

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
1	Bürger/Anwohner Schreiben vom 14.03.2018 (vor der öffentlichen Auslegung)	Mit einem erheblichen Erstaunen ist hier zur Kenntnis genommen worden, dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden ist für eine sehr massive Bebauung mit drei Vollgeschossen und einem Parkhaus. Durch diese Planung können abwägungsrelevante Interessen meiner Mandantschaft erheblich beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen können sich insbesondere aus der fehlenden Absicherung von Zufahrtsmöglichkeiten ergeben. Für den Betrieb des Hotels ist es dringend erforderlich, eine rückwärtige Zufahrt für die Feuerwehr zu erhalten und im Übrigen auch zusätzliche Parkplätze zur Verfügung zu haben. Im Übrigen gehe ich davon aus, dass es auch im öffentlichen Interesse der Stadt Wernigerode liegt, bei 3,5 Mio. Besuchern pro Jahr ein attraktives Hotelangebot nicht in seiner Existenz zu gefährden. Darüber hinaus ergeben sich Beeinträchtigungen auch aus der Höhenentwicklung der geplanten baulichen Anlagen, insbesondere der Geschossigkeit der Blöcke. Eine dreigeschossige Bauweise fügt sich in diesem in der Mitte eines Geviert liegenden Bereich nicht ein. Die den Rahmen bildende Bebauung ist bislang ein- bis zweigeschossig, auch erstaunt, dass mit Blick auf die Altstadtsatzung hier augenscheinlich Flachdächer geplant werden.	zur Kenntnis genommen Das Hotel liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der für den Betrieb des Hotels erforderliche Brandschutz kann über bauliche Maßnahmen am Gebäude oder durch eine rückwärtige Feuerwehrezufahrt gewährleistet werden. Entsprechend ist die Feuerwehrezufahrt für das Hotel kein Belang bzw. Erfordernis des Bebauungsplanes. Auch ist diese nicht im Bestand vorhanden. Eine Berücksichtigung der Zufahrt soll dennoch im weiteren Entwurfsprozess auf Umsetzbarkeit geprüft werden. Eine Zufahrt für weitere Nutzer soll nicht gewährleistet werden. Die Verkehrsbelastung soll gerade für den rückwärtigen Bereich der Anwohner in der Schäferstraße so gering wie möglich gehalten werden. Nicht notwendige Verkehre sind deshalb auszuschließen. Die Stärkung der touristischen Entwicklung Wernigerodes ist eine der allgemeinen Leitlinien für die Entwicklung der Stadt Wernigerode. Die etwa 2 Mio. Besucher je Jahr und die 1 Mio. Übernachtungen in der Stadt Wernigerode verdeutlichen auch den wirtschaftlichen Faktor für Wernigerode. Die angedachte Traufhöhe von 10 m überragt die Traufhöhen der Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Vor diesem Hintergrund frage ich an, ob zu dem Vorentwurf zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84" bereits eine Planbegründung vorliegt. Ich wäre dankbar, wenn Sie mir davon ein Exemplar übersenden würden. Meine Mandantschaft hat in den zurückliegenden Jahren erhebliche Leistungen erbracht zur Förderung der Stadtentwicklung in Wernigerode. Ich erwähne an dieser Stelle beispielhaft folgende Punkte: Angerzentrum, erster Ausbau eines solchen Hofes an der Breiten Straße, Vorbild für viele andere Hotel "Am Anger": Betrieb eines renommierten mehrfach ausgezeichneten Hotels Betrieb von Stadtführungen als Brauereiführungen in Zusammenarbeit mit der Hasserröder Brauerei - enden jeweils im Kupperkeller (Hotel) Generalübernehmer/Gesamtplaner "Hasserröder Ferienpark", ohne meine Mandantschaft gäbe es dieses Projekt nicht mehrere andere Wohnungsbauprojekte (Holtemme I, Holtemme II, usw.) Im Übrigen hat sich meine Mandantschaft seit 20 Jahren um den Ankauf der Fläche bzw. von Teilflächen der Fläche bemüht, die jetzt überplant wird. Es ist vor diesem Hintergrund etwas befremdlich, wenn man zur Kenntnis nehmen muss, dass das Grundstück nun augenscheinlich an einen anderen Investor veräußert werden soll, ohne dass mit meiner Mandantschaft überhaupt noch einmal ein Gespräch geführt worden ist.	Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Eine begrünte Flachdachlösung wurde als Variante geprüft, wird aber nunmehr nicht mehr weiterverfolgt. Der Vorentwurf der Planzeichnung und Begründung werden in der Zeit vom 09.04.2018 bis einschließlich 23.04.2018 öffentlich einsehbar auf www.wernigerode.de sein. zur Kenntnis genommen Mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 soll das Grundstück zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
1a	Schreiben vom 23.04.2018	Für den Standort des Hotels drohen erhebliche existenzgefährdende Nachteile, sodass in besonderer Weise auf diesen Standort Rücksicht genommen werden muss. Es wäre wünschenswert und vorteilhaft, wenn hier eine Bauentwicklung "aus einer Hand" ermöglicht werden könnte. Vorab möchte ich Sie deshalb darum bitten, mir das Protokoll der Sitzung des Stadtrates vom 22.02.2018 zu übersenden und das Protokoll der vorangehenden Sitzung des Bauausschusses. E i n w e n d u n g e n: Der Aufstellungsbeschluss muss bereits in verfahrensrechtlicher Hinsicht beanstandet werden. a) Herr [REDACTED] hat als befangenes Ratsmitglied an der Beratung mitgewirkt. Dies ist rechtlich unzulässig. Es reicht nicht aus, wenn ein befangenes Ratsmitglied lediglich zur Beschlussfassung selbst den Beratungstisch verlässt, vor der Beschlussfassung aber nicht nur an der Sachdarstellung teilnimmt, sondern auch an der Beratung der Sache. Entsprechende Bedenken ergeben sich hier jedenfalls unter Heranziehung des Protokolls über die Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 29.01.2018. Aus den Aufzeichnungen über die Sitzung des Stadtrates vom 22.02.2018 lässt sich ebenso nicht sicher entnehmen, dass Herr [REDACTED] an der Beratung bereits nicht mitgewirkt hat. b) Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB soll die Information der Öffentlichkeit über die Besonderheiten eines beschleunigten Verfahrens durch ortsübliche Bekanntmachung sicherstellen. Es reicht in diesem Zusammenhang nicht aus, schlicht den Satz bekannt zu machen:	Durch den hier behandelten Bebauungsplan sollen die baurechtlichen Möglichkeiten zur Umsetzung des Beschlusses 084/2015 geschaffen werden. Daher wird keine Veräußerung an Investoren, Anwohner etc. stattfinden. Erhebliche existenzgefährdende Nachteile für den Standort des Hotels durch eine neue Wohnbebauung in der Nähe des Hotels können nicht erkannt werden. So sind bereits heute dichter am Hotel liegende Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden. Herr [REDACTED] ist nicht Mitglied des Bau- und Umweltausschusses. Die Erläuterung seines (der [REDACTED]) städtebaulichen Entwurfes, so wie aus dem Protokoll vom 29.01.2018 ersichtlich, steht ihm auch als Stadtratsmitglied zu. An einer Diskussion beteiligte sich Herr [REDACTED] weder im Bau- und Umweltausschusses noch im Stadtrat. Ein verfahrensrechtlicher Fehler wird hier nicht gesehen. Die zitierte Formulierung entstammt dem Begründungstext zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 vom 22.02.2018. Im Kontext der Aufstellung des B-Planes ist die Formulierung „<i>Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet.</i>“ korrekt, da der Entwurf

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		"Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB. Dies reicht jedenfalls dann nicht aus, wenn in der Begründung des Beschlusses ausgeführt wird: <i>"Die Öffentlichkeit bekommt frühzeitig die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ zu informieren und zu der Planung zu äußern. Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet."</i> Dies ist mehr als nur missverständlich und dazu geeignet, eine Irreführung der Öffentlichkeit zu bewirken. c) Insgesamt ist die Wahl des vereinfachten und beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB hier unangebracht. Zutreffend hat Herr [REDACTED] in der Sitzung des Bau und Umweltausschusses darauf aufmerksam gemacht, dass seit 1997 über die Planung für dieses Gebiet diskutiert wird. Wenn in solchem Umfang ein Diskussions- und Prüfungsbedarf besteht, ist dies ein Indiz dafür, dass es fehlerhaft sein kann, jedenfalls aber zur Fehleranfälligkeit einer Bauleitplanung führt, dann ein beschleunigtes Verfahren zu wählen. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes (§ 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB) es im Ermessen der Gemeinde steht, ob sie das beschleunigte Verfahren wählt oder nicht ("kann"). Die sachgerechte Ausübung dieses Ermessens lässt sich allerdings nicht feststellen.	eben auch noch ausgearbeitet werden muss und bis dato nur ein Vorentwurf erarbeitet worden ist. Im Text der öffentlichen Bekanntmachung wurde diese Formulierung nicht verwendet. Missverständnisse sind daher nicht zu erwarten. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind gegeben. In der Begründung zum B-Plan werden unter Punkt 1.1 diese Voraussetzungen erläutert. Es ist richtig, dass die Wahl des Verfahrens nach §§ 13, 13a oder § 13b BauGB im Ermessen der Gemeinde liegt. Die Ermessensentscheidung muss nicht begründet werden. Auch aufgrund der seit 1994 öffentlich stattfindenden Diskussion um die Bebauung der Fläche wurde entschieden, der Öffentlichkeit die Möglichkeit zu geben, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 59 "Breite Straße 84" zu informieren und sich zu der Planung zu äußern. Damit hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit erhalten, sich analog zum zweistufigen Verfahren zweifach an der Erstellung des Bauleitplanes zu beteiligen. Der Stadtrat hat sich bereits mit dem Beschluss 084/2015 grundlegend zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung geäußert. Mit Beschluss 85/01/2020 hat der Stadtrat Wernigerodes am 10.12.2020 den Bebauungsplan in ein Regelverfahren überführt.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		d) Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass die rein verfahrensrechtliche Freistellung von einer Vorprüfung des Einzelfalls über die Einschätzung erheblicher Umwelteinwirkungen die Gemeinde nicht auch inhaltlich davon befreit, die Umweltbelange sorgfältig ermitteln und prüfen zu müssen. Es besteht ein erhebliches Gefahrenpotential für Defizite der Ermittlung und sorgfältigen Abwägung von Umweltbelangen in der hier vorliegenden Situation. e) Erhebliche Bedenken sind im Übrigen auch deshalb anzumelden, weil sich - worauf in der Begründung zutreffend hingewiesen wird - das Plangebiet in öffentlicher Hand befindet. Das Planungsverfahren beruht insoweit auf einer bereits getroffenen Vorentscheidung dazu, wem das Grundstück verkauft und wem eine Bebauung ermöglicht werden soll. Vor diesem Hintergrund sind hier erhebliche Bedenken anzumelden, dass die Auswahlentscheidung insoweit rechtlichen Anforderungen nicht entspricht und die Einleitung des Verfahrens der Bauleitplanung insoweit "infiziert" wird, weil ohne ein transparentes Auswahlverfahren ein schon vorab festgelegtes Bauvorhaben ermöglicht werden soll. 2. Der Bebauungsplanentwurf ist aber auch inhaltlich in mehrfacher Hinsicht zu beanstanden. Insbesondere wird auf den Schutz der Altstadt, wie er jedenfalls bisher rechtlich ausgestaltet war und auch Ziel der Stadtentwicklung gewesen ist, nicht hinreichend Rücksicht genommen. In diesem Zusammenhang darf ich daran erinnern, dass meiner Mandantschaft vor Jahren der Abriss des alten Hotelgebäudes nicht genehmigt wurde und deshalb der an sich gewünschte Neubau verhindert wurde. Dies alles wurde seinerzeit gerechtfertigt mit dem Schutz des Erscheinungsbildes der Altstadt. Auf diese Belange nimmt der jetzt vorliegende Planentwurf aber keinerlei Rücksicht mehr. Es sprechen erhebliche Anhaltspunkte dafür,	Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotope und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Es wird hier kein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt, dessen Umsetzung konkret an einen Vorhabenträger (Unternehmen) geknüpft ist. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann auch durch ein anderes Unternehmen als die hier benannte [REDACTED] erfolgen. Der Verkauf der Fläche an die SWW entspricht den rechtlichen Anforderungen. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		dass der Planentwurf mit der Altstadtsatzung nicht vereinbart werden kann. Während benachbarten Bauvorhaben in der Vergangenheit eine vergleichbare Höhenentwicklung nicht zugebilligt worden ist, sieht der Planentwurf jetzt eine Höhe baulicher Anlagen von 14,0 m Firsthöhe vor. Dies ist mit den rechtlichen Anforderungen, die sich aus dem Begriff der "Gebietserhaltung" ergeben, nicht zu vereinbaren. Der Hotelbetrieb wird durch die Massivität der geplanten Bebauung und insbesondere durch die Höhenentwicklung massiv beeinträchtigt. 3. In der Planbegründung wird nur zurückhaltend angedeutet, dass sich Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes entwickelt haben. Etwas unscharf ist die Rede von "waldähnlichen Strukturen" und von "mehreren sehr alten Obstbäumen". Faktisch hat sich am Standort eine Streuobstwiese entwickelt und haben sich auch im Übrigen Biotopstrukturen entwickelt, die eine sorgfältige Prüfung dieser Belange erfordern. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diesen Anforderungen entspricht der Planentwurf nicht. 4. Auch die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bedürfen einer kritischen Betrachtung und Überprüfung. Der derzeitige	x 40 m aus. Umsetzbar wäre auf Grund dessen, das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Eine Beeinträchtigung des Hotelbetriebes durch die Bebauung kann nicht nachvollzogen werden. Die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung werden Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Der Bebauungsplan wird entsprechend konkretisiert. Nach Vorgesprächen mit der unteren Naturschutzbehörde ist hier eine Streuobstwiese nicht vorhanden. Die erforderliche Stellungnahme wird im Verfahren nach Billigung des Entwurfes eingeholt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Flächenversiegelungen sollen möglichst gering gehalten werden. Der Gesetzgeber lässt für allgemeine Wohngebiete eine GRZ (Grundflächenzahl)

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Entwurf würde die Errichtung eines Baukörpers von 40 m X 50 m ermöglichen bei einer GRZ von 0,4 und der Berücksichtigung der Größe des gesamten Plangebietes. Realistisch muss jede planende Gemeinde damit rechnen, dass private Investoren die Möglichkeiten maximal ausnutzen werden, die ein Bebauungsplan ihnen einräumt. 5. Das geplante Parkhaus soll ermöglicht werden durch die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO. Das Parkhaus wirft erhebliche Probleme auf, insbesondere bezüglich der Zunahme des Verkehrs in diesem Quartier und der Zunahme des Verkehrslärms und der sonstigen Umweltbelastungen in der Umgebung. Zu berücksichtigen ist hier insbesondere, dass die Zufahrt zum Parkhaus teilweise extrem dicht an den schutzbedürftigen Objekten liegt. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrslärms ist deshalb sicher zu erwarten. Ohne eine gründliche Untersuchung dieser Aspekte kann die notwendige Abwägung die Anforderungen nicht erfüllen, die dazu gesetzlich gelten. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Derzeit ist festzustellen, dass die notwendige Erfassung der hier maßgeblichen Gesichtspunkte überhaupt noch nicht stattgefunden hat, geschweige denn eine entsprechende Abwägung. Es liegt aber auf der Hand, dass das hier betroffene Quartier insoweit besonders sensibel ist und die Zuwegung zu dem Parkhaus problematisch ist, weil der Verkehr durch kleine Gassen geleitet wird.	von 0,4 zu (§ 17 BauNVO). (Die z. Z. vorgeschlagenen Baukörper würden einer GRZ von etwa 0,3 entsprechen.) Darüber hinaus kann aber durch Nebenanlagen und Wege etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitere Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich sein. Die Bruttofläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt ca. 4.650 m², davon dürfen nach Vorgabe des Gesetzgebers 40 % überbaut werden. Das würde 1.860 m² versiegelter Fläche entsprechen. Die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche beträgt 2.000 m² und verdeutlicht etwa die gesetzlich maximal zulässige überbaubare/versiegelbare Fläche. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung soll eine differenziertere Darstellung der überbaubaren Flächen erfolgen. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes darf es nicht zu unzumutbaren zusätzlichen Verkehrslärm kommen. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode. Eine Abwägung wird erst nach Erfassung aller einzustellenden Belange durchgeführt. Geschützte Blickachsen liegen nicht vor. In die als allgemeines Wohngebiet gekennzeichnete Fläche sollen nur die Anwohner/Anlieger fahren dürfen. Für die geplanten 36 Wohneinheiten und dem 10 % Anteil für Besucher ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 Plätzen. Diese werden von 9 Stellplätzen, angeordnet direkt am Gebäude, dem

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Insbesondere kann auch der Betrieb des Hotels aufgrund einer unzureichenden Abwägung der spezifischen Bedürfnisse eines solchen Betriebes schwer beeinträchtigt werden durch die Lärmbelastung und im Übrigen dadurch, dass die Baukörper bisherige Blickbeziehungen unterbrechen. Schließlich ist nach dem derzeitigen Planentwurf unklar, ob über die Bewohner des Gebietes hinaus auch gebietsfremde Fahrzeuge das Parkhaus später nutzen können. Der derzeitige Planentwurf enthält jedenfalls nichts dazu, was einen gebietsfremden Verkehr ausschließen würde. Dann aber muss besonders kritisch geprüft werden, ob die Anforderungen der TA-Lärm erfüllt werden. Man kann ein Parkhaus mit einer in solcher Weise relevanten Anzahl von Stellplätzen in einem engen Wohnquartier nicht aufstellen, ohne die Lärmschutzbelange zu untersuchen. 6. Der Planentwurf stellt nicht ausreichend sicher, dass durch das Plangebiet zumindest die notwendige Zufahrt für die Feuerwehr zum Hotel rechtlich gesichert wird. Es ist daran zu erinnern, dass im Zusammenhang mit der Genehmigung des Hotels behördliche Forderungen ihren Niederschlag in den Brandschutzauflagen gefunden haben und eine Feuerwehrezufahrt für die hinteren Gebäudeteile vorsehen. Seinerzeit ist auch vom Planungsamt dem Bauamt mündlich zugesichert worden, dass hier eine Feuerwehrezufahrt angelegt und aufrecht erhalten werden kann. Diese Zufahrt ist im Entwurf zwar eingezeichnet, es bestehen aber Zweifel an der rechtlichen Verbindlichkeit dieser Darstellung. Die eindeutige entsprechende Bindung des Investors ist nicht zu erkennen. Hier muss dringend vor einem Verkauf des Grundstückes eine rechtlich zuverlässige Regelung getroffen werden.	oberen Deck des Parkhauses mit ca. 26 Stellplätze und ca. 15 Stellplätzen im unteren Decke des Parkhauses sichergestellt. Die übrigen 10 Stellplätzen werden dem Mischgebiet (Breite Straße 84) zugeordnet. Das Hotel liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der für den Betrieb des Hotels erforderliche Brandschutz kann über bauliche Maßnahmen am Gebäude oder durch eine rückwärtige Feuerwehrezufahrt gewährleistet werden. Entsprechend ist die Feuerwehrezufahrt für das Hotel kein Belang bzw. Erfordernis des Bebauungsplanes. Auch ist diese Zufahrt nicht im Bestand vorhanden. Eine Berücksichtigung der Zufahrt soll dennoch im weiteren Entwurfsprozess auf Umsetzbarkeit geprüft werden. Eine mündliche Zusicherung zur Anlage einer Feuerwehrezufahrt ist nicht gegeben worden. Die rechtliche Verbindlichkeit der Feuerwehrezufahrt kann durch die Bauleitplanung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte lediglich verdeutlicht werden. Die Sicherung muss über eine Baulasteintragung zu Lasten des städtischen Grundstückes erfolgen. Diese nicht überbaubaren Flächen vermindern den Grundstückswert.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		7. Insgesamt ist die hier nach dem Planentwurf mögliche Höhenentwicklung und die Verdichtung der Bebauung an diesem Standort so nicht verträglich. Typisch sind in der Umgebung Traufhöhen von 4,50 m. Bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von 16 m sind hier ohne Beispiel. Die nach dem Planentwurf möglichen Gebäude fügen sich in die maßgebliche Umgebung in keiner Weise ein. Sie wirken sich extrem nachteilig für die unmittelbare Nachbarschaft aus. Deshalb kann der Planentwurf in der bisher vorliegenden Form nicht zu einem rechtmäßigen Bebauungsplan führen.	Bauliche Anlagen mit 16 m Höhe sind nicht vorgesehen. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Es ist bekannt, dass der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht die Voraussetzungen für einen Satzungsbeschluss erfüllt.
2	Bürger/Anwohner Schreiben vom 09.04.2018	1. Allgemein und Ästhetik I Die geplante Bebauung mit zwei massiven viergeschossigen Wohnhäusern mit Parkhaus ist grob unangemessen und unverhältnismäßig: Das Volumen des geplanten Baukörpers entspricht in etwa dem Volumen der halben einseitigen Bebauung der Schäferstraße. Zudem dürften die Wohnhäuser ästhetisch nicht in das Ensemble historischer Fachwerkhäuser passen.	Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m x 40 m aus. Umsetzbar wäre auf Grund dessen (u.a.), das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		2. Ökologie Das Bebauungsgebiet umfasst (verwilderte) Gärten und darf getrost, da, anders als der Lustgarten, im Stadtkern gelegen, als Wernigerodes „grüne Lunge“ bezeichnet werden, die günstige Auswirkungen auf das städtische Mikroklima hat. Das Gebiet ist zudem Lebensraum von zahlreichen geschützten Tieren und Pflanzen. Fauna: Als Brutvögel sind Elster, Waldkauz und Grünspecht registriert, einige Bienenarten wurden gezählt. Flora: alte Obstbaumbestände. Wir weisen zudem darauf hin, dass, völlig unnötig, durch das Parkhaus eine beträchtliche Fläche versiegelt wird, die Tieren und Pflanzen als Lebensraum nicht mehr zur Verfügung steht.	Die Begrifflichkeit „grüne Lunge“ wird als irreführend betrachtet. Es handelt sich nicht um einen definierten planungsrechtlichen Begriff. Umgangssprachlich werden damit (laut Wikipedia) innerstädtische zusammenhängende Grünflächen und Parks bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Als Lunge bezeichnet könnten diese Flächen das Atmungsorgan der Stadt symbolisieren. In vielen Großstädten gibt es so bezeichnete Freizeit- und Erholungsflächen, wie den Englischen Garten in München. Diese Voraussetzungen treffen für diese Fläche nicht zu. Gleichwohl können mikroklimatische Vorteile für die angrenzende Bewohnerschaft (nicht aber für das gesamte Gebiet der Altstadt) durchaus möglich sein. Dies war u. a. ein Grund für den Vorschlag ein begrüntes Flachdach zu errichten, um damit solchen kleinräumigen mikroklimatischen Veränderungen entgegen zu wirken. Für das Gebiet wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotope und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren noch eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		3. Ästhetik II Abbildungen der geplanten Wohnhäuser lassen befürchten, dass keine architektonische Qualität geboten wird, die diese wuchtige Baumasse unauffällig zurücknimmt. Im Gegenteil: Die viergeschossigen Bauten werden brachial die ästhetische Harmonie der historischen umgebenden Straßenzüge zerstören und in die aktuelle, idyllische Hof- und Gartensituation einbrechen. 4. Tourismus Wernigerode ist ein anerkannter Erholungsort. Man male sich die zumindest verstörende Wirkung auf Touristen aus, den die Wohnblöcke am Eingang zum historischen Stadtzentrum haben werden. Geplante Bebauung und Anspruch als attraktive Touristenstadt sind mit dieser Bebauung nicht kompatibel. 5. Anwohner Die Lebensqualität der Anwohner wird sich verschlechtern: Zu erwarten sind eine starke Zunahme von Lärm und Emissionen durch ein- und ausfahrende Autos, einige Grundstücke werden durch die neuen Gebäude verschattet, ebenso wird für die Anwohner der „Blick ins Grüne“ und auch der Blick auf den Brocken durch diese Art von Zweckbauten im wahrsten Sinne verbaut.	Es liegen bisher keine Abbildungen der geplanten Wohnhäuser öffentlich vor. Die Gestaltung der Gebäude soll durch örtliche Bauvorschriften bestimmt werden. Wesentlich dafür werden die Vorgaben der Altstadtsatzung sein. Die formulierte Auswirkung der Bebauung auf die touristische Entwicklung der Stadt Wernigerode ist nicht nachvollziehbar. Bedenken werden daher an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Einzuhalten sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Dies bedeutet, dass durch die geplante Bebauung keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entstehen dürfen. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Die Bebauung hält einen Abstand von mindestens 7,50 m (jetzt 5,50 m) zu den angrenzenden Grundstücken. Damit wird die notwendige Abstandsfläche bei 14 m hohen Gebäuden um fast 2 m (14 m x 0,4 = 5,6 m) überschritten. Für den Bestand und die geplante Bebauung liegen keine geschützten Blickachsen vor. Es gibt

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		6. Fazit Die städtebaulichen Kompetenzen des Stadtrats müssen angezweifelt werden. 7. Gegenvorschläge Die Tourismus-Stadt Wernigerode dürfte profitieren von 1. einer Tourist-Information in einem turmähnlichen Gebäude mit Blick auf das Schloss inmitten eines Skulpturenparks, oder von 2. einer parkähnlichen Anlage mit Café und Stadtgärten (oder eventuell von einem botanischen Garten, beispielsweise mit Schmetterlingshaus). → Vorschlag: Ein neutrales Expertengremium, das den Bebauungsplan nach städtebaulichen, ökologischen und sozialverträglichen Kriterien prüft.	keine Garantie auf unverbaubaren Blick. Alle Grundstücke sind den gleichen Voraussetzungen unterlegen, nämlich das angrenzende Bebauung bestehende Blickachsen beeinflussen kann. Der Vorwurf wird zurückgewiesen. Die Vorschläge sind keine städtebaulichen Ziele der Stadt Wernigerode für diese Fläche. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Die beiden genannten Vorschläge könnten aber durchaus an anderer Stelle umgesetzt werden. Bebauungspläne müssen den Anforderungen des § 1 BauGB entsprechen. Die genannten Belange sind darin verankert.
3	Bürger/Anwohner Schreiben vom 15.04.2018	Als Bewohnerin und Eigentümerin des Hauses Walther-Rathenau-Str. ■■■ betrifft mich die geplante Bebauung des Grundstückes „Breite Straße 84“ unmittelbar. Nach Einsichtnahme der Neuauflage des Bebauungsplans in Ihrem Büro möchte ich folgende Einwände gegen die geplante Bebauung vorbringen: Die beiden Wohnblöcke mit einer Höhe von circa 14 Metern und Flachdächern passen in keiner Weise in die bereits bebaute Umgebung. Hier stehen zweigeschossige Ein- bis Zweifamilienhäuser mit Satteldächern oder Walmdächern.	zur Kenntnis genommen Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m x 40 m aus. Umsetzbar wäre auf Grund dessen (u.a.), das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Die geplante Art der Bebauung würde sich aus meiner Sicht auch nicht mit der Altstadtsatzung vereinbaren lassen. Wir Einwohner wurden in den letzten 27 Jahren immer wieder in unseren Bauvorhaben reglementiert unter Verweis auf die Altstadtsatzung. In unserem Falle wurde die Anbringung von Dachflächenfenstern und einer Solaranlage auf dem Dach mit Ausrichtung nach Süden verboten mit dem Hinweis, dass dies nicht mit der Altstadtsatzung vereinbar wäre und das einheitliche Bild der Bebauung in diesem Bereich stören würde. Die geplante Wohnblöcke in ihrer Höhe und Längenausdehnung würden das Bild um ein Vieles mehr stören. Das Gelände ist in den letzten Jahrhunderten nie bebaut gewesen und diente als Garten und Grünanlage. Viele wertvolle Obstbäume stehen auf dem Gelände. Es nisten dort eine Unzahl von Vögeln und es wird Insekten Lebensraum in der Stadt geboten.	zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Eine begrünte Flachdachlösung wurde als Variante geprüft, wird aber nunmehr nicht mehr weiterverfolgt. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Auch nach Kenntnisstand des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung war die Fläche bisher nicht bebaut. Seit dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1994 ist die Fläche als überbaubare Fläche (Mischgebietsfläche/Wohngebietsfläche) ausgewiesen. Mehrere Bebauungsvorschläge sind seitdem erarbeitet worden. Städtebauliches Ziel ist es nunmehr

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Wernigerode bemüht sich in der Öffentlichkeit zwar um ein ökologisches und naturverträgliches Image. Leider muss man bei der Bebauung der Stadt und der Stadtentwicklung aber beobachten, dass es Wernigerode kaum gelingt, im Innenstadtbereich Grünflächen zu erhalten oder Bepflanzungen vorzunehmen. Die gesamte Fußgängerzone ist baumlos, der Marktplatz hat keine Bepflanzungen. Nun soll inmitten der Stadt eine Grünfläche verschwinden, die sich für Bewohner und Touristen als innerstädtische Grünoase sicher besser erschließen ließe. Ein weiterer kritischer Punkt ist die Nichtbeachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten. Bekanntermaßen entspringen etliche Quellen am Schlossberg, der unmittelbar oberhalb des zu bebauenden Geländes liegt. Ob die Erstellung eines Parkhauses unter diesen Umständen sinnvoll ist, wage ich zu bezweifeln. Man erinnere sich an die nicht enden wollenden Probleme mit Grundwasser beim Bau des Altstadtkreises. Hier sollte sicher im Vorfeld gutachterlich geklärt werden, ob das Gelände überhaupt für die geplante Bebauung geeignet ist. Die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens und die geplante Vergabe des Grundstückes an eine Firma, deren Chef Stadtrat ist, erweckt für uns Bewohner den Eindruck der „Vetternwirtschaft“. Es ist mir bekannt, dass andere Interessenten für das Grundstück keine Chance hatten, von der Stadt den Zuschlag zu bekommen. In diesem Sinne bitte ich Sie, den Entwurf nochmals grundsätzlich zu überdenken	Mehrfamilienhäuser, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen zu errichten. Für das Gebiet wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotop- und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren noch eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. In einer Entfernung von 150 m bis 400 m sind Freiflächen an der Lindenallee, dem Lustgarten und dem LSG Harz und nördliches Harzvorland zu erreichen. Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar. Grundsätzlich zielt die Baugrunduntersuchung auf die Verwirklichung des Vorhabens ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Vorwurf der Vetternwirtschaft wird zurückgewiesen. Das Engagement des Geschäftsführers eines seriösen Wernigeröder Unternehmens als Stadtrat kann kein Hinderungsgrund für das vorliegende Vorhaben sein. Es wird hier auch kein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt, dessen Umsetzung konkret an einen Vorhabenträger (Unternehmen) geknüpft ist. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann auch

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
			durch ein anderes Unternehmen erfolgen. Darüber hinaus wird das Grundstück nicht an die [REDACTED] sondern an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (Stadtratsbeschluss 012/2015) veräußert. Eine Überarbeitung des Vorentwurfes hat stattgefunden.
4	Bürger/Anwohner Schreiben vom 18.04.2018 (Posteingang)	Als Bürger, Anwohner und Betroffener der geplanten Bebauung wende ich mich hiermit in der nachfolgenden Stellungnahme gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans Nummer 59 und eine entsprechende Aufstellung des Bebauungsplans "Breite Straße 84": 1. Die Stadt Wernigerode hat sich selbst wiederholt für die Weitergeltung der Altstadtsatzung als eine Gestaltungssatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen entschieden. Dafür gibt es gute Gründe, die vom Stadtrat mehrheitlich als wichtig bestätigt wurden und in dem Wortlaut der Altstadtsatzung ihren Niederschlag finden sollten und gefunden haben. Die Satzung gilt für den Altstadtbereich und die in einer Liste aufgezählten Einzeldenkmale. Ausdrücklich wird in § 3 der Denkmalschutz gewährleistet. So heißt es in der Altstadtsatzung, dass für Baudenkmale und Gebäude im Denkmalschutzgebiet die Bestimmungen der Denkmalpflegegesetzgebung gelten und diese Grundsätze bei Gebäuden im örtlichen Geltungsbereich für alle Arbeiten an den von Straßen und Plätzen einsehbaren Gebäudeteilen sowie für Arbeiten am nicht einsehbaren Fachwerk gelten. In § 5 der Altstadtsatzung werden besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt. Neue Plattenbauten werden als grundsätzlich unzulässig bezeichnet. Da die geplanten Gebäude ihrem äußeren Erscheinungsbild nach Plattenbauten ähnlich sein werden und mit ihnen vergleichbar sind, fallen sie nach der Altstadtsatzung ebenso unzulässig. In den §§ 6 ff werden besondere Bestimmungen über die Durchführung von Baumaßnahmen festgelegt. So heißt es beispielsweise, dass die Dachlandschaft in ihrer Kleinmaßstäblichkeit zu erhalten ist. Sofern kein Bebauungsplan besteht	zur Kenntnis genommen Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Dies soll hier erfolgen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		oder durch einen Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Traufhöhe von Neu- und Umbauten nicht mehr als 9 m betragen bzw. darf bei durchgehend gleicher Traufhöhe die Traufhöhe eines Neu- oder Umbaus oder die der Nachbargebäude nicht mehr als 5 % unter- oder überschreiten. Im Übrigen wird von mir auf die Vorschriften der Altstadtsatzung im einzelnen verwiesen und Bezug genommen, insbesondere aber der Sinn und Zweck dieser Altstadtsatzung in Erinnerung gerufen. An diesen "Geist" der Altstadtsatzung hat sich die Stadt Wernigerode bislang stets gehalten, und sich auch mündlich insbesondere in Person von Herrn [REDACTED] zu der Altstadtsatzung bekannt. Meiner Meinung nach ist es der Stadt Wernigerode versagt, die vorgenannten Ziele der Altstadtsatzung wie den Erhalt der Kleinmaßstäblichkeit der Dachlandschaft und die Betrachtung der Altstadt wie ein "Flächendenkmal" zu missachten. Mit der Planung eines Bebauungsplanes innerhalb des Altstadtbereiches versucht die Stadt wohl rechtsmißbräuchlich die Einhaltung der selbst gesetzten kommunalen und denkmalschutzrechtlichen Vorschriften zu umgehen. Die Stadt Wernigerode hat sich aber nicht nur für den Erhalt der Altstadtsatzung und damit grundsätzlich gegen eine von der vorhandenen Bebauung völlig verschiedene Gestaltung der Altstadt entschieden, sondern sie hat darüber hinaus per Stadtratsbeschluss aus 2014 die Grundsätze des Förderpreises „Stadtgrün - Artenreich und Vielfältig“ anerkannt. Auch diese eigentlich anzuerkennenden Grundsätze werden missachtet, wenn gerade im Altstadtbereich der Altstadtsatzung die einzig nennenswerte und über Jahrzehnte bestehende Grünfläche in dieser Art und Weise des Bebauungsplans Nummer 59 geopfert werden sollte. Dieser Plan berücksichtigt keine der Grundsätze, zu	Die Stadt Wernigerode versucht hier nicht rechtsmissbräuchlich eigene Vorschriften zu umgehen. Die Formulierung der Altstadtsatzung „<i>Sofern kein Bebauungsplan besteht oder durch einen Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf...</i>“ lässt schon erkennen, dass durch Bauleitplanverfahren andere Maßstäbe angewendet werden können. Wernigerode bewarb sich 2014 als Pilotkommune im Projekt „Stadtgrün – Artenreich und Vielfältig“ zur Entwicklung eines ökologischen Grünflächenmanagements. Auf Seite 12 der Grünflächenstrategie sind die Projektflächen gekennzeichnet. Die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 59 sind nicht mit aufgenommen worden. Insofern liegt hier kein Widerspruch zur Grünflächenstrategie vor. Wernigerode hat sich zu einer ganzen Reihe weiterer Grundsätze bekannt. Im Bereich der baulichen Entwicklung betrifft dies auch die

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		denen sich die Stadt bekannt hat und wegen deren Achtung die Stadt so attraktiv erscheint, für ihre Bürger, aber auch für Besucher von nah und fern. In diesem Sinne wäre es doch geradezu herausragend, wenn die Stadt den Planbereich als grüne Lunge für alle Bürger und Besucher erschließt. Dies würde nicht nur dazu beitragen, dass der Altstadtbereich für alle optisch wesentlich aufgewertet werden würde, sondern darüber hinaus die Frischluftzufuhr für den tieferliegenden Innenstadtbereich aufrecht erhalten bliebe und eine Ruhezone für alle entstünde. Die geplante monströsen Bebauung gefährdet die Verwirklichung wesentlicher positiver Aspekte der Altstadt Wernigerode und ihrer Entwicklung.	Weiterentwicklung des Siedlungskörpers („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, Stärkung des Wohnens der Innenstadt – siehe Flächennutzungsplan oder integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode). Diese Ziele unterstützt der Plan. Die Begrifflichkeit „grüne Lunge“ wird als irreführend betrachtet. Es handelt sich nicht um einen definierten planungsrechtlichen Begriff. Umgangssprachlich werden damit (laut Wikipedia) innerstädtische zusammenhängende Grünflächen und Parks bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Als Lunge bezeichnet könnten diese Flächen das Atmungsorgan der Stadt symbolisieren. In vielen Großstädten gibt es so bezeichnete Freizeit- und Erholungsflächen, wie den Englischen Garten in München. Diese Voraussetzungen treffen für diese Fläche nicht zu. Es gibt keine festgelegten Frischluftschneisen in Wernigerode. Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten möglichen Baukörperlängen von 40 m sind in der Blockrandstruktur der Altstadt überwiegend vorhanden. Den Zielen der Stadtentwicklung wird entsprochen. So ist in den Leitlinien des Flächennutzungsplanes aus 2009 unter Punkt 3.2.4.1 Wohnflächenentwicklung bereits formuliert: <i>„Die Entwicklung der Kernstadt unter dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat weiterhin Priorität. Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles sind die angemessene und sinnvolle Nachverdichtung städtischer Räume, die Umnutzung geeigneter Gebiete in Wohngebiete in</i>

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Von all dem abgesehen mag der Plan rechtlich und tatsächlich seitens der Stadt realisierbar sein, er hätte auch noch einen gravierenden Makel. Es hat nämlich den Anschein, dass nicht die Stadt Wernigerode nachvollziehbare Interessen ihrer Bürger mit diesem Plan verfolgt, sondern die eines privaten Wohnungsunternehmens namens [REDACTED], deren einer vertretungsberechtigter Vorstand Herr [REDACTED] Stadtratsmitglied, Fraktionsmitglied der CDU/Haus und Grund- Fraktion, und Ausschussmitglied des Wirtschafts- und Liegenschaftsausschusses ist. Die [REDACTED] als gewollte, wie von der Stadt geplante künftige Eigentümerin der Grundstücke hat wohl der Stadtverwaltung ihren Plan zur eigenen Bebauung mit von ihr zu errichtenden und zu verwertenden Gebäuden präsentiert, der nun genauso mit der vorgeblich städtischen Planung des Bebauungsplans Nummer 59 realisiert werden soll. Es kann doch nicht wahr sein und muss alle Wernigeröder auf den Plan rufen, dass die Stadt Wernigerode mit diesem Trick der Aufstellung eines vermeintlich eigenen Bebauungsplans "außerhalb der Altstadtsatzung", aber innerhalb der schützenswerten Altstadt alle an sich selbst gesetzten Grundsätze über den Haufen wirft, wo sie doch selbst gerade die Anwohner an der zu beplanende Fläche aufgrund der Altstadtsatzung wegen kleinster Einzelbaumaßnahmen in die Schranken gewiesen hatte und nach wie vor -berechtigterweise- in angemessenem Umfang in die Schranken weist, auch	<i>attraktiver Lage sowie die Reaktivierung brachgefallener innerstädtischer Flächen (Flächenrecycling) in allen Stadtgebieten.“</i> Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode aus 2011 wird die beplante Fläche als eines der Schlüsselprojekte festgelegt. Die Abb. 3.5 Prägende Baustrukturen nach Baualtersgruppen stellt nahezu deckungsgleich den Geltungsbereich als potenzielle Baufläche dar. Das Engagement des Geschäftsführers eines seriösen Wernigeröder Unternehmens als Stadtrat kann kein Hinderungsgrund für das vorliegende Vorhaben sein. Es wird hier auch kein Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB erstellt, dessen Umsetzung konkret an einen Vorhabenträger (Unternehmen) geknüpft ist. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann auch durch ein anderes Unternehmen erfolgen. Darüber hinaus wird das Grundstück nicht an die [REDACTED] sondern an die Stadtwerke Wernigerode (Stadtratsbeschluss 012/2015) veräußert. Es handelt sich um keinen Trick. Über das angewendete Verfahren und den rechtlichen Grundlagen nach dem Baugesetzbuch, kann die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch nehmen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift.

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		wenn dies für so manchen Anwohner nur zähneknirschend hingenommen wurde. Abschließend appelliere ich an den Stadtrat, von einer Planung zur Bebauung mit den beiden Wohngebäuden und den Stellplätzen in vollem Umfang Abstand zu nehmen und stattdessen eine "eigene" Alternativplanung in Auftrag zu geben und zur Abstimmung zu stellen, die den Grundsätzen der Denkmalpflege, der Grünflächen schonenden Bebauung, und/oder zumindest der Altstadtsatzung entspricht. Diese geplante Gebäude mit diesen geplanten Flachdächer sind nach der Altstadtsatzung unerwünscht und widersprechen der Verpflichtung zum Erhalt der vorhandenen Dachlandschaft in ihrer Kleinmaßstäblichkeit nach der Altstadtsatzung. Auch die Höhe der Gebäude ist mit den Grundsätzen der Altstadtsatzung nicht in Einklang zu bringen, wenigstens die Gebäudehöhe könnte und müsste ohne weiteres (Tieferlegung I) entsprechend der Neigung des Geländes der Höhe der Gebäude in der Schäferstraße und Großen Schenkstraße angepasst werden. Nur so würde sich eine Bebauung, wenn überhaupt, in die von der Stadt Wernigerode gewünschten Form und Bebauung einfügen.	Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Die Einbeziehung von Behörden wie dem Landesdenkmalamt und der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren stattfinden. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert.
5	Bürger/Anwohner Schreiben vom 15.04.2018	Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 04/2018 haben Sie zur Bürgerbeteiligung hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ aufgerufen. Auslöser ist ein Projektentwurf der [REDACTED], welcher bereits im Bauausschuss öffentlich vorgestellt wurde. Hierzu möchten wir Ihnen unsere Meinung kundtun: 1. städtebaulich-planerischer Aspekt Das Vorhaben der Stadt, die Fläche für eine Bebauung zu gewinnen, ist nachvollziehbar, und wir möchten im Grundsatz nichts dagegen einwenden. Der hier vorgelegte Entwurf präsentiert jedoch mit den zwei Wohnblöcken wenig Reflexion gegenüber der umliegenden Nachbarbebauung. Es steht zu befürchten, dass hier zwei kapitale Fremdkörper in die Welt gesetzt werden sollen.	zur Kenntnis genommen Der vorliegende städtebauliche Entwurf ist eine Möglichkeit der Bebauung, die entsprechend des Vorentwurfes des Bebauungsplanes umsetzbar wäre. Detaillierte Ausarbeitungen zur Gliederung der Baukörper sind noch nicht vorhanden. Die Größe der zusammenhängenden Bebauung

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Das Grundstück liegt nicht nur im Geltungsbereich von Erhaltungs- und Altstadtsatzung, sondern befindet sich auch innerhalb der alten Stadtmauern. Dieser Bereich wird zweifelsohne durch absolute Kleinteiligkeit geprägt. Dies ist eine der wichtigsten städtebaulichen Aspekte der Altstadt, und man kann nun wirklich nicht behaupten, dass das zu entwickelnde Grundstück so separat gelegen ist, dass hier kein Bezug mehr zum historischen Umfeld besteht. Noch schwerer wiegt in dieser Betrachtung jedoch, dass auf eine 4-geschossige Bebauung orientiert wird. Dies empfinden wir regelrecht als Affront. Im gesamten Umfeld ist nicht ein viergeschossiges Gebäude anzutreffen. Nahezu alle Häuser der naheliegenden Straßen (Schäferstraße, Schenkstraße, W.-Rathenau-Straße) sind Zweigeschossler. Lediglich in der Breiten Straße (als historisch dominanter Verkehrsweg) sind Gebäude mit drei Geschossen überwiegend. Jahrelang wurde über die Dimension der Maxim-Gorki-Schule (immerhin ein öffentliches Gebäude) geschimpft und nun soll Ähnliches als Wohngebäude sogar innerhalb der - historischen Altstadt entstehen - kaum zu glauben.	(40 m Länge) findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder und ist in der Blockrandstruktur der Altstadt typisch. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Die Abbildung einer Kleinteiligkeit ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorentwurfes. Auch stehen die möglichen Baukörper mit einer Länge von 40 m nicht im Widerspruch zur umgebenden Bebauung. Ein undifferenzierter 40 m langer Baukörper soll aber nicht entstehen. Mit der weiteren Ausarbeitung des Vorentwurfes sollen Festsetzungen zur Gebäudegliederung getroffen werden. Grundsätzlich wird kein Widerspruch des neuen Baukörpers zum Einfügen in die umgebende kleinteilige Bebauung gesehen. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		2. verkehrstechnischer Aspekt Die vorgestellte Prinzipskizze weist für das obere Deck des Parkhauses 26 Stellplätze aus. Dies bedeutet sinngemäß 13 Stellplätze pro Block für die gleichfalls geplante viergeschossige Bebauung. Eine Reduzierung der Geschosse ginge auch mit einer Reduzierung benötigter Stellplätze einher. Dies würde gleichsam zu mehr Ruhe im Wohnquartier führen. Je größer die Anzahl der Wohnungen, desto größer die Anzahl der Autos. Zubringerstraße der Neubebauung wird die Straße Unterm Küchengarten sein. Welche Auswirkungen hat das für diese und die Schäferstraße? Bereits jetzt ist dort ein spürbarer Mangel verfügbarer Stellplätze erkennbar. Die Zubringerstraße zum Parkdeck weist 3 rechtwinklige Kurven auf. Die Sicht ist daher eingeschränkt. Für den nicht vermeidbaren Begegnungsfall scheint die Straße aber nicht ausgelegt. Stellt sich die Frage, ob das sinnvoll ist. Im Grunde werden die KFZ, kommend von der Schäferstraße, an die entfernteste Ecke des oberen Baufeldes geleitet. Dies erzeugt zusätzliche Wege. Es ist daher absehbar, dass die Lage des Parkdecks von den Bewohnern des oberen Blocks nicht immer als günstig empfunden wird. Somit ist zu vermuten, dass sich der sog. „Platz“ zwischen den Blöcken zunehmend zum Parkplatz entwickeln wird. (In der vorgestellten Prinzipskizze ist hier bereits ein PKW eingezeichnet.) Verkehrstechnisch scheint dies zwar berechtigt zu sein - in Hinblick auf die Aspekte der Umweltverträglichkeit wäre dies wiederum sehr bedauerlich, da somit faktisch alle unbebauten Flächen zur Befahrung und Beparkung frei gegeben werden.	Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes darf es nicht zu unzumutbaren zusätzlichen Verkehrslärm kommen. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode. Die Straßenbreiten werden entsprechend der Regelwerke für den Straßenbau für den Begegnungsfall ausgelegt. Durch die Stellplätze im unteren Parkdeck soll die Stellplatzsituation für das Mischgebiet geordnet werden. Parksuchverkehre und Parker in der Kleinen Schenkstraße und Schäferstraße sollen verringert werden. Die Lage des Parkdecks wurde aufgrund der topografischen Situation und der Trennung des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes gewählt. Der Platz zwischen den Gebäuden soll so gestaltet werden, dass dort kein Parken möglich ist und auch nur im/auf dem Parkdeck möglich ist. In den Vorentwurfszeichnungen ist zwischen den Gebäuden kein PKW eingezeichnet. Der im Schnitt eingezeichnete PKW befährt die Zufahrt zum Wohngebiet. Die Baunutzungsverordnung gibt nach § 17 und § 19 Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung an. Damit werden die bebaubaren und versiegelbaren Flächen vorgegeben. Auch andere

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Des Weiteren sehen wir die Lage der inneren Erschließungsstraße auch in Hinblick auf das angrenzende Hotel „Am Anger“ äußerst kritisch. Der uns zu Ohren gekommene Wunsch einer Feuerwehruzufahrt ist zwar nachvollziehbar- jedoch wäre die Nutzung einer solchen durch die Hotelgäste für uns ein unerträglicher Gedanke (noch mehr Lärm und Abgase, noch mehr Flächenversiegelung). Wir möchten hiermit auch klar stellen, dass wir keine hofseitige Zweiterschließung anstreben. Für uns bedeutet die Hofseite unseres Grundstückes in erster Linie Ruhe. Dies ist im Grunde auch ein klassisches Stadtplanungsziel. Schauen wir auf die historischen Wohnquartiere der Altstadt oder aber auch auf neue geplante Wohnquartiere, so wirkt der innere Kern eines jeden Quartiers stets wie ein Ruhepol. Die Anordnung des Parkdecks in die Mitte des B-Plan-Grundstückes bedeutet nach vorliegender Planidee für die Grundstücke der Schäferstraße eine beidseitige Verkehrslärmbelästigung. Gerade durch die Hanglage sind Berganfahrten sehr geräuschintensiv. Aus unserer Sicht wären daher die Parkplätze besser im Eingangsbereich des Baugrundstückes angeordnet, oder alternativ eine Straße in der Grundstücksmitte, so dass eine Ruhezone zu den Gärten der Großen Schenkstraße und eine Ruhezone zu den Gärten der Schäferstraße entsteht. 3. Aspekt Umweltschutz und Stadtgrün	städtebauliche Entwürfe können z. B. im allgemeinen Wohngebiet zu gleichen versiegelten Flächen führen. Der Wunsch der Feuerwehruzufahrt wird geprüft. Weitere Nutzungen / Zufahrten für die Hotelgäste sollen nicht ermöglicht werden. Die städtebauliche Absicht einer Bebauung der Fläche ist mit dem Flächennutzungsplan 1994 erfolgt. Bereits 1992/93 gab es Bebauungsstudien für die Fläche durch ein Seniorenheim. Einzuhalten sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Dies bedeutet, dass durch die geplante Bebauung keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entstehen dürfen. Für das Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Es besteht kein Anspruch auf unbebaute Nachbargrundstücke. Weiterhin sollen Bauleitpläne nach § 1 Abs. 5 BauGB „... eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten...“ Auch aus diesem Grund ist die Nachverdichtung vertretbar. Auch aus Kenntnis des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung war die Fläche bisher nicht bebaut.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Es ist eine Tatsache, dass der große obere Bereich des Bebauungsplangebietes noch niemals bebaut war. Historische Stadtpläne bestätigen das. Zuletzt wurde die Fläche jahrzehntelang als Kleingartenanlage genutzt. Als solche war und ist sie wie eine grüne Lunge mitten in der Innenstadt. Diesen Aspekt kann man nicht einfach ignorieren. In der Prinzipskizze des Bebauungsplanes befindet sich auf dem „Platz“ bereits ein Pkw eingezeichnet. Es steht daher zu befürchten, dass dieser Platz befestigt werden soll. Dazu zwei große Baufelder	Die Begrifflichkeit „grüne Lunge“ wird als irreführend betrachtet. Es handelt sich nicht um einen definierten planungsrechtlichen Begriff. Umgangssprachlich werden damit (laut Wikipedia) innerstädtische zusammenhängende Grünflächen und Parks bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Als Lunge bezeichnet könnten diese Flächen das Atmungsorgan der Stadt symbolisieren. In vielen Großstädten gibt es so bezeichnete Freizeit- und Erholungsflächen, wie den Englischen Garten in München. Diese Voraussetzungen treffen für diese Fläche nicht zu. Die Bebauung der Fläche ist städtebauliche Absicht. So ist in den Leitlinien des Flächennutzungsplanes aus 2009 unter Punkt 3.2.4.1 Wohnflächenentwicklung bereits formuliert: <i>„Die Entwicklung der Kernstadt unter dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat weiterhin Priorität. Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles sind die angemessene und sinnvolle Nachverdichtung städtischer Räume, die Umnutzung geeigneter Gebiete in Wohngebiete in attraktiver Lage sowie die Reaktivierung brachgefallener innerstädtischer Flächen (Flächenrecycling) in allen Stadtgebieten.“</i> Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode aus 2011 wird die geplante Fläche als eines der Schlüsselprojekte festgelegt. Die Abb. 3.5 Prägende Baustrukturen nach Baualtersgruppen stellt nahezu deckungsgleich den Geltungsbereich als potenzielle Baufläche dar. In den Vorentwurfszeichnungen ist zwischen den Gebäuden kein PKW eingezeichnet. Der im Schnitt eingezeichnete PKW befährt die Zufahrt

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		mit heftigen Beschattungsflächen. Dazu ein Parkdeck. In der Summe gleicht dies einer hemmungslosen „Vergewaltigung“ einer derzeit echten Stadtgrün-Fläche, Die eingezeichneten 6 Bäume können hier kaum punkten. Das prägende Element der vorhandenen Situation sind neben den Haselnussbäumen vor allem die alten Obstbäume, die insbesondere zur Blütezeit eine Bienen- und Augenweide gleichermaßen sind (siehe beigefügtes Foto). Durch die Mischung aus Dickicht mit alten Bäumen und offenen Flächen der umliegend bewirtschafteten Gärten ist eine erfreuliche Artenvielfalt der Fauna zu beobachten. Von uns durchgeführte Zählungen zur „Stunde der Vögel“ erschienen jedes Mal rekordverdächtig. Zur Reife der Haselnüsse sind Tannenhäher und Spechte täglich vor Ort. Fledermäuse, Mehlschwalben, Mauersegler, Igel und Spitzmäuse sind regelmäßig auf Jagd. An den Gartenteichen gibt es Molche, Unken, Libellen. Besonders auffällig ist eine große Vielfalt an Wildbienen. In diesem Jahr ist zudem ein Schwarzstorch bereits mehrfach gelandet. Ein völliger Verbau des Plangrundstückes hätte für diesen Artenreichtum ganz sicher erhebliche negative Auswirkungen. Unwillkürlich geht dabei der Gedanke an das städtische Projekt „Stadtgrün - Artenreich und Vielfältig“. Natürlich erwarten wir nicht, dass hier aus den geschilderten Gründen eine Bebauung dauerhaft versagt bleibt. Jedoch halten wir es für dringend geboten, die o.g. Aspekte bei den Planungen zu berücksichtigen. Als besonders wichtig empfinden wir den Erhalt oder die Neupflanzung von Obst- Hochstamm-Bäumen. Die Situation scheint ähnlich der im Bebauungsplan „Unter der Orangerie“ zu sein. Wir glauben gehört zu haben, dass dort jeder Grundstückseigentümer verpflichtet wurde, einen Obstbaum zu pflanzen. Wesentliche Teile des B-Plan-Gebietes sind seit eh und je unbebaute Grünfläche. Die Stadt Wernigerode wurde 2007 Bundeshauptstadt für Naturschutz und ist Gründungsmitglied im „Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt“. Sollten sich daraus nicht auch gewisse Anforderungen für Bebauungspläne ableiten?	zum Wohngebiet. Flächenversiegelungen sollen möglichst gering gehalten werden. Der Gesetzgeber lässt für allgemeine Wohngebiete eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 zu (§ 17 BauNVO). Die z. Z. vorgeschlagenen Baukörper würden einer GRZ von etwa 0,3 entsprechen. Darüber hinaus kann aber durch Nebenanlagen und Wege etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitere Versiegelungen bis zu einer GRZ von 0,6 möglich sein. Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotope und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Wernigerode bewarb sich 2014 als Pilotkommune im Projekt „Stadtgrün – Artenreich und Vielfältig“ zur Entwicklung eines ökologischen Grünflächenmanagements. Auf Seite 12 der Grünflächenstrategie sind die Projektflächen gekennzeichnet. Die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 59 sind nicht mit aufgenommen worden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Zielen des Projektes „Stadtgrün – Artenreich und Vielfältig“ und dem „Bündnis Kommunen für biologische Vielfalt“.

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		In Anbetracht des Vergleichs zwischen dem bestehenden Zustand des Grundstückes und des zu erwartenden Zustandes nach Umsetzung der zur Rede stehenden Planungen müssen wir unsere große Verwunderung zum Ausdruck bringen, dass Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufstellen zu wollen. Dies umso mehr, da in nur ca. 30 m Luftlinie ein weiteres B-Plan Verfahren begonnen wurde. 4. Weitere Aspekte - Es ist zu beobachten, dass der gesamte Hang Schichtenwasser führt. Die vom aktuellen Investor favorisierte Bebauung hätte ganz gewiss schwer kalkulierbare Auswirkungen auf diese hydrologische Situation, da die langen Blöcke wie Sperrriegel wirken würden. Daher müssen wir in Hinblick auf die angrenzende historische Bebauung darauf bestehen, dass im Rahmen der Vorplanungen entsprechende hydrologische Gutachten erstellt werden. - Der Bombenangriff 1944 zog eine Trefferspür von der Grubestraße rüber zur Schenkstraße bzw. auch Breiten Straße. Im Gartenbereich des Grundstückes Breite Straße 78 (Gr. Schenkstraße) wurde vor einigen Jahren ein Bombenblindgänger gefunden. Grundsätzlich besteht daher auch auf dem BPlan-Gelände die Möglichkeit eines solchen Fundes. a) Der vorliegende Planentwurf nimmt wenig Rücksicht auf die angrenzende - historische Bebauung und den Standort innerhalb der	Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Der angesprochene B-Plan Nr. 49 „Küchengarten/Walther-Rathenau-Straße“ steht in keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss erfolgte bereits am 17.09.2015, zwischen den Geltungsbereichen liegen mind. 50 m Luftlinie mit dazwischen liegender Bebauung und Erschließung, beide Geltungsbereiche sind getrennt voneinander verkehrlich erschlossen. Auch bei der Zusammenlegung beider Verfahren wären die Voraussetzungen des § 13a BauGB (gemeinsame Grundfläche kleiner als 20.000 m²) erfüllt und eine UVPG nicht nötig. Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar. Grundsätzlich zielt die Baugrunduntersuchung auf die Verwirklichung des Vorhabens ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Hinweis auf Kampfmittelverdachtsflächen wird vorbehaltlich der Stellungnahme der Kampfmittelbehörde des LK Harz in die Planzeichnung übernommen und ist damit hinreichend dokumentiert. Die vorgeschlagenen beiden Gebäudezeilen weisen in der Innenstadt durchaus typische Grundflächen auf. Die angedachten drei Vollgeschosse

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Stadtmauerlinie. Die Blöcke sind überdimensioniert und passen nicht ins Quartier. b) Die eingebrachten Vorschläge zur Architektur gehen weder mit der Altstadtsatzung noch dem gebotenen Umgebungsschutz des Denkmalbereiches „Altstadt“ konform. c) Sollte der „Platz“ zwischen den Blöcken auch noch versiegelt werden, blieben von einer bisher grünen Lunge der Altstadt nur noch marginale Grünstreifen am Rande des Plangebietes. d) Es steht zu befürchten, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung im bestehenden Wohnquartier eine erhebliche Lärmbelastung durch PKW herbeiführen wird. c) Uns erschließt es sich nicht, warum auf diesem Baufeld keine Wohnsiedlung mit angemessenen Reihen- und Einzelhäusern entstehen kann. Die Stadt als Verkäufer der Fläche sollte von einem „ausgesuchten“ privaten Investor auch eine gewisse Planungsflexibilität verlangen dürfen. Abschließend möchten wir nochmals betonen, dass wir nicht gegen eine Entwicklung und /oder Bebauung der Fläche sind. Den vorliegenden Entwurf lehnen wir jedoch aus den o.g. Gründen ab und bitten hiermit dringend um Veränderung der Planungen.	werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Der städtebauliche Entwurf soll weiter qualifiziert werden. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Aussagen zur „grünen Lunge“ siehe oben, die Versiegelung soll so gering wie möglich gehalten werden und mindestens den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 soll das Grundstück zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode veräußert werden. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Dies wird durch den Bebauungsplan aufgegriffen und ermöglicht. zur Kenntnis genommen

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
6	Bürger/Anwohner Schreiben vom 11.04.2018	Hiermit beantragen wir die Aufhebung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB zum oben genannten Vorgang. Es ist zu keinem Zeitpunkt bisher geklärt, wer für die Folgen der enormen Baumaßnahme, das heißt Bauschäden, Folgen für den Wasserstand, Standfestigkeit der Stadtmauer, u.s.w. verantwortlich ist. Das Gelände war zu keinem Zeitpunkt bebaut und wurde bis in die 70-er Jahre als Pferdekoppel und Streuobstwiese genutzt. Diese Streuobstwiese ist laut NABU und EU-Richtlinie besonders schützenswert. Die Auswirkungen der Baumaßnahme auf dem Gelände der ehemaligen Gorkischule (Küchengarten) ist im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben Nr. 59 im voraus zwingend abzuklären. (Schäden durch Bodenbewegungen, Wasserschäden u.s.w.) Ein Beweissicherungsverfahren an den betroffenen Grundstücken und Gebäuden in der Schäferstraße, Unter dem Küchengarten, Walter-Rathenow-Straße, Schenkstraße und anliegenden Grundstücken der Breiten Straße ist durch die Stadt zu veranlassen.	Nunmehr wird das Regelverfahrens angewendet und ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar. Grundsätzlich zielt die Baugrunduntersuchung auf die Verwirklichung des Vorhabens ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Auch aus Kenntnis des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung war die Fläche bisher nicht bebaut, ist nun aber städtebauliches Ziel. Für das Gebiet wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotop- und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren noch eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar. Grundsätzlich zielt die Baugrunduntersuchung auf die Verwirklichung des Vorhabens ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein Beweissicherungsverfahren wird derzeit nicht

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Der Wertverlust an unseren Grundstücken ist zu ermitteln. Die gesetzlichen Bestimmungen zu Stadt-sanierungsmaßnahmen Bau G.B. § 87 Sachsen-Anhalt, sowie der geltenden Altstadtsatzung sind umzusetzen. Die massive Bauart und Versiegelung der Flächen widerspricht dem Stadtratsbeschluss von 2014 Beteiligung am Förderprojekt "Stadtgrün-Artenreich und Vielfältig, und der zur Zeit laufenden Baumaßnahme in der unteren Breiten Straße, die unter anderem auch zur Verkehrsberuhigung beitragen soll.	in Erwägung gezogen. Die Ermittlung von Wertverlusten/-gewinnen ist nach § 9 BauGB nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Die Anregung wird daher hier lediglich zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Der Hinweis zum § 87 BauGB kann nicht nachvollzogen werden. Wernigerode bewarb sich 2014 als Pilotkommune im Projekt „Stadtgrün – Artenreich und Vielfältig“ zur Entwicklung eines ökologischen Grünflächenmanagements. Auf Seite 12 der Grünflächenstrategie sind die Projektflächen gekennzeichnet. Die Flächen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 59 sind nicht mit aufgenommen worden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes widerspricht nicht den Zielen des Projektes „Stadtgrün – Artenreich und Vielfältig“. Widersprüchlich zur Verkehrsberuhigung der unteren Breiten Straße verhält sich die Baumaßnahme ebenso nicht. Verkehrsberuhigung heißt hier Parksuchverkehre zu minimieren durch den Wegfall von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und eine bauliche Qualität umzusetzen, die den Fahrzeugführer nicht nur aufgrund der Beschilderung zu einer Geschwindigkeitsreduzierung

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
			zwingt. (verringerte Fahrbahnbreiten, Fahrbahnelast, Haltestellen ÖPNV in der Fahrbahn) Durch die Stellplätze im unteren Parkdeck soll die Stellplatzsituation für das Mischgebiet geordnet werden. Parksuchverkehre und Parker in der Kleinen Schenkstraße und Schäferstraße sollen verringert werden.
7	Bürger/Anwohner Schreiben vom 10.04.2018	Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 3/2018 haben Sie zur Bürgerbeteiligung des Bebauungsplans Nr. 59 Breite Str. 84 aufgerufen. Wir können nicht verstehen, wie man mitten im Altstadtzentrum, zwei große Wohnblöcke bauen kann, die in keiner Weise in die historische Altstadt gehören. Wir sind nicht gegen eine Bebauung des Grundstücks. Aber sie muss in das Altstadtgebiet integriert werden. Das wären z.B. Einfamilienhäuser oder kleine Reihenhäuser. Somit könnte man auch etwas für die Umwelt tun, da dann nicht alle Flächen versiegelt werden und es dann wieder neue Obstbäume gibt und kleine grüne Oasen geschaffen werden, wo weiterhin die Vielfalt der Vögel, die sich in diesem Gebiet angesiedelt haben, erhalten werden kann. Somit könnte die grüne Lunge der Altstadt teilweise erhalten bleiben.	Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Dies setzt der B-Plan um. Für das Gebiet wird darüber hinaus derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotop- und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren noch eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Flächenversiegelungen sollen möglichst gering gehalten werden. Der Gesetzgeber lässt für allgemeine Wohngebiete eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 zu (§ 17 BauNVO), also auch für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. (Die z. Z. vorgeschlagenen Baukörper würden einer GRZ von etwa 0,3 entsprechen.) Darüber hinaus kann aber durch Nebenanlagen und Wege etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitere Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich sein. Die Begrifflichkeit „grüne Lunge“ wird als irreführend betrachtet. Es handelt sich nicht um einen definierten planungsrechtlichen Begriff. Umgangssprachlich werden damit (laut Wikipedia) innerstädtische zusammenhängende Grünflächen und

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Der vorliegende Planentwurf nimmt keinerlei Rücksicht auf die Häuser, die schon über 100 Jahre in der Schenkstraße sowie in der Schäferstraße stehen. Wir wohnen in der Schäferstraße und haben unser Dach vor zwei Jahren decken lassen. Da wurde uns vorgeschrieben, weil wir im Altstadtkern wohnen, nur Tonziegeln zu verwenden und den Schornstein durften wir auch nicht mit Schiefer verkleiden, weil das nicht in das Altstadtgebiet passt. Die Schäferstraße, die früher eine Teerdecke hatte, wurde im Zuge der Altstadtsanierung wieder mit Kopfsteinpflaster versehen. Wenn dann die Schäferstraße als einzigste Zufahrt und Ausfahrt benutzt werden soll und die Autos alle über das Kopfsteinpflaster fahren, ist das für die Anwohner und für die vielen alten Häuser unzumutbar. Und jetzt sollen in mitten der Altstadt zwei große Wohnblöcke sowie ein Parkdeck und ein Parkhaus entsteht, die in keinster Weise in die historische Altstadt gehören. Das kann man nicht verstehen. Man hat den Eindruck der Stadt geht es nur um Profit und Ihnen das Flair der Altstadt völlig egal ist.	Parks bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Als Lunge bezeichnet könnten diese Flächen das Atmungsorgan der Stadt symbolisieren. In vielen Großstädten gibt es so bezeichnete Freizeit- und Erholungsflächen, wie den Englischen Garten in München. Diese Voraussetzungen treffen für diese Fläche nicht zu. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung wird stattfinden und in den zu erstellenden Entwurf einfließen oder aber Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift sein. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes darf es nicht zu unzumutbaren zusätzlichen Verkehrslärm kommen. Der Vorwurf der Profitmaximierung wird zurückgewiesen. Es werden städtebauliche Ziele verfolgt. So ist in den Leitlinien des Flächennutzungsplanes aus 2009 unter Punkt 3.2.4.1 Wohnflächenentwicklung bereits formuliert: „Die Entwicklung

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Die Maxim Gorki Schule wurde abgerissen. Ein Grund dafür war auch, dass sie nicht in das Stadtgebiet passt und jetzt soll sogar innerhalb der historischen Altstadt etwas Ähnliches entstehen. Man kann es nicht glauben. Wir hoffen, dass Sie diesen Planentwurf nicht verwirklichen werden.	<i>der Kernstadt unter dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat weiterhin Priorität. Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles sind die angemessene und sinnvolle Nachverdichtung städtischer Räume, die Umnutzung geeigneter Gebiete in Wohngebiete in attraktiver Lage sowie die Reaktivierung brachgefallener innerstädtischer Flächen (Flächenrecycling) in allen Stadtgebieten.“</i> Auch im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode aus 2011 wird die beplante Fläche als eines der Schlüsselprojekte festgelegt. Grund der Aufgabe der Schule war ausschließlich der Rückgang der Schülerzahlen in Wernigerode. Die Maxim-Gorki-Schule mit ihren 4 Vollgeschossen lag auf einem etwa 10 m höheren Plateau als das hier angedachte Vorhaben. Damit war die Schule von vielen Standorten der Stadt aus sichtbar. Diese exponierte Stellung hat das hier behandelte Vorhaben nicht aufzuweisen. zur Kenntnis genommen
8	Bürger/Anwohner Schreiben vom 12.04.2018	Wie mit Amtsblatt vom 31.03.2018 angeregt, will ich Ihrer Aufforderung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan gern nachkommen. Ich erhebe Widerspruch gegen den vorgelegten Entwurf zur Bebauung der zurzeit ungenutzten Gartenfläche zwischen Schäferstr. und Großer Schenkstr. Flurstück u.a. 1992-1996: Dieser wird wie folgt begründet: 1. Die dargestellte großformatige Blockbebauung mit einer Höhe von 14 m ist in diesem Quartier völlig unangemessen. Die beiden Baukörper sind von Höhe, Breite, Dachform völlig untypisch für diesen mit sehr kleinteilig meist historischen Fachwerkhäusern bebauten mittelalterlich Stadtkern. Nicht nur für alle Bestandsgebäude gilt die	zur Kenntnis genommen Der städtebauliche Entwurf stellt 2 Gebäudezeilen dar. Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m x 40 m aus. Umsetzbar wäre u. a. auf Grund

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Altstadtsatzung zum Erhalt des Charakters der Stadt, sondern ebenfalls für Neubauten siehe § 5.1, 6.1 2. Mit dem vorgelegten Entwurf werden die Maßstäbe der Plattenbauten, die in nur 300m Entfernung mit zurzeit offenbar 40 leeren Wohnungen an ein ganz anderes Zeitalter der neueren Stadtgeschichte erinnern, angesetzt. Und das soll in der Sichtachse vom Schloss nun wiederholt werden!	dessen, das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Das Wohngebiet Burgbreite ist mind. 400 m Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt. Die Maßstäbe der „Plattenbauten“ mit oftmals mehr als 100 m langen und 5 geschossigen Baukörpern werden nicht aufgenommen. Sie bilden für den Geltungsbereich auch keinen Maßstab. Laut Statistiken zum Stadtumbau-Ost Monitoring waren am 31.12.2015 in der Burgbreite von 2.116 Wohneinheiten 80 leer stehend. Dies sind 3,8 % des Wohnungsbestandes, was bedeutet, dass

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		3. Die Altstadtsatzung regelt mit den dort klar genannten begrenzenden Straßen ihren Geltungsbereich, Ausnahmen oder Befreiungen sind nicht definiert oder vorgesehen, somit sind die dargestellten Traufhöhen, Dachformen und Gebäudelängen unzulässig. 4. 4 Vollgeschosse egal an welcher Stelle, wie dargestellt, übersteigen jede Dimension und widerspricht geltendem Recht. Es wäre unbedingt rechtlich zu prüfen, ob innerhalb des Geltungsbereichs der Altstadtsatzung ein B-Plan neu aufgestellt werden darf, der dieser widerspricht. 5. Eine Argumentation, dass hier die Altstadtsatzung nicht anzuwenden wäre, da es sich z.B. um ein Hinterliegergrundstück handelt, wäre nicht nachvollziehbar, da das Baugebiet ja durch die Verlängerung einer öffentlichen Straße aus dem Denkmalsbereich heraus erreicht werden soll. Auch grade entlang der historischen und hier erlebbaren Stadtmauer, von wo auch die neue Bebauung zum Teil erschlossen würde, muss die Altstadtsatzung angewendet werden! Es handelt sich hier klar um ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Der Darstellung der Begründung zum B-Planentwurf ist eindeutig zu widersprechen. 6. Wir haben im Dezember 2017 die [REDACTED] gekauft und sind in Abstimmung mit Denkmalamt, Bauamt und Recherche im Archiv	dieser nur knapp über der Fluktuationsreserve von 3 % Leerstand liegt. Die genannten 40 leer stehenden Wohnungen würden nicht einmal 2 % Leerstand bedeuten. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. 4 Vollgeschosse widersprechen pauschal keinem geltenden Recht. Über öffentliches Baurecht und den rechtlichen Grundlagen nach dem Baugesetzbuch, kann die Gemeinde von ihrer Planungshoheit Gebrauch nehmen. Im Geltungsbereich der Altstadtsatzung ist dies auch bereits mehrfach erfolgt. Diese Argumentation zur Nichtanwendung der Altstadtsatzung ist nicht erfolgt. Es handelt sich nicht um ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. In der Begründung des Bebauungsplanes wird dies richtig dargestellt. zur Kenntnis genommen

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		der Altstadtsatzung nachgekommen das Wohnhaus entsprechend historischen Vorlagen zu sanieren. 7. Das Großteil des Gelände ist historisch betrachtet immer Gartenland gewesen und trägt mit dieser Funktion zur Qualität des Quartiers bei. Der zum Teil recht hoch gewachsene Baumbestand ist wertvoll und ökologisch schützenswert da er das Mikroklima der Stadt nachweisbar verbessert. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode widerspricht der Maßnahme. Die Darstellung das es sich um ein Brache handelt ist unrichtig, es ist mutwillig gekündigtes Gartenland. Grundsatz 13 aus der zitierten Festsetzung des Landesentwicklungsplanes spricht von Baulandreserven, Brachflächen und leerstehender Bausubstanz nicht aber von Gartengrundstücken. Es sind sehr wohl „landwirtschaftliche Flächen“ und Waldflächen, natürlich kleineren Maßstab. 8. Die Aufstellung eines B-Planes dürfte zwar bei vorliegender Größe im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung erfolgen, nur ist dieser B-Plan zwingend im Zusammenhang zum B-Plan 49 Walther-Rathenastr. zu sehen, da auch hier vorhandene Grünflächen praktisch zeitgleich zugunsten einer Bebauung weichen sollen. Dieses Baugebiet ist grade mal 30m Luftlinie entfernt! Zusammengekommen ist eine Umweltprüfung durchaus durchzuführen, da es sich hierbei ja nur um eine Kannbestimmung zum Verzicht handelt und das zitierte Gesetz vielleicht eher für Großstädte mit anderen Dimensionen bzw. Maßstäben gemeint ist. Aktueller Zustand des	Die Gartennutzung wurde vor 20 Jahren aufgekündigt, um das Gebiet einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Seit dieser Zeit wurde die Fläche immer weniger genutzt und liegt heute brach. Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotope und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Der vorliegende Bebauungsplan sich aus dem seit 2009 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) heraus. Der FNP wiederum kann von der oberen Verwaltungsbehörde nur genehmigt werden, wenn er den Zielen des Landesentwicklungsplanes entspricht. Insofern sind die Behauptungen, dass es sich hier um „landwirtschaftliche Flächen“ und „Waldflächen“ handelt falsch. Das Bauleitplanverfahren wird nunmehr im Regelverfahren mit Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Der angesprochene B-Plan Nr. 49 „Küchengarten/Walther-Rathenau-Straße“ steht in keinen engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Der Aufstellungs- und Billigungsbeschluss erfolgte bereits am 17.09.2015, zwischen den Geltungsbereichen liegen mind. 50 m Luftli-

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Geländes im Geltungsbereich B-Plan 49 Grünfläche, Brache, keine Bautätigkeit! 9. Wenn schon eine (Teil-) Bebauung erfolgen muss, müssen viele Kriterien bedacht werden. So müssen die Erholungszonen und Gärten der Anlieger geschützt werden. Eine Parkgarage wird Lärm und Verkehr anziehen. Ein Lärmschutzgutachten wäre hier dann aufzustellen. Es ist sicherzustellen, dass nicht die Hotelgäste des benachbarten Hotels ebenfalls die geplante Zufahrt über die Schäferstr. nutzen. 10. Eine Anordnung einer Häuserzeile, auch in zeitgemäßer Architektur, parallel zur Schäferstr. im gleichen Format der dortigen Bebauung mit 2 Vollgeschossen plus DG wäre denkbar und so auch erschließbar. Die geplante GFZ und GRZ darf auf keinen Fall auf die gesamte Grundstücksfläche angesetzt werden. Diese Art der Bebauung könnte sich auch in die vorhandene Vegetation einfügen ohne dass sie komplett abgeholzt werden müsste. Gerade diese bestimmt ja zusätzlich den Wert des Grundstücks für die Umgebung.	nie mit dazwischen liegender Bebauung und Erschließung, beide Geltungsbereiche sind getrennt voneinander verkehrlich erschlossen. Auch bei der Zusammenlegung beider Verfahren wären die Voraussetzungen des § 13a BauGB (gemeinsame Grundfläche kleiner als 20.000 m²) erfüllt und eine UVPG nicht nötig. Bebauungspläne müssen den Anforderungen des § 1 BauGB entsprechen. Einzuhalten sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Dies bedeutet, dass durch die geplante Bebauung keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entstehen dürfen. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Weitere Nutzungen/ Zufahrten für die Hotelgäste sollen nicht ermöglicht werden. Für den Geltungsbereich wurden verschiedene Studien angefertigt, der vorliegende städtebauliche Entwurf wird als städtebaulich vertretbar gewertet. GFZ und GRZ sind durchaus auf die jeweiligen Bauflächen komplett anwendbar. Für die Phase des Entwurfes sind weitere Konkretisierungen notwendig. Die Baukörper müssen weiter ausdifferenziert werden, auch soll die Gebäudehöhe verringert werden.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		11. Zwei evtl. drei zur Nachbarbebauung passende Baukörper entlang des unbefestigten Weges (Grubestr.) südlich wären denkbar. 12. Vermutlich ist eine Wohnungsbaugenossenschaft der falsche Investor, da sie natürlich ganz andere Interessen vertreten. Ein Bauträger, der die einzelnen Wohneinheiten anschließend evtl. weiterveräußert, wäre hier richtiger. Auch so lässt sich sicher für die Stadt der gleiche Erlös für den Verkauf erzielen, was hier scheinbar das Hauptinteresse ist. 13. Eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ist unbedingt zu entwickeln und den betroffenen Anliegern zuzustellen. Wir hoffen, dass sich die Entscheidungsträger der Stadt auch hier für den Erhalt des Erscheinungsbildes ihrer Stadt stark machen und nicht zulassen, dass dies hier nachhaltig durch eine derartige Fehlplanung ohne Not aufgrund einseitiger Interessen beschädigt wird.	Der Vorschlag wird hier lediglich zur Kenntnis genommen. Durch die Beschlusslage zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern aber nicht weiterverfolgt. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Die [REDACTED] ist ein kompetentes und seriöses Unternehmen. Mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 soll das Grundstück zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern, diese können andere als die [REDACTED] sein. Den max. Erlös für den Verkauf des Grundstückes zu erzielen, ist nicht das Hauptinteresse der Stadt Wernigerode. Da es sich derzeit noch um den Vorentwurf handelt, ist auch unter Kenntnis der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Ämterkonferenz beim Bauordnungsamt des Landkreises Harz eine Weiterbearbeitung des Planentwurfes nötig. Nach Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat wird dieser öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der Entwurf wird nicht zugestellt, bitte entnehmen Sie die Auslegungszeit dem Amtsblatt.
9	Bürger/Anwohner Schreiben vom 13.04.2018	Wir nehmen von unserem Einspruchsrecht zum Bebauungsplan 59 gebrauch. Mit Interesse haben wir die Veröffentlichung zum o.g. Bebauungsplanentwurf im Amtsblatt 4/2018 gelesen.	zur Kenntnis genommen

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Allerdings stellten sich bei näherer Betrachtung Zweifel ein, ob hier die Belange der schon länger hier lebenden Anwohner Berücksichtigung gefunden haben und ob sich das geplante Objekt allein optisch in den Kern der Altstadt einfügen wird. Die Häuser der Schäferstraße / Schenkstraße sind ca. 100 Jahre alt. Kleine Fachwerkhäuser, die liebevoll durch private Eigenleistungen, aber unter hohen Auflagen der Baubehörde, saniert wurden. Es gab Vorschriften bezüglich der Dachziegelfarbe, Fenstergestaltung, selbst die Fassadenfarbe musste der Altstadtsatzung entsprechen. Vergeblich haben wir alle diese Anforderungen in dem vorliegenden Gestaltungsentwurf für o.g. Objekt gesucht. Die Schäferstraße soll als einzige Zu- und Ausfahrt dienen, eine schmale Gasse, die vor Jahren ebenfalls im Zuge der Altstadtsanierung mit Kopfsteinpflaster erneuert wurde. Die Häuser stehen sich sehr dicht gegenüber, der Schall fängt sich unweigerlich dazwischen. Diese Straße ist für ein höheres Verkehrsaufkommen und	Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Die Abbildung einer Kleinteiligkeit, der Dachziegelfarbe, Fenstergestaltung oder der Fassadenfarbe ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorentwurfes. Auch stehen die möglichen Baukörper mit einer Länge von 40 m nicht im Widerspruch zur umgebenden Bebauung. Ein undifferenzierter 40 m langer Baukörper soll aber nicht entstehen. Mit der weiteren Ausarbeitung des Vorentwurfes sollen Festsetzungen zur Gebäudegliederung getroffen werden. Grundlegend wird kein Widerspruch des neuen Baukörpers zum Einfügen in die umgebende kleinteilige Bebauung gesehen. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes dürfen keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bewohner entstehen. Der Bebauungsplan muss den Anforderungen des § 1 BauGB entsprechen. So heißt es im § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: „<i>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</i>“ sind zu gewährleisten. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		den daraus resultierenden Lärm überhaupt nicht geeignet. Die Belästigung schädigt Anwohner und Bausubstanz der Häuser. Der Bebauungsplan sieht auch eine Tiefgarage plus Parkdeck vor. Hierbei muss eine Grube angelegt werden, die eine Funktion ähnlich einer Staumauer annimmt. Unsere Befürchtungen sehen wir bei Grund- und Regenwasser. Die letzten Jahre haben uns gezeigt, dass sintflutartige Regenfälle keine Seltenheit mehr bleiben werden. Das Wasser hatte bisher im Areal Breite Straße 59 die Möglichkeit zu versickern. Wohin wird es sich künftig seine Wege suchen? Man kann davon ausgehen, dass unweigerlich die Grundstücke in der Schäferstraße /Schenkstraße/ Breite Straße betroffen sein werden. Wer kommt für Schäden an Grundmauern künftig auf? Wir sind nicht generell gegen eine Bebauung des o.g. Grundstücks. Sie sollte sich aber harmonisch in das Altstadtgebiet einfügen und die bestehende Bausubstanz ergänzen. Einfamilienhäuser oder kleine Reihenhäuser wären eine gute Möglichkeit. Weniger versiegelte Flächen, mehr Anbau und Erhalt von Rasen, Bäumen und Sträuchern. Somit würde man nicht nur dem Umwelt-, Lärm- und Artenschutz gerecht werden, sondern auch das Flair der historischen Altstadt erhalten. Den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung sollte nicht nur der finanzielle Aspekt wichtig sein, sondern auch das Wohl der Bürger und das Ansehen der Stadt nach außen. Bei dem Beschluss zum Bebauungsplan 59 hat man leider nicht den Eindruck.	Das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen kann durchaus durch die Straßen „Schäferstraße“ und „Unter dem Küchengarten“ bewältigt werden, Schäden an den Gebäuden werden dadurch nicht erwartet. Die Lage des Parkdecks (eine Tiefgarage ist nicht geplant) wurde aufgrund der topografischen Situation und der Trennung des Mischgebietes und des allgemeinen Wohngebietes gewählt. Damit wird der Eingriff in die vorhandene Topografie gering gehalten. Im Bauleitplanverfahren wird die Ableitung des Regenwassers zu klären sein. Nach ersten Gesprächen gibt es seitens der unteren Wasserbehörde die Einschätzung, dass das anfallende und nicht vor Ort versickernde Regenwasser in das vorhandene Trennsystem eingeleitet werden kann. Möglichst viele Flächen sollen versickerungsfähig gestaltet werden. Falls dies durch die Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, werden Regenrückhaltungen notwendig. Die angrenzenden Grundstücke dürfen nicht betroffen werden. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Flächenversiegelungen sollen möglichst gering gehalten werden. Die Möglichkeiten der Versiegelung werden durch den Gesetzgeber reguliert. Für allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 zugelassen (§ 17 BauNVO). (Die z. Z. vorgeschlagenen Baukörper würden einer GRZ von etwa 0,3 entsprechen.) Darüber hinaus kann aber durch

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
			Nebenanlagen und Wege etc. nach § 19 Abs. 4 BauNVO eine weitere Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,6 möglich sein. Die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern würde die gleiche GRZ (also Versiegelung) zulassen. Mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 soll das Grundstück zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode (SWW) veräußert werden. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern.
		Wir hoffen, dass Sie diesen Plan nicht verwirklichen werden!	zur Kenntnis genommen
10	Bürger/Anwohner Schreiben vom 13.04.2018	Wir möchten hiermit offiziell und nachdrücklich unsere Bedenken zum Bebauungsplan „Breite Straße 84“ zum Ausdruck bringen. Warum muss jede freie Fläche in Wernigerode zugebaut werden? Weil gerade die Grundstücks- und Mietpreise „durch die Decke gehen“? Und im gleichen Atemzug prahlt die Stadt mit Nachhaltigkeit. Immer mehr Menschen auf engstem Raum anzusiedeln bringt unweigerlich Konflikte mit sich. Ist das wirklich gewollt?	zur Kenntnis genommen In Wernigerode kann und wird nicht jede freie Fläche bebaut. Grundlegend legt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wernigerode als vorbereitender Bauleitplan die bauliche Nutzung von Grundstücken fest. Seit dem FNP von 1994 ist die Fläche als überbaubare Fläche (Mischgebietsfläche/Wohngebietsfläche) ausgewiesen. Mehrere Bebauungsvorschläge sind seitdem erarbeitet worden. Die Versorgung der Bevölkerung Wernigerodes mit Wohnraum ist ein grundlegendes Ziel der Stadt und auch im Sinne der Nachhaltigkeit notwendig. Dem wird gerade auch vor dem Hintergrund der Nutzung integrierter Lagen und damit folgenden Nachverdichtungen entsprochen. Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes dürfen keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bewohner entstehen. Der Bebauungsplan muss den Anforderungen des § 1 BauGB entsprechen. So heißt es im § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: „<i>die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn-</i>

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Als Immobilienbesitzer in der Wernigeröder Innenstadt, ist man sehr strengen Auflagen unterworfen. Alles soll altstadtgerecht bleiben. Aber jetzt sollen Viergeschossige Gebäude errichtet werden? Des Weiteren macht uns die Zufahrt zum Baugebiet große Sorgen. Die momentane Parksituation und der Durchlaufverkehr in der Schäferstraße sind gelinde gesagt unzumutbar. Ganz zu schweigen von der täglichen Belieferung der gastronomischen Einrichtungen in der Breiten Straße, welche direkt vor unserem Hause stattfinden. Diese Situation hat sich durch den Ausbau der Breiten Straße noch einmal zusätzlich verschlimmert. Wie weit soll es noch gehen? Aus unserer Sicht ist die Lebensqualität der Einwohner von Wernigerode in den letzten Jahren rapide gesunken. Wir fühlen uns jedenfalls in unserer Lebensweise sehr eingeschränkt. Wir bitten abschließend darum, unsere kritischen Anmerkungen zu bedenken.	<i>und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“</i> sind zu gewährleisten. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. 4 Vollgeschosse sind nicht festgesetzt worden. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. zur Kenntnis genommen
11	Bürger/Anwohner	Ich bin zusammen mit meiner Schwester, xx, Eigentümerin des Grundstückes in der Breite Straße xx. Wir möchten mit diesem	zur Kenntnis genommen

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
	Schreiben vom 13.04.2018	Schreiben ausdrücklich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“, einlegen. 1. Unser Grundstück verfügt über einen Zugang über die Breite Straße xx und seit ca. 50 Jahren über zwei Zugänge/Zufahrten über das Nachbargrundstück Breite Str. 84. Dieses Wegerecht über die Breite Straße 84 liegt unserer Familie schriftlich vor. Aus den uns zur Verfügung stehenden Unterlagen geht nicht hervor, ob eine der Zufahrten auch in Zukunft Fortbestand hat. Wir möchten daher auf unser Recht hinweisen, eine Zufahrt zu unserem Grundstück in der Planung zu berücksichtigen. Ich möchte Sie daher bitten, uns eine Auskunft zu diesem Sachverhalt zu geben und wenn möglich, einen persönlichen Begehungstermin vor Ort zu vereinbaren. 2. Der Bebauungsplan des Grundstückes „Breite Straße 84“ sieht weiterhin eine Bebauung von vier Stockwerken im oberen Teilbereich, ein Parkhaus mit zwei Stockwerken und im Hofbereich eine dreigeschossige Bebauung vor. Wir als Besitzer eines Grundstückes in der Innenstadt finden es irritierend, dass solche Konzepte genehmigt werden. In der Vergangenheit haben wir selber einige Baumaßnahmen an unserem Eigentum vorgenommen und waren beispielsweise, allein bei der Auswahl der Dachfenster, an strenge Vorgaben gebunden. Denn der Blick vom Wernigeröder Schloss darf nicht durch moderne Baumaßnahmen getrübt werden.	Eine privatrechtliche Vereinbarung oder öffentlich-rechtliche Sicherungen bestehen nicht. Die Baulast ist zwischen den Grundstückseigentümer neu abzustimmen, damit eine rechtliche Grundlage besteht. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ersetzen die Baulasten nicht. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Die Bebauung wird nur von wenigen Punkten aus der Altstadt heraus zu sehen sein. Vom Schloss

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Wir möchten die Wernigeröder Stadträte und den Bauausschuss der Stadt Wernigerode daher eindringlich bitten, den empfohlenen Bebauungsplan für das Gebiet noch einmal zu überarbeiten und neu zu konzipieren.	aus werden allerdings die beiden Baukörper selbstverständlich zu sehen sein. Weder der Blick zu stadtbildprägenden Gebäuden oder über die Altstadt hinweg wäre aber beeinträchtigt. Es handelt sich hier um einen Vorentwurf, der Satzungsbeschluss und die damit verbundene Rechtskraft des Bebauungsplanes liegt noch nicht vor. zur Kenntnis genommen
12	Bürger/Anwohner Unterschriftenliste vom 20.04.2018	Eingabe der Anwohner an die Stadt Wernigerode zur Neuauflistung des Bebauungsplans Nr. 59 „Breite Straße 84“. Stadt Wernigerode (Harz) Grundsätzlich sind wir Anwohner froh, dass ein fast 20-jähriger Vorgang zum Abschluss kommen soll und wir freuen uns auf die Bebauung und sinnvolle Nutzung des derzeitigen Brachlandes mitten in der Stadt. Nach Einsicht und Prüfung der ab dem 9.4.2018 ausliegenden Unterlagen haben wir folgende Einwände gegen die geplante Bebauung vorzubringen: - Höhe der Bebauung: geplant 14 m Firsthöhe Einwand: Die gesamte angrenzende Bebauung (s. auch Fotodokumentation-<i>Anmerkung A61: diese liegt nicht vor</i>) in der „Große Schenkstraße“, in der „Schäferstraße“ und in der Grubestraße (Walter- Rathenau-Straße) weist eine 1 ½ - 2-geschossige Bebauung ohne Drempel mit Satteldächern auf, wobei die Geschosshöhen der alten Häuser größtenteils weit unter 2,80 m liegen, also noch einmal niedriger sind. Die Geschosse der alten Fachwerkhäuser weisen nur Minderhöhen auf, z.B. Traufhöhe 2-geschossig nur ca. 4,50 m. Jetzt in der inneren Bebauung höher Geschosse, ein zusätzliches Geschoß plus	zur Kenntnis genommen Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		ein Staffelgeschoss festzulegen, entspricht nicht dem in der Begründung festgelegten Ziel und Zweck dieses B-Plans „einer nachhaltigen Stadtentwicklung“; die Gebäude wirken wie ein Fremdkörper in der schönen Altstadt Wernigerode. Der so oft zitierte „Blick vom Schloß“ auf rote Ziegeldächer wird mit dieser massiven Bebauung stark unterbrochen. Mögliche Gründächer verbessern den Anblick von oben nicht, Flachdach bleibt Flachdach, Unterbrechung einer Dachlandschaft bleibt eine Unterbrechung. Die Geschossigkeit sollte - wie über die ganzen langen Jahre schon oft diskutiert - auf maximal 2 Vollgeschosse festgelegt werden, besser noch 1 ½ Geschosse. Ab wo wird die Firsthöhe gemessen? Hierüber sagt der B-Plan nichts aus. Üblich wäre „Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OKFF)“; dann wäre die tatsächliche Höhe der Häuser wegen der Hanglage und dem straßenseitig herausragenden Kellergeschoß noch einmal 2-3 m höher, also 16-17 m. Wir bitten dringend um eine genaue Festlegung der Firsthöhe (bei Flachdächern: Attikahöhe incl. der möglichen Aufbauten), diese sollte nicht über 8,00 m liegen (z.B. Stadtvilla 2-geschossig) Das Parkhaus ist mit einer 2-Geschossigkeit festgelegt; hier fehlen die Höhenfestlegungen und die Festlegung, ob das in den Hang gebaute Geschoß zur Geschossigkeit dazu gezählt wird. Es sollte die genaue Höhe des geplanten Parkhauses einschl. der Parkhausbrüstung und auch ob auf dem Dach geparkt werden darf festgelegt werden. Altstadtsatzung	Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Der Vorschlag eines Flachdaches (i.V.m. einer Dachbegrünung) kann auch Vorteile mit sich bringen (Regenrückhaltung, mikroklimatische Auswirkungen, Bauphysikalische für die Bewohner des Gebäudes). Eine Unterbrechung der Dachlandschaft liegt derzeit vor, sie wird durch das Bauvorhaben lediglich nicht beseitigt. Die planerische Absicht war es auch, durch die Dachbegrünung die vorhandene Charakteristik aufzugreifen. Eine begrünte Flachdachlösung wird nunmehr nicht mehr weiterverfolgt. Für die festgesetzten Höhen werden im Bebauungsplan Bezugshöhen festgesetzt. Dies kann Normalhöhennull (NHN) oder ein örtlich vermessener Bezugspunkt sein. Der örtliche Punkt wird in die Planzeichnung übernommen. Die vorgeschlagene Angabe OKFF ist im B-Plan nicht zielführend, da damit der Bezug zum vorhandenen Gelände nicht bestünde. Das in den Hang gebaute Geschoss des Parkdecks wird als Geschoss gezählt. Die Festsetzung der maximalen Höhe des Parkhauses wird nicht erforderlich.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Einwand: Die Stadt (bzw. der Stadtrat) setzt sich über ihre eigene aufgestellte Satzung massiv hinweg, die Altstadtsatzung. Diese Satzung sollte dem Ziel und Zweck schon genannten Ziel und Zweck (die auch in der B-Planbegründung genannt sind) dienen, dem Schutz und Erhalt der schönen Altstadt, „einer nachhaltigen Stadtentwicklung“. Bei der geplanten Bebauung werden - soweit keine weiteren Festlegungen der Stadt erfolgen - Putz- und bestenfalls schlichte Klinkerfassen zum Einsatz kommen. Weiterhin werden dort ohne Festlegung auch Kunststofffenster eingebaut werden. Dies widerspricht § 5 der Altstadtsatzung „Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden“: dort steht, dass eben gerade keine schlichten eintönigen Fassaden erlaubt sind, keine Verwendung von Kunststoffen und Imitationen natürlicher Baustoffe. Dem § 6 „Dächer“ und § 9 „Materialien und Farbe“ widerspricht der geplante Flachdachbau: es sollen laut Altstadtsatzung die „Kleinmaßstäblichkeit“ erhalten bleiben, und „grundsätzlich ... Dachneigungswinkel von 45-50°“ mit „roten, naturfarbenen Tonziegeln bzw. Betondachsteinen als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung“ zum Einsatz kommen, nur für „untergeordnete Nebenanlagen und rückwärtige Gebäudeteile sind „sofern nicht einsehbar“ Gründächer als Flachdach zulässig. Es sollte auch in diesem B-Plan-Verfahren dringend die Altstadtsatzung festgelegt werden. Ankauf des Grundstückes durch einen privaten Investor Einwand: Wir haben schon am 11.8.1998 der BWG (Vorbesitzer vor der Stadt Wernigerode) den Ankauf des Grundstückes zu marktüblichen Preisen angeboten; dies waren damals die Anwohner ... usw.; dies gilt auch heute noch. Einer vorrangigen Nutzung zum Wohle der Stadt Wernigerode durch eine nachhaltige Stadtentwicklung steht dieser Ankaufwunsch sicher zurück; hier aber soll ein privatwirtschaftlich betriebenes Altenheim zum Profit eines Einzelnen oder einer Firma den Zuschlag erhalten. Ohne weiter Festlegungen wird hier eine maximalwirtschaftlich ausgelegte (und nicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung) Bebauung	Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 soll das Grundstück zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode (SWW) veräußert werden. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen.

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		und Nutzung entstehen. Der richtige Weg hier ist es, die Stadtentwicklungs-maxime im B-Plan festzulegen und dann das Gebiet frei auszuschreiben. Umwelt und Emission Einwand: Durch diese massive Bebauung wird der Wasserhaushalt erheblich verändert (PU-Keller und ähnlich Einbauten); schon jetzt haben alle Anwohner in Kellern und Sockeln Wasserprobleme durch eindringendes Schicht- und Hangwasser. Das Parkhaus erzeugt erhebliche Lärmbelästigung in der Hinterlandbebauung; hierzu bedarf es einer intensiven Emissionsprüfung, dies widerspricht dem beschleunigten Verfahren dieses B-Planverfahrens, im Besonderen, da dieses Parkhaus privat betrieben werden soll. Innere Erschließung Einwand: In dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf ist die Innere Erschließung überhaupt nicht festgelegt. Wenn dieser Entwurf so rechtskräftig wird, könnte ein privater Investor die gesamte Fläche überbauen, ohne an eine vorgegebene Straßenplanung gebunden zu sein. Es ist lediglich ein großes Baufenster festgelegt; der Investor kann diesen Bereich komplett frei beplanen, er ist an nichts gebunden. Der beigelegte Entwurf ist lediglich ein Vorschlag von vielen möglichen	Ein Altenheim ist nicht vorgesehen. Die Entwicklung des Gebietes entspricht einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Versorgung der Bevölkerung Wernigerodes mit Wohnraum ist ein grundlegendes Ziel der Stadt und auch im Sinne der Nachhaltigkeit notwendig. Dies ist gerade auch vor dem Hintergrund der Nutzung integrierter Lagen und damit folgenden Nachverdichtungen so zu sehen. Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar. Grundsätzlich zielt die Baugrunduntersuchung auf die Verwirklichung des Vorhabens ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Die Emissionsprüfung widerspricht nicht dem Verfahren nach § 13a BauGB. Es ist auch unerheblich ob es sich um öffentlich betriebene oder private Stellplätze handelt. Dies ist z.T. richtig, der städtebauliche Entwurf entfaltet keine Rechtswirksamkeit. Allerdings kann nicht die gesamte Baufläche überbaut werden. Die zulässige GRZ von 0,4 ist einzuhalten. Der Vorentwurf ist weiter auszuarbeiten. Die für die Bebauung bzw. deren Nutzung notwendigen Zufahrten für Rettungsdienste und die

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Planungen. Auch die städteplanerisch wichtige rückwärtige Feuerwehrezufahrt ist nicht vorgeschrieben und könnte entfallen. Nutzung Einwand: Herr [REDACTED] von der [REDACTED] erwähnte eine Miete von ca. 10 €/qm Kaltmiete für die einzelnen Einheiten; es ist schwer vorstellbar, dass sich die Wernigeroder Bürger einen so hohen Mietzins leisten können. Fazit: Die Bebauung ist viel zu massiv und hoch, nur in der Breiten Straße sind so hohe Häuser zu finden. Sie widerspricht komplett der stadteigenen Altstadtsatzung und durch Umweltbelange (im Besonderen Schichten-, Hangwasser und Lärmbelästigung) sollte eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden. Der B-Plan enthält für eine solche Innen-Altstadtbebauung nur sehr wenige Einschränkungen, so dass dem Investor sehr viele - auch stadtentwicklungsschädliche - Möglichkeiten der Bebauung offenstehen, eine innere Erschließung ist überhaupt nicht festgelegt. Es scheint hier ausschließlich um eine möglichst effiziente wirtschaftliche Ausnutzung des Gebietes zu gehen. Dies kann nicht im Interesse der Stadt Wernigerode und ihrer Bürger liegen. Bislang wiesen die Entwürfe der Stadt eine der umliegenden Gebäude angepasste Bebauung auf. Durch eine kleinere Parzellierung und eine niedrigere Geschoszahl wäre dies einfach zu erreichen, siehe z.B. Entwurf der Stadtwerke vom 10.12.2015.	Feuerwehr werden in der Planzeichnung dargestellt und werden damit gesichert. Die wirtschaftliche Überlegung eines Unternehmens zu seiner Investition ist nicht Bestandteil der Festlegungen eines Bebauungsplanes. Die nebenstehenden Belange werden an dieser Stelle lediglich zur Kenntnis genommen. Wie bereits dargelegt wird das Maß der baulichen Nutzung als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung soll überprüft und möglichst verringert werden. Durch einen Bebauungsplan können örtliche Bauvorschriften erlassen werden, die damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) aussetzen. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Für den Zu- und Abfahrtsverkehr zum Parkdeck müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden, die Auswirkungen des Bauvorhabens auf das vermutete Schichten- und Hangwasser können durch ein Hydrogeologisches Gutachten bestimmt werden, sind aber grundlegend erst bei Umsetzung der Baumaßnahme Gegenstand der Baugrunduntersuchungen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Da es sich derzeit noch um den Vorentwurf handelt, ist auch unter Kenntnis der Stellungnahmen

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Forderung der Anwohner: 1. Reduzierung der Geschößzahl, maximal 2 Vollgeschosse 2. Festlegung der Gebäudehöhen bezogen auf die talseitige Geländeoberfläche von max 9,00 m 3. Klare Festlegung der inneren Erschließung 4. Festlegung der Gebäudelängen auf max 12,00 m (nicht 40 m!!!) 5. Einhaltung der Altstadtsatzung 6. Verkauf geregelt durch eine Ausschreibung nach in Kraft treten	der Öffentlichkeit und der Beratung mit den zuständigen Ämtern beim Bauordnungsamt des Landkreises Harz eine Weiterbearbeitung des Planentwurfes nötig. Nach Billigung des Entwurfes durch den Stadtrat wird dieser öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt, woraufhin wiederum Stellung genommen werden kann. Der Forderung wird nicht gefolgt, 3 Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet. Der Forderung wird nur teilweise gefolgt, die Gebäudehöhe soll verringert werden. Da es sich nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt, sondern um einen Angebotsbebauungsplan werden nur die für die geordnete städtebauliche Entwicklung notwendigen Festlegungen getroffen. Notwendige Ergänzungen werden in der weiteren Ausarbeitung vorgenommen. Die Gebäudelänge kann durchaus 40 m betragen, diese Baulängen finden sich in der Blockrandstruktur der Altstadt typischerweise wieder. Damit werden sie auch hier zulässig sein. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung wird stattfinden und in den zu erstellenden Entwurf einfließen oder aber Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift sein. Mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 soll das Grundstück zum festgesetzten Wert an die

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		des B-Plans und Verkauf an den Höchstbietenden bzw. an mehrere einzelne Käufer 7. Das beschleunigte Verfahren ausschließen (20 Jahre Diskussionen sollten jetzt wohl überlegt und in Ruhe unter Berücksichtigung der o.g. Belange beschlossen werden) <i>Anm. A 61: mit Unterschriften versehen sind folgende Punkte:</i> Für den Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ bestätige ich mit meiner Unterschrift folgende Zielsetzungen voll und ganz zu unterstützen. 1. im oberen Bereich des Bebauungsplan-Gebietes maximal eine 2 geschossige Bebauung mit zulässigem Dachgeschossausbau - verbunden mit der Festlegung auf eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m (talseitig) 2. Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der anliegenden kleinteiligen Denkmalbereiche sowie Einhaltung der Altstadtsatzung	Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden. Der Verkaufspreis wurde durch ein Gutachten festgesetzt. Änderungen an diesem Vorgehen werden als nicht erforderlich angesehen. Dies ist zudem nicht Bestandteil der Bauleitplanung. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor. Der Stadtrat hat sich grundlegend zu dieser Art des Verfahrens sowie mit dem Beschluss 084/2015 zur Art und dem folgenden Maß der baulichen Nutzung bekannt. Der Bebauungsplan wird nun im Regelverfahren durchgeführt. Siehe vorherige Ausführungen und Punkte 1 und 2. Durch einen Bebauungsplan können eigene örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Die Abbildung einer Kleinteiligkeit ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Vorentwurfes. Auch stehen die möglichen Baukörper mit einer Länge von 40 m nicht im Widerspruch zur umgebenden Bebauung. Ein undifferenzierter 40 m langer Baukörper soll aber nicht entstehen. Mit der weiteren Ausarbeitung des Vorentwurfes sollen Festsetzungen zur Gebäudegliederung getroffen werden. Grund-

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		3. Keine vollständige Ignoranz und Zerstörung des bestehenden, ökologisch wertvollen Naturraumes - verbunden mit Festlegungen für angemessene Ausgleichsmaßnahmen 4. Auswahl eines Investors, der gewillt ist, die Pkt. 1-3 zu berücksichtigen	legend wird kein Widerspruch des neuen Baukörpers zum Einfügen in die umgebende kleinteilige Bebauung gesehen. Für das Gebiet wird derzeit eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotope und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Die Stadt Wernigerode hat keinen Investor ausgewählt. Mit Beschluss 012/2015 ist der Verkauf des Grundstückes an die Stadtwerke Wernigerode GmbH festgelegt worden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann auch ein anderes Unternehmen als die [REDACTED] tätigen.
13	Bürger/Anwohner Schreiben vom 18.04.2018	Gegen die oben genannten Planungen der Stadt Wernigerode erheben wir namens und in Vollmacht für unser Mitglied, ... nachfolgende Einwendungen, da Frau ... durch die geplanten Baupläne in ihren Rechten auf Eigentum (Artikel 14, Abs. 1 Satz 1 GG) sowie das Rücksichtnahmegebot verletzt wird. A. Persönliche Betroffenheit Frau ... ist Eigentümer des Grundstücks Walter-Rathenau-Straße xx in Wernigerode, welches unmittelbar an das Baugebiet in Richtung Walter-Rathenau-Straße angrenzt. Das Grundstück der Frau ... ist durch das weitere Baugebiet oberhalb der Walter-Rathenau-Straße, Bebauungsplan Nr. 49 "Wohngebiet Küchengarten/Walter-Rathenau-Straße" betroffen. Sie wohnt zwar nicht selbst in ihrem	zur Kenntnis genommen. Die nördliche Seite des hier benannten Gebäudes befindet sich laut dem GIS-System der Stadt Wernigerode in einer Entfernung von etwa 24 m zum Geltungsbereich des B-Planes Nr. 59. Die überbaubare Grundstücksfläche rückt weitere 7,5 m (neu 3,0 m) vom Geltungsbereich zurück. Die

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Grundstück in der Walter-Rathenau-Straße xx in Wernigerode, jedoch ihre Mieter. Zum Wohngrundstück gehört ein Garten, welcher unmittelbar an das Plangebiet grenzt. Der Garten stellt für das Wohngrundstück einen besonderen Erholungswert dar und wird von den Mietern auch als Erholungsfläche genutzt. Frau ... befürchtet, dass durch die geplante Bebauung die Wohnqualität auf ihrem Grundstück erheblich vermindert wird. Damit wäre auch eine erhebliche Wertminderung für das Grundstück verbunden. Dies zum einen durch die Höhe der geplanten Bauwerke, wodurch die Sicht auf die umliegende Altstadtbebauung abgeschnitten wird. Unmittelbar neben dem Wohngrundstück befinden sich dann die hohen Wände der Fassaden der geplanten Häuser mit Aufsätzen. Von den Gebäuden geht dann der unmittelbare Eindruck aus, als würde das Wohngrundstück an einer Wand angrenzen. Die Gartenfläche wäre dann nur noch eingeschränkt nutzbar, da allein schon der vorgenannte Eindruck die Nutzung einschränkt. Darüber hinaus liegt der Garten dann im unmittelbaren Einblickbereich der geplanten Wohnungen. Des Weiteren erfährt das Grundstück ... durch den geplanten Anliegerverkehr von der Schäferstraße über das Wohngrundstück zur Großen Schenkstraße hin eine erhöhte Lärmbelästigung im rückwärtigen Bereich, wo sich die Gartenfläche anschließt, welche als Erholungsfläche auf dem Grundstück ... genutzt wird. Durch den Verkehr nehmen auch die Luftschadstoffe auf dem Grundstück ..., insbesondere auf der Erholungsfläche Garten, zu. B. Inhaltliche Einwendungen Die Entwässerungssituation ist in der Planung nicht berücksichtigt. Es liegt keine geohydraulische Bewertung des geplanten Baufeldes vor. Die gebäudebezogenen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Grundstücke an der Walter-Rathenau-Straße, insbesondere für das Grundstück ... bei nicht gesichertem Grundwasserabfluss,	neue Bebauung wird also erst in einem Abstand von ca. 31,5 m (neu 27 m) zur nördlichen Gebäudewand des Einwenders errichtet werden können. Weiterhin ist ein Geländeversprung von ca. 8 m zwischen den Bebauungen zu verzeichnen. Damit würden mehr als 2 Vollgeschosse in ihrer Höhe komplett zurücktreten. In Anbetracht der innerstädtischen Lage der Grundstücke kann dieses Maß der vorgeschlagenen Bebauung als städtebaulich vertretbar bewertet werden. Dies trifft auch auf die Gartennutzung zu. Die notwendigen Abstandsflächen nach Bauordnung werden eingehalten. Der zwischen den beiden Grundstücken befindliche öffentliche Weg ist an dieser Stelle ca. 5 m breit (Flurstücksbreite). Der Neubau ist somit von der nördlichen Flurstücksgrenze des Einwenders mindestens 12,5 m entfernt. Darüber hinaus gibt es keinen Rechtsanspruch auf einen unverbaubaren Blick. Die Ermittlung von Wertverlusten/-gewinnen ist nach § 9 BauGB nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Ein-

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		sind nicht bewertet worden. Das Grundstück ... hat insbesondere im unteren Bereich des Gartens, der unmittelbar an das Plangebiet in voller Breite anliegt, schon immer einen hohen Grundwasserstand. Durch die geohydraulischen Verhältnisse ist derzeit jedoch gewährleistet, dass das Grundwasser abfließt und somit der Garten auf dem Grundstück ... nutzbar ist. Dies könnte sich durch die geplante Bebauung einschließlich des geplanten Parkhauses gravierend ändern. Die Bebauung könnte die geohydraulische Situation massiv verändern, wodurch Grund- und Schichtenwasser dann nicht mehr vom Grundstück ... abgeleitet werden kann und sich somit auf ihrem Grundstück staut. Die Bebauung würde wie eine Sperre wirken. Dies hatte zur Folge, dass sich dieser Wasserstau dann auch auf das Wohngebäude auf dem Grundstück auswirkt. Im ungünstigsten Fall würde sich das Grund- und Schichtenwasser auf dem Grundstück ... so stauen, dass der Garten nicht mehr nutzbar ist und das Gebäude durch drückende Feuchtigkeit Schaden nimmt. Auch wenn bei der Planung berücksichtigt werden sollte, dass das Grundwasser dauerhaft abgepumpt wird, ist geohydraulisch zu bewerten, ob dann die Stabilität des Unterbodens für das Grundstück ... einschließlich des aufstehenden Wohngebäudes dauerhaft gewährleistet ist. Soweit ein Risiko für das Grundstück ... verbleibt, ist nicht abgesichert, wer im Falle der Verwirklichung des Risikos die dann anfallenden Kosten übernimmt. Zu berücksichtigen ist, dass sich die Grund- und Schichtenwasserproblematik auch noch mit dem Wohngebiet "Küchengarten/Walter-Rathenau-Straße", Bebauungsplan Nr. 49 ändern kann. Das geplante Baugebiet liegt oberhalb der Walter-Rathenau-Straße und hat ebenfalls unmittelbare Auswirkungen auf das Grundstück ... Die Grundwassersituation ist im Zusammenhang mit diesem geplanten Wohngebiet, Bebauungsplan Nr. 49, zu betrachten, welche nur unweit des geplanten und hier gegenständlichen Gebietes liegt. Im Übrigen fügt sich die massive Blockbauweise nicht in das Stadtbild des Altstadtgebietes ein.	griffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar. Grundsätzlich zielt die Baugrunduntersuchung auf die Verwirklichung des Vorhabens ab und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für den B-Plan Nr. 49 wurde ein Hydrogeologisches Gutachten angefertigt, was weit über den üblichen Rahmen während einer Bauleitplanerstellung hinausgeht. Darin wird ausgeführt, dass auf die umgebende Bebauung durch das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m x 40 m aus. Umsetzbar wäre auf Grund dessen,

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Darüber hinaus bezieht sich ... auf die Ausführungen ihrer Grundstücksnachbarin in der Walter-Rathenau-Straße, ... (Anm. A61: Stellungnahme Nr. 3), sowie auf die Ausführungen des Bewohners der Schäferstraße in Wernigerode, ... (Anm. A61: Stellungnahme Nr. 7). Die Inhalte der Stellungnahmen übernimmt ... vollständig auch für ihre Stellungnahme.	das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. siehe Stellungnahme lfd. Nr. 3 und 7
14	Bürger/Anwohner Schreiben vom 23.04.2018	Sehr geehrte Mitarbeiter des Planungsamtes, der o.g. Bebauungsplan wird in der vorliegenden Aufstellung kritisiert. Folgende Kritikpunkte führten zu einer Ablehnung: 1. Die vorgesehene Bebauung ist dem Umfeld und der bisherigen Bebauung nicht angemessen und passt in ihrer geplanten Form nicht in die Altstadt. Sie wird den Anforderungen der Altstadtsatzung, an die sich alle anderen Anwohner des Wohngebietes halten müssen, nicht gerecht.	zur Kenntnis genommen Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebauungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlassen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		2. Die Altstadt wird als Ensemble zerstört und der Blick vom Schloss würde durch die Ansicht der zwei Mehrgeschossiger massiv beeinträchtigt. 3. In der Begründung wird ausgeführt, dass der Bereich verwildert ist und die darin vorhandenen Bäume keinen Wert darstellen. Leider wurde im Bericht mit keinem Wort auf die dort vorhandene Tierwelt	Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m x 40 m aus. Umsetzbar wäre auf Grund dessen, das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Die hier angesprochene Zerstörung des Altstadtensembles kann nicht nachvollzogen werden. Die Bebauung wird nur von wenigen Punkten aus der Altstadt heraus zu sehen sein. Vom Schloss aus werden allerdings die beiden Baukörper selbstverständlich zu sehen sein. Weder der Blick zu stadtbildprägenden Gebäuden oder über die Altstadt hinweg wäre aber beeinträchtigt. Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotope und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		eingegangen- es gibt bisher keinerlei Untersuchungen zu schützenswerten Pflanzen und Tieren. Die vorhandenen Bäume und Sträucher stellen einen wichtigen Lebensraum für Insekten, Vögel, Reptilien, Kleinsäuger und Kleinstlebewesen dar, der durch die massive Bebauung unwiederbringlich zerstört wird. In der vorgelegten Planzeichnung sind keine Baumstandorte (zu erhaltende und neue) erkennbar. 4. Es muss überprüft werden, ob der vorhandene Baumbestand den Status einer Streuobstwiese darstellt. 5. Eine Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern würde sich der umliegenden Bebauung anpassen und die Lebensqualität der Anwohner erhalten. Dadurch wäre auch die Anzahl der Fahrzeuge, die dieses Wohngebiet zukünftig nutzen, eingeschränkt. 6. Die Bebauungsmöglichkeit mit einer Kindertagesstätte, die die Stadt dringend braucht, wurde im Plan nicht in Erwägung gezogen.	im Verfahren noch eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Nach Vorgesprächen mit der unteren Naturschutzbehörde ist hier eine Streuobstwiese nicht zu erwarten. Die erforderliche Stellungnahme wird im Verfahren nach Billigung des Entwurfes noch eingeholt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wird ebenfalls Aussagen diesbezüglich treffen. Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Tatsächlich kann angenommen werden, dass eine Nutzung durch Ein- und Zweifamilienhäusern eine geringere Zahl der notwendigen Stellplätze nach sich zieht, aber diese Form der Gebietsentwicklung ist nicht städtebauliches Ziel. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. siehe Stadtratsbeschluss 084/2015, Die Art der Nutzung als Kindertagesstätte wäre für das Gebiet durchaus möglich. Allerdings muss

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		7. Obwohl bei einer vorherigen Begehung des zukünftigen Baugebietes sicher auch von den Mitarbeitern der Verwaltung ein naturnahes, wenn auch teilweise verwildertes, Gartenland mit Baum- und Strauchbestand vorgefunden wurde, hat sich die Verwaltung wieder für ein beschleunigtes Verfahren ohne die ausreichende Beachtung umweltrelevanter Kriterien entschlossen- dies lehnen wir auch aus dem Grund ab, da diese Art des Verfahrens in den letzten Jahren innerhalb der Bevölkerung zu vehementer Ablehnung geplanter Bau- maßnahmen führte, den Arbeitsaufwand der Verwaltung aus der Sicht eines Außenstehenden eher erhöhte und einen zügigen Bau- beginn verhinderte.	dann auf den problematischen Hol- und Bringe- verkehr hingewiesen werden. Je nach Anzahl der Kindergartenplätze können hier schnell sehr viel höhere Verkehrsströme in das Wohngebiet hinein- gezogen werden. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB lagen vor. Grundsätzlich muss die Verwaltung dem Stadtrat ein rechtssicheres Verfahren vorschlagen. Das wäre hier mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben. Der Stadtrat kann aber das vorgeschlagene Verfahren ablehnen oder darüber hinausgehende Anforderungen stellen. Dies ist nunmehr mit der Anwendung des Regelverfah- rens der Fall. Der Arbeitsaufwand erhöht sich mit dem be- schleunigten Verfahren für die Verwaltung i.d.R. nicht. Eine Garantie für den Maßnahmebeginn bietet weder das zweistufige noch das beschleu- nigte Verfahren.
15	Bürger/Anwohner Schreiben vom 22.04.2018	Widerspruch Sehr geehrte Damen und Herren, nachdem ich mir den Entwurf des o. g. Bebauungsplans angesehen habe, drängen sich mir einige Fragen auf: Welche Vorteile bringt es, an einem so sensiblen Standort, mitten in der historischen Altstadt von Wernigerode vier geschossige Wohn- blocks im Stile des Brutalismus zu errichten, wie sie in anderen Städten nur zu gerne und so schnell wie möglich abgerissen wer- den? Wie rechtfertigt man die Mehrkosten und den Aufwand für die Be- wohner der Innenstadt, die sich an strenge Auflagen für ihre Häuser	zur Kenntnis genommen Mit den z.T. herausragenden Bauwerken des Ar- chitekturstils „Brutalismus“ sollte das hier vorge- schlagene profane Wohngebäude nicht verglichen werden. Die Bebauung der Fläche ist städtebauliche Ab- sicht. 4 Vollgeschosse sind nicht vorgesehen. Grundsätzlich ist es möglich durch einen Bebau- ungsplan eigene örtliche Bauvorschriften zu erlas-

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		halten müssen aus den Gründen des Denkmalschutzes und der Altstadtsatzung? Wie erklärt man diesen Bewohnern, dass sie ihre Dachziegelfarbe für ihre Häuser nicht beliebig wählen können und in der Sichtachse des Schlosses keine Solaranlage installieren dürfen - aber ein paar Meter weiter entfernte Wohnblöcke mit vier Geschossen und einer Gesamthöhe von 14 m entstehen, die sich an keine Satzung halten müssen? Und wie erklärt man diesen Anwohnern, dass aufgrund der verminderten Wohnqualität und des erhöhten Verkehrsaufkommens der Wert ihrer Immobilie sinken wird (sowohl in der Schäferstraße / Große Schenkstraße als auch in den Zuwegungsstraßen: z. B. Unterm Küchengarten)?	sen und damit für diesen Bereich andere Gestaltungssatzungen (wie z.B. die Altstadtsatzung) auszusetzen. Eine Auseinandersetzung mit den Vorschriften der Altstadtsatzung hat stattgefunden und ist in den Entwurf eingeflossen sowie Grundlage einer örtlichen Bauvorschrift. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Die Ermittlung von Wertverlusten/-gewinnen ist nach § 9 BauGB nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Einzuhalten sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Dies bedeutet, dass durch die geplante Bebauung keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entstehen dürfen. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden.

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Warum wird Gartenland, das schon immer Gartenland gewesen und daher ökologisch sehr wertvoll ist. So rücksichtslos stark bebaut, versiegelt und verdichtet? Hat die Stadt Wernigerode nicht erst einen Preis für Nachhaltigkeit bekommen? Wie erklären Sie den nachfolgenden Generationen die Entscheidung, ein so wertvolles und sensibles Gebiet nur unter den Gesichtspunkten des temporär geringen Wohnungsangebots bebaut zu haben?	Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotop und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Grundlegend legt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wernigerode als vorbereitender Bauleitplan die bauliche Nutzung von Grundstücken fest. Seit dem FNP von 1994 ist die Fläche als überbaubare Fläche (Mischgebietsfläche/Wohngebietsfläche) ausgewiesen. Mehrere Bebauungsvorschläge sind seitdem erarbeitet worden. Die Versorgung der Bevölkerung Wernigerodes mit Wohnraum ist ein grundlegendes Ziel der Stadt Wernigerode und auch im Sinne der Nachhaltigkeit notwendig. Dies ist gerade auch vor dem Hintergrund der Nutzung integrierter Lagen und damit folgenden Nachverdichtungen so zu sehen. Mit dem Bauvorhaben soll den Zielen der Stadtentwicklung entsprochen werden. So ist in den Leitlinien des Flächennutzungsplanes aus 2009 unter Punkt 3.2.4.1 Wohnflächenentwicklung bereits formuliert: <i>„Die Entwicklung der Kernstadt unter dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat weiterhin Priorität. Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles sind die angemessene und sinnvolle Nachverdich-</i>

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		In „Wegweiser Kommune“ von 2011 wird Sachsen- Anhalt ein Bevölkerungsrückgang von 13,6 % (Harz Kreis 12 %) prognostiziert. Im Jahr 2005 lebten im Landkreis Harz 247.490 Menschen, 2015 noch 221.366 Einwohner und 2025 sollen es nur noch 209.149 sein. Es fehlen vielleicht im Moment Wohnungen in Wernigerode, insbesondere für die ältere Generation. Meiner Ansicht ist es jedoch Aufgabe der Städteplanung auch in die Zukunft zu blicken und langfristig und damit den Erwartungen des Schrumpfens der Bevölkerung gerecht zu werden! Deshalb darf nicht versucht werden, das Problem einer temporären Wohnungsknappheit in der sensiblen historischen Altstadt auf diese Art zu lösen.	<i>tung städtischer Räume, die Umnutzung geeigneter Gebiete in Wohngebiete in attraktiver Lage sowie die Reaktivierung brachgefallener innerstädtischer Flächen (Flächenrecycling) in allen Stadtgebieten.“</i> Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode von 2011 wird die beplante Fläche als eines der Schlüsselprojekte festgelegt. Die Abb. 3.5 Prägende Baustrukturen nach Baualtersgruppen stellt nahezu deckungsgleich den Geltungsbereich als potenzielle Baufläche dar. Die dargestellten Prognosen sind veraltet und für Wernigerode zu undifferenziert. Das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt hat die „6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2014 bis 2030“ berechnet, die seit 2016 verbindlich ist. Zwischen 2014 und 2030 soll demnach die Wernigeröder Bevölkerung um 12,9 % sinken. Eigene Berechnungen zur Bevölkerungsentwicklung ergeben einen Bevölkerungsrückgang von 9 % und erscheinen plausibler. Die Auswertung der Bevölkerungsentwicklung ist seit 2000 Standard im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung. Sie bildet Grundlagen für die informelle Planung, wie das Stadtentwicklungskonzept und formelle Planungen, wie den Flächennutzungsplan. Dadurch sollen fundierte Aussagen zu künftigen Wohnbedarfen und strategischen Entwicklungszielen getroffen werden können. Die Stärkung der Innenstadt, insbesondere auch durch Wohnen, ist dabei nicht nur ein Ziel Wernigerodes sondern allgemein anerkannt in allen Stadtumbau-Ost Kommunen. Für den Rückgang der Bevölkerung sind verschiedene Schrumpfungsszenarien berechnet und Rückbaustrategien

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Wie rechtfertigen Sie das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Bewohner und Besucher der dort geplanten Wohnblocks in genau dem Teil der Stadt, der jetzt schon am Stärksten unter der aktuellen Verkehrssituation leidet? Ein flüssiges Durchfahren der an die Innenstadt angrenzenden Straßen ist nachmittags zwischen 16.00 Uhr und 18.00 Uhr nicht mehr möglich. Besonders von der Krankenhaus-Kreuzung bis zur Lindenallee kann man sich während der Hauptverkehrszeit nur noch langsam im Stop-and-go vorwärts bewegen. Die Bewohner der jetzt geplanten Wohnblöcke müssten vermutlich genau diese überlasteten Straßen nutzen, um zu ihren Wohnungen zu gelangen. Zudem erscheint die Stadtplanung dann im Bereich der Breiten Straße inkonsequent. Die Straße wird gerade zur Flaniermeile umgebaut und soll damit zur Verkehrsberuhigung beitragen. Wenn man sich eine Verkehrsberuhigung der unteren Breite Straße wünscht, warum plant man dann dort ein so großes Wohngebiet, dass zusätzlich eine große Zahl von Fahrzeugen durch dieses „Nadelöhr“ führt?	mit den Wohnungsbauunternehmen ausgehandelt worden. Der demografische Wandel beschränkt sich nicht nur auf den Bevölkerungsrückgang, er zeigt sich auch in der Verschiebung der Altersstrukturen. Demnach wird der Anteil der über 65 jährigen bis 2030 um etwa 8 % (von 9.120 Personen auf 9.870 Personen) steigen. Es wird davon ausgegangen, dass die hier vorgeschlagene Wohnform auch zukünftig nachgefragt sein wird. Der städtebauliche Entwurf stellt 2 Gebäudezeilen dar. Eine Beurteilung der Verkehrsverhältnisse der nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Kreuzungen wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sein. In der Begründung soll auf das Verkehrskonzept Innenstadt Wernigerode Bezug genommen werden. Für die Wohnbebauung sind 50 Stellplätze vorgesehen, die Fahrten der Bewohner werden auf der mit 3.500 Fahrten (in 24 h) belasteten unteren Breiten Straße eine untergeordnete Rolle spielen. Widersprüchlich zur Verkehrsberuhigung der unteren Breiten Straße verhält sich die Baumaßnahme ebenso nicht. Verkehrsberuhigung heißt hier Parksuchverkehre zu minimieren durch den Wegfall von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und eine bauliche Qualität umzusetzen, die den Fahrzeugführer nicht nur aufgrund der Beschilderung zu einer Geschwindigkeitsreduzierung zwingt. (verringerte Fahrbahnbreiten, Fahrbahnbelag, Haltestellen ÖPNV in der Fahrbahn). Durch das vorgesehene Parkplatzangebot auf der unteren Ebene des Parkdecks soll der jetzige Parkdruck in der Großen Schenkstraße verringert werden.

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		In der Architektur spricht man von einem Masterplan, denn alles hat seine Hauptaufgabe und man sollte dieser gerecht werden, um Harmonie aufrecht zu erhalten. Der Masterplan /die Hauptaufgabe der Innenstadt ist es nicht, sehr viel Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sondern eine hohe Lebensqualität der Bewohner von Wernigerode zu garantieren und touristisch attraktiv zu gestalten. Auch die Einwohner, die nicht in der Innenstadt wohnen aber dorthin gehen, um die schöne Stadt zu genießen, zum Einkaufen, Schlendern, Kaffee trinken etc. werden sich nicht über 14 m hohe Wohnblocks und hohes Verkehrsaufkommen freuen. Den Vorteil, als Stadt Wernigerode, eine für Touristen attraktive Stadt zu sein, kann schon durch eine solche Baumaßnahme zu einer verstärkten Veränderung auch für Touristen führen, wer weiß welche Auswirkungen dies auf die Attraktivität der Stadt hat und die damit verbundenen Einbußen im Einzelhandel führen. Ich bitte Sie, den Bebauungsplan zu überarbeiten, damit dort Wohnhäuser gebaut werden, die sich in den städteplanerischen Kontext einfügen! Das bedeutet: Einfamilien- oder Reihenhäuser mit maximal zwei Geschossen (+ Dachgeschoss), ein sensibler Umgang mit dem Ökosystem (möglichst wenig versiegelte Fläche) und genügend Parkplätze für die Anwohner und ihre Besucher auf dem zu bebauenden Gebiet.	Wernigerode verfügt über mehrere gesamtstädtische und teilträumliche Planungen zur Steuerung der baulichen Entwicklung der Stadt. Aus diesen heraus entwickelt sich die vorliegende Planung. Wie bereits dargelegt entspricht es den Leitlinien der baulichen Entwicklung der Innenstadt. Weder entstehen Wohnblocks noch wird es zu einer spürbaren Veränderung des Verkehrsaufkommens durch die Umsetzung des Vorhabens kommen. Durch die Bebauung einer integrierten Lage, soll den Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden zu Fuß oder mit dem Fahrrad tägliche Wege zu verrichten. Die Auswirkung der Bebauung auf die touristische Entwicklung der Stadt Wernigerode ist nicht nachvollziehbar. zur Kenntnis genommen Der Beschluss des Stadtrates 084/2015 aus Dezember 2015 sieht grundsätzlich Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Tiefgaragenkapazität ermöglichen. Es sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden, die BauNVO setzt die maximal möglichen Versiegelungen fest. Ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden soll durch die Bauweise als Mehrfamilienhaus gewährleistet werden. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode. Das Parkdeck soll sowohl dem Stellplatzerfordernis des allgemeinen Wohngebietes als auch dem des

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
16	Bürger/Anwohner Schreiben vom 24.04.2018 (Posteingang)	Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplans für das Flurstück Breite Straße 84 möchten wir hiermit unseren Unmut und unsere Kritik zum Ausdruck bringen. Infrastruktur Als Anwohner der Straße „Unter dem Küchengarten“ und damit einer der geplanten Zufahrten des geplanten Wohngebietes leiden wir schon unter dem bisherigen Verkehrsaufkommen und der oftmals verschärften Parkplatzsituation. Zunächst einmal halten sich nach eigenen Beobachtungen fast die Hälfte der Autofahrer nicht an die Geschwindigkeitsbegrenzung, was insbesondere im Bereich Kreuzung Küchengarten und Lindenallee (Fußweg) aufgrund der Enge äußerst gefährlich ist. Wir können unsere Tochter vor der eigenen Haustür nicht aus den Augen lassen. Hier wohnen zudem auch andere junge Familien, die wie wir bewusst eine ruhige Wohnlage im naturnahen Umfeld gesucht haben, jedoch zu Stoßzeiten (bei gutem Wetter von 15-19 Uhr wochentags und am Wochenende durchgehend) schon jetzt kaum Parkplätze oder Ruhe finden. Die Lärmbelastung durch den Autoverkehr von der Lindenallee und Unter dem Küchengarten (Kopfsteinpflaster) ist dabei nicht zu vernachlässigen. Mit schätzungsweise 26 Fahrzeugen und zusätzlichem Besucherverkehr verschärft sich der infrastrukturelle Engpass deutlich und verschlechtert die Wohnsituation insbesondere für Unter dem Küchengarten und die Schäferstraße. In diesem Zusammenhang erscheint der Ausbau der unteren Breiten Straße zur verlängerten Flaniermeile im sehr fragwürdig, da noch ein Engpass geschaffen und damit die Verkehrsdichte in unserem Viertel erhöht wird.	Mischgebietes gerecht werden. Parken und Parksuchverkehre in der Kleinen Schenkstraße und der Schäferstraße sollen vermieden werden. zur Kenntnis genommen In der Begründung soll auf das Verkehrskonzept Innenstadt Wernigerode Bezug genommen werden. Für die Wohnbebauung sind 50 Stellplätze vorgesehen, die Fahrten der Bewohner werden auf der mit 3.500 Fahrten (in 24 h) belasteten unteren Breiten Straße eine untergeordnete Rolle spielen. Widersprüchlich zur Verkehrsberuhigung der unteren Breiten Straße verhält sich die Baumaßnahme ebenso nicht. Verkehrsberuhigung heißt hier Parksuchverkehre zu minimieren durch den Wegfall von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum und eine bauliche Qualität umzusetzen, die den Fahrzeugführer nicht nur aufgrund der Beschilderung zu einer Geschwindigkeitsreduzierung zwingt. (verringerte Fahrbahnbreiten, Fahrbahnelast, Haltestellen ÖPNV in der Fahrbahn) Das Parkdeck wird dazu beitragen die Parkplatzsituation nicht weiter zu verschärfen, insbesondere soll das untere Parkdeck eine geordnete Stellplatzlösung für das Mischgebiet darstellen. Parken und Parksuchverkehre in der Kleinen Schenkstraße und der Schäferstraße sollen vermieden werden. Einzuhalten sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung. Dies bedeutet, dass

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Motivation Uns ist nicht klar, warum auf „Biegen und Brechen“ die zur Frage stehende Fläche bebaut werden soll. Das Neubauwohngebiet in der Walther-Rathenau-Straße hat einen ähnlichen Ansatz und sorgt bereits für eine innerstädtische Verdichtung. Weitere traditionelle Grünflächen wie „An der Orangerie“ wurden und werden auch gerade erst bebaut.	durch die geplante Bebauung keine unzumutbaren Lebensverhältnisse für die Bevölkerung entstehen dürfen. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Die Bebauung der Fläche erfolgt nicht auf „Biegen und Brechen“, sie erfolgt aufgrund städtebaulicher Ziele. So ist in den Leitlinien des Flächennutzungsplanes aus 2009 unter Punkt 3.2.4.1 Wohnflächenentwicklung bereits formuliert: <i>„Die Entwicklung der Kernstadt unter dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat weiterhin Priorität. Städtebauliche Maßnahmen zur Umsetzung dieses Zieles sind die angemessene und sinnvolle Nachverdichtung städtischer Räume, die Umnutzung geeigneter Gebiete in Wohngebiete in attraktiver Lage sowie die Reaktivierung brachgefallener innerstädtischer Flächen (Flächenrecycling) in allen Stadtgebieten.“</i> Im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode aus 2011 wird die beplante Fläche als eines der Schlüsselprojekte festgelegt. Die Abb. 3.5 Prägende Baustrukturen nach Baualtersgruppen stellt nahezu deckungsgleich den Geltungsbereich als potenzielle Baufläche dar. Grundlegend legt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wernigerode als vorbereitender Bauleitplan die bauliche Nutzung von Grundstücken fest. Seit dem FNP aus 1994 ist die Fläche als überbaubare Fläche (Mischgebietsfläche/Wohnge-

Ifd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Warum gibt es bei der damit insgesamt neu bebauten ein verkürztes Planverfahren? Sind zudem mittelfristig Bebauungen der Gartenflächen am Lustgarten oder gar des Lustgartens selbst zu befürchten?	bietsfläche) ausgewiesen. Mehrere Bebauungsvorschläge sind seitdem erarbeitet worden. Die Versorgung der Bevölkerung Wernigerodes mit Wohnraum ist ein grundlegendes Ziel der Stadt und auch im Sinne der Nachhaltigkeit notwendig. Dem wird gerade auch vor dem Hintergrund der Nutzung integrierter Lagen und damit folgenden Nachverdichtungen entsprochen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB liegen vor. Damit kann das beschleunigte Verfahren rechtssicher durchgeführt werden. Auf die überwiegende Zahl der Planverfahren (nicht nur in Wernigerode) treffen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB zu. Der Gesetzgeber hat durch die Beschleunigung des Verfahrens eine Investitionserleichterung, zur Lenkung von Investitionen auf innerstädtische Bereiche ermöglicht. Ziel ist es brach liegende Flächen zügig einer neuen Nutzung zuzuführen, Bereiche weiter zu verdichten aber auch andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu beschleunigen. Erreicht werden soll eine Vermeidung von Versiegelung neuer Flächen im Außenbereich (u.a. Konflikt Landwirtschaft-Siedlungsflächen), eine Stärkung der „Stadt der kurzen Wege“ (u.a. Auslastung vorhandener Infrastruktur, Verzicht auf MIV ermöglichen) um eine Senkung von Infrastrukturkosten zu ermöglichen. Mit Beschluss 85/01/2020 hat der Stadtrat Wernigerodes am 10.12.2020 den Bebauungsplan in ein Regelverfahren überführt. Wie bereits dargelegt ordnet der FNP die städtebauliche Entwicklung. Bei den beiden Flächen handelt es sich um nicht überbaubare Grün- und

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Das Thema Marstall im Gegensatz dazu muss hier sicher nicht angesprochen werden. Der Grünstreifen des ehemaligen Gartenlandes ist zudem charakteristisch für die Altstadt Wernigerode. Viele Teile der Stadtmauer sind geprägt durch angrenzende Grün- und Parkflächen. Dies darf auch gerne so bleiben. Zudem sehen wir folgende wichtige Funktionen: - Lärm- und Dreckfilter, insbesondere, wenn auf der anderen Seite die stark befahrene Lindenallee ist - Lebensraum Vögel - Sichtachsen Brocken /Schloss Die geplanten Neubauten sind in Ihrer Größe und Form Fremdkörper im ansonsten durch Fachwerk geprägten Stadtteil und stehen in keinem Verhältnis zu den Denkmalschutzauflagen für Bestandsgebäude. Es entsteht der Eindruck, dass dieses „Filetstück“ bei der derzeitigen Grundstückspreisentwicklung maximal gewinnbringend an den Mann gebracht werden muss, also um noch mehr unnötige, „gehobene Wohnlagen“ zu schaffen.	Gartenflächen. Die Thematik Marstall erschließt sich hier nicht. An die Stadtmauer ist in diesem Bereich von der Bergstraße bis zur Grubestraße von Norden und Süden herangebaut worden. Die Ausnahme bildet die Fläche der vorliegenden Planung. Das „Erleben“ der Stadtmauer wird durch die vorgeschlagene Bebauung nicht beeinträchtigt. Die vorhandene Wegebeziehung bleibt erhalten. Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotop und geschützte Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren noch eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Überführung in das Regelverfahren ist nunmehr ein Umweltbericht notwendig der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einfordert. Geschützte Blickachsen zum Brocken oder Schloss liegen nicht vor. Der ausgelegte Vorentwurf weist im Bereich des allgemeinen Wohngebietes eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche von 60 m x 40 m aus. Umsetzbar wäre auf Grund dessen, das im städtebaulichen Entwurf dargestellte Bauvolumen mit zwei sich gegenüberstehenden Baukörpern von 40 m x 17 m. Diese Größe der zusammenhängenden Bebauung findet sich in der näheren Umgebung des Plangebietes wieder. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
			Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Mit Beschluss 012/2015 ist der Verkauf des Grundstückes an die Stadtwerke Wernigerode festgelegt worden. Der Kaufpreis ist durch ein Gutachten festgelegt worden.
17	Bürger/Anwohner Schreiben vom 20.04.2018	Als direkte Anlieger zu dem künftig zu bebauenden Grundstück, Breite Straße 84, möchten wir die aus unserer Sicht zu bedenkenden Aspekte mitteilen. Es ist grundsätzlich zu begrüßen, dass die brach liegende Fläche einer Verwendung zugeführt wird. Es ist aus unserer Sicht hier ein Ausgleich zu finden, zu der derzeit bestehenden „grünen Lunge“ innerhalb der Stadt, so wie den Gesetzesvorgaben, bei Bauvorhaben mögliche innerstädtische Ansiedlungen den Bebauungen auf der „Grünen Wiese“ vorzuziehen. Um der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode gerecht zu werden, begrüßen wir es, ein Höchstmaß an Bestand zu erhalten und eine entsprechende umfangreiche Neuanpflanzung/Begrünung vorzugeben.	zur Kenntnis genommen Die Begrifflichkeit „grüne Lunge“ wird als irreführend betrachtet. Es handelt sich nicht um einen definierten planungsrechtlichen Begriff. Umgangssprachlich werden damit (laut Wikipedia) innerstädtische zusammenhängende Grünflächen und Parks bezeichnet, die einen besonderen Erholungswert für die Stadtbewohner haben. Als Lunge bezeichnet könnten diese Flächen das Atmungsorgan der Stadt symbolisieren. In vielen Großstädten gibt es so bezeichnete Freizeit- und Erholungsflächen, wie den Englischen Garten in München. Diese Voraussetzungen treffen für diese Fläche nicht zu. Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Biotop und geschützte

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		Was die Bauten in dem Bereich betrifft, sind wir der Meinung, dass eine Firsthöhe von 14 Meter zu hoch ist. Zur Breiten Straße hin ist dies sicher derzeit gegeben, sollte aber in der 2. Reihe und zum Hang hin weniger als 12 Meter betragen und vom Baustil sich dem Gesamtbild der Umgebung einfügen. Einer Argumentation, das eine GFZ von 1,8 im nördlichen Mischgebiet, höher als die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsverordnung nötig ist um den Bestand zu sichern, können wir nicht folgen. Ist hier ein Bestandschutz nicht sowieso gegeben? Für das entstehende Parkdeck ist das Augenmerk auf eine „Überdimensionierung“ zu legen (Stichwort PKW'S in Innenstädten) und ein entsprechender Schallschutz erforderlich. Wie auf den derzeit vorliegenden Zeichnungen hervorgeht, soll dies für über 50 Fahrzeuge entstehen, was wir für diesen Bereich für zu	Streuobstwiesen sind nicht zu erwarten, die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird im Verfahren eingeholt. Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode ist einzuhalten. Darüber hinaus werden zu erhaltende Bäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b BauGB festgelegt. Damit werden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt. Durch die Anwendung des Regelverfahrens wird nun ein Umweltbericht erstellt, der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verlangt. Die angedachte Firsthöhe von 14 m überragt die Nachbarbebauung der Schäferstraße und auch der Großen Schenkstraße. Durch die topografische Situation tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der Walther-Rathenau-Straße deutlich zurück. Die Entwicklung der Baufläche ist städtebauliche Absicht. Die angedachten drei Vollgeschosse werden als städtebaulich vertretbar bewertet, die Höhe der Bebauung wird entsprechend der Vorentwurfsüberarbeitung verringert. Der Bestandsschutz ist gegeben. Allerdings werden zukünftige Baumaßnahmen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt. Ohne die GFZ auf 1,8 festzulegen, könnte z.B. eine Wiederrichtung des Gebäudes Breite Straße 84 mit 3 Vollgeschossen baurechtlich nicht zulässig sein. Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode. Für das im Vorentwurf dargestellte Parkdeck und den Zu- und Abfahrtsverkehr müssen schalltechnische Un-

lfd. Nr.	Absender	Stellungnahme	Auswertung
		viel erachten! (siehe dazu den Vergleich, wie viel Stellplätze die Gläserne Lokwerkstatt auf dem dann eigenen Teilstück auf dem Ochsensteichgelände schafft) Des Weiteren erachten wir für die derzeit vorliegenden Pläne der Neubebauung/Ansiedlung den Zustand der Großen Schenkstraße als völlig unzulänglich. Durch die desolate, und falsch gewählte Pflasterung, wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen auch mit einer erhöhten Lärmbelästigung einhergehen. Eine Zustimmung zur Bebauung sollte nur mit einer Erneuerung des Straßenbelages in der Großen Schenkstraße erfolgen. Wir würden uns freuen, wenn die Anliegen der hier lebenden Anwohner Berücksichtigung finden.	tersuchungen durchgeführt werden. Die Grenzwerte für den Bestand und den Neubau nach BImSchG müssen eingehalten werden. Sowohl die Schäferstraße als auch die Große Schenkstraße liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und sind nicht Bestandteil der vorgesehenen Baumaßnahme. zur Kenntnis genommen