

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 76 „An der Zaunwiese“
Stadt Wernigerode (Harz)
Landkreis Harz**

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte

Copyright: [ALKIS 07/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Kossel AG
Goethestraße 19
39108 Magdeburg



Auftraggeber:
Industriebau Wernigerode GmbH
Dornbergsweg 22
38855 Wernigerode

Magdeburg, 24.02.2022

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit.....	4
1.1. Verfahrensablauf	
1.2. Bisherige Rechtslage	
1.3. Übergeordnete Fachplanungen, Ziele der Raumplanung	
2. Ziel der Planung	8
3. Plangebiet.....	8
3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	
3.2. Eigentumsverhältnisse	
3.3. Nutzung / Bestand des Gebietes	
3.4. Stadträumliche Einbindung	
3.5. Erschließung	
3.6. Soziale Infrastruktur	
4. Planungsrechtliche Grundlagen	10
5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB	10
5.1 Art der baulichen Nutzung	
5.2 Maß der baulichen Nutzung	
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche	
5.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.5 Führung von Versorgungsleitungen	
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
5.6.1 Flächenbilanz	
5.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
5.6.3 Oberflächenbefestigung	
5.7 Nebenanlagen und Stellplätze	
5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz	

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	20
6.1 Versorgung mit Trinkwasser / Löschwasser	
6.2 Schmutzwasserentsorgung	
6.3 Niederschlagswasserentsorgung	
6.4 Strom und Telekommunikation	
6.5 Gasversorgung	
6.6 Flächen für die Abfallbeseitigung	
7. Auswirkungen der Planung.....	23
7.1 Verkehrliche Erschließung	
8. Boden.....	24
8.1 Geologie / Boden	
8.2 Grundwasser	
8.3 Altlasten	
8.4 Gründung	
9. Nachrichtliche Übernahme.....	27
10. Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	27
11. Übersicht der Fachgutachten	31

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes an der Zaunwiese, Flurstück 56/5, Gemarkung Wernigerode, Flur 4 soll für eine gewerbliche Brachfläche die planungsrechtliche Voraussetzung für Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung abseits der vormals gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

Da das Flurstück als Bindeglied zwischen der nordöstlich gelegenen gewerblichen Nutzung (überwiegend Einzelhandel) und der südlich der Zaunwiese im Bestand vorhandenen Wohnbebauung entwickelt werden soll, scheidet eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB an dieser Stelle aus.

Zur Realisierung des Bauvorhabens ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB notwendig.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, sobald für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Die Eigentümer beabsichtigen als Antragsteller und Erschließungsträger die Entwicklung der Fläche.

Alle bestehenden Gebäude sind / werden vor Beginn der Baumaßnahmen geräumt.

1.1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, mit einer zulässigen Grundfläche weit unter 20.000 m², aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier gewerbliche Brachfläche) handelt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, zumal mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB können anschließend auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB erfolgen.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im Privateigentum und wird von keinem Bebauungsplan erfasst. Allerdings wird eine Teilfläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes 4 „Kaufland“ überplant.

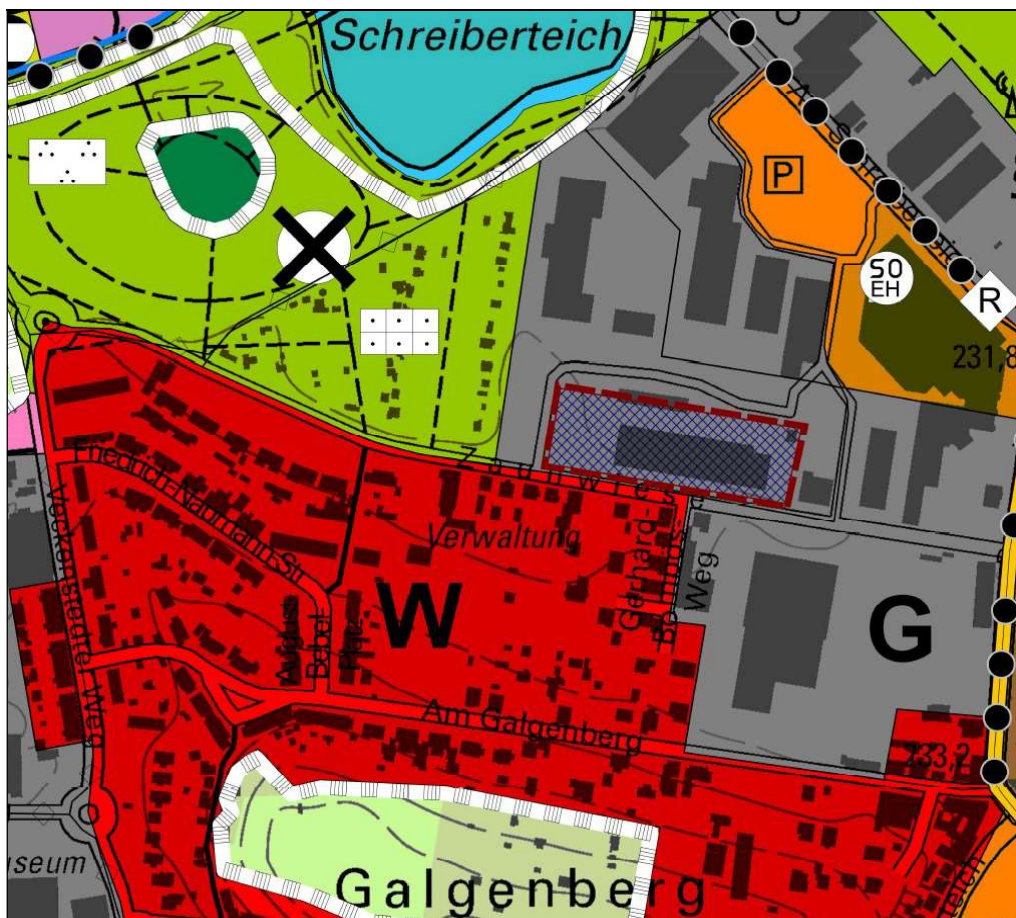
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der im Juni 2009 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt das Plangebiet als Gewerbefläche dar.

Grundsätzlich können auf freiliegenden, alten Gewerbeflächen oder auf innerstädtischem Bauland Urbane Gebiete entstehen.

Der Bebauungsplan „Zaunwiese“ setzt ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest und wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode entwickelt, da die Ansiedlung von Gewerbe zulässig ist.

In dem festgesetzten „Urbanen Gebiet“ dürfen nun Wohnungen neben Gewerbebetrieben gebaut werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Copyright: [ALKIS 07/2021] © LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

1.3 Übergeordnete Fachplanungen, Ziele der Raumplanung

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im ländlichem Raum: G 8

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.

- G 13

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 Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt.

- Z 27

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist 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.

Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“: G 142

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind 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.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

Nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) befindet sich das Plangebiet

- im Mittelzentrum, Punkt 4.2, Z 7

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 4.5.6, Z 1

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

- Weitere einzelfachliche Grundsätze

Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,

Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,

Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz für den Natur- und Landschaftsschutz, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, für den Bodenschutz mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), für den Gewässerschutz besonders zu beachten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, die Umsetzung einer Wohn- und Gewerbenutzung als Urbanes Gebiet mit den zugehörigen Stellplätzen und Außenanlagen vorzubereiten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant der Grundstückeigentümer die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden mit gewerblicher Nutzung wie zum Beispiel Intensivpflege, Praxen und Dentallaboren.

Mit dem Vorhaben kann eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche städtebaulich neu geordnet werden und als Bindeglied zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet und dem südlich der Zaunwiese befindlichen Wohngebiet dienen und eben diese beiden Nutzungen in einen Bereich vereinen, ohne dabei immissionsrechtliche Konflikte zu erzeugen.

Durch die Einführung des Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO wird vor allem das Ziel verfolgt, eine Nachverdichtung von Flächen im innerstädtischen Bereich vorzunehmen und somit schonend mit dem Grund und Boden umzugehen. Dadurch soll das Leitbild der funktionsgetrennten Stadt abgelöst und durch eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und sozialer Mischung ersetzt werden.

Somit stellt das Urbane Gebiet gerade in der städtebaulichen Planung ein Instrument für die Ausschöpfung der städtebaulichen Potenziale dar.

Die das Plangebiet umgebenden Grünstreifen mit versetzten Pflanzreihen sollen eine offene, weitläufige Struktur mit lockerer, parkähnlicher Bepflanzung aufweisen. Die Flächen im Planbereich werden mit ihrer Erschließung öffentlich begehbar und erlebbar.

3. Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zaunwiese“ umfasst das Flurstück 56/5 der Gemarkung Wernigerode, Flur 4 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 180 und 181
- im Osten: durch das Flurstück 56/4
- im Süden: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Zaunwiese“, Flurstück 2092
- im Westen: durch die Flurstücke 56/12, 56/16 und 56/17, Verkehrsfläche und anschließender Grünfläche sowie Kleingärten

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.878 m² (gemäß Grundbuch).

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 56/5 befindet sich in Privateigentum.

3.3 Nutzung / Bestand des Gebietes

Das Plangebiet umfasst eine gewerbliche Brachfläche mit einer 1-geschossigen Bebauung (ehemals IMO Haustechnik Wernigerode GmbH) und großflächiger Versiegelung der Grundfläche.

3.4 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebietes „Dornbergsweg“ und nördlich der Innenstadt Wernigerodes.

3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende südlich verlaufende „Zaunwiese“. Im Bestand sind 2 Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Diese sind im Zuge der direkten Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. baulich anzupassen und entsprechend zeichnerisch festgesetzt.

ÖPNV

In einer Entfernung von wenigen Metern liegt die Bushaltestelle „Zaunwiese/HVB“. Die Buslinie 203 verbindet das Plangebiet mit der Wernigeröder Altstadt.

3.6 Soziale Infrastruktur

Die nähere Bildungs- und Erziehungsinfrastruktur befindet sich in maximal 1.000 Meter Entfernung.

Somit sind fußläufig der Kindergarten und die Grundschule Harzblick, die Adolph-Diesterweg-Grundschule, die Sekundarschule „Thomas Müntzer“ und das Gerhart-Hauptmann-Gymnasium erreichbar.

4. Planungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO.

Urbane Gebiete dienen vorrangig der Unterbringung von Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

So soll ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und sonstiger Nutzungen ermöglicht werden.

Das Urbane Gebiet definiert eine Schnittstelle zwischen Mischgebieten, Kerngebieten und Allgemeinen Wohngebieten, wobei eine Nutzungsmischung ermöglicht wird, die zur Wahrung des Gebietscharakters nicht an bestimmte Anteile einer Nutzung gebunden ist.

Ein Ungleichgewicht zwischen den verschiedenen Nutzungen ist gestattet, ohne dass die Wohnnutzung wesentlich gestört wird (im Vergleich zum Mischgebiet).

Allgemein zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschl. Ferienwohnungen als unzulässig festgesetzt.

Letztere entsprechen nicht den vorrangigen Zielstellungen des Urbanen Gebietes sowie der Intention eine ehemals gewerblich genutzte Fläche städtebaulich neu zu ordnen und verursachen negative Auswirkungen durch das damit verbundene zunehmende Verkehrsaufkommen im Gesamtgebiet.

Mit dem Vorhaben kann eine ehemals gewerblich genutzte Brachfläche städtebaulich neu geordnet und eine Verbindung der angrenzenden Gewerbe- und Wohnnutzungen geschaffen werden.

Durch die Einführung des Urbanen Gebietes wird vor allem das Ziel verfolgt, eine Nachverdichtung von Flächen im innerstädtischen Bereich vorzunehmen und somit schonend mit dem Grund und Boden umzugehen. Dadurch soll das Leitbild der funktionsgetrennten Stadt abgelöst und durch eine Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und sozialer Mischung ersetzt werden.

Somit stellt das Urbane Gebiet gerade in der städtebaulichen Planung ein Instrument für die Ausschöpfung der städtebaulichen Potenziale dar:

- ressourcenoptimierter Umgang mit städtischen Freiflächen
- nachhaltige Entwicklung/Nachverdichtung des Innenbereiches
- bauliche Weiterentwicklung

Der städtebauliche Handlungsspielraum der Kommune soll erweitert werden, ohne dabei immissionsrechtliche Konflikte zu erzeugen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei dem Maß der baulichen Nutzung ist für die Bebauung eine offene Bauweise mit maximal 50 m Länge gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,6 unterschreitet den in § 17 BauNVO benannten Orientierungswert für Urbane Gebiete.

Sie gewährleistet einen relativ hohen Freiflächenanteil und bietet dennoch genügend Spielraum für ein wirtschaftliches Bauvorhaben.

Es sind maximal 4 Vollgeschosse mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 2,0 festgesetzt, um eine größtmögliche Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich zu ermöglichen.

Das 4. Geschoss sollte als sogenanntes Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Dieses Ansinnen wird durch die festgesetzte Geschossflächenzahl sowie auch durch die Vorgabe einer Trauf- und Firsthöhe untermauert.

Festsetzungen zur Höhenlage

Das Gelände des Plangebietes weist ein natürliches Gefälle von ca. 1 m sowohl in Ost-West-Richtung als auch in Nord-Süd-Richtung auf.

Die vorhandenen Geländehöhen reichen von 229,55 bis 230,55 m (DHHN 2016).

Die maximale Traufhöhe wird auf 13,50 m und die maximale Firsthöhe auf 15,00 m begrenzt.

Diese Festsetzung gewährleistet sowohl eine optimale Ausnutzung der Fläche als auch Gebäudehöhen, die unterhalb der Gebäudehöhe des nahegelegenen Innovations- und Gründungszentrums (IGZ) bleiben.

	Traufhöhe	Firsthöhe
Schlachthofstraße 2 (IGZ)	13,7 m	18,0 m
Dornbergsweg 7 (HVB)	7,7 m	12,1 m
Dornbergsweg 17	7,4 m	13,3 m

Tabelle 1: Bestandsobjekte in der näheren Umgebung

Die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe der baulichen Anlagen gelten vom Bezugspunkt in der Mitte der von den baulichen Anlagen überbauten Fläche.

Die Höhe des Bezugspunktes wird durch den nächstgelegenen vermessenen und in der Planunterlage eingetragenen Höhenpunkt bestimmt.

Die Traufhöhe (TH) wird von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschoss eines Gebäudes gemessen.

Die Firsthöhe (FH) wird von der Bezugshöhe bis zum First (oberer Abschluss des Gebäudes) gemessen.

Die Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich mit einer höheren Geschossigkeit/Traufhöhe stellt einen neuen städtebaulichen Trend dar:

- weniger Flächenverbrauch, möglich durch Bauen in die Höhe statt in der Fläche

Die geplante Geschossigkeit dient als "Puffer" zwischen dem nördlich gelegenen Gewerbe und dem südlichen Wohngebiet und trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist unzulässig.

Die damit einhergehende nicht überbaubare Grundstücksfläche erlaubt die Bildung einer im innerstädtischen Bereich liegenden zu dem geplanten Vorhaben gehörigen Freifläche.

5.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Verkehrs- und Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes dürfen sowohl von den Anliegern als auch von Fahrzeugen der Abfallwirtschaft sowie von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.

5.5 Führung von Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.6.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine gewerbliche Brachfläche mit einer 1-geschossigen Bebauung und großflächiger Versiegelung der Grundfläche.

Die unbebauten Flächen sind überwiegend mit Asphalt, teilweise auch mit Beton oder Pflaster befestigt. Zudem sind auf dem Grundstück einzelne mit Schotter befestigte Flächen und unbefestigte Grünflächen vorhanden.

Mit der Planung wird ein Beitrag zu einer Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche geleistet. Die Bodenversiegelung wird in dem vormals gewerblich genutzten Bereich auf das notwendige Maß für den Innenbereich beschränkt.

Aufgrund der Versiegelung der Fläche sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch den Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Sicherung des Standortes für eine Nachnutzung nicht gegeben.

Der Vergleich zwischen IST- und SOLL-Zustand weist für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung eine positive Flächenbilanz aus, da eine geringere Oberflächenversiegelung als bei der vorhandenen gewerblichen Brachfläche geplant ist.

Bodenversiegelung	IST – Fläche (vorh. Gewerbe)	SOLL – Fläche (Urbanes Gebiet)
Bebauung	~ 2.360 m ²	4.727 m ² (GRZ 0,6)
befestigte Flächen	~ 3.783 m ²	
nicht überbaute Flächen	~ 1.735 m ²	3.151 m ²
Fläche des Plangebietes	7.878 m²	7.878 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz

Insofern entspricht die Planung dem Stadtratsbeschluss 049/2021, wonach Bebauungsplanverfahren ohne gesetzlich vorgeschriebene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermöglicht werden sollen.

Aufgrund der Entsiegelung wird eine positive Flächenbilanz erreicht und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.6.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet ist kein schützenswerter Baumbestand gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode vorhanden.

Die vorhandenen 3 Bäume (Birne, Weide + Kiefer) weisen in 1 m Höhe einen Stammumfang < 50 cm auf und werden im Zuge der Baumaßnahme entfernt.

Hecken mit einer Länge \geq 10 m sind nicht vorhanden.

Aus diesem Grund sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich, die eine nachbarschaftliche Abgrenzung von den angrenzenden Gewerbeflächen sowie den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten und somit zu einer Steigerung der Lebensqualität im Plangebiet beitragen.

Eine Durchgrünung des Gebiets wird durch folgende Festsetzungen gewährleistet:

- Ausweisung von Pflanzbindungsflächen in den Randbereichen des Plangebietes
- Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen
- ebenerdige Stellplätze sind nach maximal 8 Stellplätzen durch Grünflächen, mit einer Grundfläche von mindestens 15 m², zu unterteilen
- die überbaubare Grundstücksfläche ist mit mindestens 6 mittel- bis großkronigen, überwiegend heimischen Laubbäumen der Artenliste I zu begrünen

Zuletzt genannte Festsetzung entspricht ca. 1 Baum je 1.000 m² bebaubarer Fläche.

Generell sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen im Wohngebiet zu einem überwiegenden Flächenanteil zu bepflanzen/zu begrünen und auf Dauer zu unterhalten.

Im Randbereich des Plangebietes werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die die Bildung einer im innenstädtischen Bereich liegenden zu dem geplanten Vorhaben gehörigen Freifläche erlauben.

Pflanzung einer Strauch-Baumhecke

Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Flächen im westlichen und nördlichen Randbereich des Plangebietes sind je 5 m 1 Strauch der Artenliste II und nach maximal 40 m ein Baum der Artenliste I durch den Grundstückeigentümer zu pflanzen, artgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

Auf eine Mischung ist zu achten. Die Pflanzreihen sind versetzt anzuordnen.

Pflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche im östlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes ist je 2 m 1 Strauch der Artenliste II durch den Grundstückeigentümer zu pflanzen, artgerecht zu unterhalten und zu pflegen.

Im Bereich der notwendigen Ein- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ sind Unterbrechungen von maximal 10 m zulässig.

Auf eine Mischung ist zu achten.

Artenliste I – Bäume (Qualität Stammumfang 12-14 cm)

- Japanische Blütenkirsche (*Prunus serrulata* ‚Kanzan‘)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Kegelförmiger Spitzahorn ‚Cleveland‘ (*Acer platanoides* ‚Cleveland‘)
- Schwedische Mehlbeere / Oxelbeere (*Sorbus intermedia*)
- Echte Walnuss (*Juglans regia*)
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘)
- Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)

Artenliste II – Sträucher (Qualität 3xV 125-150)

- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Weigelia (Weigela)
- Feuer-Ahorn (*Acer ginnala*)
- Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Hartriegel (*Cornus alba*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vielblütige Rose / Büschelrose (*Rosa multiflora*)

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen.

5.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser dienen, sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).

Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ebenerdige Stellplätze sind nach maximal 8 Stellplätzen durch Grünflächen, mit einer Grundfläche von mindestens 15 m², zu unterteilen und mit einer durchwurzelbaren Bodenschicht auszubilden.

Innerhalb dieser Grünflächen ist das Anlegen von Wegen zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen. Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert.

5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch ein von Einzelhandel geprägtes Gewerbegebiet begrenzt.

Südlich des Plangebietes verläuft die öffentliche Verkehrsfläche „Zaunwiese“ mit angrenzender Wohnbebauung.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine private Verkehrsfläche und im weiteren Verlauf Kleingärten sowie der „Bürgerpark“.

Durch diese stadträumliche Lage ist das Plangebiet verschiedenen Immissionen ausgesetzt. Zur Ermittlung der Immissionswerte und Schutzmaßnahmen wurden schalltechnische Untersuchungen beauftragt.

Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan, erarbeitet durch den TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG mit Stand vom 15.09.2021.

Es ist vorgesehen, dass das Plangebiet nach § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) eingestuft wird. Die DIN 18005 in ihrer aktuellen Fassung berücksichtigt ein urbanes Gebiet (MU) nicht. Die Einführung des Urbanen Gebietes in der TA-Lärm ist bereits erfolgt. Demnach können die Orientierungswerte für ein Mischgebiet am Tag um 3 dB(A) erhöht werden. Der Orientierungswert für die Nacht wird jedoch bei dem Wert für Mischgebiete belassen.

Ausgehend davon werden für die schalltechnischen Betrachtungen im vorliegenden Fall folgende Immissionsrichtwerte zugrunde gelegt:

tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr): 63 dB(A)

nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 45 dB(A)

Die durch die stadträumliche Lage des Plangebietes resultierenden Beeinträchtigungen des geplanten Urbanen Gebietes wurden durch den Schallschutzgutachter untersucht und erforderliche Schallschutzmaßnahmen definiert.

Um die Schall-Immissionsvorbelastung für das Plangebiet zu ermitteln, wurden im Schallschutzgutachten die benachbarten gewerblichen Betriebe betrachtet.

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse wurde der maximale Schallleistungspegel mittels digitalen akustischen Modells erstellt.

Dabei wurde zunächst eine Tag- und Nachtanlieferung berücksichtigt.

Im Ergebnis dessen weist die Nachtanlieferung (22:00 – 6:00 Uhr) eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den bestehenden Wohngebäuden Zaunwiese / Gerhard-Bombös-Weg um bis zu 11 dB in der Nacht aus.

Diese Überschreitung der Orientierungswerte für Wohnbebauungen gemäß TA Lärm lässt darauf schließen, dass eine Nachtanlieferung des nördlich gelegenen Gewerbegebietes unzulässig ist.

Diese Annahme bestätigt eine vorliegende Baugenehmigung aus dem Jahr 2010, wonach ein Tresenlager der Hasseröder Brauerei wie folgt beauftragt wurde:

„Der Standort der Anlage befindet sich innerhalb eines gewerblich genutzten Gebietes; die nächstgelegenen Wohnhäuser an der Zaunwiese befinden sich in einer Gemengelage. Die Anlage ist schalltechnisch so zu betreiben, dass die durch den gesamten Betrieb hervorgerufenen Lärmemissionen einen maximal zulässigen Immissionswert für den Beurteilungspegel von tags (6:00 bis 22:00 Uhr) 49 dB (A) an den nächstgelegenen Wohnhäusern an der Zaunwiese sowie am östlichen Rand der westlich gelegenen Kleingartenanlage nicht überschreiten.

Die Anlage wird werktags in der Zeit zwischen 6:00 Uhr und 17:00 Uhr betrieben. Daher wurde die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für die Nacht nicht beauftragt.“

Im weiteren Schritt wurde daher der maximale Schallleistungspegel ohne Nachtanlieferung ermittelt.

Die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG ergab ohne Nachtanlieferung für einen Teilbereich Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 7 dB(A) in der Nacht, die bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Vorkehrungen zum Schallschutz werden in aktive und passive Maßnahmen unterschieden. Grundsätzlich besteht dabei ein Vorrang der aktiven vor den passiven Maßnahmen. Die Schallschutzwand ist das am häufigsten eingesetzte Mittel des aktiven Schallschutzes, da sie viele Einwohner gleichzeitig vor Geräuschemissionen schützen kann.

Im Plangebiet sind aktive Maßnahmen aber aus technischen, wirtschaftlichen und topografischen Gründen nicht realisierbar, da die Überschreitung der Immissionsrichtwerte ab dem 1.OG aufwärts zu verzeichnen sind und eine Lärmschutzwand entsprechender Höhe auch entsprechende Abstandsflächen zur Folge hätte.

Aktiver Lärmschutz kann hier daher aus Unverhältnismäßigkeit nicht umgesetzt werden, so dass passive Schutzvorkehrungen zum Einsatz kommen.

Die daraus folgenden Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen des B-Plans aufgenommen, um einen ausreichenden und vorbeugenden Immissionsschutz für ein gesundes Wohnen ohne unzulässige Geräuschbelästigungen sicherzustellen.

Im Plangebiet sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

An der nord-östlichen Grundstücksgrenze werden in einem Radius von 35 m in der Nacht Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 7 dB(A) erreicht.

Schutzbedürftige Räume, welche dem Aufenthalt von Menschen dienen (Wohn-/ Schlafräume sowie Arbeitsräume), müssen in diesem Bereich bauliche Lärmschutzmaßnahmen aufweisen.

Für diese sogenannten schützenswerten Räume sind laut Schallschutzgutachten Schallschutzfenster und Schalldämmlüfter gemäß DIN 4109 vorzusehen, die auch bei geschlossenem Fenster einen natürlichen Luftwechsel gewährleisten.

Entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen sind ab dem 1.OG zu erbringen.

Die Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gelten auch für Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die Schlaf- oder Aufenthaltsräume aufweisen und deren Zweckbestimmung in einer dem Wohnen vergleichbaren Nutzung besteht.

Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit zu klären und der Nachweis über die Einhaltung des erforderlichen Schalldämm-Maßes zu erbringen.

Der Nachweis betrifft, innerhalb des 35 m Radius an der nordöstlichen Grundstücksgrenze, sowohl die lärmzugewandten, als auch die lärmabgewandten Gebäudeseiten ab dem 1.OG aufwärts.

Vom Plangebiet selbst gehen durch die neu zu schaffenden Parkflächen und die damit verbundenen Emissionen keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus.

Vielmehr wird durch die geplante Nachnutzung auf der bislang gewerblich genutzten Brachfläche eine geeignete Ergänzung zu der südlich gelegenen Wohnnutzung geschaffen.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.1 Versorgung mit Trinkwasser / Löschwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH angeschlossen.

Die Versorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ außerhalb des Plangebietes.

Die Versorgung mit Löschwasser kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt werden.

Für die Löschwasserversorgung stehen folgende Hydranten zur Verfügung, die die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Zaunwiese 45, Leistung: 90 m³/h
- Hydrant Dornbergsweg/Zaunwiese, Leistung: 67,8 m³/h

Damit ist die Löschwasserversorgung sichergestellt.

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz in der öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet kann dort über einen Schmutzwasserkanal DN 400 ordnungsgemäß abgeleitet werden.

Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzureichen.

Die Lage des Anschlusspunktes, von dem der Veranlasser auf eigene Kosten die Entwässerungsleitung zu verlegen hat, wird rechtzeitig vor Baubeginn im Entwässerungsantrag festgelegt.

6.3 Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß Mitteilung des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode (E-Mail Technische Konzeption vom 20.09.2021) ist gemäß dem zugrundeliegenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzept (NBK) das Plangebiet zukünftig als zentral zu erschließendes Entwässerungsgebiet dargestellt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.

Die Regenwasserentsorgung der zulässigen Bebauung sowie deren Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätzen erfolgt über das vorhandene Entsorgungsnetz.

In der an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ ist eine zentrale Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanalisation vorhanden.

Das angeschlossene Entwässerungsgebiet leitet das unverschmutzte Niederschlagswasser gemäß den Anforderungen der wasserrechtlichen Erlaubnis WR 16/93, letztmalig geändert am 27.04.2016, in die Holtemme.

In der Zaunwiese befindet sich eine zentrale Regenwasserhebeanlage im Doppelpumpensystem, welche das anfallende Niederschlagswasser wechselseitig über einen Staukanal in der Zaunwiese bzw. dem Gelände der ehemaligen Landesgartenschau Richtung Dornbergsweg abpumpt. Dabei gilt die maximale Pumpenleistung ($Q_{max} = 395,0 \text{ m}^3/\text{h} = 109,72 \text{ l/s}$; gerundet auf 110 l/s) als Abflussbegrenzer und somit limitierender Faktor (DWA-A 111).

Entsprechend dem gesamten angeschlossenen Einzugsgebiet ergibt sich für das Plangebiet eine maximale einzugsspezifische Drosselabflussspende von $q_{Dr,max} = 35 \text{ l/(s} \times \text{ha)}$. Hiermit wird dem Zweck der Gewässerbenutzung gemäß den Festlegungen der wasserrechtlichen Erlaubnis WR 16/93 i. S. d. § 10 Abs. 1 WHG Rechnung getragen.

Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers wird durch die Limitierung der Niederschlagswassereinleitung erfahrungsgemäß erforderlich werden.

Durch diese Maßnahme wird das Risiko der hydraulischen Überlastung der beschränkten Leistungsfähigkeit der Oberflächenentwässerungsanlagen verringert sowie ein Beitrag entsprechend den Leitlinien einer integralen Siedlungsentwässerung mit dem Fokus auf einer Abflussvermeidung, Regenwassernutzung und -rückhaltung, anstelle eines ableitungsbezogenen Entwässerungskonzeptes geleistet (DWA-A 100).

Nach Vorliegen der auf Kosten des Vorhabenträgers veranlassten hydraulischen und wasserrechtlichen Detailplanung kann der Anschlusspunkt auf den Niederschlagswasserkanal DN 1000 in der Zaunwiese festgelegt werden.

Dabei sind die Kosten der Anschlussleitung durch den Veranlasser zu tragen.

Für die Ableitung des Regenwassers ist ein Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode einzureichen.

6.4 Strom und Telekommunikation

Das Plangebiet kann mit Elektrizität und Telekommunikation versorgt werden.

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt.

Die Versorgungstrassen verlaufen in der öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ außerhalb des Plangebietes.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Innerhalb des Baugebietes ist ein Netzausbau der Telekommunikationsanlagen erforderlich.

6.5 Gasversorgung

Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen.

Versorgungsträger ist die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Die Versorgungstrasse verläuft in der öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ außerhalb des Plangebietes.

6.6 Flächen für die Abfallbeseitigung

Die südlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche „Zaunwiese“ ermöglicht es, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

Die Verkehrs- und Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes sind so auszulegen, dass sie von 3-achsigen Fahrzeugen der Abfallwirtschaft genutzt werden können.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende südlich verlaufende „Zaunwiese“.

Für die Erschließung des Grundstückes sollen die beiden vorhandenen Grundstückszufahrten berücksichtigt bzw. baulich angepasst werden.

Die beiden Zufahrten sind / werden als Gehwegüberfahrt ausgebildet.

Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist vom Linienvverlauf her durch den Busverkehr und die Haltestelle in der Zaunwiese an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

Rad- und Fußverkehr

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Feuerwehraufstellfläche

Bewegungsflächen für die Feuerwehr (mit einer Größe von mind. 7 x 12 m) stehen auf der öffentlichen Verkehrsfläche „Zaunwiese“ zu Verfügung.

Darüber hinaus gegebenenfalls erforderliche Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auszuweisen.

8. Boden

Auf der Planungsebene des Bebauungsplanes sind die Ergebnisse von Baugrunduntersuchungen wichtig für Empfehlungen zur Gründung von Bauwerken.

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Bei allen Planungen sind zur Sicherung des Schutzgutes Boden die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat dafür Sorge zu tragen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

8.1 Geologie / Boden

Im Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und folgender Schichtenaufbau durch Ingenieurbüro für Geotechnik Andreas Peter erkundet:

Unter den Oberflächenbefestigungen stehen im Baugrund zunächst anthropogene Auffüllungen an. Es handelt sich dabei um die Altablagerungen der ehemaligen Deponie Zaubwiese.

Die Auffüllungen bestehen aus einem Gemenge aus zumeist tonigen Sanden, Lehm und Bauschutt und weisen Beimengungen an Glas, Asche und Gips auf. Die Auffüllungen reichen bis in Tiefen zwischen 1,7 und 3,4 m unter GOK.

Nachträglich wurden diese Flächen mit Schotterlagen und Ortbeton verfestigt.

Im „gewachsenen“ Untergrund folgen unter den Auffüllungen fluviatile Ablagerungen des Vorfluters Holtemme.

Diese bestehen i.d.R. aus einer Abfolge von Auelehm und fluviatilen Kiesen. Die Kiese reichen bis in Tiefen zwischen ca. 3,5 und 4,5 m unter GOK.

Unter den Kiesen folgen kreidezeitliche Mergel. Diese sind ein Verwitterungsboden der im tieferen Untergrund anstehenden Mergelsteine.

8.2 Grundwasser

Grundwasser wurde vom Ingenieurbüro für Geotechnik Andreas Peter in Tiefen zwischen 2,25 und 3,9 m unter GOK angeschnitten. Der Grundwasserspiegel lag dabei in einem Niveau zwischen ca. +226,6 und +228,3 m.

Es kann von einem geschlossenen Grundwasserspiegel in den fluviatilen Kiesen und den bedeckenden Auffüllungen ausgegangen werden. Jahreszeitlich und witterungsbedingt sind wechselnde Grundwasserstände zu erwarten.

In den Auffüllungen ist witterungsbedingt mit Staunässe zu rechnen.

8.3 Altlasten

Das Plangebiet im nordwestlichen Teil von Wernigerode liegt gemäß Ingenieur-geologischem Baugrundgutachten des Ing.-Büros für Geotechnik Andreas Peter im Randbereich einer Altablagerung und ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach gegenwärtigem Kenntnisstand als bereits sanierte (gesicherte, abgedeckte) Altlast (Altablagerung) - ehem. Deponie Zaunwiese, unter der Kennziffer 15 085370 7 30109 erfasst.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein ehemaliges Betriebsgebäude der IMO Hautechnik Wernigerode GmbH (Bürotrakt mit angrenzender Werk- und Lagerhalle).

Die bei einem Aushub anfallenden Auffüllungen sind aufgrund ihrer Materialzusammensetzung und vor allen ihrer Schadstoffbelastung nicht für eine Verwertung geeignet.

Zur Festlegung des Entsorgungsweges, sollten die im Aushub anfallenden Auffüllungen im Baufeld zwischengelagert, beprobt und nach DepV chemisch analysiert werden.

Daher wird empfohlen, erforderlichen Bodenaushub zu minimieren (durch anheben der Geländeoberkante).

Im Gebiet befinden sich aufgrund der ehemaligen und bestehenden baulichen Nutzungen keine natürlichen Böden mehr.

Die Nachnutzung eines Altstandorts als Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht in höchstem Maße der Bodenschutzklausel.

Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht

Der vorhandene Untergrund im Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen Oberflächenversiegelung als durchwurzelbare Bodenschicht für Anpflanzungen nicht geeignet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind nachhaltig beeinträchtigt bzw. nicht mehr vorhanden.

Um den Belangen des Bodenschutzes insbesondere im Hinblick auf die natürliche Bodenfunktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen sowie seiner Nutzungsfunktion als Fläche für Siedlung und Erholung Rechnung zu tragen, ist auf Flächen, die zur Herrichtung von Grünflächen vorgesehen sind, eine durchwurzelbare Bodenschicht gem. § 2 Nr. 11 BBodSchV herzustellen.

Dabei sind die Regelungen und die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial des § 12 BBodSchV zu beachten.

In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist die durchwurzelbare Bodenschicht unter Berücksichtigung von Setzungen in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen:

Folgenutzung:	Vegetationsart	Regelmächtigkeit [cm]
Landschaftsbau	Rasen	30
	Stauden und Gehölze	40 – 100

Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S.v. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, welches die Schadstoffgehalte der Vorsorgewerte nach Anh. 2 Nr. 4 BBodSchV einhält. Für dort nicht enthaltene Schadstoffe sind die Werte nach LAGA M 20, Einbauklasse Z0, einzuhalten.

8.4 Gründung

Nach den durchgeführten Untersuchungen stehen im Baugrund Auffüllungen (Altablagerungen Deponie) über Auelehm, fluviatilen Kiesen und kreidezeitlichen Mergeln und Mergelsteinen an. Die Auffüllungen und der Auelehm sind nur gering tragfähig und zudem stark kompressibel. Beim Eintrag von Bauwerkslasten in diese Böden/Materialien sind größere und langanhaltende Setzungen sowie bauwerksschädliche Setzungsdifferenzen zu erwarten.

Die Kiese und Mergel bilden einen ausreichend tragfähigen Baugrund.

Zur Gewährleistung eines grundbruchsicheren Lastabtrages und zur Minimierung der Setzungen sind baugrundverbessernde Maßnahmen oder Tiefergründungen in den fluviatilen Kiesen oder im Mergel erforderlich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sollen die Gebäude nicht unterkellert werden.

Daher ist die Gründung der Gebäude auf Sohlplatten mit darunter angeordneten Stopfsäulen vorgesehen.

Die Stopfsäulen sind dabei mindestens bis zu den fluviatilen Kiesen hinunterzuführen. Nach den durchgeführten Untersuchungen sind dabei Stopftiefen zwischen ca. 2 und 3,5 m zu erwarten.

Beim Herstellen der Stopfsäulen ist zu beachten, dass im Untergrund lokal Reste ehemaliger Bebauungen vorhanden sein können. Aufgrabungen und ggf. Auflockerungsbohrungen für das Beseitigen von Stopfhindernissen sind einzuplanen.

Mit den durchgeführten Untersuchungen ist der Baugrund nur punktuell erkundet.

Abweichungen zum beschriebenen Baugrundaufbau sind lokal möglich.

Das betrifft insbesondere die Materialzusammensetzung und Verbreitung der Auffüllungen (Deponie).

Zur Überprüfung des Baugrundes und zur Feststellung eventueller Schwachstellen sollten die Baugrubensohlen durch einen Baugrundgutachter fachtechnisch abgenommen werden.

9. Nachrichtliche Übernahme

Stellplatzsatzung

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind Stellplätze gemäß Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode als örtliche Bauvorschrift vom 19.03.2004 herzustellen.

10. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

10.1 Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser integrierten örtlichen Bauvorschrift deckt sich mit den Grenzen des o.g. Bebauungsplanes Nr. 76 „An der Zaunwiese“.

Das Bebauungsgebiet wurde nach 1900 als gewerbliche Erweiterungsfläche hinter der an die Altstadt grenzenden Bahnlinien (DB + HSB) und erste Gewerbebetriebe z.B. den Schlachthof, in einer Seitenstraße mit Ost-West-Verlauf erschlossen.

Es erfolgte in diesem Bereich eine Nutzung durch den Bauhof der Stadt Wernigerode als Bauschuttlager.

Dieses wurde später durch eine große Baracke bebaut, die nun abgerissen wird.

Die geplante Bebauung muss sich mit der neuen Nutzung und der offenen Bebauungsstruktur in das vorhandene Ortsbild planungsrechtlich einfügen.

Um dies zu unterstützen wurde diese integrierte örtliche Bauvorschrift als Gestaltungssatzung gemäß § 85 Abs. 3 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) festgesetzt.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt in wesentlichen Punkten, die nach außen wirksame Gestaltung der baulichen Anlagen (Wände, Dach, Zaun, Gärten).

10.2 Fassaden- und Dachgestaltung

Aus Gründen der Nachhaltigkeit und der effektiven Nutzung des Baugrundes sowie der Minimierung der Kosten bzgl. der technischen und energetischen Erfordernisse, wird eine mehrgeschossige Bebauung gewählt.

Der Bebauungsplan verbindet, die schlicht gestalteten Freizeiteinrichtungen und gewerblich genutzten Bestandsgebäude (im Baracken- und Hallenstil) mit der gegenüberliegenden eingeschossigen Wohnbebauung.

Das wird mittels zeitgenössischen, den heutigen Ansprüchen gerecht werdenden Baukörpern, mit dem oberen Abschluss eines zurückgesetzten Geschosses (Staffelgeschoss), angestrebt.

Die neue Fassadengestaltung muss sich in das bestehende Ortsbild einfügen und die energetischen und bautechnischen Anforderungen mit einer qualitätvollen Gestaltung verbinden. Daher erfolgt der Ausschluss von herausstechenden Gebäudefarben oder nicht ortsüblichen Dachdeckungsmaterialien.

Die Neubebauung orientiert sich nicht an der schlichteren gewerblichen Nutzung, sondern führt die qualitativ hochwertigere Wohnbebauung der anderen Straßenseite (Südseite) fort. Damit die hohen neuen Gebäude nicht aus den niedrigeren Bestandsgebäuden herausstechen, sind gedeckte ruhige, aber nicht reinweiße, grelle oder zu dunkle Farben zu verwenden.

Das gilt auch für die Dacheindeckung. In Wernigerode sind rote naturfarbene Tonziegel ortsüblich und daher vorrangig zu verwenden. Eine naturrote Dacheindeckung verbindet die neuen Baugebiete harmonisch mit der historischen Bestandsbebauung der Innenstadt.

Glänzende Dachziegel sind unzulässig, denn sie fügen sich nicht in die matte Dachdeckung der umgebenden Bebauung ein. Sie stechen hervor, die Dächer wirken wie ständig nass und es kann zur Blendwirkung durch Sonneneinstrahlung kommen. Schwarze oder sogar blaue Dachdeckungen für flachgeneigte Dächer, wie auf den angrenzenden Gewerbeobjekten zu finden, bilden nicht die Grundlage für diese Neubebauung und sind daher zu unterlassen.

Die Verwendung von Stehfalzdeckungen bei Neubauten gehören zur zeitgenössischen Bauweise. Da man hier vom historischen Stadtzentrum entfernt ist und auf dieser Straßenseite bisher die gewerbliche Nutzung überwiegt, ist auch eine moderne Dachgestaltung mit einer Zinkeindeckung möglich.

Im Umfeld dieses Standortes an der Zaunwiese sind steiler und flacher geneigte Satteldächer ortsbildprägend und daher vorrangig aufzunehmen.

Walmdächer sind ein Zugeständnis für tiefere Baukörper, wenn straßenbegleitend nicht mit Satteldächern und Zwerchhäusern gearbeitet wird.

Die Mindestdachneigung von 12° wird gewählt, um die Firsthöhe zu begrenzen.

Photovoltaik- und/oder Solaranlagen sind auf Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 60° in symmetrischer Anordnung (an den schrägen abgestuft) in südlicher oder südwestlicher Ausrichtung anzubringen.

10.3 Zäune und Mauern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind senkrechte Staketenzäune aus Holz (nicht weiß streichen) sowie Streckmetall- und Maschendrahtzäune zulässig.

Hinter den Zäunen aus Metall, sind Büsche oder höhere Stauden zu pflanzen, da sich das Grundstück in einer Luftschneise befindet und die Anpflanzungen die Windeinwirkung beruhigen.

Diese Grundstückseingrenzungen sind außerhalb der Altstadt im ganzen Stadtgebiet zu finden und weisen eine hohe Wohnqualität auf.

Zäune und Mauern sind mit einer max. Höhe von 1,40 m gestattet.

Ausnahmen bilden z.B. Sicherungen bei Hundehaltung.

Kunststoffzäune oder Betonmauern mit eingedrückten Natursteinprofilen sowie Betonzäune z.B. mit Schwippbogenmotiv entsprechen nicht dem gewünschten Gestaltungsziel.

Natürlich kann auf eine Grundstückseingrenzung durch Zäune oder Mauern auch verzichtet werden.

10.4 Schottergärten

Schottergärten sind leblos und verlieren durch den fehlenden Humus einen Teil der Speicherkapazität und die Filtereigenschaft für das Wasser. Sie heizen sich stark auf. Durch das eingelassene Flies ist die Sickerfähigkeit eingeschränkt.

Es wird kein Staub gefiltert, aber Lärm reflektiert. Es erfolgt keine Veränderung mit den Jahreszeiten. Durch den Hausneubau werden Flächen versiegelt und die einheimische Bepflanzung zurückgedrängt. Es ist nicht ausreichend in die Schottergärten einzelne Pflanzschalen zu stellen oder Pflanzgruben anzulegen.

Die überwiegend vegetationslosen Schottergärten sind nicht zu verwechseln mit Steingärten. In Steingärten werden Pflanzen kultiviert, die auf nährstoffarmen, trockenen, steinigen Böden wachsen. Auf diesem Weg wird beispielsweise eine hochalpine oder sehr trockenresistente Lebensgemeinschaft mit spezialisierten Arten im Garten angelegt. Da es sich bei Steingärten um keine sterilen Flächen handelt, die nur Baumaterialien, wie Schotter und Kies aufweisen, sind diese daher zulässig.

Sie haben einen natürlichen Boden mit Mikroorganismen, mit einzelnen unterschiedlichen Steinen / Steingruppen und verschiedenen Pflanzen (Blühpflanzen, Stauden, Moosen, Farnen, Gräsern u.a.).

Neben der Pflanzenwelt mit Ihrer Blühdiversität (Früchte, Düfte, Farben, Nahrung) wirkt sich das auch auf die Tierwelt aus, vor allem auf die Insekten.

Daher sind nur die unbedingt erforderlichen Flächen zu versiegeln und die anderen nicht bebauten Bereiche sind wieder zu begrünen, mit einer gärtnerischen bzw. natürlichen Vielfalt.

Die Darstellung der Flächengestaltung ist Bestandteil des Bauantrages bzw. des Genehmigungsantrages.

Kies aus der Region, für Bankette, Wege oder Einfahrten, dient in verschiedenen Größen als Drainage und Filter für Regen- und Spritzwasser. Er bildet eine Sauberkeitsschicht aus natürlichem Material mit einer gewissen Belüftung in einem begrenzten Bereich und ist in den benannten Bereichen zulässig.

10.5 Genehmigungspflicht und Ordnungswidrigkeiten

Eine Genehmigungspflicht ist erforderlich, damit bereits bei der Planung die Festsetzungen für die Gestaltung beachtet werden.

Das dient der Weiterentwicklung einer vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage.

Da die Neubauten sich mit ihrer Geschossigkeit aus dem näheren Umfeld herausheben, muss sich als Mindestanforderung die Fassadengestaltung zurücknehmen und damit beruhigend bzw. vermittelnd wirken.

Es ist erforderlich bei Nichtbeachtung der Genehmigungspflicht ein Bußgeld für diese Ordnungswidrigkeit festzusetzen. Ordnungswidrigkeiten werden nach § 8 Abs. 6 der Kommunalverfassung des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) geregelt und mit einem Bußgeld bis zu 5000 € geahndet und können mit einer Rückbauverpflichtung belegt werden.

Der Stadt Wernigerode ist eine zielgerichtete Stadtentwicklung unter Berücksichtigung aller Belange wichtig und damit akzeptiert wird, gehen Genehmigungspflicht und Bußgelder sowie weiterreichende Forderungen, bei Ordnungswidrigkeiten Hand in Hand.

11. Übersicht der Fachgutachten

Baugrunduntersuchung: Ingenieurbüro für Geotechnik Andreas Peter,
Goezestraße 22, 06484 Quedlinburg (Stand: 23.07.2021)

Schalltechnische Untersuchung (Stand: 15.09.2021) und
1. Fortschreibung (Stand: 22.02.2022): TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG
Am TÜV 1, 30519 Hannover

Wernigerode, 04.04.2022

Magdeburg, 31.03.2022



Oberbürgermeister

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

Architekturbüro Kossel AG
Architekten Ingenieure
39108 Magdeburg Goezestraße 19
Tel.: 03 91 / 7 34 5 6 7 80

Planverfasser