

STADT WERNIGERODE

BEBAUUNGSPLAN NR. 75 "NESSELTAL"

**1. ERGÄNZUNG FLÄCHENNUTZUNGS-
PLAN WERNIGERODE**

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF
STAND: 20.10.2022

PLANVERFASSER:

BAUMEISTER
INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg
Steinstraße 3i
06406 Bernburg (Saale)
www.baumeister-bernburg.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß
Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c
Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....	4
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	5
3.1	Raumordnung	5
3.2	Landschaftsplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen	11
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
5.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
6.	ERSCHLIEßUNG	14
6.1	Verkehrsflächen	14
6.2	Abwasserbeseitigung	15
7.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	15
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	16

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am 03.06.2021 das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (ISTEK) Hasserode der Stadt Wernigerode beschlossen. Dieses Konzept sieht die Entwicklung von Brachen wie der ehemaligen Gartenanlage "Nesseltal/Schmiedeberg" vor. Die Kündigung der Gartenanlage "Nesseltal/Schmiedeberg" erfolgte im Juni 2017 bis spätestens zum 31.12.2020. Die Fläche der ehemaligen Gartenanlage "Nesseltal/Schmiedeberg" wurde ab Februar 2021 geräumt (Gefahrenabwehr). Im Rahmen der Räumung wurden 58 Gartenlauben, 14 Schuppen, diverse Schächte, Brunnen und Sammelgruben beseitigt. Bäume im Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung wurden erhalten.

Das Gebiet soll künftig einer neuen Nutzung (vorwiegend Wohnbebauung) zugeführt werden.

Zu der Aufstellung des Bebauungsplans fanden bereits vorzeitig Workshops statt. Im Ergebnis dieser Beratungen sollen im Plangebiet keine Beherbergungsbetriebe und keine Stellplätze für Feriengäste zugelassen werden. Insbesondere Ferienhäuser und Ferienwohnungen sollen ausgeschlossen werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschuss am 25.04.2022 wurden die unterschiedlichen städtebaulichen Kenndaten in den verschiedenen Quartieren von Wernigerode erläutert und der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet Nesseltal vorgestellt. Der erreichte Planungsstand ist das Gesamtergebnis aller beteiligter Gesprächspartner und Hinweise der vergangenen Monate. Gespräche für Nahversorger waren bisher erfolglos.

Der städtebauliche Entwurf für das Baugebiet sieht einen durchgehenden Grünzug von der Straße Schmiedeberg bis zum Langer Stieg vor. An der Straße Nesseltal soll ein Spielplatz angelegt werden. Innerhalb des Grünzugs soll ein frei zugänglicher Teich angelegt werden, der, wie der gesamte Grünzug auch, als Lebensraum für Amphibien genutzt werden kann. In dem Baugebiet sollen die Geschosse entsprechend dem in Richtung Langer Steig fallenden Gelände gestaffelt werden.

Für die Besiedlungsdichte in dem geplanten Wohngebiet ergibt sich eine Spanne von 13 Wohneinheiten (WE)/ha bis 103 WE/ha sowie von 28 Einwohnern (EW)/ha bis 157 EW/ha. Durch eine eher niedrige Grundflächenzahl soll ein möglichst geringer Anteil versiegelter Flächen erreicht werden.

Vor der Aufstellung des Bebauungsplans wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt und eine Krötenzählung durchgeführt, es erfolgte eine Erkundung der im Untergrund anstehenden Böden, eine Untersuchung der Versickerungseigenschaften der Böden, eine erste Verkehrszählung sowie eine schalltechnische Untersuchung. Das Plangebiet wurde vermessen. Das Konzept zur Beseitigung des auf den befestigten Flächen im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers und der Umweltbericht sollen bis zum Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet werden.

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Stadtrat hat mit Beschluss 044/2009 vom 28.05.2009 die Teilfläche, die durch die Straße Langer Stieg im Norden, die Straße Nesseltal im Osten, die Wohnbauflächen im Süden

und Westen, begrenzt wird, aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen. Aus dem Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Somit enthält der Flächennutzungsplan für das neue Baugebiet keine Darstellung. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan soll deshalb nicht geändert werden, sondern um die Darstellung der fehlenden Fläche ergänzt werden.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte und eine ergänzende Vermessung verwendet. Ergänzend wurde der Baumbestand eingemessen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

In dem neuen Baugebiet befand sich früher die Gartenanlage "Nesseltal/Schmiedeberg". An der Straße Schmiedeberg sind zahlreiche Grundstücke bereits mit Wohngebäuden bebaut.

Im Norden wird das Gebiet durch das Straßengrundstück der Straße Langer Stieg begrenzt. Auf Höhe des Plangebiets bestehen im Bereich Langer Stieg getrennte Flurstücke für die Fahrbahn und für den südlichen Gehweg auf der zum Plangebiet gewandten Straßenseite. Die Flurstücke für den Gehweg der Straße Langer Stieg liegen im Plangebiet, das Flurstück der Fahrbahn nicht.

Nach Osten grenzt das Plangebiet an das Grundstück der Straße Nesseltal. Im südlichen Teil wird das Flurstück der Straße Nesseltal in das Plangebiet einbezogen, dies betrifft den vor dem Flurstück 344 der Flur 31 liegenden Abschnitt.

In Richtung Süden reicht das Gebiet dieses Bebauungsplans bis an den südlichen Rand des Abschnitts der Straße Schmiedeberg, der in Ost-West-Richtung verläuft. Dieser südliche Rand des Plangebietes wird in westliche Richtung bis zum westlichen Rand des Flurstücks 85 der Flur 41 (Grundstück Schmiedeberg 15a) verlängert.

Nach Westen folgt die Grenze des Plangebiets zunächst einer gedachten Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 85 der Flur 41 in Richtung Norden bis zum nördlichen Rand des Flurstücks 86 der Flur 41. Von dort aus knickt die westliche Grenze des Plangebiets in östliche Richtung ab und führt zur östlichen Grenze des Flurstücks 364 der Flur 16. Die Grenze des Plangebiets im Westen folgt der westlichen des Flurstücks 364 der Flur 16 in nördliche Richtung und dann der nördlichen Grenze des Flurstücks 199/12 der Flur 16, die zum westlichen Rand des Flurstücks der Straße Schmiedeberg in ihrem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt führt. Von dort bis zur Straße Langer Stieg wird das Flurstück der Straße Schmiedeberg in das Plangebiet einbezogen.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wernigerode:

Flur 16

189/1, 189/3, 189/4, 189/7, 189/8, 192/1, 192/16, 193/1, 193/2, 193/17, 194/1, 194/2, 194/3, 194/4, 194/19, 195/1, 195/2, 195/4, 195/3, 195/5, 195/19, 196/1, 196/2, 196/3, 196/4, 196/5, 196/18, 197/2, 197/3, 197/4, 197/5, 197/6, 197/7, 197/23, 199/12, 199/13, 199/20, 199/23,

199/24, 199/25, 199/28, 199/32, 199/33, 199/42, 199/43, 199/50, 199/51, 199/52, 199/53, 199/54, 199/78, 199/79, 199/80, 199/81, 199/82, 199/83, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 252, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 262, 263, 268, 269, 270, 271, 303, 481, 483, 484, 485, 486, 487, 1392/197, 1485, 1538

Flur 31
105/1 (Teilfläche)

Flur 41
86 (Teilfläche)

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nord nach Süd ca. 315 m und von West nach Ost ca. 270 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 6,8 ha.

Das Plangebiet fällt in Richtung Norden (Straße Langer Stieg) ab. Die Geländehöhe liegt an der Straße Langer Stieg bei etwa 278 m ü. NHN und an dem im Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitt der Straße Schmiedeberg bei 300 m ü. NHN.

In Richtung Westen, Süden und Nordosten grenzen an das Plangebiet Bereiche an, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Nordwesten wird der Bereich des „Hasseröder Burghotels“ als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ dargestellt. Ebenso wird östlich vom Plangebiet die Fläche des Hasseröder Ferienparks als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ dargestellt. Südwestlich angrenzende Flächen stellt der Flächennutzungsplan als Wald dar.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen. Bei raumbedeutsamen Planungen öffentlicher Stellen (nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch Bauleitpläne) sind gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich bestimmten oder bestimmbar, abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Verbindliche Vorgaben müssen strikt und verbindlich formuliert sein. Von der einzelnen Zielaussage verlangt der Grundsatz der Rechtsklarheit eine Formulierung, die dem Verbindlichkeitsanspruch gerecht wird. Der von Zielen der Raumordnung ausgehende Anspruch auf Beachtung muss dem Gebot hinreichender Bestimmtheit genügen.

Ziele der Raumordnung sind Festlegungen eines rechtskräftigen Raumordnungsplans. Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung lösen keine Anpassungspflicht für Bauleitpläne aus. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Der Regionale Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21. April 2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten. Von der 1. und 2. Änderung des Regionalen Entwicklungsplans im Jahr 2010 sowie der Ergänzung des Plans im Jahr 2011 ist das Gebiet der Stadt Wernigerode nicht betroffen.

Die Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes Harz mit dem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" ist mit der Bekanntmachung in den Amtsblättern der beiden Verbandsmitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz im September 2018 in Kraft getreten. Von diesem Teilplan ist die Stadt Wernigerode nur insoweit betroffen, als dass gemäß Ziel 37 des Landesentwicklungsplans 2010 das Mittelzentrum Wernigerode in der Beikarte 4 durch die Regionalplanung räumlich abgegrenzt wird. Das Plangebiet liegt innerhalb des Mittelzentrums.

Am 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht. Dieses Aufstellungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen. Der Entwurf wurde im Jahr 2021 öffentlich ausgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Nachfolgend wird auf wesentliche Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung eingegangen. Es wird jedoch nicht als zweckmäßig angesehen, alle bezogen auf den Geltungsbereich relevante Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse darzustellen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Wernigerode gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Wernigerode gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“.

Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die Zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Wernigerode bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er

eine Baulandreserve innerhalb des Siedlungsbereiches Wernigerode nutzt und eine Erweiterung des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft vermeidet.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Das Plangebiet liegt in einer Mindestentfernung von ca. 400 m zur Bushaltestelle "Wernigerode Hasseröder Ferienpark" und zur Bushaltestelle "Wernigerode Trift". Diese Entfernung des Plangebiets zu den nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Verkehrs ist zumindest für den nördlichen Teil des Plangebiets angemessen. Die Bedienungshäufigkeit ist mit annähernd drei Verbindungen stündlich an Arbeitstagen sehr gut.

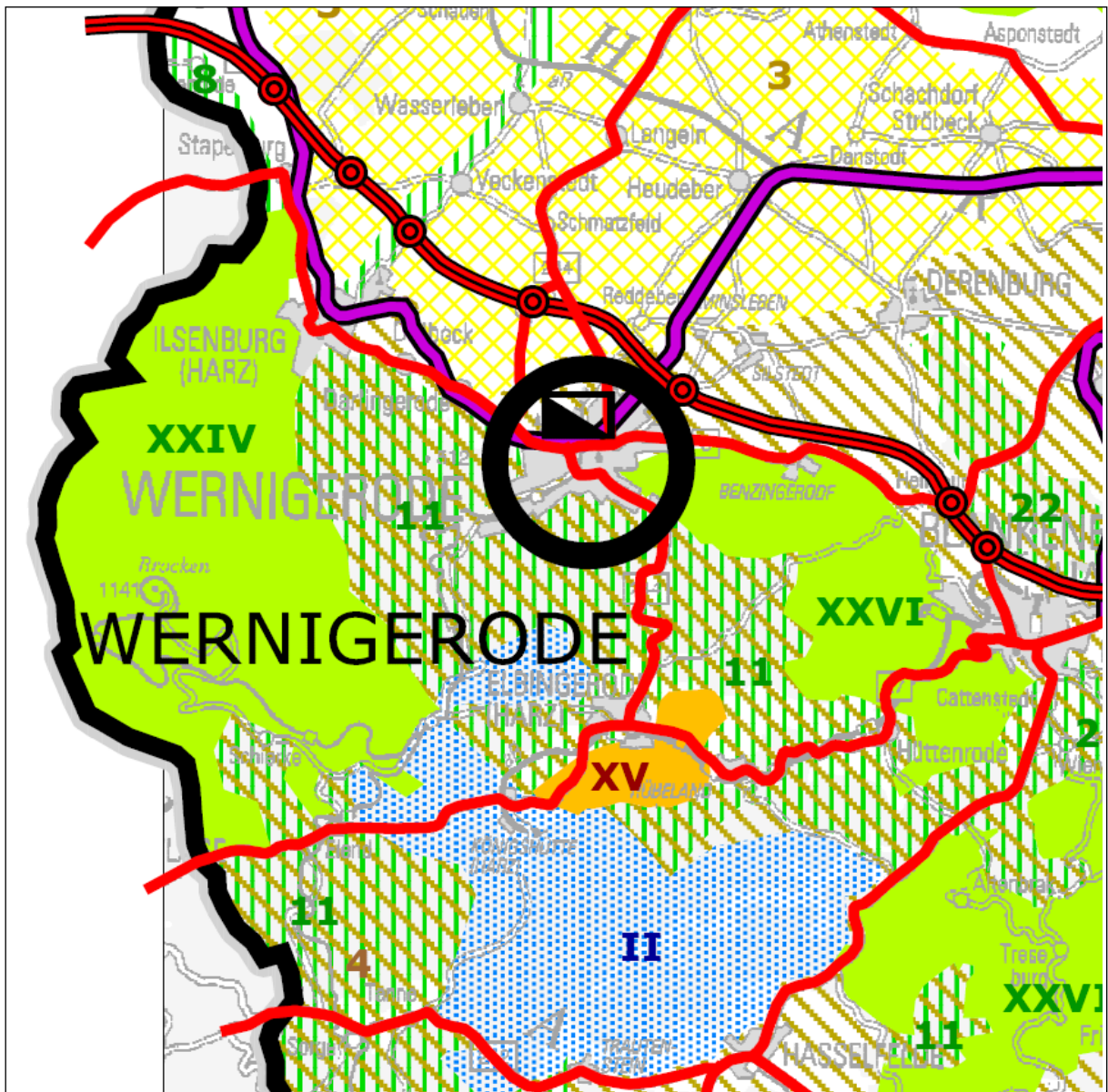


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

Die Stadt Wernigerode ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG ein im Zusammenhang be-

bauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren zu entwickeln. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird das Mittelzentrum Wernigerode als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentrum weiterentwickelt.

Die Ober- und Mittelzentren übernehmen nach Ziel 30 gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen sind gemäß Ziel 31 räumlich zu konzentrieren, um zusätzliche und vielfältige Standort- und Wachstumsvorteile zu bieten. Damit ist zu gewährleisten, dass

- die Bevölkerung und die Wirtschaft ein vielseitiges Angebot zentraler Einrichtungen mit vertretbarem Zeit- und Wegeaufwand in Anspruch nehmen können,
- die Bedeutung der Einrichtungen als Folge der Ergänzung und der Nähe zu anderen zentralen Einrichtungen steigt,
- das überörtliche Verkehrsnetz zur Anbindung zentraler Einrichtungen, insbesondere das Netz des ÖPNV, auf tragfähige Standortstrukturen und Nachfragepotenziale ausgerichtet werden kann.

Die Standorte der zentralörtlichen Einrichtungen im Mittelzentrum Wernigerode werden durch das Einzelhandelskonzept, dessen Fortschreibung und dessen Umsetzung durch nachfolgende Bebauungspläne wie diesem Bebauungsplan räumlich konzentriert.

Mittelzentren sind gemäß Ziel 34 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Nach Grundsatz 90 wird das Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems 11 „Teile des Harzes“ festgelegt. Von diesem Vorbehaltsgebiet ist das Plangebiet nicht betroffen, es weist einen Mindestabstand von ca. 150 m zum Plangebiet auf.

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind gemäß Ziel 144 Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln. Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung wird gemäß Grundsatz 142 das Gebiet 4 "Harz" festgelegt. Das Gebiet des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb dieses Vorbehaltsgebiets.

Zu den Zwecken von Tourismus und Erholung werden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, aber auch an anderen Standorten im Stadtteil Hasserode, bereits Flächen genutzt. Eine Nutzung zusätzlicher Flächen für Tourismus und Erholung in diesem Bereich der Stadt Wernigerode ist städtebaulich nicht gewollt.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan Harz vom 09.03.2009 ist nach der Genehmigung mit Schreiben des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 21.04.2009 und nach der Bekanntmachung in den Amtsblättern der Mitglieder der Regionalen Planungsgemeinschaft in Kraft getreten.

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans Harz wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

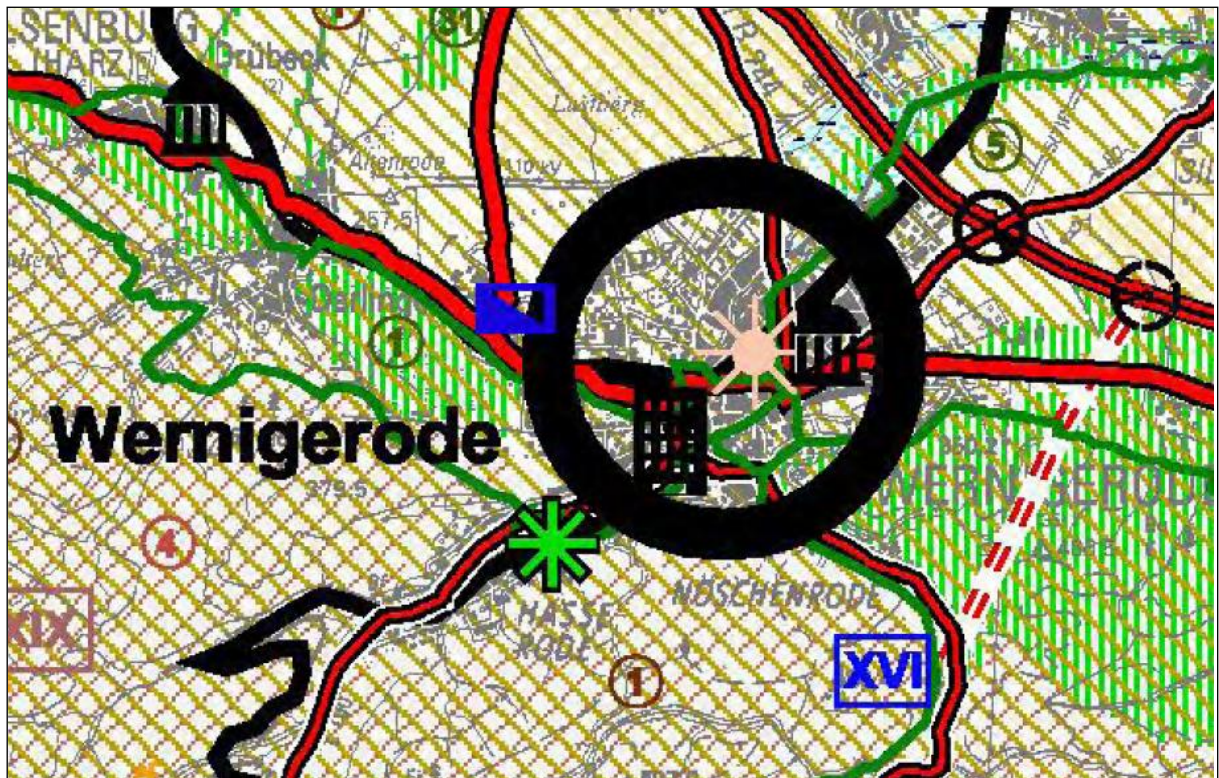


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009

Vor der Neuversiegelung von Flächen ist gemäß Kapitel 4.2, Ziel 20 zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden bereits versiegelte Flächen weiter genutzt. Dies gilt insbesondere im Bereich bereits bebauter Grundstücke. Im Bereich der ehemaligen Gartenanlage wurden die Grundflächen von 58 Gartenlauben und von 14 Schuppen entsiegelt, diese Flächen werden für das künftige Wohngebiet genutzt.

Die Freizeit- und Erholungsanlagen Wernigerode werden als Vorrangstandort für Großflächige Freizeitanlagen und damit als regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen festgelegt. Großflächige Freizeitanlagen sind gemäß Kapitel 4.4.4, Ziel 1 intensiv genutzte Anlagen, die der Freizeitgestaltung und der Erholung dienen. Sie stellen neben den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung die räumlichen Schwerpunkte für die Tourismusentwicklung in der Planungsregion dar und sind von entgegenstehenden raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Nutzungen freizuhalten und zu entwickeln. Das Symbol für diesen Vorrangstandort ist im Stadtteil Hasserode eingetragen, bezieht sich jedoch nicht auf eine konkrete Fläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Kapitel 4.5.6, Ziel 1 innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Tourismus und Erholung "Harz und Harzvorländer". Die Tourismus- und Erholungspotenziale und die touristische Infrastruktur sind zu sichern, bedarfsgerecht zu entwickeln, aufeinander abzustimmen und breit gefächert auf die vorhandenen Zielgruppen auszurichten.

Zu den Zwecken von Freizeit und Erholung werden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet, aber auch an anderen Standorten im Stadtteil Hasserode, bereits Flächen genutzt. Eine Nutzung zusätzlicher Flächen für Tourismus und Erholung in diesem Bereich der Stadt Wernigerode ist städtebaulich nicht gewollt.

Als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft werden gemäß Kapitel 4.5.7, Ziel 1 Nr. 4 „Waldgebiete des Harzes“ festgelegt. Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft sind Waldgebiete, in denen die Bewirtschaftung des Waldes von Bedeutung ist. Der Nutzfunktion des Waldes ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Von diesem Vorbehaltsgebiet ist das Plangebiet nicht betroffen, es weist einen Mindestabstand von ca. 70 m zum Plangebiet auf.

3.2 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Inhalte der Landschaftsplanung dienen der Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan für die Stadt Wernigerode liegt in der aktuellen Fassung vom August 2006 vor. Die Inhalte des Landschaftsplans sind in der Karte 7 "Maßnahmen für Natur und Landschaft" dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Landesverwaltungsamt hat den vom Stadtrat der Stadt Wernigerode am 28.05.2009 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Flächennutzungsplan mit Verfügung vom 09. 06.2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Der Stadtrat hat mit Beschluss 044/2009 vom 28.05.2009 die Teilfläche, die durch die Straße Langer Stieg im Norden, die Straße Nesseltal im Osten, die Wohnbauflächen im Süden und Westen, begrenzt wird, aus dem Flächennutzungsplan ausgenommen. Aus dem Flächennutzungsplan können gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen. Somit enthält der Flächennutzungsplan für das neue Baugebiet keine Darstellung. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der übrige Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. In diesem Bereich ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies gilt entsprechend auch für die Waldfläche, die in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist und im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt ist.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, muss der Flächennutzungsplan ergänzt werden. Da der Bereich der Ergänzung des Flächennutzungsplans bisher vom Flächennutzungsplan ausgenommen war, handelt es sich nicht um eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplans umfasst nicht den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern nur den Teil des Geltungsbereiches, der bisher vom Flächennutzungsplan ausgenommen war.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

[TK10 / 6/2012] © LVermeGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept "Hasserode"

Am 03.06.2021 hat der Stadtrat das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept "Hasserode" als Grundlage der Neubeantragung in einem Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung beschlossen (STEG 2021). Im Rahmen des integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes „Hasserode“ soll die Grundlage für das neue innerstädtische Fördergebiet Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) in Hasserode gelegt werden.

Für die Umsetzung benennt das Konzept Schlüsselmaßnahmen, dazu gehört auch die Schlüsselmaßnahme S 06 „nachhaltige neue Wohnstandorte“. Für den vergleichsweise zentral gelegenen potenziellen Wohnbaustandort Schmiedeberg/Nesseltal sieht das Konzept die Einbeziehung neuer Baustandards (Gebäude/Erschließung) mit starker Durchgrünung der kleinteiligen Bebauung bei der Umsetzung vor. In Vorbereitung einer Umnutzung enthält das Konzept auch den inzwischen erfolgten Rückbau der ehemaligen Kleingartenanlage im Quartier Langer Stieg/Schmiedeberg/Nesseltal.

Bestandteil der Entwicklungsstrategie des Konzeptes ist die Aktivierung von Flächenpotenzialen im Innenbereich, die im Wesentlichen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen ist. Vorgesehen ist in der Entwicklungsstrategie des Konzeptes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auch die Verknüpfung touristischer Ziele sowie Quartiersvernetzung. Dies betrifft eine Querungsmöglichkeit des Gebiets in Ost-West-Richtung. Entsprechend sieht der Bebauungsplan eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Straße Schmiedeberg bis zur Straße Nesseltal vor.

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll der Bebauungsplan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Vorrangiges Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baurecht für das Wohngebiet „Nesseltal“.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB)
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB)
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)
- die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. e BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) mit dem Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept "Hasserode"
- die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen (§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB)

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

Für das Plangebiet sollen durch den Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften erlassen werden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan wird aus dem städtebaulichen Entwurf entwickelt, der im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung erarbeitet worden ist. Zugrunde gelegt wird der überarbeitete städtebauliche Entwurf mit Stand vom Oktober 2022.



Abbildung 4: überarbeitete städtebauliche Entwurf mit Stand vom Oktober 2022

Deutlich erkennbar im städtebaulichen Entwurf ist der durchgehende Grünzug von der Straße Nesseltal im Südosten zur Straße Langer Stieg im Norden. In diesem Grünzug sollen die Amphibien Lebensraum durch neue Stillgewässer erhalten. Das Baugebiet soll eine grüne Achse erhalten, die als öffentliche Grünfläche ausgestaltet ist. Im nördlichen Bereich wird ein größeres Stillgewässer angelegt werden. Die aus dem südlich benachbarten Wald dorthin wandernden Amphibien müssen nicht die Straße Langer Stieg auf dem Weg zu dem Teich auf dem Gelände des Burghotels queren. Am oberen, südlichen Ende des Grünzugs ist zudem ein öffentlich nutzbarer Spielplatz vorgesehen.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Bebauung vor, die von Süden in Richtung Norden, also in Richtung Langer Stieg, verdichtet wird. Dies betrifft sowohl die Größe der Gebäude als auch die Zahl von deren Geschossen. Entlang des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts

des Schmiedebergs sind Einzelhäuser vorgesehen. Dort sieht der Bebauungsplan für jedes Wohngebäude ein eigenes Baufenster vor. Diese Vorgehensweise gewährleistet, dass dort keine riegelartigen Gebäude mit einer größeren Länge errichtet werden dürfen. Dies ist entsprechend vorgesehen für die Baugrundstücke westlich der Straße Schmiedeberg.

Im mittleren Bereich des neuen Wohngebietes, um eine neue Ringstraße können Reihenhäuser errichtet werden. An der Straße Langer Stieg sollen dagegen auch größere und längere Baukörper errichtet werden dürfen.

Ferienwohnungen sollen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Im Übrigen werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zum Entwurf ergänzt werden. Dies gilt auch für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept "Hasserode" für das Wohngebiet vorgesehene Einbeziehung neuer Baustandards für die Gebäude soll zum Entwurf des Bebauungsplans durch eine örtliche Bauvorschrift berücksichtigt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

Die Straße Schmiedeberg soll ausgebaut werden. An der Einmündung in die Straße Nesseltal ist ein kleiner Kreisverkehr vorgesehen. Dabei soll die Straße zwischen dem Kreisverkehr und der Einmündung der künftigen Ringstraße in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt als Mischverkehrsfläche mit einer 5 m breiten Mischfläche (Pflaster) und einem 0,5 m breiten Seitenstreifen ausgestaltet werden. Am westlichen Ende vor dem Grundstück Schmiedeberg 15a soll die dort bisher ungeordnete und nicht genehmigte Wendeanlage im Zuge des Ausbaus eine Wendeanlage erhalten, die für Pkw bemessen ist. Die Abfallsammelbehälter (Mülltonnen) der drei Grundstücke Schmiedeberg 14, 15 und 15a wären dann an den Abfuhrtagen bis zum Einmündungsbereich der beiden Äste der Straße Schmiedeberg zu transportieren. Von dem neu anzulegenden Kreisverkehr aus soll der Schmiedeberg als unechte Einbahnstraße beschildert werden, so dass eine Befahrung vom Kreisverkehr aus in den Schmiedeberg nicht zulässig ist.

Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt durch eine neue Ringstraße, die von dem im Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt des Schmiedebergs abzweigt. Der Schmiedeberg erhält an dieser Einmündung eine Verschwenkung in Richtung Westen, die dazu führt, dass nördlich und südlich der Einmündung der neuen Straße keine Teilflächen der bereits bebauten Grundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

Die Ringstraße erhält als Mischverkehrsfläche eine 4,5 m breite Mischfläche (Pflaster) und einen 0,5 m breiten Seitenstreifen. Die Schleppkurven von 3-achsigen Müllfahrzeugen werden für die Kurven der Ringstraße berücksichtigt. Von der Ringstraße aus zweigen mehrere Gehwege ab, die von dem Baugebiet aus in den Grünzug führen. Dadurch wird auch für Fußgänger und Radfahrer eine Querverbindung vom Schmiedeberg zum Nesseltal geschaffen. Soweit diese Gehwege vollständig innerhalb des Grünzugs liegen, werden diese im Bebauungsplan nicht gesondert als Verkehrsflächen festgesetzt. Vom südlichen Ast der Ringstraße entsteht ein Gehweg zum Schmiedeberg.

Zwischen der Einmündung der Ringstraße in den Schmiedeberg und dem Langer Stieg soll der Schmiedeberg eine Fahrbahn mit 4,5 m Breite und einen 2 m breiten Gehweg erhalten. Ein kurzer Abschnitt des Gehweges ist dort gegenwärtig auf der bereits bisher öffentlichen Fläche überbaut.

An der Einmündung des Nesseltals in den Langer Stieg ist eine Aufweitung der Fahrbahn vorgesehen, damit dort künftig weniger gefährlich abgebogen werden kann. Längs des Nesseltals ist bisher kein Gehweg vorhanden. Hier soll auf der vom Ferienpark abgewandten Seite ein neuer Gehweg angelegt werden. Im Bereich des Grundstück Nesseltal 12 soll dieser Gehweg rückwärtig dieses bereits bebauten Grundstücks geführt werden.

Längs des Langer Stiegs ist durchgehend die Herrichtung und Befestigung des straßenbegleitenden Gehweges vorgesehen. Der am Langer Stieg vorhandene Krötentunnel soll erhalten werden. Gegenüber der Grundstücke Langer Stieg 64 und 65 sowie vor dem Grundstück Langer Stieg 34 werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Westlich des Schmiedebergs werden im Bebauungsplan auf Flächen im Eigentum der Stadt Wernigerode zwei Stichstraßen festgesetzt, die eine verkehrliche Erschließung der dortigen Baugrundstücke gewährleisten.

Stellplätze für Besucher des Wohngebiets sind im zentralen Bereich an der Ringstraße sowie an der Straße Nesseltal vorgesehen.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) oder für den Radverkehr sind nicht vorgesehen.

6.2 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Baugrundstück versickert werden. Soweit dies nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser von den neu zu bebauenden Grundstücken und dem in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitt des Schmiedebergs in Richtung Grünzug und in diesem in Richtung des noch anzulegenden Teiches mit Überlauf in Richtung Langer Stieg geleitet werden. Die an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt des Schmiedebergs grenzenden Grundstücke einschließlich der Baugrundstücke westlich davon sollen wie bisher über den Schmiedeberg in Richtung Langer Stieg entwässern.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Baugrundstücke sollen durch Teilung gebildet werden.

Entschädigungen

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen keinem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten Vertrauensschäden.

Erschließung

Für die Verwirklichung des Gebiets des Bebauungsplans sind Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Dies betrifft sowohl die verkehrliche Erschließung wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Zum Entwurf des Bebauungsplans soll ein Umweltbericht erstellt werden, in dem die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet und bilanziert werden. Dabei soll für die Bewertung und Bilanzierung des Ausgangszustands in Abstimmung mit dem Landkreis Harz der Zustand unmittelbar vor dem Abriss der Gartenlauben und der Schuppen herangezogen werden. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen soll rechtzeitig vor dem Satzungsbeschluss gesichert werden.

Darüber hinaus gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, nach der bestimmte Bäume geschützt sind. Das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Bäume ist verboten. Von diesen Verboten können Ausnahmen erteilt werden („Fällgenehmigung“). Die erforderlichen Anträge auf Fällgenehmigung werden von dem zum Zeitpunkt der Fällung entsprechenden Eigentümer gestellt. Offensichtlich sind im Gebiet des Bebauungsplans gegenwärtig keine Bäume vorhanden, die in den Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung fallen.

8. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Zum Entwurf des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht erstellt werden, in dem die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind.

Städtebauliche Entwicklung

Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da die Festsetzungen insbesondere zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung keine Beeinträchtigungen des Ortsbilds durch die Errichtung unangepasst hoher oder langer Gebäude erwarten lassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Zum Entwurf des Bebauungsplans soll eine örtliche Bauvorschrift ergänzt werden.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich in gewissem Umfang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Erhebliche Belästigungen sind durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen für die Entwicklung eines Wohngebietes. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Wernigerode gestärkt und die Erhaltung von Arbeitsplätzen, insbesondere in der Bauwirtschaft, unterstützt.

Städtischer Haushalt

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans werden Haushaltsmittel der Stadt Wernigerode benötigt.