in die Hanglage, deren Oberkante ca. 8,20 m

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

über dem Festpunkt liegt, einschmiegen und unter Berücksichtigung der umgebenen Bebauung sich einpassen.

Da bei einer eventuellen Dachbegrünung erhöhte Konstruktionshöhen notwendig werden, wird bei dieser Ausführung des Daches, die sich positiv auf die grüne Einbindung erweisen kann, eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe um 0,2 m gestattet.

Als Höhenbezugspunkt für die TH wird ein Festpunkt im südlichen Bereich an der Wegekante festgesetzt. Dieser geht einher mit dem natürlichen Geländeneiveau.

Weiterhin soll sich die Höhenlage des Plangrundstückes der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der angrenzenden Grünflächen entsprechen, um sich in das vorhandene Umfeld einzufügen. Eine Abweichung von max. 0,25 m ist zulässig.

Aufgrund technischer Anforderungen ist es für die Ermöglichung einer nachhaltigen Bebauung erforderlich, dass Solaranlagen über die Gebäudehöhe hinausgehen können. Damit eine Einsichtigkeit weitestgehend vermieden wird ist hier ein Randabstand festgesetzt. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des § 16 Abs. 6 BauNVO.

6.2.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr.2 und Nr.2a BauGB)

Entgegen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 wird für das SO3 die offene Bauweise festgesetzt, um die Einbindung in das Umfeld zu gewährleisten.

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Innerhalb der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet sollen Gebäude mit einer Länge von weniger als 50 m und mit seitlichen Grenzabstand zulässig sein.

Das entspricht dem planerischen Ziel, der zukünftigen Nutzung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche genug Spielraum zur Umsetzung und Anordnung der Gebäude zu geben und sich harmonisch in die bestehenden städtebauliche Situation einzufügen.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO.

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind, sofern sie nicht entlang einer Flurstücksgrenze verlaufen, entsprechend vermaßt.

Die Baugrenzen leiten sich zum Teil aus den städtebaulichen Gegebenheiten der Umgebung ab. Die südlichen und westlichen Baufeldgrenzen erfolgen auf Grund der rechtlichen Abstandsregelungen nach § 6 BauO LSA und die nördliche ergibt sich aus dem anvisierten gebührenden Abstand zu Gewässern auf Grund des mit der unteren Wasserbehörde abgestimmten Gewässerschonstreifens.

Da des weiteren die umgebende Bebauung eine heterogene Gestaltung aufweist, wird hier nicht mit Baulinien gearbeitet, damit der zukünftige Baukörper sich städtebaulich in die bestehende Umgebung einfügen.

Der vorgesehene Baukörper des Vorhabens kann innerhalb der Fläche angeordnet werden, und es verbleiben ausreichende Spielräume für Änderungen der Planung, die jedoch nicht die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption berühren können.

Die Festsetzung der überbaubaren und damit auch der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken.

Die somit nicht festgesetzte Baulinie soll den künftigen Ansiedlungen ebenfalls ein hohes Maß an Flexibilität gewährleisten.

Die Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes auf Grund einer nachhaltigen und flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen, die der Erschließung und Versorgung des Änderungsgebietes liegen, da die Notwendigkeit bzw. Nichtnotwendigkeit im jetzigen Stadium der Planung noch nicht ersichtlich sind.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen.

Die Regelungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

6.3 Verkehrserschließung/Verkehrsfläche (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

6.3.1 Äußere Erschließung

Die Hauptanbindung des Gebietes erfolgt weiterhin, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan über die 2 Ein- und Ausfahrten entlang der Straße „Am Eichberg“.

Die Einfahrt über die private Grünfläche nördlich der Straße „Insel“ dient weiterhin lediglich zur Bewirtschaftung und als Fußweg. Lediglich eine Nutzung als Rettungsweg ist hier noch vorgesehen, um hier ein Zufahrt für die Feuerwehr im Rettungsfall vorzuhalten.

6.3.2 Innere Erschließung und ruhender Verkehr

Auch die innere Erschließung wird sich auf Grund dieser 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändern. Das neue Plangebiet wird innen nur fußläufig erschlossen.

Es erfolgt lediglich über das östliche Sondergebiet SO2 eine Erschließung für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

Da Änderungen in der Planzeichnung ausschließlich in den Grenzen des Geltungsbereiches der 1.Änderung vorgenommen worden sind, kommt es zu scheinbaren Unstimmigkeiten im Übergangsbereich zwischen dem vorliegenden Änderungsbereich und dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Dies ist jedoch in der Örtlichkeit nicht so. Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass der Graben knapp östlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung verrohrt ist und unterirdisch weitergeführt wird. Damit ist eine Erschließung über das bereits realisierte Sondergebiet problemlos möglich.

Ebenfalls ist für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge über die südliche Grünfläche, die an die „Insel“ angeschlossen ist, eine Erschließung gegeben.

Da mit diesem Vorhaben zwar eine Neuausweisung von Gebäuden erfolgt, diese aber dem Hochschulbetrieb untergeordnet sind und somit lediglich eine bestehende Struktur mit gleichbleibender Personenkapazität erweitert wird, werden sich die Studentenzahlen nicht erhöhen. Eine zusätzliche Ausweisung von ruhendem Verkehr ist dementsprechend nicht notwendig.

Hierfür sind die vorhandenen Kapazitäten, die im Zuge der Erschließung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.30 mit der Ausweisung und bereits realisierten Stellplätzen und einem Parkdeck im östlichen Bereich vorhanden.

Es erfolgt keine Mehrausweisung von Stellflächen und somit ist für das SO3 auch nicht mit geräuschintensiven An- und Abfahrten von Fahrzeugen zu rechnen.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, 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 erfolgte bereits. Es ist hier von einer geringfügigen Mehrversorgung auszugehen, die keine nachteiligen Auswirkungen auf die bestehenden Planungen bzw. Ausführungen hat.

Diese Festsetzungen bleiben unverändert.

6.4.1 Trinkwasser, Elektro und Gas

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch den zuständigen Netzbetreiber, die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

6.4.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwasser für das SO3 erfolgt entweder über die südliche private Grünfläche des Plangebietes an das zentrale Abwassernetz in der „Insel“ oder durch Anbindung an das interne Abwassersystem im SO2.

6.4.3 Regenwasserentsorgung

Laut Aussage der Unteren Wasserbehörde ist die Niederschlagsbeseitigung im Niederschlagswasserbeseitigungskonzept des WAHB der dezentralen Entwässerung zugeordnet worden. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist demnach anstelle des WAHB der Grundstückseigentümer verpflichtet. Er hat durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass die anfallenden Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden.

Für das Grundstück wurde am 13.12.2002 die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt.

Hierfür wird noch ein Rechtsträgerwechsel beantragt, da jetzt anstatt der Industriebau das Land Sachsen-Anhalt neuer Rechtsträger ist.

Für die nun durch Mehrversiegelung von Flächen anfallenden Niederschlägen steht weiter die Holtemme und der Eichberggraben zur Verfügung. Das anfallende Oberflächenwasser soll dementsprechend nahezu vollständig eingeleitet werden. Auf Grund der GRZ von 0,4 fallen Niederschläge von ca. 20 l/s an. Für Fußwege und nicht überdachte Stellplätze wird jedoch zwecks Schutz von Boden und Natur die Verwendung von Ökopflaster mit mind. 10% Fugenteil festgesetzt.

Für die Erweiterung der wasserrechtlichen Erlaubnis mit Einleitung in die Vorfluter wird ein neuer wasserrechtlicher Antrag beim Landkreis Harz, untere Wasserbehörde, gestellt.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

6.4.4 Löschwasser/Brandschutz

Eine Grundsicherung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 96 m³/h durch die Gemeinde sicher zu stellen. Die Löschwasserversorgung ist durch mehrere nah gelegene Hydranten (z.B. Friedrichstraße 70, 105, 112) gesichert, die im Umkreis von 300,0 m des Änderungsbereiches liegen. Diese stehen im Löschfall zur Verfügung.

6.4.5 Müllbeseitigung

Das Plangebiet wird gemäß Satzung der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz enwi an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Im neu ausgewiesenen SO3 werden keine gesonderten Stellplätze ausgewiesen, da hier in der internen Verteilung die vorhandenen Stellplätze im SO1 und SO2 weiter genutzt werden.

6.4.6 Telekommunikation

In allen Straßen bzw. 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 2013 zu beachten.

6.5 Grünordnung

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.30 erfolgt ein Artenschutzrechtliche Einschätzung durch das Büro für Umweltplanung Dr. Michael aus Wernigerode.

Wie in der Analyse erläutert weist das Plangebiet keine Quartierelemente für Fledermäuse auf, die von ihnen als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte genutzt werden könnten. Lediglich der Böschungsbereich nördlich des Eichberggrabens ist mit einigen Altbäumen mit deutlicher Habitatqualität bestanden. Eingriffe oder Beeinträchtigungen in diesem Bereich sind aber nicht vorgesehen. Die Bedeutung der Freifläche im Änderungsbereich als Nahrungshabitat wird eher als gering eingeschätzt und ist im besonderen Artenschutzrecht auch nicht relevant.

Somit wird ausgeschlossen, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch das Planvorhaben für die Fledermauspopulation eintreten.

Hinsichtlich der Beachtung von Amphibien/Reptilien wird im Rahmen der Potentialanalyse erörtert, dass neben den allgemein weit verbreiteten Amphibienarten Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) und den in der Umgebung vorkommenden Reptilienarten Ringelnatter (*Natrix natrix*) und Blindschlei-

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

che (*Anguis fragilis*) lediglich der Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) zu beachten wäre.

Bereits im Grünflächenkonzept der Stadt Wernigerode wird die Bedeutung der städtischen Mühlgräben, hier auch im Besonderen auf den Eichberggraben, für den Feuersalamander hervorgehoben, da auch der Eichberggraben ein wichtiges Laichhabitat für den Feuersalamander darstellt. Ein Eingriff in den Eichberggraben und damit eine Beeinträchtigung seines Laichhabitates ist aber auf Grund seines Schutzstreifens nicht vorgesehen. Die vorhabenbedingte Schädigung seiner Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. der Tötung von Larven kann daher ausgeschlossen werden.

Eine Möglichkeit der Störung in seinem Habitat könnte die Nichterreichbarkeit des Laichhabitates darstellen. So stellt der Baukörper des geplanten Hochschulsportzentrums erst einmal ein für die Art unüberwindbares Hindernis dar. Mit einer maximalen Kantenlänge von ca. 20,0 m ist ein Umwandern des Sportzentrums jedoch jederzeit möglich. Wichtig ist nur, dass keine zusätzlichen unüberwindbaren Barrieren, wie z.B. Hochborde, kl. Mauern, mit verbaut werden oder gar ökologische Fallen, wie ungesicherte Kellerschächte oder Gullyschächte mit weiten Strebenabständen auf dem Gelände oder am Gebäude eingebaut werden. Um dies sicher zu stellen sind innerhalb des Plangebietes hohe Borde und für Amphibien undurchlässige Grundstückseinfriedungen nicht zu verbauen. Das ungehinderte Passieren des Plangebietes zwischen den Sommer-/Winterlebensräumen und dem Laichgewässer muss für Amphibien möglich sein. Höhen ab 10 cm und Kantenlängen > 30 m quer zur Hauptwanderrichtung gelten für Amphibien als schwer überwind- bzw. unwanderbar und sollten daher vermieden werden.

Straßen- und Grundstücksentwässerungsschächte sind mit einem engstrebigen Rost (< 1,6 cm Strebenabstand) zu versehen, eventuell eingehängte Schlammmeier sind zu lochen. Ebenfalls sind länger offen stehende Baugruben, Schächte u. ä. in der Hauptlaichzeit der Amphibien (März – Mai) zu vermeiden und gefangene Tiere sind freizusetzen.

Diese Maßnahmen werden als Vermeidungsmaßnahmen in der Planzeichnung als Festsetzung übernommen. Somit kann erreicht werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden und das Planvorhaben damit durchgeführt werden kann.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung ist auch aufgrund der Größe seiner zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm kein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich erforderlich (vgl. hierzu Pkt. 4.). Deshalb werden als grünordnerische Maßnahmen lediglich solche festgesetzt, die der Aufwertung der geplanten Strukturen und zur Verbesserung der Umfeld-

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

gestaltung dienen und um gestalteten Freiraum zu entwickeln. Zudem leistet die Begrünung einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des dicht bebauten Quartiers. Um diesem Ziel gerecht zu werden wird der nicht überbaubare Bereich als Landschaftsgarten gestaltet. Die Pflanzliste des Ursprungsbebauungsplanes wird, da bereits im damaligen Verfahren abgestimmt, beibehalten.

Innerhalb des Quartiers vorhandene relativ junge hochstämmige Zierobstbäume entfalten aufgrund ihrer Lage nicht die städtebauliche Wirkung, die eine Einzelbaumfestsetzung begründen würde. Sie sind dennoch wesentlicher Bestandteil einer qualifizierten Freiraumgestaltung, sollten sie gefällt werden, regelt sich der Ersatz nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, sowie bei geplanter Gehölzentfernung hat diese gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ausschließlich in den Wintermonaten von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Daher sind in dieser 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30 dazu keine Festsetzungen erforderlich.

6.6 Gewässerschutz

Der Mühlgraben, Eichberggraben, wurde im Zuge der Bebauung des Plangrundstückes im Bereich der privaten Grünfläche offen gelegt. Der Eichberggraben gehört entsprechend WG LSA zum Gewässer II.Ordnung. Die Abstandsregelungen werden hier individuell mit der unteren Wasserbehörde bestimmt. In diesem Falle wurden 3,0 m als ausreichend empfunden. Hinsichtlich der Unterhaltung wird eine Erreichbarkeit des Eichberggrabens für den Unterhaltungsverband festgelegt.

6.7 Hochwasserschutz

Die Holtemme ist als Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz im REPHarz unter Nr. VII aufgeführt. Der Planbereich liegt selbst nicht im nach Verordnung festgesetzten Überschwemmungsbereich. Ist aber im überschwemmungsgefährdeten Bereich gemäß Hochwasserrisikokarten des LHW für ein Hochwasser HQ₁₀₀ gelegen.

Das Änderungsgebiet ist hiervon nicht betroffen, da es mit einem Abstand zwischen 25,0 bis 35,0 m entsprechend Stellungnahme des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft ausreichend entfernt liegt.

6.8 Schallschutz

Auf Grund des vorgefundenen Bestandes muss davon ausgegangen werden, dass das Umfeld von diesem Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

Sportanlagenlärm ist gemäß der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind in Tabelle 1 zusammengefasst:

Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte (IRW) in dB(A)		
	tags außerhalb der Ruhezeiten	tags innerhalb der Ruhezeiten	nachts
Gewerbegebiete	65	60	50
Dorf- und Mischgebiete	60	55	45
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	50	40
Reine Wohngebiete	50	45	35
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	45	35

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV

Zu beachten ist aber auch, dass die durch den Hochschulsport verursachten Geräuschimmissionen gemäß § 5, Absatz 3 der 18. BImSchV in den Betrachtungen außer Betracht gelassen werden können.

Ein Immissionsschutzgutachten ist für die Errichtung eines Hochschulsportzentrums ohne aussen liegende Sportplätze nach Aussage des Landkreis Harz, Untere Immissionsschutzbehörde, vom 22.01.2019 nicht notwendig.

Auf Grund der Lärmvorbelastung durch die parkähnliche Anlage mit öffentlicher Aufenthaltsqualitäten kommt es durch die Errichtung eines Sportgebäudes und somit Nutzungsänderung dieser privaten Grünfläche zur Verlegung der Emissionen nach Innen. Somit ist von einer Minimierung der Lärmemissionen auszugehen.

Da auch davon auszugehen ist, dass das Hochschulsportzentrum weitestgehend außerhalb der in den 18. BImSchV liegenden Ruhezeiten und nicht nachts nach 22.00 Uhr frequentiert wird, sind sehr geringfügige Emissionen zu erwarten. Des Weiteren fügt sich hier auch positiv ein, dass kein An- und Abfahrtslärm durch Anlieferungs- und für den ruhenden Verkehr vorhanden sein wird.

6.9 Redaktionelle Korrektur der Planzeichenerklärung

Es wird darauf hingewiesen, dass Änderungen in der Planzeichnung ausschließlich für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung vorgenommen wurden. Daher kommt es zu Unstimmigkeiten im Übergangsbereich zwischen dem vorliegenden Änderungsbereich und dem Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes.

Da im Zuge der Bebauung des Plangebietes des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 der Eichberggraben gemäß Festsetzung bereits renaturiert wurde, ist der neue Verlauf redaktionell im Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgenommen worden und dieser damalige Verlauf und als Wasserfläche festgesetzt.

Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“

te Fläche wurde nun im Zuge dieses Änderungsverfahrens als private Grünfläche neu festgesetzt.

Dies trifft auch auf den Übergangsbereich SO2 – Grünfläche - SO3 zu, woüber die Erschließung für Rettungs- und Versorgungsfahrzeugen erfolgen soll. Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass der Graben knapp östlich des Geltungsbereiches der vorliegenden Änderung verrohrt ist und unterirdisch weitergeführt wird. Damit ist eine Erschließung über das bereits realisierte Sondergebiet problemlos möglich.

7 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.

8 Städtebauliche Daten

8.1 Flächenbilanz

Fläche	in ca. m ² alt	in ca. % alt	in ca. m ² neu	in ca. % neu
Gesamtfläche Geltungsbereich Flst.Nrn. 10204 und 103/2 in Flur 22	16.151,96	100,0	16.151,96	100,0
Fläche privates Grün incl.Gewässer	4.937,85	30,57	927,82	5,74
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträu- chern und sonstigen Bepflanzun- gen	1.259,83	7,80	1.259,83	7,80
Verkehrsfläche, öffentlich	1.767,84	10,94	1.767,84	10,94
zur GRZ-Berechnung maßgebli- che Baugrundstücksfläche	8.186,44	50,68	12.039,83	74,54
hiervon				
Grundfläche Gebäude	6.549,15		8.090,51	
Grundfläche Erschließung	0,00		770,68	
Überbaute GF insgesamt	6.549,15		8.861,19	
Grünfläche in SO	1.637,29		3.178,64	

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Kosten und Finanzierung

Prinzipiell übernimmt der Erschließungsträger die Planungs- und Erschließungskosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes entstehen bzw. durch das Vorhaben ausgelöst werden.

10 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Das Plangrundstück liegt im alleinigen Eigentum des Landes Sachsen-Anhalt und wird verwaltet durch die Hochschule Harz. Dieser obliegt allein die Verwirklichung des Bebauungsplanes.

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

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

Wernigerode, den 04. September 2019

werk+architektur

antje göttel

dipl.ing.arch | dipl.ing.bau

werk+architektur

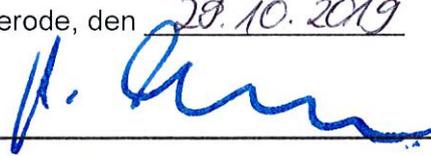
38855 wernigerode | forckestraße 01

fon 03943.606632 | 0173.2431595

werk@werkPlusarchitektur.de

Der Stadtrat hat die 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30 Sondergebiet „Hochschule Harz“ sowie die Begründung in seiner Sitzung am 24.10.2019 als Satzung beschlossen.

Wernigerode, den 29.10.2019



Oberbürgermeister



Begründung zur 1.Änderung zum Bebauungsplan Nr.30
Sondergebiet „Hochschule Harz“