

STADT WERNIGERODE

BEBAUUNGSPLAN

NR. 8 "OCHSENTEICH"

BEGRÜNDUNG

FASSUNG FÜR DEN SATZUNGSBESCHLUSS

STAND: 09.07.2018

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.....	8
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG	9
3.1	Raumordnung	9
3.2	Landschaftsplan	14
3.3	Flächennutzungsplan	14
3.4	Sonstige städtebaulichen Planungen	16
4.	ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	18
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	19
5.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
5.4	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	26
5.5	Verkehrsflächen	26
5.6	Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	29
5.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	33
5.8	Immissionsschutz.....	34
5.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	37
5.10	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	37
6.	AUFHEBUNG EINES BEBAUUNGSPLANS.....	37
7.	STRAßENRECHTLICHE WIDMUNG	38
8.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	38
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	40
10.	HINWEISE	40
11.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	41
12.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN	42
13.	FLÄCHENBILANZ	46
	LITERATURVERZEICHNIS	46

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Das Ochsenteichgelände zwischen dem Bahnhof Westerntor und der Straße „Unter den Zindeln“ wurde in den 1990er-Jahren von der Stadt Wernigerode erworben, um die städtebauliche Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks selbst steuern zu können.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 2. April 1998 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 8 „Ochsenteich“ gefasst. Der Bebauungsplan ist am 17. April 1998 in Kraft getreten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans war folgende Zielstellung verbunden:

- I. Schaffung von drei Funktionskomplexen
 - Parkhaus
 - Bahnhof für Touristenbusse
 - Touristenservice
- II. Mehrzweckhallenbau mit folgenden denkbaren Funktionsinhalten:
 - Sporthalle
 - Eishalle
 - Rollschuhbahn
 - Disco
 - Fitnesscenter
- III. Harzquerbahnmuseum direkt im Anschluss an den Westerntorbahnhof

Der Stadtrat hat am 25. November 1999 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat den Bebauungsplan an die Baukonzeption für einen Urlaubs- und Erlebnispark "Walpurga" angepasst. Zugleich flossen in die 1. Änderung des Bebauungsplans die damaligen Kenntnisse zum Funktionsbereich III der Harzer Schmalspurbahnen GmbH ein. Dabei wurde das Baufeld für diesen Funktionsbereich räumlich anders abgegrenzt und dessen Funktionen präzisiert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets wurde der Bebauungsplan an die Planung zur Errichtung des Altstadtkreisels angepasst.

Im April 1999 wurde mit dem Investor "Winlife" mit seinem Gesundheits- und Erlebnispark-Konzept "Walpurga" ein Kaufvertrag für das Gelände abgeschlossen. Die Umsetzung scheiterte, der Kaufvertrag wurde rückgängig gemacht.

Zwischenzeitlich wurde das Gelände bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Gatterhallen des ehemaligen Sägewerks beräumt.

Der südliche Teil des Ochsenteichgeländes wird gegenwärtig als Parkplatz "Ochsenteich" mit 180 Stellplätzen genutzt. Der nördliche Teil des Gebiets ist seit dem September 2008 jährlich Standort der Wernigeröder Wiesngaudi, des größten Oktoberfests in Sachsen-Anhalt. Der überwiegende Teil des Geländes liegt brach.

Der Stadtrat hat am 6. Oktober 2011 das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode“ als Rahmenplanung für die städtebauliche Entwicklung und als Handlungskonzept für die weitere Städtebauförderung beschlossen. Ziel des Stadtteilentwicklungskonzepts war es, einen aktuellen integrierten städtebaulichen Rahmenplan für die künftige Städtebauförderung zu erarbeiten. Dabei wurde eine Analyse und Bewertung der bisherigen fast 20-jährigen Städtebauförderung und ihrer Wirksamkeit vorgenommen. Im Stadtteilentwicklungskonzept werden auch für das Ochsenteichgelände Leitbilder und Ziele, und Handlungsvorschläge und Maßnahmen formuliert.

Die Harzer Schmalspurbahnen GmbH (HSB) haben im Sommer 2012 ihr Interesse bekundet, im Plangebiet in der Nähe der rund 90 Jahre alten HSB-Fahrzeugwerkstatt am Bahnhof Wernigerode Westerntor eine "Gläserne Werkstatt" zu errichten, in der Besucher den Fahrzeugschlossern bei ihrer Arbeit an den historischen Lokomotiven über die Schulter schauen können. Mit eigenen Wartungskapazitäten können zudem Instandhaltungskosten gesenkt werden. Die HSB betreiben mit Harzquer- und Brockenbahn sowie Selketalbahn ein 140 km langes Netz mit einer Spurweite von 1.000 mm.

Mit der weiteren Entwicklung des Ochsenteichgeländes beschäftigten sich im März 2013 – initiiert vom Bürger-Bündnis Wernigerode für Weltoffenheit und Demokratie – Wernigeröder Einwohner als Bürgergutachter in einer "Planungszelle". Als Ergebnis dieses Bürgerbeteiligungsverfahrens wurden durch die Bürgergutachter Empfehlungen für die Nutzung des Ochsenteichgeländes in Wernigerode erarbeitet. Das Bürgergutachten mit Empfehlungen für die künftige Nutzung des Ochsenteichgeländes wurde im Juni 2013 übergeben.

Grundlegende Empfehlungen des Bürgergutachtens für eine Nutzung des Ochsenteichgeländes:

- Die zukünftige Nutzung des Ochsenteichgeländes soll verschiedene Nutzungsformen (Erholung, Tourismus, Feiern) verbinden. Ein einseitiges Angebot nur einer Nutzungsform wird als wenig attraktiv abgelehnt.
- Die zukünftige Nutzung des Ochsenteichgeländes soll zur Verbesserung des Stadtbildes und zur Belebung der nördlichen Altstadt Wernigerodes beitragen.
- Das Ochsenteichgelände soll für verschiedene Zielgruppen attraktiv sein. Die Angebote sollen sowohl Einheimische als auch Gäste von außerhalb ansprechen. Dazu gehört auch die generationenübergreifende Nutzbarkeit der Angebote. Alt und Jung soll zukünftig das Ochsenteichgelände gleichermaßen zugute kommen.
- Die Geschichte des Geländes sollte möglichst in die neuen Nutzungsideen integriert werden. Die zukünftige Nutzung des Ochsenteichgeländes soll daher historische und moderne Elemente verbinden.

Konkrete Empfehlungen des Bürgergutachtens für ein Nutzungskonzept für das Ochsenteichgelände:

- Das Ochsenteichgelände soll in zwei Teile geteilt werden. Der südliche Teil soll durch die Harzer Schmalspurbahnen GmbH (HSB) und ihr Konzept der Gläsernen Werkstatt genutzt werden. Für den nördlichen Teil wird die Entwicklung einer parkähnlichen Grünanlage empfohlen, in die Freizeitangebote integriert sind.
- Die Gläserne Werkstatt ist eine Touristenattraktion, die weitere Gäste nach Wernigerode locken und somit zur Sicherung der Tourismusbranche der Stadt beitragen kann. Dies sichert Arbeitsplätze in Wernigerode sowohl direkt bei der HSB als auch in anderen Gewerben, die vom Tourismus profitieren.
- Die Grünanlage soll der Erholung und der Freizeitgestaltung dienen. Um den Erholungswert zu steigern, sollte ein Teich mit Parkbänken auf dem Ochsenteichgelände entstehen, der zum Verweilen einlädt. Zusätzlich sollte innerhalb des Parks ein Generationenspielplatz eingerichtet werden, der verschiedene Spiel- und Sportgeräte für Jung und Alt bereithält.
- Die Gatterhallen sollen zu einem kulturellen und gastronomischen Treffpunkt ausgebaut werden. Ein Teil der Gatterhallen sollte für Ausstellungen, Konzerte oder andere Aufführungen genutzt werden. Im anderen Teil soll ein Café und/oder Restaurant seinen Platz finden. Für den angrenzenden Außenbereich wird die Einrichtung eines Biergartens / Cafés empfohlen.

Vom Stadtrat Wernigerode wurde im September 2013 ein Grundsatzbeschluss zum Verkauf einer Teilfläche des Ochsenteichgeländes an die HSB gefasst. Im Januar 2014 hat der Aufsichtsrat der Harzer Schmalspurbahnen GmbH dem Neubau einer Lok-Werkstatt zugestimmt. In nicht öffentlicher Sitzung des Wirtschafts- und Liegenschaftsausschusses am 11. März 2014 wurde das HSB-Projekt auf dem Ochsenteichgelände vorgestellt.

Der entsprechende Kaufvertrag zwischen der Stadt Wernigerode und der HSB wurde am 27. Oktober 2014 unterzeichnet. Das Bauvorhaben soll ein Investitionsvolumen von rund 10 Millionen € umfassen.

In der neuen Dampflokwerkstatt werden zukünftig vor allem die vorgeschriebenen Untersuchungen – die sogenannte „schwere“ Instandhaltung – der Dampflokomotiven durchgeführt. Die bestehende HSB-Werkstatt ist hierfür nicht ausgelegt, so dass die Maschinen bislang im Dampflokwerk Meiningen der Deutschen Bahn AG (DLW) untersucht werden. Auch zukünftig werden Teilleistungen im Zusammenhang mit der Instandhaltung von Dampflokomotiven im Rahmen der bestehenden Kooperationsvereinbarung an das DLW, aber auch an Unternehmen der Region, vergeben werden. Für die „leichte“ Instandhaltung des HSB-Fahrzeugparks wird die bisherige Werkstatt aus den 1920er Jahren weiter genutzt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 8. Dezember 2016 den Oberbürgermeister beauftragt, dem Stadtrat ein Konzept zur weiteren Nutzung und Vermarktung des Ochsenteichgeländes im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplans vorzulegen.

Das Amt für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode hat in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 6. März 2017 das Nutzungskonzept zum Ochsenteich vorgestellt. Die unter Denkmalschutz stehenden Gatterhallen sollen erhalten bleiben. Das Gebiet ist zweigeteilt in Flächen für die Lokwerkstatt mit Vorplatz und in Freizeit und Tourismus mit Gatterhallen, Festplatz, Stellplätzen und einem Spielplatz. Dazwischen befindet sich die Zu- und Abfahrt. Der Grünstreifen längs der Straße „Unter den Zindeln“ soll weitestgehend erhalten bleiben.

Für die Verwirklichung des Nutzungskonzepts soll Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Dabei soll der Bebauungsplan Nr. 8 „Ochsenteich“ vollständig neu aufgestellt werden.



Abbildung 1: Nutzungskonzept zum Ochsenteich vom 6. März 2017

Verfahrensart

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum "Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte", mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere Gebiete, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB darstellen, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen sowie innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das Gebiet eines Bebauungsplans, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen neu aufgestellt werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) bis weniger als 70.000 m² festgesetzt wird. Die für die Aufstellung von Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren maximal zulässige Grundfläche von 70.000 m² wird deutlich unterschritten, da das gesamte Plangebiet nur eine Größe von ca. 4,0 ha aufweist. Mit einer zulässigen Grundfläche von 19.550 m² wird der obere Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche für Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten.

Im Sondergebiet SO 1 mit einer Größe von 18.730 m² wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, so dass sich dort eine zulässige Grundfläche von 9.365 m² ergibt. Im Sondergebiet SO 2 beträgt die Grundflächenzahl 0,55 bei einer Gebietsgröße von 18.519 m², so dass die zulässige Grundfläche dort 10.185 m² beträgt. Somit ergibt sich in der Summe beider Baugebiete eine zulässige Grundfläche von insgesamt 19.550 m².

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. In den festgesetzten Sondergebieten sind keine Arten der baulichen Nutzung zulässig, für die eine solche Verpflichtung besteht.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplans nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung "Laubwaldgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg" und das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Vogelschutzgebiet zwischen Wernigerode und Blankenburg“ befinden sich südöstlich dieses Geltungsbereichs am Schlossberg in einer Entfernung von etwa 830 m.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans kann entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im vorliegenden Fall wurde wegen der Bedeutung des Bebauungsplans für die weitere Stadtentwicklung freiwillig eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben Rechnung tragen. Dies gilt insbesondere für die Arbeitsplätze bei den Harzer Schmalspurbahnen GmbH und dem Infrastrukturvorhaben der geplanten Werkstatt der HSB:

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb

einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus" dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die Sondergebiete im Gebiet des Bebauungsplans mit ihren Zweckbestimmungen Konkretisierungen der im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus" darstellen. Damit sind die Sondergebiete des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 verwendet. Zusätzlich wurden ergänzende Vermessungen durchgeführt, deren Ergebnisse in der Planzeichnung berücksichtigt werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet lag früher vor der Stadtmauer am Rand der Altstadt. An der Holtemme befand sich der Ochsenteich mit einer Sägemühle, dem Vorgänger des bis 1990 bestehenden Sägerwerks. Der Ochsenteich ist um 1870 zugeschüttet worden.

Einziges Gebäude im Plangebiet sind die zwei ehemaligen Sägegatterhallen des früheren Sägewerks Ochsenteich. Die in Ziegelbauweise errichteten Hallen sind ein Baudenkmal der Industriearchitektur.

Im Westen und Norden wird das Gebiet durch die Gleisanlagen der Harzer Schmalspurbahnen GmbH begrenzt. Die östliche Grenze des Plangebiets wird durch die Straße „Unter den Zindeln“ und den Heltauer Platz gebildet.

Das Plangebiet umfasst die gesamte Fläche des Flurstücks 6680 der Flur 12 der Gemarkung Wernigerode. Weitere Flurstücke liegen nicht im Gebiet des Bebauungsplans.

Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich der Parkplatz "Ochsenteich" mit etwa 180 Stellplätzen. Der Parkplatz ist bewirtschaftet und kann ausschließlich von Bewohnern bzw. Beschäftigten der Innenstadt mit Parkausweis genutzt werden.

Die maximale Ausdehnung des Geltungsbereichs beträgt von Nordost nach Südwest ca. 340 m und von West nach Ost ca. 170 m. Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt etwa 4,0 ha.

Das Plangebiet fällt leicht in Richtung Norden ab. Die Geländehöhe liegt bei etwa 235 m ü. NHN.

Östlich grenzen an das Plangebiet überwiegend Bereiche an, die im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt sind. Dabei handelt es sich im Norden um das

Gerhart-Hauptmann-Gymnasium (Heltauer Platz 3). Südlich dieser Schule befindet sich das Logenhaus (Heltauer Platz 1), das durch die beiden Wernigeröder Freimaurerlogen "Zum starken Licht am Brocken" und "Zur Eiche am scharfen Stein" sowie durch eine Tanzschule und das Philharmonische Kammerorchester Wernigerode genutzt wird.

An der Ecke des Heltauer Platzes zur Gustav-Petri-Straße steht das Gebäude des ehemaligen Finanzamts Wernigerode (Gustav-Petri-Straße 14), das von Dezember 2015 bis Januar 2017 zu einer Wohnanlage für betreutes Wohnen umgebaut wurde.

Westlich der Gustav-Petri-Straße erstrecken sich längs zum östlichen Rand des Plangebiets die Grundstücke der Adolph-Diesterweg-Grundschule (Gustav-Petri-Straße 3) und der Sekundarschule "Thomas Müntzer" (Unter den Zindeln 11). Weiter südlich befinden sich zwischen der Straße "Unter den Zindeln" und der Ringstraße überwiegend Wohnnutzungen.

Südwestlich des Plangebiets liegt der Bahnhof Wernigerode Westerntor und die gegenwärtige Werkstatt der Harzer Schmalspurbahnen GmbH. Westlich des Plangebiets und der Bahnanlagen der Harzer Schmalspurbahnen GmbH fließt die Holtemme. Westlich der Holtemme besteht ein Getränkemarkt (Ilsenburger Straße 4) und das Gelände des Waldhofbads, dem Wernigeröder Freibad (Waldhofstraße 4).

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der so genannte Altstadtkreisel. Dabei handelt es sich um eine als Tunnel ausgestaltete Kreuzung der B 244 (Ochsenteichstraße und Bahnhofstraße) mit der Schlachthofstraße und dem Heltauer Platz bei gleichzeitiger Überführung durch die Bahnanlagen der Deutsche Bahn Netz AG und der Harzer Schmalspurbahnen GmbH.

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 Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz hat den Aufstellungsbeschluss für die Teilfortschreibung des Regionalen Entwicklungsplanes mit einem sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung" gefasst. Von diesem Teilplan ist die Stadt Wernigerode nur insoweit betroffen, als dass gemäß Ziel 37 des Landesentwicklungsplans 2010 das Mittelzentrum durch die Regionalplanung räumlich abgegrenzt werden soll. Am 19.12.2015 wurde die Planungsabsicht zur (Teil-)Fortschreibung des REP Harz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ öffentlich bekannt gemacht.

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.

In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gemäß Grundsatz 12 gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er brach liegende Flächen im vor-

handenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 23 mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen. Die Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe der Altstadt gewährleistet eine günstige Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Die Bushaltestelle "Heltauer Platz" in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wird von allen Regionalbuslinien aus und in Richtung Elbingerode, Schierke und Ilsenburg angefahren. Die Haltestelle "Rendezvous", an der alle Stadtbuslinien halten, ist vom Plangebiet weniger als 200 m entfernt. Zudem ist das Plangebiet vom Bahnhof "Wernigerode Westerntor" der Harzer Schmalspurbahnen in nur etwa 150 m zu erreichen.

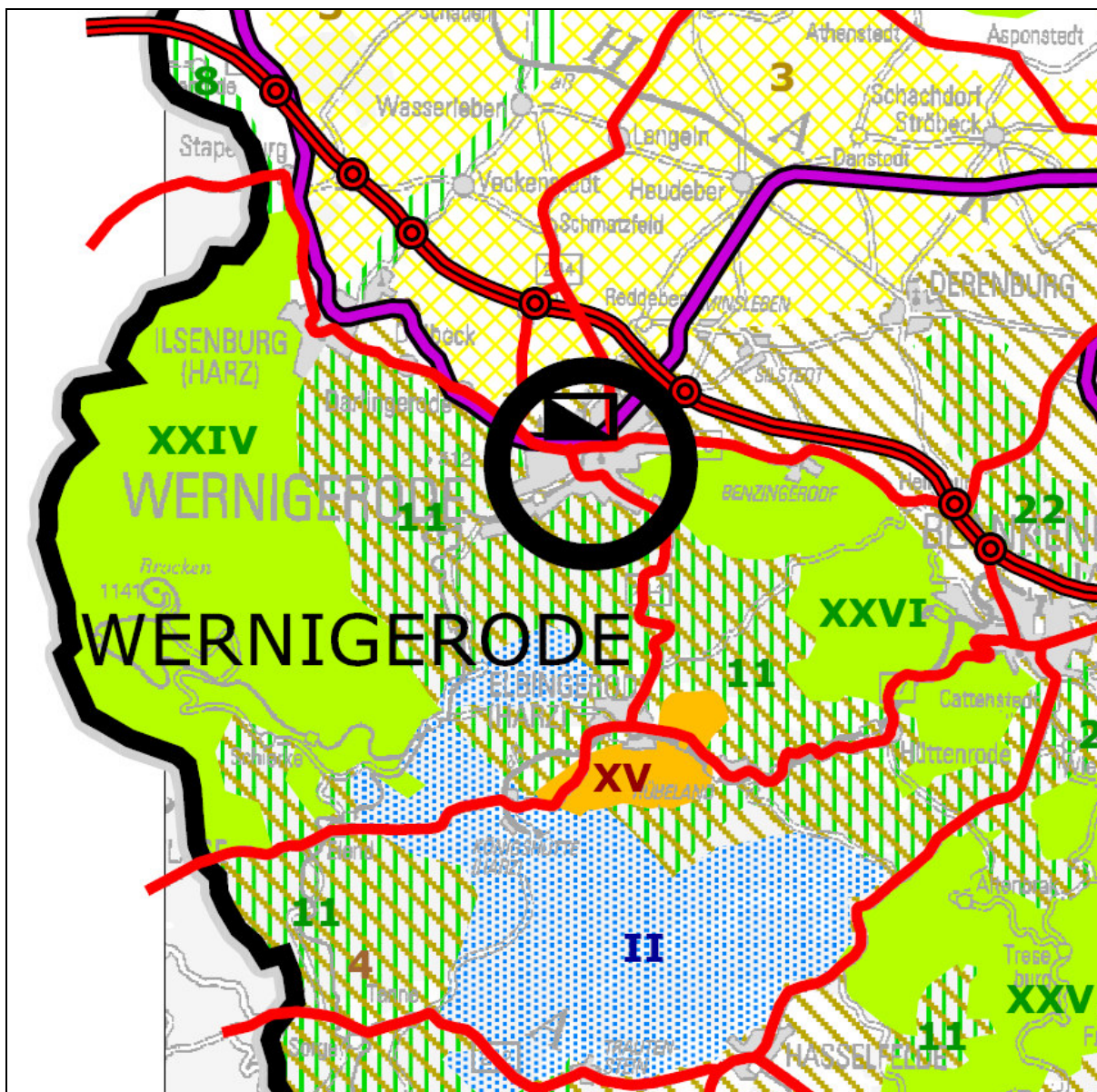


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

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 wird gemäß Ziel 37 als Mittelzentrum festgelegt.

Öffentliche Mittel sollen gemäß Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans trägt zur Wiedernutzung von Flächen bei und die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine Wiedernutzung von Flächen gewährleisten.

Das Schmalspurbahnnetz im Harz ist gemäß Ziel 77 als Kulturgut und zur Sicherung einer umweltverträglichen Mobilität sowie zur Entlastung des Harzes vom Kraftfahrzeugverkehr zu erhalten, bei Bedarf weiterzuentwickeln und in den ÖPNV des Landes zu integrieren. Die Bahn ist nach der Begründung zu diesem Ziel in ihrer Gesamtheit als Touristenattraktion, technisches Denkmal, Transportmöglichkeit für den Güterverkehr und Beförderungsmöglichkeit für den Nahverkehr zu erhalten und ggf. weiter zu entwickeln. Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des Schmalspurbahnnetzes im Harz in geradezu idealtypischer Weise.

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 ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

Flächenkonkrete Restriktionen enthält der Landesentwicklungsplan 2010 für das Plangebiet nicht.

Regionaler Entwicklungsplan

Der Regionale Entwicklungsplan 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.

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

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 können ehemals bebaute Flächen wieder genutzt werden.

Es wird gemäß Kapitel 4.4.4, Ziel 1 ein regional bedeutsamer Standort für großflächige Freizeitanlagen "Freizeit- und Erholungsanlagen Wernigerode" festgelegt. Nach der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei um den Hasseröder Ferienpark im Nesselstal handelt. Dennoch kann dieses Ziel durch weitere Freizeitanlagen im Gebiet des Bebauungsplans unterstützt werden.

Standorte für großflächige Freizeitanlagen mit überregionaler Bedeutsamkeit sind gemäß Kapitel 4.4.4, Grundsatz 2 hinsichtlich ihrer Art, Lage und Umfang dem zentralörtlichen System oder bereits vorhandenen regional bedeutsamen Tourismusstandorten anzupassen und zu bündeln. Auf eine leistungsfähige und attraktive Anbindung des ÖPNV ist dabei besonders zu achten. Das Plangebiet am Rand der Altstadt Wernigerode liegt und damit auch am Rand eines vorhandenen und regional bedeutsamen Tourismusstandorts und verfügt über eine attraktive Anbindung an den ÖPNV.

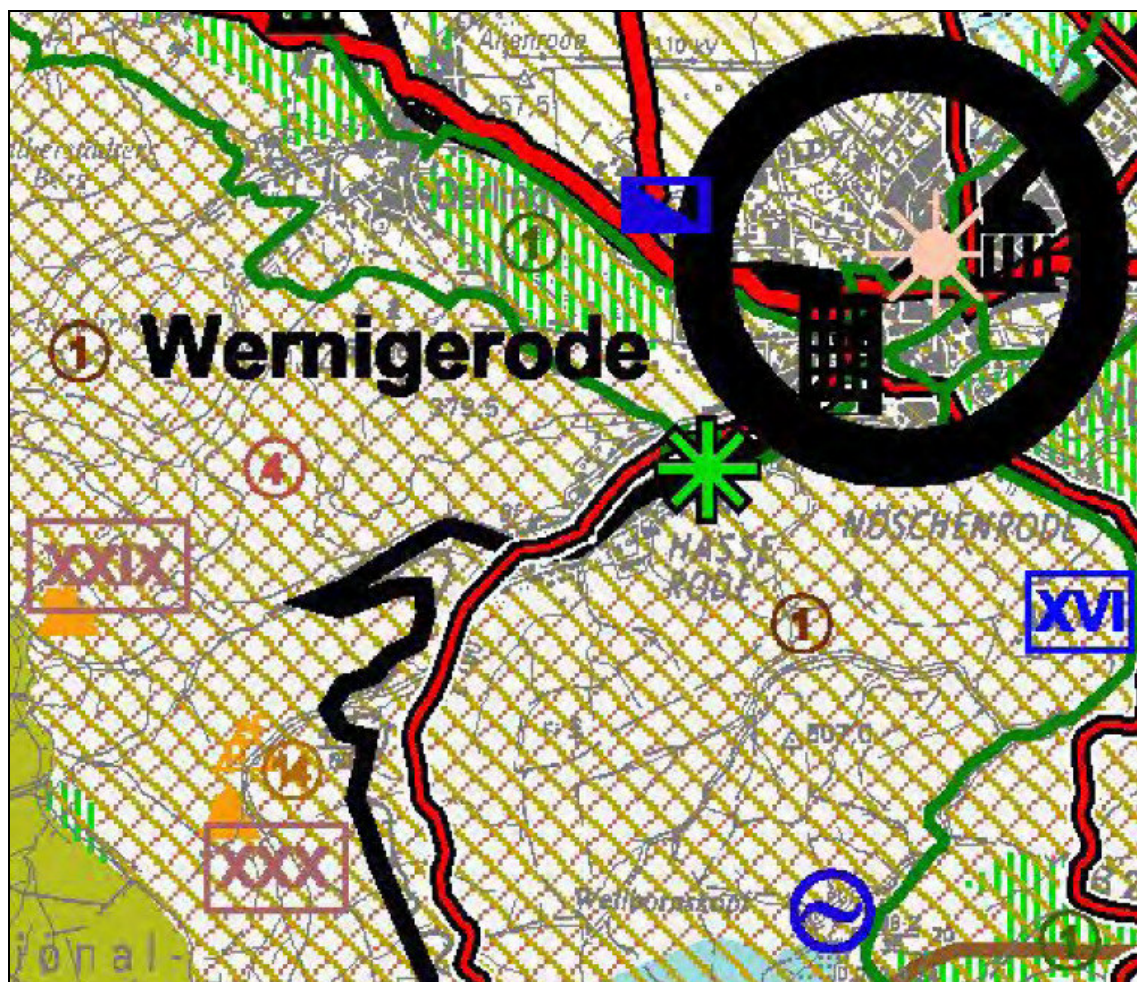


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Entwicklungsplan Harz 2009

Die regional und überregional bedeutenden Wanderwege sind für den Tourismus und die Erholung zu erhalten und auszubauen. Regional und überregional bedeutende Wanderwege werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Landesplanerische Feststellung

Nach der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt zum Vorentwurf vom 13.07.2017 ist der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Erfordernisse der Raumordnung, sich ergebend aus dem LEP 2010 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP Harz), werden danach in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich analysiert. Der seitens der Stadt Wernigerode vorgenommenen Einschätzung, dass der Bebauungsplan den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht, wird vom MLV gefolgt.

In der Begründung wird hinreichend dargelegt, dass mit der vorgesehenen Schaffung von Baurecht für die Errichtung einer neuen Dampflokwerkstatt der Harzer Schmalspurbahnen auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes (Sondergebiet SO 1) sowie die Schaffung von Baurecht für die Umsetzung des Nutzungskonzeptes zum Ochsenteich auf der nördlichen Teilfläche des Plangebietes (Sondergebiet SO 2) der Tourismus in der Stadt Wernigerode weiter gestärkt wird, was unmittelbar dem Grundsatz G 134 des LEP 2010 entspricht, wonach der Tourismus als Wirtschaftszweig in Sachsen-Anhalt nachhaltig weiterentwickelt und ausgebaut werden soll.

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. Für das Gebiet des Bebauungsplans wird in dieser Karte der Maßnahme "Verbesserung der Habitatfunktion für kulturfolgende Tier- und Pflanzenarten durch ökologische Bauweise und Anreicherung des Wohnumfeldes mit einheimischen Pflanzenarten" zugeordnet. Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets sowie das Plangebiet werden überwiegend nicht zu Wohnzwecken genutzt, so dass es sich hier nicht um ein Wohnumfeld handelt. Eine ökologische Bauweise kann mangels Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Der Landschaftsplan sieht längs des Straßenzugs aus Heltauer Platz und der Straße "Unter den Zindeln" die Erhaltung einer Baumreihe vor. Diesem Inhalt des Landschaftsplans soll durch entsprechende Bindungen für die Erhaltung von Bäumen längs der Straße "Unter den Zindeln" Rechnung getragen werden. Längs des Heltauer Platzes besteht für die straßenbegleitende Grünfläche mit Straßenbäumen auf der westlichen Straßenseite ein gesondertes Flurstück, das nicht im Gebiet des Bebauungsplans liegt. Diese Straßenbäume sind deshalb von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Landesverwaltungsamt hat den vom Stadtrat der Stadt Wernigerode am 28. Mai 2009 in öffentlicher Sitzung beschlossenen Flächennutzungsplan mit Verfügung vom 09. Juni 2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus" dar.

Es wird davon ausgegangen, dass die Sondergebiete im Gebiet des Bebauungsplans mit ihren Zweckbestimmungen Konkretisierungen der im Flächennutzungsplan dargestellten Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus" darstellen.

Die Gläserne Werkstatt ist eine Touristenattraktion, die weitere Gäste nach Wernigerode locken und somit zur Sicherung der Tourismusbranche der Stadt beitragen kann. Dies sichert Arbeitsplätze in Wernigerode auch in anderen Gewerben, die vom Tourismus profitieren. In der geplanten "Gläsernen Werkstatt" der HSB können Besucher den Fahrzeugschlossern bei ihrer Arbeit an den historischen Lokomotiven über die Schulter schauen. Zudem soll das Gebäude der künftigen Werkstatt der HSB eine baukulturell hochwertige äußere Gestaltung erhalten.

Damit sind die Sondergebiete des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
[TK10 / 6/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

Der Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

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

3.4 Sonstige städtebaulichen Planungen

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Altstadt-Wernigerode“

In dem am 6. Oktober 2011 vom Stadtrat beschlossenen „Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Altstadt Wernigerode“ wurde eine Analyse und Bewertung der bisherigen fast 20-jährigen Städtebauförderung und ihrer Wirksamkeit vorgenommen. Im Stadtteilentwicklungskonzept werden auch für das Ochsenteichgelände Leitbilder und Ziele, und Handlungsvorschläge und Maßnahmen formuliert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzepts wurden die Zukunftsoptionen des Ochsenteichgeländes diskutiert. Ergebnis der Diskussionen war, dass die vorgesehene Nutzung gemäß Bebauungsplan nach wie vor sinnvoll ist. Denkbar sind darüber hinaus – nach einer Änderung des Bebauungsplans – Wohnen, hochwertiges Gewerbe oder Schulsport.

Nach den Zielen und Handlungsvorschlägen des Stadtteilentwicklungskonzepts zum Handlungsfeld "Handel und Tourismus" sollte das Ochsenteichgelände entsprechend den Festsetzungen der Bauleitplanung als Entwicklungsraum für touristische Angebote vorgehalten werden. Der Standort bietet sich für Zwischennutzungen an.

Nach den Zielen und Handlungsvorschlägen des Stadtteilentwicklungskonzepts zum Handlungsfeld "Zentrale Einrichtungen, Kultur, Bildung" sollten Teile des Ochsenteichgeländes zur Entspannung der knappen Schulfreiflächen in der westlichen Altstadt als öffentlich zugänglicher Freiraum mit integrierten Spiel- und Sportanlagen gestaltet werden. Das Gelände mit den Hallengebäuden bietet sich zudem für kulturelle Zwischennutzungen an.

Nach den Zielen und Handlungsvorschlägen des Stadtteilentwicklungskonzepts zum Handlungsfeld "Stadtgrün und Spiel", soll auf dem Ochsenteichgelände gemäß der Bauleitplanung eine großzügige öffentliche Grünanlage mit einem integrierten Spielplatzangebot entstehen, um die Freiraumdefizite für die westliche Altstadt abzubauen. Für Teilflächen, die längerfristig für eine Bebauung vorgesehen sind, werden zunächst Zwischennutzungen angestrebt, die in Investitionshöhe, Fördermitteleinsatz und Vertragsgestaltung einer kurzfristigen anderen Nutzung des Geländes nicht im Wege stehen.

Das Stadtteilentwicklungskonzept enthält für das Ochsenteichgelände folgende Maßnahmen:

Nr.	Standort	Beschreibung	Träger
Maßnahmenbereich Handel und Tourismus – Touristische Einrichtungen			
T1	Ochsenteichgelände Nord	Baufläche für touristisch / kulturelle Einrichtungen	Stadt, Entwicklung durch / mit Betreiber
T2	Ochsenteichgelände Süd	Ausstellungsflächen der HSB	HSB, gemeinsam mit Finanzpartner
Maßnahmenbereich Kultur, Bildung und Freizeit – Bildung (Schulen, Kitas)			
B11	Ochsenteichgelände	Errichtung eines Sportplatzes zur Erweiterung der Schulsportflächen der Innenstadtschulen	Stadt / Landkreis Harz, Schulverwaltungsamt
Maßnahmenbereich Kultur, Bildung und Freizeit – Kulturelle Zwischennutzung von Gebäuden			
Z1	Leere Halle auf dem Ochsenteichgelände	Gebäudesicherung und kulturelle Zwischennutzung	Stadt
Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Freiraumgestaltung			
F4	Zentraler Bereich Ochsenteichgelände	Anlage einer öffentlichen Grünfläche	Stadt
Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Spielplätze und -punkte			
Sp1	Neue Grünfläche auf Ochsenteichgelände	Integration eines Spielplatzes im Rahmen der Errichtung der Grünfläche	Stadt
Maßnahmenbereich Stadtgrün und Spiel – Zwischennutzung			
Z2	Ochsenteichgelände Nord	Zwischennutzung als Beachvolleyballfläche o.ä. im Anschluss an Nutzung für Baustelleneinrichtung	Stadt / Sportverein
Maßnahmenbereich Verkehr und stadttechnische Ver- und Entsorgung – Parken			
P2	Parkplatz Ochsenteichgelände	Anlage eines Parkplatzes, entweder auf einer später für andere Nutzungen vorgesehenen Fläche als Zwischennutzung oder als Vorleistung für spätere Nutzungen dauerhaft angelegt	Stadt
E2	Ochsenteichgelände	Stadttechnische Erschließung in Vorbereitung einer Neubebauung (s. Maßnahmen T1 / T2)	Stadt / Privat

Das vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 6. März 2017 vorgestellte Nutzungskonzept zum Ochsenteich berücksichtigt die Maßnahmen des Stadtteilentwicklungskonzepts weitgehend.

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 die Errichtung einer neuen Dampflochwerkstatt der Harzer Schmalspurbahnen auf der südlichen Teilfläche des Plangebiets. Daneben soll mit dem Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden für das vom Amt für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 6. März 2017 vorgestellte Nutzungskonzept zum Ochsenteich. Dies beinhaltet eine Fläche für Freizeit und Tourismus mit Gatterhallen, Festplatz, Stellplätzen und einen Spielplatz im nördlichen Teilgebiet. Dazwischen befindet sich die Zu- und Abfahrt. Der Grünstreifen längs der Straße „Unter den Zindeln“ soll erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan berücksichtigt insbesondere folgende Belange:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB)
- die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 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 keine örtlichen Bauvorschriften erlassen werden.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als Sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete

Als **Sonstige Sondergebiete** sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Festgesetzt werden die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Werkstatt für Schienenfahrzeuge“ sind gemäß textlicher Festsetzung 1.1 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Werkstatt für Schienenfahrzeuge
2. Gleisanlagen
3. eine Schank- und Speisewirtschaft bis 150 m² Grundfläche
4. ein Einzelhandelsbetrieb mit den Verkaufssortimenten Souvenirartikel und Reisebedarf mit einer Verkaufsfläche von bis zu 60 m²
5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
6. Notwendige Stellplätze
7. Einfriedungen
8. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen die Errichtung der Werkstatt bauplanungsrechtlich ermöglichen. Neben der Werkstatt selbst sollen alle weiteren Nutzungen zulässig sein, die zum Betrieb der Werkstatt und deren angestrebter touristischer Zusatznutzung erforderlich sind. Die Flächen für Gastronomie und Einzelhandel werden begrenzt, damit deren untergeordneter Charakter dauerhaft gewährleistet bleibt. Über den notwendigen Bedarf hinaus gehende Stellplätze sollen in diesem Sondergebiet nicht zulässig sein.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ sind gemäß textlicher Festsetzung 1.2 folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Festplatz mit vorübergehend aufgestellten Fest- oder Zirkuszelten, Tragluftbauten, Fahrgeschäften, Schaugeschäften, Belustigungsgeschäften, Schießgeschäften, Ausspielungsgeschäften und Verkaufsgeschäften
2. Video-Leinwände für Feste, Konzerte und Live-Übertragungen von Ereignissen
3. Bühnen und Tribünen
4. Sport- und Spielanlagen, soweit sie nicht in den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung fallen
5. Toilettenanlagen
6. Schank- und Speisewirtschaften
7. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke innerhalb von Gebäuden
8. ein Einzelhandelsbetrieb mit den Verkaufssortimenten Souvenirartikel, Andenken, Touristenbedarf und regionale Erzeugnisse mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m²
9. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
10. Bis zu 150 Stellplätze auch als Hauptanlagen
11. Einfriedungen
12. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung

Mit den festgesetzten Nutzungsarten wird der bestehende Festplatz – insbesondere als Standort des größten Oktoberfests in Sachsen-Anhalt – in seinem Bestand gesichert. Der Standort des Oktoberfests soll auch für vergleichbare Veranstaltungen wie Zirkus, Konzerte, Stadtstrand, Beach-Volleyball oder Public Viewing genutzt werden können.

Die Errichtung eines Freizeit- und Vergnügungsparks im Sinne von § 2 Abs. 4 Nr. 16 BauO LSA ist im Sondergebiet SO 2 nicht zulässig. Denn Freizeit- und Vergnügungsparks sind in der Regel dauerhaft angelegt und vereinigen auf einem Gelände mehrere Attraktionen wie z.B. Fahrgeschäfte. Nach Nr. 1 der textlichen Festsetzung 1.2 sind auf dem Festplatz nur vorübergehend aufgestellte Fest- oder Zirkuszelte, Tragluftbauten, Fahrgeschäfte, Schaugeschäfte, Belustigungsgeschäfte, Schießgeschäfte, Ausspielungsgeschäfte und Verkaufsgeschäfte zulässig. Wegen der fehlenden Dauerhaftigkeit der Attraktionen auf dem Festplatz im Sondergebiet SO 2 wäre dort ein Freizeit- und Vergnügungspark unzulässig.

Fliegende Bauten sind gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Dazu gehören die in der textlichen Festsetzung 1.2 für das Sondergebiet SO 2 unter Nr. 1 zugelassenen Nutzungen.

Die "Richtlinie über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten" (FIBauR LSA) enthält Bau- und Betriebsvorschriften für fliegende Bauten. Für zahlreiche Arten von fliegenden Bauten enthält diese Richtlinie Begriffsdefinitionen.

Fahrgeschäfte sind nach Nr. 1.2.1 der Richtlinie Anlagen, in denen Personen (Fahrgäste) durch eigene oder fremde Kraft in vorgeschriebenen Bahnen oder Grenzen bewegt werden (z.B. Achterbahnen, Geisterbahne, Autoscooter, Schaukeln, Karusselle, Riesenräder).

Schaugeschäfte sind nach Nr. 1.2.2 der Richtlinie Anlagen, in denen Personen (Zuschauer) durch Vorführungen unterhalten werden.

Belustigungsgeschäfte sind nach Nr. 1.2.3 der Richtlinie Anlagen, in denen sich Personen (Fahrgäste, Benutzer) zu ihrer und zur Belustigung anderer Personen (Zuschauer) betätigen können (z.B. Rotoren, Irrgärten).

Tribünen sind nach Nr. 1.2.4 der Richtlinie Anlagen mit ansteigenden Steh- oder Sitzplatzreihen für Besucher, die von der Geländeoberfläche oder vom Fußboden des Raumes über Stufengänge oder Treppen zugänglich sind.

Zelte sind nach Nr. 1.2.5 der Richtlinie Anlagen, deren Hülle aus Planen (textile Flächengebilde, Folien) oder teilweise auch aus festen Bauteilen besteht.

Tragluftbauten sind nach Nr. 1.2.6 der Richtlinie Anlagen mit einer flexiblen Hülle, welche ausschließlich oder mit Stützung durch Seile, Netze oder Masten von der unter Überdruck gesetzten Luft des Innenraums getragen wird.

Weitere fliegende Bauten sind Schießgeschäfte ("Schießbuden"), Ausspielungsgeschäfte ("Losbuden") und Verkaufsgeschäfte.

Video-Leinwände sollen auch unabhängig von einer vorübergehenden Nutzung als Festplatz zulässig sein. Deshalb werden Video-Leinwände zur Klarstellung in einer gesonderten Nummer der textlichen Festsetzung 1.2 aufgeführt.

Ein Bedarf an Toilettenanlagen kann sowohl bei einer Festplatznutzung als auch während Übertragungen auf Video-Leinwänden entstehen. Deshalb werden Toilettenanlagen in der textlichen Festsetzung 1.2 in einer gesonderten Nummer aufgeführt.

Das Sondergebiet SO 2 wird mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ festgesetzt. Als Sport- und Spielanlagen sollen deshalb nur Anlagen zulässig sein, bei denen der Freizeitcharakter überwiegt. Deshalb sind nur solche Sport- und Spielanlagen, die nicht in den Anwendungsbereich der Sportanlagenlärmschutzverordnung fallen.

Die in diesem Sondergebiet zulässigen Nutzungen sollen darüber hinaus eine Nutzung der beiden unter Denkmalschutz stehenden Gatterhallen bauplanungsrechtlich ermöglichen. Für die Gatterhallen sollen im Rahmen der Zweckbestimmung „Freizeit und Tourismus“ verschiedene Nutzungen zulässig sein. Denkbar sind beispielhaft folgende Nutzungen: Gastronomiebetriebe, Indoor-Spielplatz, Kegel- oder Bowlingbahnen, Plätze für Boule und Boccia sowie Ausstellungen und Galerien. In der textlichen Festsetzung wird bei den Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke klargestellt, dass solche Anlagen nur innerhalb von Gebäuden zulässig sind. Für solche Nutzungen sollen die Gatterhallen genutzt werden können.

Auch eine Touristinformation (auch Welcome-Center genannt) soll möglich sein. Einer solchen Einrichtung soll es erlaubt sein, auch Einnahmen durch Verkauf erzielen zu können. Dabei schließt die Beschränkung der zulässigen Verkaufssortimente und der zulässigen Verkaufsfläche eine Gefährdung des vorhandenen Einzelhandels in der Altstadt aus.

Zu den Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gehören nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen.

Die zulässige Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet SO 2 wird auf 150 beschränkt. Dies entspricht in etwa der Anzahl der durch den geplanten Neubau der Lok-Werkstatt im Plangebiet wegfallenden Stellplätze. Diese wegfallenden Stellplätze wurden bisher ausschließlich von Bewohnern bzw. Beschäftigten der Innenstadt mit Parkausweis genutzt. Auch die im Sondergebiet SO 2 geplanten Stellplätze sollen entsprechend und somit nicht als Kurzzeitparkplätze genutzt werden.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen im Sondergebiet SO 2 wird in der textlichen Festsetzung 1.2 so formuliert, dass Stellplätze auch als eine Hauptanlage zulässig sind. Damit wird die Schaffung einer Stellplatzanlage als Ersatz planungsrechtlich abgesichert. Stellplätze sind gemäß § 2 Abs. 7 Satz 1 BauO LSA Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen. Dem entsprechend handelt es sich bei der Fläche dieser Stellplatzanlage nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche.

Die Festsetzungen der in den beiden Sondergebieten zulässigen Nutzungen führen dazu, dass in diesen beiden Baugebieten keine Wohnnutzungen und auch keine Beherbergungsbetriebe zulässig sind. Dies beugt Lärmschutzkonflikten mit den städtebaulich im Plangebiet erwünschten Nutzungen vor. Es wird zudem davon ausgegangen, dass es für diese Nutzungen im Gebiet der Stadt Wernigerode besser geeignete Standorte gibt. Dies gilt ebenso für klassische Gewerbebetriebe.

Jede Form von Einzelhandel, die dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wernigerode in der Altstadt gefährden könnte, wird im Plangebiet nicht zugelassen.

Vergnügungsstätten wie Diskothek, Autokino oder Spielhallen sollen im gesamten Plangebiet nicht zugelassen werden.

Im Sondergebiet SO 2 sind außerhalb von Gebäuden nur solche Nutzungen der textlichen Festsetzung 1.2 zulässig, die folgende Flächenschallpegel in dB(A) je m² nicht überschreiten:

Zeitraum	Flächenschallpegel in dB(A) je m ²
werktags 08:00 - 20:00 Uhr sonn- und feiertags 09:00 - 13 :00 und 15:00 - 20:00 Uhr	69
werktags 20:00 - 22:00 Uhr sonn- und feiertags 13 :00 - 15:00 und 20:00 - 22:00 Uhr	64
täglich 22:00 - 06:00 Uhr	54

Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO 2 außerhalb von Gebäuden an bis zu 18 Tagen (24 Stunden-Zeitraum) im Kalenderjahr – jedoch an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden – solche Nutzungen der textlichen Festsetzung 1.2 zulässig, die folgende Flächenschallpegel in dB(A) je m² nicht überschreiten:

Zeitraum	Flächenschallpegel in dB(A) je m ²
täglich 06:00 - 22:00 Uhr	79
täglich 22:00 - 06:00 Uhr	64

Die Bezugsfläche für die textliche Festsetzung 1.3 ist das Sondergebiet SO 2 ohne die von Bebauung freizuhaltenden Flächen. Der Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach Gleichung 3 in Abschnitt 3.7 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 "Grundlagen und Hinweise für die Planung" (Ausgabe Juli 2002)¹. (textliche Festsetzung 1.3)

Diese textliche Festsetzung gewährleistet, dass durch die Nutzungen im Sondergebiet SO 2 die Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft nicht überschritten werden. Die zulässigen Flächenschallpegel werden differenziert nach der Kernzeit, der Ruhezeit und der Nachtzeit festgesetzt. Für seltene Veranstaltungen werden etwas höhere Flächenschallpegel festgesetzt. Seltene Veranstaltungen sind in Übereinstimmung mit der Freizeitlärmrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI, Stand: 06.03.2015) solche, die eine Anzahl von 18 Tagen pro Kalenderjahr nicht überschreiten.

Die festgesetzte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO 1 ist im Kronenbereich von Bäumen mit einem Stammdurchmesser >40 cm gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Überprüfung aller entsprechend betroffenen Bäume auf Höhlungen und sonstige potentielle Quartierstrukturen (z.B. Astabrisse, gelöste abstehende Rinde) und auf Anwesenheit von Fledermäusen durch eine fachlich versierte Person und – soweit erforderlich – der vollständigen Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zulässig. (textliche Festsetzung 1.4)

Die festgesetzte Nutzung als Sonstiges Sondergebiet SO 2 ist im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zum Abschluss der Überprüfung des dort vorhandenen Gebäudes auf Anwesenheit von Fledermäusen durch eine fachlich versierte Person und – soweit erforderlich – der vollständigen Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG nicht zulässig. (textliche Festsetzung 1.5)

Die textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 stellen aufschiebende Bedingungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar, die gewährleisten, dass die Maßnahmen aus dem Artenschutzfach-

¹ Dieses Regelwerk ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Amtes für Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

beitrag zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie dort empfohlen vor Baubeginn umgesetzt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 Abs. 2 BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 87 Abs. 2 BauO LSA) und die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Im Sondergebiet SO 1 wird die **Grundflächenzahl** mit 0,5 festgesetzt. Die Planung der geplanten Lok-Werkstatt der HSB ist so weit vorangeschritten, dass bereits sicher eingeschätzte werden kann, dass für diesen Neubau eine Grundflächenzahl in dieser Höhe ausreichend bemessen ist.

Im Sondergebiet SO 2 wird die Grundflächenzahl mit 0,55 festgesetzt. Im Sondergebiet SO 2 sind außerhalb des dort relativ geringen Anteils überbaubarer Grundstücksflächen als bauliche Nutzungen wesentlich fliegende Bauten im Sinne des § 75 Abs. 1 BauO LSA zulässig. Fliegende Bauten sind gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Fliegende Bauten werden damit im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 3 BauO LSA nicht überwiegend ortsfest genutzt. Dabei ist es unschädlich, wenn die Anlage in gewissen Zeitabständen auch wieder einmal am selben Ort aufgebaut wird. Im Zweifel wird von einer überwiegend ortsfesten Nutzung bei einer geplanten oder tatsächlichen Aufstellungsdauer von 2 Monaten oder mehr auszugehen sein. Die fliegenden Bauten sollen im Sondergebiet SO 2 deutlich kürzer als jeweils 2 Monate aufgestellt werden. Die Grundflächen der fliegenden Bauten sind wegen der fehlenden überwiegenden ortsfesten Nutzung nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Dagegen ist die im Sondergebiet SO 2 vorgesehene Stellplatzanlage mit ihren Stellplätzen und Fahrgassen vollständig auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Angesichts der Begrenzung der im Sondergebiet SO 2 zulässigen Stellplätze und der geplanten Anlage einer Freifläche im Sondergebiet SO 2 wird davon ausgegangen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl im Sondergebiet SO 2 ausreichend bemessen ist.

Damit unterschreiten die festgesetzten Grundflächenzahlen die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 deutlich.

Die Geschossflächenzahl wird in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 einheitlich mit 0,7 festgesetzt und unterschreitet damit die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Sondergebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 deutlich. Diese Unterschreitung berücksichtigt den Umstand, dass in beiden Sondergebieten weite Bereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird im Sondergebiet SO 1 mit bis zu 3 Vollgeschossen festgesetzt und im Sondergebiet SO 2 mit bis zu zwei Vollgeschossen.

Die **Höhe baulicher Anlagen** wird als Höchstmaß für die Oberkante (OK) festgesetzt.

Das Höchstmaß für die Oberkante beträgt im Sondergebiet SO 1 15,0 m und im Sondergebiet SO 2 10,0 m. Das Höchstmaß für die Oberkante im Sondergebiet SO 1 ermöglicht die Errichtung der Werkstatt der HSB entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand.

Die benachbarten Gebäude am angrenzenden Straßenzug "Unter den Zindeln" und Heltauer Platz weisen überwiegend drei Vollgeschosse auf und im Bereich des ehemaligen Finanzamts vier Vollgeschosse. Damit ist zu erwarten, dass der Neubau der Werkstatt der HSB in etwa die Höhe der benachbarten Bebauung haben wird.

Das Höchstmaß für die Oberkante im Sondergebiet SO 2 entspricht ungefähr der Höhe der Festzelte in der in diesem Gebiet bisher verwendeten Höhe. Die beiden vorhandenen Gatterhallen weisen eine niedrigere Höhe als die Festzelte auf.

Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen in den beiden Sondergebieten SO 1 und SO 2 ist die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Fläche. Die Oberkante (OK) ist die Oberkante des eingedeckten Dachs (textliche Festsetzung 2.1).

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 dürfen Schornsteine, Masten, Antennen, turmartige Gebäudeteile und ähnlich schlanke bauliche Anlagen das gemäß § 18 BauNVO festgesetzte Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen um bis zu 4,0 m überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit für das Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen erstreckt sich nicht auf Werbeanlagen aller Art. (textliche Festsetzung 2.2)

Diese Überschreitungsmöglichkeit des Höchstmaßes für die Höhe baulicher Anlagen ermöglicht, dass die Errichtung der geplanten Lok-Werkstatt im Sondergebiet SO 1 nicht durch die Unzulässigkeit von betrieblich notwendigen untergeordneten baulichen Anlagen verhindert wird. Diese textliche Festsetzung erstreckt sich nicht auf Werbeanlagen aller Art.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 sind Höhenangaben in der Planzeichnung eingetragen. In den überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 2 sind keine Höhenangaben in der Planzeichnung eingetragen. Dort können jedoch hilfsweise die Höhenangaben in der benachbart festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Bezugshöhe herangezogen werden.

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen werden. Die textliche Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Plangebiet soll eine Bauweise nicht festgesetzt werden. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen bereits hinreichend die möglichen Bauweisen. Faktisch wird durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eine offene Bauweise erreicht. Die gesonderte Festsetzung einer Bauweise ist städtebaulich nicht erforderlich und soll nicht erfolgen. Damit sind im Sondergebiet SO 1 auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Damit ist der Neubau der Werkstatt der HSB mit seiner gegenwärtig geplanten Länge von rund 78 m zulässig. Im Sondergebiet SO 2 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m bereits durch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die Vorschriften des Denkmalschutzes ausgeschlossen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Festsetzung von Baulinien, auf denen gebaut werden muss, erscheint städtebaulich nicht erforderlich.

Die festgesetzten Baugrenzen im Sondergebiet SO 1 sollen gewährleisten, dass der Neubau der Werkstatt der HSB entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand errichtet werden kann. Dabei werden die Baugrenzen im Sondergebiet SO 1 so festgesetzt, dass die Baugrenzen längs der Stichstraße parallel zu den Gatterhallen verlaufen. Darüber hinaus werden die Baugrenzen in diesem Gebiet so festgesetzt, dass in begrenztem Umfang noch Änderungen an der Planung der Werkstatt möglich sind, ohne dass der Bebauungsplan deshalb geändert werden müsste.

Im Sondergebiet SO 2 wird vom Erhalt der beiden denkmalgeschützten Gatterhallen ausgegangen. Die Baugrenzen in diesem Sondergebiet sollen in Abhängigkeit von deren tatsächlicher Nutzung in untergeordnetem Umfang bauliche Erweiterungen oder Anbauten ermöglichen. Ob solche Erweiterungen oder Anbauten tatsächlich realisiert werden dürfen, richtet sich darüber hinaus nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts. Bei den vorübergehend aufgestellten Fest- oder Zirkuszelten, Tragluftbauten und Video-Leinwänden handelt es sich um so genannte fliegende Bauten, für die keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden müssen.

Im Sondergebiet SO 2 wird durch die räumliche Lage der Baugrenzen bewusst nur ein relativ kleines Baufeld im Bereich der denkmalgeschützten Gatterhallen festgesetzt. Würden im Sondergebiet SO 2 ein größeres Baufeld oder mehrere Baufelder ausgewiesen, wäre dort neben einer maßvollen Erweiterung der Gatterhallen auch die Errichtung weiterer Gebäude zulässig, was städtebaulich nicht gewollt ist. Vielmehr soll das Sondergebiet SO 2 weitgehend von zusätzlicher dauerhafter Bebauung freigehalten werden.

Darüber hinaus bedürfen Fliegende Bauten gemäß § 75 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA, bevor sie erstmals aufgestellt und in Gebrauch genommen werden, einer Ausführungsgenehmigung. Fliegende Bauten sind gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 BauO LSA bauliche Anlagen, die geeignet und bestimmt sind, an verschiedenen Orten wiederholt aufgestellt und zerlegt zu werden. Deshalb wäre ein Baugenehmigungsverfahren bei ständigem Wechsel des Aufstellungsortes in aller Regel bei Fliegenden Bauten nicht durchführbar. Vor der Ingebrauchnahme eines Fliegenden Baus muss dessen Aufstellung gemäß § 75 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA der örtlich zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Harz angezeigt werden. Dies ermöglicht der Bauaufsichtsbehörde einerseits die Überprüfung der standörtlichen Voraussetzungen. Andererseits erhält die Bauaufsichtsbehörde durch die Anzeige auch Kenntnis von der Aufstellung und Ingebrauchnahme eines Fliegenden Baus und wird in die Lage versetzt, die bauliche Anlage bauaufsichtlich zu überprüfen.

Die für die Erteilung der Gebrauchsabnahme von Fliegenden Bauten zuständige Bauaufsichtsbehörde kann gemäß § 75 Abs. 6 Satz 1 BauO LSA Auflagen erteilen, soweit dies nach den örtlichen Verhältnissen erforderlich ist, z.B. aufgrund von Bestimmungen des Immissionsschutzes. Auch durch diese Regelung werden erhebliche bodenrechtliche Spannungen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans vermieden.

Unter den Begriff der baulichen Anlage im Sinne von § 29 Satz 1 BauGB fallen nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 31.08.1973 (Az. IV C 33.71) alle Anlagen, die

- a) in einer auf Dauer gedachten Weise künstlich mit dem Erdboden verbunden werden und infolgedessen
- b) die in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB genannten Belange in einer Weise berühren können, die geeignet ist, das Bedürfnis nach einer ihre Zulässigkeit regelnden verbindlichen Bauleitplanung hervorzurufen.

Die im Begriff der baulichen Anlage enthaltene Voraussetzung, dass die Anlage auf Dauer gedacht sein muss, kann nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17.12.1976 (Az. IV C 6.75) auch dadurch erfüllt werden, dass die Ablage zwar jeweils nur für kurze Zeit besteht, sich dieser Zustand aber ständig wiederholt.

Ein Zustand ist jedenfalls dann nicht auf Dauer beabsichtigt, wenn er derart nur vorübergehend geschaffen wird, dass schon aus zeitlichen Gründen die in § 1 Abs. 6 BauGB genann-

ten planungsrechtlichen Belange nicht maßgeblich berührt werden. Die Fliegenden Bauten sind grundsätzlich keine baulichen Anlagen im Sinne des Vorhabensbegriffs in § 29 Abs. 1 BauGB, da sie dazu bestimmt sind, zu befristetem Gebrauch an wechselnden Orten aufgestellt und wieder abgebaut zu werden. Da es sich somit bei den Fliegenden Bauten nicht um Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB handelt, kann es sich auch nicht um Hauptnutzungen handeln, die nur innerhalb von Baufeldern untergebracht werden dürften.

Eine andere Beurteilung kann geboten sein, wenn die Fliegenden Bauten dauernd oder langfristig als ortsfeste Anlagen, z.B. in einem Vergnügungspark, betrieben werden. Da die Fliegenden Bauten nach Nr. 1 der textlichen Festsetzung 1.2 jeweils nur vorübergehend zulässig sind, wäre ein Vergnügungspark im Sondergebiet SO 2 jedoch nicht zulässig. Zusammenfassend handelt es sich bei Fliegenden Bauten nicht um Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, so dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Im nördlichen Randbereich des Plangebiets wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche soll als Grünstreifen angelegt werden. Da dort zahlreiche Leitungen und Kanäle verlaufen und die Verlegung weiterer Leitungen der Stadtwerke Wernigerode GmbH geplant ist, ist dort die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifen dieser Leitungen und Kanäle nicht möglich. Deshalb soll die von Bebauung freizuhaltende Fläche als Rasenfläche gestaltet und dauerhaft als Rasenfläche erhalten werden (textliche Festsetzung 5).

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird über den Straßenzug "Unter den Zindeln" und Heltauer Platz an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Heltauer Platz mündet direkt in den so genannten Altstadtkeisel und erreicht dort die B 244.

Zur Erschließung des Plangebiets ist die Anlage einer Stichstraße vorgesehen. Diese Erschließungsstraße soll südlich des Kreisverkehrsplatzes an die Straße "Unter den Zindeln" gegenüber der Adolph-Diesterweg-Grundschule anbinden. Der Anschluss der Stichstraße an die Straße "Unter den Zindeln" ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 9 m baulich bereits hergestellt.

Über diese Erschließungsstraße kann sowohl das Grundstück der HSB als auch das Sondergebiet SO 2 als auch die neu vorgesehene Stellplatzanlage erreicht werden.

Der gerade Abschnitt der Stichstraße verläuft parallel zu den benachbarten Gatterhallen im Sondergebiet SO 2.

Die Verkehrsfläche der Stichstraße wird in einer Breite von 10,0 m festgesetzt. Diese Breite beinhaltet die Fahrbahn und einen einseitigen Gehweg auf der nordöstlichen Straßenseite. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m und eine Gehwegbreite von 3,50 m.

Die Wendeanlage der Stichstraße ist so bemessen, dass dort ein Wenden von Müllfahrzeugen, Gelenkbussen und Lastzügen möglich ist. Damit genügt die festgesetzte Verkehrsfläche im Bereich der Wendeanlage maximalen Anforderungen.

Die Fläche der Stichstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Von der Stichstraße aus sind bisher zwei Zufahrten vorgesehen, die beide in das Sondergebiet SO 1 führen. Dazu dient eine Zufahrt der Anbindung der HSB-eigenen Stellplätze für Pkw, Motorräder und Fahrräder und die andere Zufahrt dient betrieblichen Zwecken. Beide geplante Zufahrten sind nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen, stellen jedoch keine Festsetzungen des Bebauungsplans dar.

Parkplatz

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans wird der Parkplatz "Ochsenteich" aufgegeben werden müssen. Im Plangebiet ist nördlich der Stichstraße die Errichtung einer neuen Stellplatzanlage vorgesehen. Diese Stellplatzanlage kann für den wegfallenden Parkplatz einen Ersatz bieten.

Der Standort der im Sondergebiet SO 2 zulässigen Stellplätze soll nicht konkret bestimmt werden, um die Handlungsmöglichkeiten bei der Verwirklichung des Bebauungsplans nicht einzuschränken. Die zulässige Anzahl der Stellplätze im Sondergebiet SO 2 wird auf 15 beschränkt. Dies entspricht in etwa der Anzahl der durch den geplanten Neubau der Lok-Werkstatt im Plangebiet wegfallenden Stellplätze. Diese wegfallenden Stellplätze wurden bisher ausschließlich von Bewohnern bzw. Beschäftigten der Innenstadt mit Parkausweis genutzt. Entsprechend sollen auch die im Sondergebiet SO 2 geplanten Stellplätze genutzt werden.

Die Stellplatzanlage soll gerade nicht ganzjährig genutzt werden. Vielmehr soll diese Stellplatzanlage so gestaltet werden, dass sie gelegentlich auch zu anderen Zwecken im Rahmen der im Sondergebiet SO 2 zulässigen Nutzungsarten genutzt werden kann. Es ist deshalb möglich, dass die Fläche der Stellplatzanlage bei Veranstaltungen vollständig oder nur auf Teilflächen vorübergehend durch andere Nutzungen belegt wird.

Für den Neubau der Lok-Werkstatt der HSB sind auf dem Grundstück der Werkstatt 15 Stellplätze für Pkw, 4 Stellplätze für Motorräder und 10 Fahrradständer vorgesehen.

Die per Pkw anreisenden Besucher der Lok-Werkstatt sollen zu den Parkplätzen "Am Katzenteich" (mit Wohnmobilstellplatz) und "Feldstraße" geleitet werden. Die mit Pkw über die B 6 anreisenden Besucher werden somit zu Parkplätzen geleitet, die ohne Passieren des Altstadtkreisels im Zuge von B 244 und L 85 erreicht werden. Es erscheint naheliegend, dass der weitaus größte Teil der mit Pkw anreisenden Besucher der Lok-Werkstatt über die B 6 Wernigerode anfahren wird. Insofern kann eine Überlastung des Altstadtkreisels im Zuge von B 244 und L 85 durch die Verwirklichung des Bebauungsplans bereits offensichtlich ausgeschlossen werden, ohne eine Kapazitätsprüfung des Altstadtkreisels durchzuführen. Dies gilt ebenso wie für die L 100 von Schierke nach Wernigerode. Die Gesamtzahl der Besucher der geplanten Lok-Werkstatt kann ebenso wenig abgeschätzt werden wie der Anteil der per Pkw anreisenden Besucher. Besucher der Werkstatt sind zum großen Teil zugleich Tagesbesucher und Übernachtungsgäste der Stadt.

Gleisanlagen

Zur Anbindung der künftigen Werkstatt der HSB ist die Verlegung von Gleisen von den bestehenden Gleisanlagen aus erforderlich. Vom Stammgleis aus erfolgt eine harfenförmige Aufteilung in mehrere, parallel verlaufende Gleise (Gleisharfe).

Zusätzlich soll am westlichen Rand des Plangebiets längs zum vorhandenen Stammgleis der HSB ein Probegleis verlegt werden. Das Probegleis der HSB am westlichen Rand des Plangebiets soll stumpf ohne Anbindung an andere Gleise oder Nutzungen enden.

Die Eisenbahninfrastruktur umfasst gemäß § 2 Abs. 6 AEG die Betriebsanlagen der Eisenbahnen einschließlich der Bahnstromfernleitungen. Betriebsanlagen einer Eisenbahn einschließlich der Bahnfernstromleitungen dürfen gemäß § 18 Satz 1 AEG nur gebaut oder geändert werden, wenn der Plan vorher festgestellt ist. Die im Gebiet des Bebauungsplans geplante Gleisharfe und das Probegleis sind Betriebsanlagen der Eisenbahnen im Sinne der Vorschriften des AEG.

Ob im vorliegenden Fall für die Errichtung der Bahnanlagen auf ein Planfeststellungs- oder -genehmigungsverfahren verzichtet werden kann (Planverzicht), wurde mit dem Referat "Planfeststellung" des Landesverwaltungsamtes abgestimmt.

Für das Planfeststellungsverfahren gelten gemäß § 18 Satz 3 AEG die §§ 72 bis 78 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) nach Maßgabe des AEG. Planfeststellung und Plangenehmigung entfallen gemäß § 74 Abs. 7 VwVfG in Fällen von unwesentlicher Bedeutung. Diese liegen vor, wenn

1. andere öffentliche Belange nicht berührt sind oder die erforderlichen behördlichen Entscheidungen vorliegen und sie dem Plan nicht entgegenstehen,
2. Rechte anderer nicht beeinflusst werden oder mit den vom Plan Betroffenen entsprechende Vereinbarungen getroffen worden sind und
3. nicht andere Rechtsvorschriften eine Öffentlichkeitsbeteiligung vorschreiben, die den Anforderungen des § 73 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 4 bis 7 VwVfG entsprechen muss.

Die Voraussetzungen des § 74 Abs. 7 VwVfG für Fälle von unwesentlicher Bedeutung werden im vorliegenden Fall erfüllt.

Da die geplanten Bahnanlagen den Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 1 entsprechen, sind andere öffentliche Belange durch die Errichtung der Bahnanlagen nicht berührt. Die geplanten Bahnanlagen der HSB grenzen unmittelbar an das Flurstück der vorhandenen Bahnanlagen der HSB an, so dass Rechte anderer durch die Errichtung der Bahnanlagen nicht unmittelbar betroffen sein können. Andere Rechtsvorschriften schreiben für die Errichtung der im Plangebiet vorgesehenen Bahnanlagen keine Öffentlichkeitsbeteiligung vor. Insofern wird es im Gebiet des Bebauungsplans keine Flächen geben, die mit Festsetzungen aus einer Planfeststellung o.ä. belegt sind und deshalb nachrichtlich im Bebauungsplan zu übernehmen wären. Nach der textlichen Festsetzung 1.1 des Bebauungsplans sind im Sondergebiet SO 1 Gleisanlagen sowie eine Werkstatt für Schienenfahrzeuge zulässig. Einer gesonderten Festsetzung von Bahnanlagen bedarf es nicht.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt in dessen nördlichen Randbereich Bahnanlagen fest. Die tatsächlich vorhandenen Bahnanlagen der HSB befinden sich vollständig außerhalb des Gebiets des neu aufzustellenden Bebauungsplans. Soweit die Bahnanlagen der HSB unmittelbar an dessen Geltungsbereich angrenzen, erstrecken sich die Bahnanlagen auf die Flurstücke 256 und 257 der Flur 12 der Gemarkung Wernigerode. Durch die im nördlichen und nordöstlichen Randbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans festgesetzten von Bebauung freizuhaltenen Flächen werden deshalb bestehende Rechte der HSB nicht geändert.

Öffentlicher Personennahverkehr

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Die Bushaltestelle "Heltauer Platz" liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wird von allen Regionalbuslinien aus und in Richtung Elbingerode, Schierke und Ilsenburg angefahren. Zudem ist das Plangebiet vom Bahnhof "Wernigerode Westerntor" der Harzer Schmalspurbahnen in nur etwa 150 m zu erreichen. Die vorhandene Bushaltestelle "Heltauer Platz" in unmittelbarer Nähe ist ausreichend für eine Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Außerdem befindet sich in nur 250 m Entfernung der Haltestellenbereich „Rendezvous“. Dieser Haltestellenbereich mit Aufstellflächen für 6 Omnibusse wird von allen Citybuslinien der Stadt Wernigerode montags bis freitags von ca. 6:00 Uhr bis ca. 18:00 Uhr im 30-Minuten-Takt und samstags sowie sonntags im 60-Minuten-Takt bedient und fungiert damit als zentraler und prägnanter Umstiegspunkt für den Citybusverkehr in Wernigerode.

5.6 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

Versorgung

Der nördliche Randbereich wird von einer Trinkwasserleitung und einer Fernwärmeleitung der Stadtwerke Wernigerode gequert. Abgesehen von Hausanschlüssen sind innerhalb des Plangebiets ansonsten keine weiteren Leitungen vorhanden. Für die Errichtung der Werkstatt der HSB ist die Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich.

Betreiber der Verteilnetze für Strom, Trinkwasser, Gas und Fernwärme sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 3). Diese Festsetzung gewährleistet, dass zur Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität und Telekommunikationsdienstleistungen keine Freileitungen verlegt werden, die das Ortsbild beeinträchtigen würden.

Elektrizität

Im Heltauer Platz und in der Straße "Unter den Zindeln" liegen Stromkabel. Unmittelbar am östlichen Rand des Plangebiets steht die Trafostation 225 "Unter den Zindeln", die sich etwa gegenüber vom südlichen Rand des Gebäudes der Sekundarschule "Thomas Müntzer" befindet. Längs des Heltauer Platzes und der Straße "Unter den Zindeln" sind außerdem Straßenbeleuchtungskabel vorhanden. Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom ist grundsätzlich möglich. Die Stromversorgung der geplanten Werkstatt der HSB erfolgt über Erdkabel, die längs des nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets bis auf Höhe der Wendeanlage der Stichstraße verlegt werden sollen und weiter von der Wendeanlage zum Grundstück der Werkstatt verlaufen werden.

Das Plangebiet ist aktuell ohne öffentliche Straßenbeleuchtung. An der Stichstraße soll eine Beleuchtungsanlage errichtet werden.

Gas

Im Heltauer Platz ist eine Gasleitung vorhanden, die auf der östlichen Straßenseite verläuft. Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Die Gasversorgung der geplanten Lok-Werkstatt soll über eine neue Leitung erfolgen, die vom Gerhard-Hauptmann-Gymnasium aus dem nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets bis auf Höhe der Wendeanlage der Stichstraße folgen und weiter von der Wendeanlage zum Grundstück der Werkstatt verlaufen wird.

Trinkwasser

Der nördliche Randbereich des Plangebiets wird durch eine Trinkwasserleitung gequert, die mit großem Abstand längs der Ochsenteichstraße verläuft. Für diese Trinkwasserleitung wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

An der östlichen Seite des Heltauer Platzes verläuft eine Trinkwasserleitung, die in südliche Richtung über den Kreisverkehrsplatz hinaus bis zur Einmündung der geplanten Stichstraße in die Straße "Unter den Zindeln" reicht. Südlich dieser Einmündung befindet sich in der Straße "Unter den Zindeln" als Trinkwasserleitung nur noch der Hausanschluss für die Sekundarschule "Thomas Müntzer". Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Die Trinkwasserversorgung der geplanten Werkstatt der HSB erfolgt über eine neue Leitung, die längs des nördlichen und nordwestlichen Rand des Plangebiets bis auf Höhe der Wendeanlage der Stichstraße verlegt werden soll und weiter von der Wendeanlage zum Grundstück der Werkstatt verlaufen wird.

Die Trinkwasserverordnung fordert im § 17 Abs. 1 u. a. auch für Materialwahl und Ausführung der Trinkwasser-Verteilungssysteme die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Eine Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Vor der Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Trinkwasserverordnung, eingehalten werden.

Löschwasser

Die Stadt Wernigerode hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblatts).

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Sondergebiete sind in der Tabelle des Arbeitsblattes nicht aufgeführt. Im Plangebiet ist das Wohnen nicht zulässig, bei den zulässigen Nutzungen handelt es sich nicht um Industrie und es handelt sich bei dem Plangebiet offensichtlich auch nicht um ein Kerngebiet. Da es sich bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen um gewerbliche Nutzungen handelt, kann hilfsweise der Löschwasserbedarf für Gewerbegebiete herangezogen werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für Gewerbegebiete in der Tabelle des Arbeitsblatts durch die Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl definiert. Im Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet SO 1 mit bis zu drei Vollgeschossen und im Sondergebiet SO 2 mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird in beiden Sondergebieten jeweils mit 0,7 festgesetzt. Für Gewerbegebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Löschwasserbedarf bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung 48 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind. Bei einer großen Gefahr der Brandausbreitung sind dies 96 m³/h, die über 2 Stunden bereitzustellen sind.

Eine große Gefahr der Brandausbreitung besteht bei nicht feuerhemmenden Außenwänden und weichen Bedachungen. Eine kleine Gefahr der Brandausbreitung ist bei feuerhemmenden Außenwänden und harten Bedachungen gegeben. Eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung setzt entweder feuerhemmende Außenwände oder harte Bedachungen voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. § 27 Abs. 2 BauO LSA gilt gemäß § 27 Abs. 5 BauO LSA nicht für Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3. Gebäude werden nach § 2 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA in die Gebäudeklassen 1 bis 5 eingeteilt. Gebäude mit einer Höhe von mehr als 7 m sind dabei stets den Gebäudeklassen 4 und 5, deren Außenwände aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen bestehen müssen, zuzuordnen.

Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein. Gebäude mit weichen Bedachungen werden im Gebiet des Bebauungsplans künftig nicht erwartet.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 werden nur bauliche Anlagen mit Außenwänden aus nichtbrennbaren oder feuerhemmenden Baustoffen erwartet, so dass dort von einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen wird. Auf Grund der möglichen Aufstellung von Festzelten, Zirkuszelten und Tragluftbauten im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist in diesem Gebiet von einer großen Gefahr der Brandausbreitung auszugehen.

Aus der Löschzeit von 2 Stunden ergibt sich für das Sondergebiet SO 1 ein gesamter Löschwasserbedarf von 96 m³ und für das Sondergebiet SO 2 von 192 m³. Von den Löschwasserentnahmemöglichkeiten ausgehend werden gemäß Abschnitt 6.3 des Arbeitsblattes Brandobjekte in einem Umkreis von jeweils 300 m erfasst.

Vor dem Gebäude des ehemaligen Finanzamts Wernigerode (Gustav-Petri-Straße 14, Hydrant Nr. 91) befindet sich ein Hydrant. Von diesem Hydranten ausgehend kann das gesamte Plangebiet mit Löschwasser versorgt werden. Ein weiterer Hydrant ist außerhalb des Plangebiets zwischen dem Gerhart-Hauptmann-Gymnasium (Heltauer Platz 3) und dem Gebäude Pfarrstraße 56 (Hydrant Nr. 42) vorhanden. Ein dritter Hydrant hat seinen Standort unmittelbar nördlich der Einmündung der Stichstraße in die Straße "Unter den Zindeln". Alle drei Hydranten bieten zusammen entsprechend dem Bedarf ausreichend Löschwasser.

Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 "Hinweisschilder für die Feuerwehr" (Ausgabe Juli 1997) zu kennzeichnen.

Die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH kann im Rahmen der „Vereinbarung Mitbenutzung von Hydranten“ vom 18.05.1999 erfolgen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 BauO LSA Zu- oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind. Die geplante HSB-Werkstatt und deren Baugrenzen werden zumindest teilweise mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sein. Es ist vorgesehen, an den Seiten der geplanten HSB-Werkstatt mit einer Entfernung von mehr als 50 m eine Umfahrung auf dem künftigen Grundstück der HSB vorzusehen, die den Anforderungen der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" an Zufahrten entspricht.

Fernwärme

Im Straßenzug Heltauer Platz und "Unter den Zindeln" befindet sich eine Fernwärmetrasse. Längs des Heltauer Platzes verläuft die Fernwärmetrasse auf der westlichen Seite, jedoch außerhalb des Gebiets des Bebauungsplans. Die Fernwärmetrasse führt westlich um den Kreisverkehrsplatz herum und weiter durch die Straße "Unter den Zindeln". Von der Straße

"Unter den Zindeln" aus wird die Fernwärmetrasse zwischen dem Gebäude der Sekundarschule "Thomas Müntzer" und deren Sporthalle zur Ringstraße geführt. Vom nördlichen Ende des Heltauer Platzes führt diese Fernwärmetrasse durch den nördlichen Randbereich des Plangebiets in Richtung Kreuzung Ochsenteichstraße / Waldhofstraße / Georgiistraße. Soweit die Fernwärmetrasse innerhalb eines Baugebiets verläuft, wird für sie ein Leitungsrecht festgesetzt.

In der Planzeichnung zum Vorentwurf war eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Fernwärme" vorgesehen. Dabei handelte es sich um den geplanten Standort für ein Blockheizkraftwerk (BHKW) der Fernwärmeversorgung. Der Neubau dieses BHKW ist nun an einem Standort außerhalb des Plangebiets vorgesehen, so dass im Bebauungsplan keine gesonderte Fläche hierfür festgesetzt wird. Der neue Standort für das BHKW befindet sich gegenüber dem Grundstück Waldhofstraße 19.

Sollten die Stadtwerke Wernigerode für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes am Standort „Waldhofstraße" trotz vollständiger Antragsunterlagen abschließend keine Genehmigung erhalten, kann der Bebauungsplan geändert werden mit dem Ziel in dessen Gebiet eine Fläche für die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes bereitzustellen. Diese Zusicherung wurde den Stadtwerken bereits in einem Gespräch am 16.04.2018 gegeben.

Der Fernwärmeanschluss für die geplante Werkstatt der HSB erfolgt von diesem neuen BHKW aus über eine neue Leitung, die die Holtemme und gebündelt mit einem neu geplanten Regenwasserkanal das vorhandene Gleis der HSB kreuzt und dann längs des nordwestlichen Rands des Plangebiets bis auf Höhe der Wendeanlage der Stichstraße verlegt werden soll und weiter von der Wendeanlage zum Grundstück der Werkstatt verlaufen wird. In der Stichstraße selbst soll eine Verbindungsleitung bis zu der in der Straße "Unter den Zindeln" vorhandenen Fernwärmeleitung verlegt werden.

Telekommunikation

Im Heltauer Platz befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, in der Straße "Unter den Zindeln" sind diese nicht vorhanden.

Im Plangebiet selbst befinden sich als Telekommunikationslinien der Telekom nur ein inaktiver Anschluss. Dieser quert aus Richtung Gerhart-Hauptmann-Gymnasium den Heltauer Platz und verläuft dann auf der westlichen Seite des Heltauer Platzes bis zum nördlichen Rand des Kreisverkehrs und knickt dort in nordwestliche Richtung ab und verläuft nördlich parallel zu den Gatterhallen.

In der Stichstraße ist eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung von Telekommunikationslinien vorzusehen.

Wünscht der Erschließungsträger eine Änderung an den vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG, so wird frühzeitig, möglichst sechs Monate vor Baubeginn, um Auftragserteilung gebeten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Unternehmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet und dessen näherer Umgebung obliegt dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode mit Sitz im Ortsteil Silstedt. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem entwässert.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung ist über das vorhandene Kanalsystem in der Straße „Unter den Zindeln“ und im Heltauer Platz gesichert. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet kann nach Überarbeitung der Grundflächenzahlen für die Teilgebiete Sondergebiet SO 1 (0,8 auf 0,5) und SO 2 (0,8 auf 0,55) niederschlagswasserseitig an die öffentliche Kanalisation des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode angeschlossen werden. Als Voraussetzung hierzu wird vom Verband für das komplette Bebauungsgebiet eine Erhöhung der wasserrechtlichen Erlaubnis (AZ: 7332.10.32.351/03 von 10.11.2003) um 300 l/s bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz notwendig.

Für die Neuverlegung des Niederschlagswasserkanals und der erforderlichen Rückhalteanlagen ist für den Verband ein bis zu 13,5 m breiter Streifen entlang der HSB-Gleise im Sondergebiet SO 2 für eine grundbuchliche Eintragung zu sichern.

Abfallentsorgung

Die öffentliche Abfallversorgung für das Plangebiet erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi). Bereitstellungsort für Abfallbehälter/Abfälle, ist der Straßenrand der öffentlichen Erschließungsstraße. Die Stichstraße einschließlich deren Wendeanlage ist für Müllfahrzeuge ausreichend bemessen.

5.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen der Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird beiderseits von Fernwärmeleitungen ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.1)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits einer Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.2)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits eines Erdkabels ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.3)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits eines Niederschlagswasserkanals ein Leitungsrecht zugunsten des Wasser- und Abwasserverbands Holtemme - Bode festgesetzt. Die mit dem Leitungsrecht zu belastende Fläche hat eine Gesamtbreite von 6,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.4)

Auf Teilflächen des Sonstigen Sondergebiets SO 2 wird beiderseits einer Gasleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Wernigerode GmbH festgesetzt. Die mit dem Leitungs-

recht zu belastende Fläche hat jeweils eine Gesamtbreite von 2,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt sowie keine baulichen Anlagen errichtet werden. (textliche Festsetzung 4.5)

5.8 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
 2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen
- auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Durch die geplante Werkstatt der HSB selbst wie auch durch den Besucherverkehr sind Immissionen zu erwarten. Dies gilt ebenso auch für die Nutzungen im Sondergebiet SO 2 "Freizeit und Tourismus".

Lärm

Für den Entwurf des Bebauungsplans liegt eine schalltechnische Begutachtung als Voruntersuchung vor (Dr. Blechschmidt & Reinhold GmbH 2018). Die abschließende Fassung der Begutachtung wird noch erarbeitet. Nach Vorliegen der abschließenden Begutachtung werden die Ausführungen in der Begründung zum Lärmschutz ergänzt.

In der schalltechnischen Begutachtung wird abgeklärt, welche Freizeitaktivitäten im nördlichen Teil Sondergebiet SO 2) zu welchen Zeiten möglich sind unter Berücksichtigung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte. Als Beurteilungsgrundlage wird die Freizeitlärmrichtlinie des LAI vom 06.03.2015 angewendet. Zur Abschätzung der möglichen Veranstaltungen dienen die Emissionsvorgaben der Sächsischen Freizeitlärmstudie des Sächsischen Landesamtes für Umwelt und Geologie von 2006.

Im digitalen Modell wurde eine emittierende Fläche erstellt, auf der die Freizeitaktivitäten stattfinden sollen. Die Fläche ist kleiner als das Sondergebiet SO 2, da in den nördlichen Randbereich dieses Sondergebietes wegen verschiedener Leitungen keine lärmrelevanten Quellen (z.B. Fahrgeschäfte) gestellt werden dürfen. Stellplatzflächen sind dort allerdings zulässig. Die Fläche wurde auch um die Fläche des Baudenkmales verkleinert, da von diesem (aus dem Gebäude) keine relevanten Emissionen ausgehen. Die Verkehrsfläche (Straße mit Wendehammer) gehört weder zum Sondergebiet SO 1 noch zum Sondergebiet SO 2 und wird ebenfalls zunächst ausgeklammert.

Für die verschiedenen Beurteilungszeiten wird die maximal mögliche Emission (Flächenpegel) bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ermittelt (ind1 bis ind5). Mit Vorliegen der Flächenpegel wird mittels der Freizeitlärmstudie versucht, mögliche Freizeitaktivitäten zu zuordnen.

Eine Vorbelastung mit Freizeitlärm liegt ausschließlich an einigen Nachweisorten tags durch das Waldhofbad vor. Für diese Nachweisorte werden somit die Immissionszielwerte zur Einhaltung der Relevanzklausel (IZW = IRW – 6 dB) angewendet. Für die übrigen Nachweisorte greifen die Immissionsrichtwerte.

Die nachfolgende Tabelle enthält die möglichen Freizeitveranstaltungen unter Berücksichtigung der zulässigen Lärmemissionen. Die in Spalte 7 genannten Veranstaltungen sind mit „oder“ verknüpft.

Datei Rechengang	Zeitblock Beurteilungszeit	Tag/ Nacht	IRW Nutzung Mischgebiet (MI)	Zuläss. FSP dB(A) pro m ²	zulässiger Schalleistungspegel L _{WA} in dB(A)	Mögliche Freizeitlärmaktivitäten nach Emissionsvorgaben der Sächsischen Freizeitlärm-Studie
Ind1 normal	KZ wt 8-20 So 9-13 und 15-20 Uhr	Tag	60	69	109	Freiluftkonzerte: Stehplätze 4 Personen/m ² Klassikbühne: zu beschallende Fläche 250 m ² L _{WA} =109 dB(A) P _n ≤ 700 W Rummel: 10 kleine Fahrgeschäfte L _{WA} =110 dB(A) L _{WA} =70 dB(A)/m ² Rummel: 5 große Fahrgeschäfte L _{WA} =111 dB(A) L _{WA} =70 dB(A)/m ²
Ind2 normal	RZ wt 20-22 so 13-15 oder 20-22 Uhr	Tag	55	64	104	Freiluftkonzerte: Stehplätze 4 Personen/m ² vgl. ind5 Rummel: 3 kleine Fahrgeschäfte L _{WA} =105 dB(A) L _{WA} =65 dB(A)/m ² Volksfest/Markt ohne Musikanlage: L _{WA} =64 dB(A)/m ²
Ind3 normal	volle Nachtstunde 22-6 Uhr	Nacht	45	54	94	Parkplatzverkehr/Abfahrten von Besuchern eines Konzertes, das 22 Uhr endet, Demontearbeiten Bühne/LKW-Laden Nachtflohmarkt ohne Musik Weihnachtsmarkt mit wenig und leisen Musikdarbietungen dto. mit Eislaufbahn mit wenig und leisen Musikdarbietungen Eislaufbahn allein mit wenig und leisen Musikdarbietungen
Ind4 selten	6-22 Uhr	Tag	70	79	119	Freiluftkonzerte: Stehplätze 4 Personen/m ² Kleinbühne: zu beschallende Fläche 500 m ² L _{WA} =119 dB(A) P _n ≤ 1500 W Klassikbühne: zu beschallende Fläche 500 m ² L _{WA} =112 dB(A) P _n ≤ 1000 W Rummel: 10 große Fahrgeschäfte L _{WA} =114 dB(A) Rummel: 5 große Fahrgeschäfte L _{WA} =111 dB(A) Zirkus: L _{WA} =113 dB(A) L _{WA} =73 dB(A)/m ² Volksfest ohne/mit Einschränkungen: L _{WA} =75/73 dB(A)/m ²
Ind5 selten	volle Nachtstunde 22-6 Uhr	Nacht	55	64	104	Freiluftkonzerte: Stehplätze 4 Personen/m ² Klassikbühne: zu beschallende Fläche 100m ² , L _{WA} =105 dB(A) P _n ≤ 200 W Vergleichbare Aktivitäten wie ind2

Verwendete Begriffe/Schalltechnische Parameter:

- L_{WA} Schalleistungspegel in dB(A)
- L_{WA"} FSP, Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m²
- K_I Impulszuschlag in dB(A)
- K_{Ton/Info} Zuschlag für die Tonhaltigkeit und/oder Informationshaltigkeit
- P_n elektrische Nennleistung einer Verstärkeranlage in Watt
- normal normale Ereignisse nach Freizeitlärmrichtlinie
- selten seltene Ereignisse nach Freizeitlärmrichtlinie (18 Tage pro Jahr, 24 Stunden-Zeitraum)
- IRW Immissionsrichtwert
- IZW Immissionszielwert zur Einhaltung der Irrelevanz
- KZ Kernzeit
- RZ Ruhezeit

Die Ergebnisse basieren auf dem Ansatz von Emissionen ohne Zu- oder Abschlägen. Ausnahme in der Tabelle bildet der Zirkus, hier ist ein Impulszuschlag von 5 dB berücksichtigt. Zuschläge könnten durch die Tonalität, Informations- oder Impulshaltigkeit der Geräusche entstehen. Pegelabzüge entstehen durch zeitliche Wichtungen (effektive Wirkzeit der Anlage/Teilanlage in der Beurteilungszeit: z.B. Beurteilungszeit 12 Stunden, Wirk-/Nutzungszeit 6 Stunden).

Es wird eingeschätzt, dass es erst sinnvoll wird, die o.g. Zu-/Abschläge anzuwenden, wenn in einer Beurteilungszeit mit den konkreten Einzelquellen gerechnet werden kann. Diese Einzelquellen können beispielsweise kleine und/oder große Fahrgeschäfte sein, Bühnen/Lautsprecheranlagen bei Open-Air-Konzerten, Publikum, Pkw-Parkplätze, Festzelte, Zirkuszelte etc. In den detaillierten Berechnungen wird dann beispielsweise auch die Richtwirkung einer Bühne (Open-Air) berücksichtigt, da die Bühne im digitalen Modell „baulich“ nachgebildet wird.

Aus den Ergebnissen der Tabelle kann abgeleitet werden, dass es erforderlich ist, laute Freiluftkonzerte pegelbedingt als seltene Ereignisse zu deklarieren. Erfahrungsgemäß beginnen solche Konzerte gegen 19 Uhr und enden kurz vor 22 Uhr, also noch im Tagzeitraum. Würden sie bis in die Nacht hineinreichen, gibt es Probleme, da nachts (auch bei seltenen Ereignissen) die Richtwerte um 15 dB niedriger liegen als tags. Nach 22 Uhr (selten) wären dann folgende Quellen noch relevant: Abgangsverkehr durch Besucher-Pkw von der Stellplatzanlage bzw. Montagearbeiten, die im Zusammenhang mit der Bühnendemontage und Ladearbeiten stehen. Diese Emissionen sind nachts nicht zu unterschätzen. Erfahrungsgemäß und bedauerlicherweise verschieben die Veranstalter diese Arbeiten aus Zeitgründen nicht auf den nächsten Tag, also in einen unkritischeren Zeitraum.

Die aktuelle Freizeitlärmrichtlinie (Stand: 06.03.2015) lässt in Nr. 4.4.2 Buchst. c zu, dass der Nachtzeitraum um bis zu 2 Stunden verschoben werden kann. Die Anwendung dieser Option ist bei zusammenhängenden Veranstaltungen, die über 2 Beurteilungszeiten gehen, äußerst sinnvoll. Die Anwendung einer solchen Möglichkeit ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu prüfen und zu genehmigen.

Die textliche Festsetzung 1.3 übernimmt die ermittelten und in der Tabelle angegebenen maximal zulässigen Flächenschallpegel. Weiter wird in dieser textlichen Festsetzung bestimmt, unter welchen Voraussetzungen Veranstaltungen als seltene Ereignisse zulässig sind. Die Nebenbestimmung in Nr. 4.4.3 der Freizeitlärmrichtlinie für seltene Veranstaltungen, dass diese auf einen längeren Zeitraum verteilt werden sollen und an nicht mehr als zwei aufeinander folgenden Wochenenden stattfinden sollen, wird durch die textliche Festsetzung 1.3 ebenfalls berücksichtigt.

Luftschadstoffe

Durch den Fahrbetrieb von Dampflokomotiven und Dieseltriebwagen der HSB im Plangebiet und auf dem diesen westlich benachbarten Gleis kann es zu Immissionen von Luftschadstoffen kommen. In Wernigerode befindet sich eine Messstation des Luftüberwachungs- und Informationssystem Sachsen-Anhalt (LÜSA). Der Standort dieser Station ist auf dem Bahnhofsvorplatz und damit in unmittelbarer Nähe eines Bahnhofs der HSB. An dieser Station werden die Luftschadstoffe Schwefeldioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Ozon, Feinstaub und Staubbiederschlag gemessen. Nach dem Immissionsschutzbericht des Landes Sachsen-Anhalt 2016 wurden an der Station Wernigerode im Jahr 2016 alle Immissionsgrenzwerte für die dort gemessenen Luftschadstoffe unterschritten. Da durch die Errichtung der geplanten Lok-Werkstatt der HSB kein nennenswerter zusätzlicher Bahnverkehr der HSB stattfinden wird, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Verwirklichung des Bebauungsplans Immissionsgrenzwerte für Luftschadstoffe überschritten werden. Erhebliche Belästigungen durch Luftschadstoffe in der Folge des Bebauungsplans können somit ausgeschlossen werden.

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die von Bebauung freizuhalten Fläche ist als Rasenfläche auszugestalten und dauerhaft als Rasenfläche zu erhalten (textliche Festsetzung 5). Die Anlage von Rasenflächen ist eine sonstige Bepflanzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a BauGB. Mit dieser textlichen Festsetzung wird im nördlichen Randbereich des Plangebiets ein Grünstreifen angelegt. Da dort zahlreiche Leitungen und Kanäle verlaufen und die Verlegung weiterer Leitungen der Stadtwerke Wernigerode GmbH geplant ist, ist dort die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Schutzstreifen dieser Leitungen und Kanäle nicht möglich.

Mit dem Begriff "Rasenflächen" in der textlichen Festsetzung sind Rasenflächen im Sinne von Abschnitt 3.1 der DIN 18917 "Rasen und Saatarbeiten" (Ausgabe Dezember 2016)² gemeint. Hierunter fällt auch die Anlage eines Schotterrasens. Bei der Anlage der Rasenflächen sollen die Anforderungen der DIN 18917 beachtet werden.

Das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur, deren Art in dem betreffenden Gebiet in freier Natur nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt, bedarf gemäß § 40 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG der Genehmigung der zuständigen Behörde. Von dem Erfordernis einer Genehmigung sind gemäß § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG ausgenommen das Ausbringen von Gehölzen und Saatgut außerhalb ihrer Vorkommensgebiete bis einschließlich 1. März 2020; bis zu diesem Zeitpunkt sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden.

Regelsaatgutmischungen (RSM) bestehen aus Zuchtsorten, Hybriden sowie außerhalb ihrer Vorkommensgebiete vermehrten Arten, und somit aus gebietsfremden Arten. Daher sind sie perspektivisch in der freien Natur nicht mehr anzuwenden und durch gebietsheimisches Saatgut zu ersetzen. Bei der Ausbringung der festgesetzten Rasen-Ansaaten soll deshalb ausschließlich gebietsheimisches Saatgut verwendet werden.

5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Für die zu erhaltenden Bäume wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

Städtebauliches Ziel ist es, dass möglichst viele der vorhandenen Bäume, erhalten werden. Hierzu wurde der Baumbestand im Sondergebiet SO 1 erfasst und eingemessen. Soweit diese Bäume unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Planungsstands der geplanten Werkstatt der HSB erhalten werden können, werden sie in der Planzeichnung mit Erhaltungsgebot belegt.

6. Aufhebung eines Bebauungsplans

Der seit dem 17.04.1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 "Ochsenteich" in der Fassung von dessen 1. Änderung, die am 25.11.2000 in Kraft getreten ist, wird mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. 8 "Ochsenteich" aufgehoben und durch diesen ersetzt.

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, zu beziehen und kann beim Sachgebiet Bauleitplanung des Stadt- und Verkehrsplanungsamts der Stadt Wernigerode während der Dienststunden eingesehen werden.

Wird der aufzuhebende Bebauungsplan durch einen neuen ersetzt, können die sich aus der Aufhebung ergebenden Folgen im Rahmen der Aufstellung des neuen Bebauungsplans mit berücksichtigt werden.

Das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 8 ist mit ca. 4,0 ha erheblich kleiner als das des bisherigen Bebauungsplans mit 5,3 ha, liegt aber vollständig innerhalb der räumlichen Grenze des bisherigen Bebauungsplans Nr. 8.

7. Straßenrechtliche Widmung

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB dem öffentlichen Verkehr gewidmet und als Gemeindestraße im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA eingestuft. Die Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam. Die Widmung ist nicht auf bestimmte Benutzungsarten, Benutzerzwecke oder Benutzerkreise beschränkt.

Bei Straßen, deren Bau im Bebauungsplan geregelt wird, kann gemäß § 6 Abs. 4 Satz 1 StrG LSA die Widmung in diesem Verfahren mit der Maßgabe verfügt werden, dass sie mit der Verkehrsübergabe wirksam wird. Der Träger der Straßenbaulast hat den Zeitpunkt der Verkehrsübergabe, die Straßengruppe sowie Beschränkungen der Widmung der das Straßen- oder Bestandsverzeichnis führenden Behörde unverzüglich anzuzeigen.

Die Länder können gemäß § 9 Abs. 4 BauGB durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuchs Anwendung finden. Auf Landesrecht beruht die Regelung in § 6 Abs. 4 Satz 1 StrG LSA.

Bei der Stellplatzanlage handelt es sich weder um eine ganzjährig genutzte Anlage noch um eine öffentlich nutzbare Stellplatzanlage. Zudem verlangt der Wortlaut des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt nicht zwingend eine Widmung von Verkehrsflächen. Deshalb ist eine straßenrechtliche Widmung der Stellplatzanlage nicht erforderlich und soll nicht erfolgen.

8. Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften können gemäß § 85 Abs. 3 Satz 1 BauO LSA auch durch Bebauungsplan erlassen werden. Mit der „Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen“ besteht für den Altstadtbereich eine Gestaltungssatzung. Da der nördliche Rand des räumlichen Geltungsbereichs dieser Satzung vom Hauptbahnhof über die Harzquerbahntrasse bis zur Westerntorkreuzung reicht, liegt bisher das gesamte Gebiet des Bebauungsplans im räumlichen Geltungsbereich der Altstadtsatzung. Der räumliche Geltungsbereich der Altstadtsatzung ist somit erheblich größer als der des Bebauungsplans.

Die Gemeinden können gemäß § 85 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen. Darüber hinaus können Gemeinden gemäß § 85 Abs. 1 Satz 2 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, die den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur regeln (Gestaltungssatzung). Insofern handelt es sich bei der Altstadtsatzung um örtliche Bauvorschriften als Gestaltungssatzung.

Für das Gebiet des Bebauungsplans gelten grundsätzlich sowohl die Festsetzungen des Bebauungsplans als auch die Regelungen der Altstadtsatzung. Es wurde geprüft, ob es sinnvoll und erforderlich ist, dass für das gleiche Gebiet beide Satzungen angewendet werden sollen.

Die Stadt Wernigerode strebt für das Gebäude der künftigen Werkstatt der HSB eine baukulturell hochwertige äußere Gestaltung an. Der Neubau der Lok-Werkstatt einschließlich dessen äußerer Gestaltung der HSB ist deshalb hinreichend in steter Abstimmung mit der Stadt Wernigerode geplant worden. Für die Errichtung dieser Werkstatt wird deshalb kein Bedarf für örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gesehen.

Weitere überbaubare Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur im Bereich der Gatterhallen einschließlich einer geringen Erweiterungs- oder Anbaumöglichkeit in Richtung Westen enthalten.

Die Gatterhallen stehen unter Denkmalschutz. Veränderungen an den Gatterhallen, die deren Denkmalqualität erheblich beeinträchtigen können, bedürfen deshalb einer denkmalrechtlich genehmigten Genehmigung, so dass für diese Hallen ebenfalls keine örtlichen Bauvorschriften erforderlich sind. Für die überbaubaren Grundstücksflächen im unmittelbaren Umfeld der Gatterhallen greift der Umgebungsschutz des Baudenkmals.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass aus Gründen der Gestaltung des Ortsbilds und der Baukultur im Gebiet des Bebauungsplans für die Anwendung der Altstadtsatzung kein Bedarf gesehen werden kann.

Die mit der Stadt Wernigerode abgestimmte äußere Gestaltung des Neubaus der Lok-Werkstatt der HSB entspricht nicht vollständig den Anforderungen der Altstadtsatzung. Die Altstadtsatzung wurde entwickelt für die Regelung der äußeren Gestaltung von bestehenden Gebäuden in der Altstadt Wernigerode sowie für die Gestaltung von Neu- und Erweiterungsbauten in der Altstadt. Diese Grundsätze für die äußere Gestaltung von Gebäuden für die Altstadt lassen sich nicht sinnvoll auf den Neubau einer Lok-Werkstatt, der baulich als Solitär errichtet wird, übertragen.

Zudem sind nach § 15 der Altstadtsatzung bestimmte fliegende Bauten grundsätzlich unzulässig, aber im Sondergebiet SO 2 sollen diese zugelassen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergeben sich somit Konflikte mit der Altstadtsatzung. Für diese Konflikte ist eine Kollisionsregel sinnvoll und erforderlich, die bestimmt, welche der beiden Satzungen vorrangig ist und damit andere Rechtsnormen verdrängt.

Im vorliegenden Fall soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen die Zulässigkeit von baulichen Anlagen in seinem räumlichen Geltungsbereich abschließend regeln und die Altstadtsatzung im Gebiet dieses Bebauungsplans keine Anwendung finden. Damit soll für das Gebiet dieses Bebauungsplans die räumlich speziellere Regelung gelten.

Deshalb wird klarstellend geregelt, dass die Altstadtsatzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht anzuwenden ist.

9. Nachrichtliche Übernahme

Denkmalschutz

Bei der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt, handelt es sich um ein Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Das Baudenkmal ist als Sägewerk Ochsenteich mit dem Sachbegriff "Sägewerk" und der Adresse Unter den Zindeln 10, 10a, 12 im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt aufgeführt. Dabei handelt es sich um die so genannten Gatterhallen, diese werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich übernommen.

In der Denkmalbeschreibung bzw. -begründung wird zu diesem Baudenkmal ausgeführt: „erhaltener, aussagefähiger Rest der einst riesigen industriellen Sägewerksanlage an der Holtemme, vor 1850 als gräflich Stolbergische Sägemühle angelegt, nach Verkauf an die Firma Häring & Co. 1876 in der Folge zum industriellen Dampfsägewerk ausgebaut; nach Flächenabriss in den 1990er Jahren erhalten der zweischiffige Hallenbau des Gattersaales der Zeit um 1880 in Ziegelmauerwerk mit schlichter Gliederung und flachen Satteldächern mit genieteten Fachwerkbindern, im Keller die imposante Radstube mit großem oberschlächtigem Wasserrad von 4 m Durchmesser und 3 m Breite, Fußboden, Decken und Wände der Radstube sowie des Vorrums der Radstube sind in Naturstein- und Ziegelmauerwerk aufwendig gestaltet, Transmissionsreste und Zahnradgetriebe der Kraftübertragungsanlage sowie Treibscheibe zum Antrieb der Sägegatter; dazugehörig auch das Sägewerkswehr in der Holtemme unterhalb Westerntor mit voll überdeckter bzw. überwölbter Rösche bis zum Sägewerk; die große Antriebslokomobile nach Abbruch Maschinenhaus 2007 an der Straße neu ausgestellt; wichtiges Zeugnis der industriellen Holzverarbeitung in der Stadt Wernigerode, kultur- und technikgeschichtlich von besonderer Bedeutung“.

10. Hinweise

Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind gemäß § 9 Abs. 1 Satz 2 Denkmalschutzgesetz so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist. Die Eigentümer, Besitzer und anderen Verfügungsberechtigten von Kulturdenkmalen sind gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Denkmalschutzgesetz verpflichtet, diese im Rahmen der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erhalten, zu pflegen, instandzusetzen, vor Gefahren zu schützen und, soweit möglich und zumutbar, der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, wer ein Kulturdenkmal

1. instandsetzen, umgestalten oder verändern,
2. in seiner Nutzung verändern,

3. durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören,
4. von seinem Standort entfernen,
5. beseitigen oder zerstören will.

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nach der Stellungnahme des Landkreises Harz zum Vorentwurf in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten im Altlastenkataster erfasst. Auf dem Gelände befand sich das ehem. Sägewerk „Unter den Zindeln“ (ortsüblich: „Ochsenteichgelände“).

Auf Grund eines Gutachtens zur orientierenden Altlastengefährdungsuntersuchung vom November 1997 wurde ein vermuteter Altlastenverdacht ausgeräumt, so dass keine Veranlassung bestand, die Fläche ins Altlastenkataster aufzunehmen. Das Sägewerk wurde als reines Sägewerk für Rohhölzer genutzt, so dass keine weiteren Verunreinigungen wie bei einer Holzverarbeitung vermutet wurden.

Partielle Bodenverunreinigungen können im Plangebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast erneut besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen.

11. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplans sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Dabei kann sich auf die Teilung von Flurstücken beschränkt werden. Die Planzeichnung enthält keine Vorschläge für den Verlauf der Flurstücksgrenzen.

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 durch die Anlage einer Erschließungsstraße wie auch die leitungsgebundene Erschließung.

Ausgleichsmaßnahmen

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen ist somit bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB generell nicht erforderlich. Bei Bebauungsplänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist dagegen die Erforderlichkeit eines Ausgleichs möglich.

Ob für den Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, hängt somit maßgeblich davon ab, ob der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB aufgestellt wird und damit davon, ob die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO mindestens 20.000 m² beträgt. Mit einer zulässigen Grundfläche von 19.550 m² wird der obere Schwellenwert von 20.000 m² zulässige Grundfläche für Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unterschritten.

Wenn ein Ausgleich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist, muss ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch die Verwirklichung dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten ist, auch nicht bilanziert und bewertet werden.

Dennoch 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.

Die Ersatzpflanzungen von Bäumen müssen gemäß § 7 der Baumschutzsatzung im Gebiet der Stadt Wernigerode durchgeführt werden. Soweit Ersatzpflanzungen nicht möglich sind, ist eine Ausgleichszahlung zu entrichten. Die Höhe einer entsprechenden Ausgleichszahlung ist nach Umfang, Art und Schwere der Bestandsminderung unter Berücksichtigung der Kosten einer vergleichbaren Ersatzpflanzung zu bemessen und wird nach dem modifizierten Sachwertverfahren ermittelt.

12. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Es ist zwar ein Verlust von Bäumen zu erwarten. Für Verluste von Bäumen, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.

Soweit bekannt, wurden im Gebiet des Bebauungsplans auch keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen durchgeführt, die zu erhalten wären.

Das Büro für Umweltplanung Dr. Michael wurde mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung des Plangebiets beauftragt, die seit 14.09.2017 vorliegt.

Mit der artenschutzrechtlichen Prüfung wird eine gutachterliche Einschätzung zu den vorkommenden bzw. zu erwartenden Arten im Bereich des Planvorhabens vorgenommen. Bei sich abzeichnenden Betroffenheiten der für den besonderen Artenschutz relevanten Arten werden Vermeidungsmaßnahmen bzw. vorgezogene artspezifische funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) benannt.

Es handelt sich entsprechend der Vornutzung um eine stark anthropogen überprägte Industriebranche. Von Südwesten kommend fließt die Holtemme unmittelbar westlich am Vorhabengelände entlang und verläuft dann weiter nach Nordwesten.

Das Plangebiet wurde am 12.05.2017, 31.5.2017 und 25.08.2017 begangen und auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten relevanter Tier- und Vogelarten überprüft. Am Nordrand der Untersuchungsfläche wurde im Übergang von der vegetationsarmen Schotterfläche zum höheren ruderalen Vegetationsbestand die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) mit einem Exemplar festgestellt. Es ist zu erwarten, dass die Art auf der Fläche häufiger ist. Im Vertrauen auf ihre gute Tarnung fliegt bzw. springt die Art selten auf, so dass i. d. R. höhere Individuenzahlen zu verzeichnen sind. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist die Art nicht relevant, da sie keinen höheren Schutzstatus innehat. Im Rahmen der Eingriffsregelung sollte die Art jedoch entsprechend behandelt werden, da sie allgemein im Rückgang ist.

Die Vorhabenfläche bietet potentiellen Lebensraum für Gebäudefledermäuse (Potential: alte Werk- bzw. Lagerhalle) sowie für Fledermäuse, welche Baumhöhlen (Potential: Baumgruppen aus alten Kastanien auf der Vorhabenfläche, gewässerbegleitende Baumreihen an der Holtemme) als Reproduktionsstätten (Wochenstuben) bevorzugen. Die Ruderalfluren und die fließgewässerbegleitenden Strukturen sowie die Wasserflächen der Holtemme stellen potentielle Nahrungshabitate (Vorkommen von Insekten) für Fledermäuse dar.

Die nachfolgenden Fledermausarten sind in der Artenliste als Gebäude- und/oder Baumhöhlen bewohnende Arten angegeben. Auf Grundlage der Spezifik des Vorhabengebietes (Lage, Biotopausstattung) wurde das Artenspektrum eingegrenzt.

- Breitflügel-Fledermaus (*Eptesicus serotinus*), Gebäudefledermaus, noch relativ zahlreiche Vorkommen in Sachsen-Anhalt, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Große Bartfledermaus (*Myotis brandtii*), Wald- und Gebäudefledermaus; in Sachsen-Anhalt weit verbreitet, aber nicht sehr häufig, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*), sehr selten; Verbreitung in Sachsen-Anhalt bisher unzureichend bekannt (Nordteil; Harz); Sommerquartiere in Gebäuden; Jagdlebensraum gewässerreiche Gegenden mit Wäldern und Grünländern, Schutzstatus: FFH Anhang II, IV
- Großes Mausohr (*Myotis myotis*), Gebäudeart; Konzentration des Bestandes im südwestlichen Landesteil; Überwinterung in Stollen, Schutzstatus: FFH Anhang II, IV
- Kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Wochenstuben in Spaltenquartieren an Gebäuden; Jagdlebensraum Wald; in Sachsen-Anhalt sehr selten, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Waldfledermaus; aber auch an Gebäuden; in Sachsen-Anhalt nicht häufig, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Gebäudeart; eine der häufigeren Arten in Sachsen-Anhalt, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Graues Langohr (*Plecotus austriacus*), Gebäudefledermaus, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*), Gebäudefledermaus; sehr selten, Schutzstatus: FFH Anhang IV
- Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), Wochenstuben bevorzugt in Baumhöhlen (verlassene Buntspechthöhlen und Fäulnishöhlen in 3-15 m Höhe); jagt über Wasserflächen; eine der häufigsten Arten in Sachsen-Anhalt (Reproduktions- und Durchzugsgebiet), an allen Fließgewässern des Harzes und des Harzvorlandes vorhanden, Schutzstatus: FFH Anhang IV

Bei eingriffsbedingten Betroffenheiten sollen die Fledermausvorkommen ermittelt werden.

Spezielle Begehungen zu den Fledermausarten fanden jedoch nicht statt, da im Bebauungsplan klargestellt wird, dass die Gatterhalle des ehemaligen Sägewerks und der Altbaumbestand in die Planung zu integrieren sind und derzeit keine Veränderungen an den bestehenden Strukturen geplant sind. Aus diesem Grund wird nach derzeitigem Planstand eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen. Sollten jedoch Planänderungen oder eine Nutzungsänderung einzelner Areale des Plangebietes erfolgen,

so sind die betroffenen Habitatstrukturelemente (Gatterhalle und Altbaumbestand) auf das Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Die Ruderalflächen, bahnnahen Böschungen und Offenbodenbereiche einschließlich der Gebüschränder bieten ein Lebensraumpotential für wärmeliebende Reptilien, wobei das Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) als potentiell möglich erachtet wird. Aufgrund der Habitatausstattung wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf den besonderen Artenschutz keine relevanten Arten zu erwarten sind. Geländebegehungen zur Ermittlung relevanter Artvorkommen sollen vorgenommen werden.

Es wurden mehrere Begehungen des Geländes mit besonderem Augenmerk auf die Artengruppe der Reptilien vorgenommen. Es wurden keinerlei Anzeichen relevanter Arten registriert. Daher wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet kein Lebensraum für diese Artengruppen darstellt und damit auch keine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten ist.

Aus der Artengruppe der Vögel sind Kulturfolger auf der Vorhabenfläche zu erwarten, wobei das Potential für Arten, welche einen Schutzstatus besitzen, bis auf wenige Ausnahmen als gering erachtet wird. Die Vorhabenfläche bietet Potential für Gebäudebrüter (alte Werk- bzw. Lagerhalle). Gebüsch, Baumgruppen und Ruderalflächen bieten zudem Nahrungs-, Versteck- und Bruthabitate. Die Fläche sollte auf das Vorkommen von Vogelarten überprüft werden.

Nachfolgend sind die bei den Begehungen festgestellten Vogelarten aufgeführt. Da die Begehungshäufigkeit zu gering war, kann an dieser Stelle lediglich jeweils von einem Brutverdacht (BV) bei den festgestellten Vogelarten ausgegangen werden. Für den überwiegenden Teil der festgestellten Arten ist eine tatsächliche Brut in Anbetracht der strukturellen Ausstattung des Plangebiets eher unwahrscheinlich. Es ist naheliegend, dass die Gehölzbestände der Holtemme-Aue für einen Großteil der nachgewiesenen Vogelarten auch die Brutstätten beherbergen.

Columba palumbus Ringeltaube
Apus apus Mauersegler
Hirundo rustica Rauchschnalbe
Troglodytes troglodytes Zaunkönig
Phoenicurus ochruros Hausrotschwanz
Turdus merula Amsel
Sylvia atricapilla Mönchsgrasmücke
Phylloscopus collybita Zilpzalp
Parus major Kohlmeise
Parus caeruleus Blaumeise
Pica pica Elster
Corvus corone Rabenkrähe
Passer domesticus Haussperling
Serinus serinus Girlitz
Carduelis chloris Grünfink
Carduelis carduelis Stieglitz

Das Plangebiet wird auf großer Fläche von einer krautigen Ruderalflur dominiert. Vereinzelt stehen in den Randbereichen Büsche und Bäume. Diese Gehölzstrukturen sowie die benachbarten krautigen Ruderalfluren stellen für die nachgewiesenen Vogelarten auch die wenigen verfügbaren Bruthabitate dar. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Vögel aus dem Bereich der Holtemme-Aue auf dem Gelände nach Nahrung sucht, da die Ruderalfluren recht blühenartenreich sind und über einen gewissen Insektenreichtum verfügen. Es wird eingeschätzt, dass der Verlust der wenigen Strukturen zur Anlage der Niststätten keine Einflüsse auf die lokalen Populationen hat und damit der Verbotstatbestand

der Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Satz 3 BNatSchG) nicht eintritt.

Die Beräumung des Baufeldes im Herbst, deutlich außerhalb der Brutzeit, ist die Voraussetzung dafür, dass keine Schädigungen oder Störungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten während der Brutzeit zu befürchten sind. Damit wird nicht erwartet, dass ein Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten sind allgemein weit verbreitet und nicht selten. Sie bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldberäumung hinnehmbar ist. Eine Ausnahme bilden hier die höhlenbewohnenden Arten, wie z.B. Kohl- und Blaumeise. Es wird eingeschätzt, dass innerhalb des Plangebietes nur wenige natürliche Baumhöhlen vorkommen, die den Arten Bruthabitate bieten. Der vorhandene Baumbestand bleibt erhalten und wird in die Bebauungsplanung integriert. Dies betrifft die älteren wertvolleren Bäume (Kastaniengruppe). Das hier vorhandene Bruthöhlenangebot bleibt somit auch erhalten, weiterhin ist in den unmittelbar angrenzenden Gehölzbeständen der Holtemme-Aue ein ausreichendes Höhlenangebot vorhanden, um etwaige Verluste an diesen Strukturen zu kompensieren. Sollten sich durch Planänderungen Sachverhalte ergeben, die eine Entnahme von Bäumen mit Brutstättenpotential bedingen, sind hier entsprechende Kontrollen vorzusehen (siehe Vermeidungsmaßnahme zur Artengruppe Fledermäuse).

Weiterhin ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldberäumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst.

Zur Vermeidung der Schädigung- bzw. Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind nach-folgende Artenschutz-Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen:

Überprüfung relevanter Habitatstrukturen bei vorhabenbedingter Betroffenheit (Artengruppe Fledermäuse)

- Vor Eingriffen in die bauliche Struktur der Gatterhalle ist das gesamte Gebäude durch eine fachlich versierte Person auf Anwesenheit von Fledermäusen zu überprüfen.
- Sollte die Fällung von Altbäumen (ab Stammdurchmesser >40 cm) notwendig werden, sind diese eingehend auf Höhlungen und sonstige potentielle Quartierstrukturen (z.B. Astabrisse, gelöste abstehende Rinde) zu überprüfen und diese auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren.

Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit (Artengruppe Vögel)

- Eingriffsbedingte Beräumung von Gehölz- und Hochstaudenbeständen hat im Plangebiet außerhalb des Zeitraumes März – September stattzufinden.
- Eine Baufeldberäumung kann im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Mit Einhaltung der genannten Artenschutz-Maßnahmen erfolgt die Einschätzung, dass für die vorkommenden Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Mit den textlichen Festsetzungen 1.4 und 1.5 werden für die baulichen Nutzungen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 aufschiebende Bedingungen festgesetzt, die gewährleisten, dass die Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wie dort empfohlen vor Baubeginn umgesetzt werden.

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 unangepasster Gebäude erwarten lässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans

entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Nutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der geordneten Bebauung und Gestaltverbesserung einer innerstädtischen Industriebrache.

Verkehr

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans ist grundsätzlich mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen durch die Beschäftigten sowie die Besucher der künftigen Werkstatt der HSB sowie der Gatterhallen zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist grundsätzlich bei der Verwirklichung des Ziels und Zwecks des Bebauungsplans unvermeidlich. Durch den Neubau der Werkstatt der HSB wird der bestehende Parkplatz "Ochsenteich" aufgegeben werden müssen. Die angestrebte Errichtung einer Stellplatzanlage im Plangebiet kann hierfür einen Ersatz bieten. Alternativ stehen der Parkplatz "Katzenteich" und der Parkplatz an der Feldstraße zur Verfügung. Während der Bauphase der Werkstatt der HSB ist vorübergehend mit Verkehrslärm durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Wirtschaft

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht geschaffen zur Errichtung einer Werkstatt für Schienenfahrzeuge der HSB mit zusätzlicher touristischer Nutzung. Damit wird sowohl die HSB als Unternehmen gestärkt als auch eine zusätzliche touristische Attraktion geschaffen. Somit wird die Wirtschaftskraft der Stadt Wernigerode gestärkt und die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt.

Städtischer Haushalt

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

13. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in ha	Flächenanteil in %
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung "Werkstatt für Schienenfahrzeuge"	1,8730	47,1
Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung "Freizeit und Tourismus"	1,8519	46,6
Straßenverkehrsflächen	0,2514	6,3
Gesamt	3,9763	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

Dr. BLECHSCHMIDT & REINHOLD GmbH (2018): Schalltechnische Begutachtung (Voruntersuchung). B-Plan Nr. 8 „Ochsenteich“, Stadt Wernigerode. Großlohra (Landkreis Nordhausen).

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasser-
versorgung“. Bonn.

LAI, Länderausschuss für Immissionsschutz (2015):
Freizeitlärmrichtlinie.

LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (2017):
Immissionsschutzbericht 2016. Halle.

Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie Sachsen (2006).
Sächsische Freizeitlärmstudie. Dresden.

Rechtsvorschriften

Bund

Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378, 2396), berichtigt am
01.09.1994 (BGBl. I S. 2439), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom
20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I
S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017
(BGBl. I S. 3786)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I
S. 1274), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert
durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I
S. 3370)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Arti-
kel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), geändert
durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.2003 (BGBl. I S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 2 des Gesetzes vom
18.07.2017 (BGBl. I S. 2745)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl.
LSA S. 254)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz,
BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 190), zuletzt
geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. LSA S. 133)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014
(GVBl. LSA S. 288)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz. Beschluss vom 09.03.2009. Regionale Planungsgemeinschaft Harz. Quedlinburg.

Richtlinien über den Bau und Betrieb Fliegender Bauten (FIBauR LSA) vom 04.07.2011 (MBI. LSA S. 260)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Stadt Wernigerode

Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen in der Form der 1. Änderungssatzung vom 21.06.2001

Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für die Altstadt von Wernigerode in der Form der 1. Änderungssatzung vom 10.05.2001

Flächennutzungsplan Stadt Wernigerode vom 22.06.2009

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept „Altstadt-Wernigerode“ vom 06.10.2011

Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) in der Form der 1. Änderungssatzung vom 07.02.2002

Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode als örtliche Bauvorschrift vom 19.03.2004

Stadtentwicklungskonzept Wernigerode. Fortschreibung 2004

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 8 "Ochsenteich" in seiner Sitzung am 30.08.2018 als Satzung und die Begründung beschlossen.

Wernigerode, den 24.09.2018

.....
Oberbürgermeister

