

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz

**Begründung
zum**

**Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“,
5. Änderung**

Ortsteil Reddeber

nach § 13a Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung	2
2.	Geltungsbereich	2
3.	Stand der räumlichen Planung	3
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.	Ziele und Inhalt der 5. Änderung	6
4.1	Planungsanlass und Planungsziele	6
4.2	Inhalt der Änderung	7
5.	Städtebauliche Belange	8
5.1	Natur und Landschaft	8
5.2	Wasserwirtschaft	8
5.3	Wirtschaft	9
5.4	Landwirtschaft / Immissionsschutz	9
5.5	Sonstige städtebauliche Belange	9
6.	Frühere Festsetzungen	9
7.	Hinweise	9
8.	Nachrichtliche Übernahme	10
9.	Kostenübersicht	10

Anlagen

Anlage 1 – Ausschnitt der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) zur textlichen Festsetzung Nr. 2.1

1. Planaufstellung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 8, 9 und 95 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung am 19.02.2015 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“, Ortsteil Reddeber, bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ wird nach § 13a Abs. 2 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Dieser Paragraph ermöglicht i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB „von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1“ BauGB abzusehen, um Planverfahren zeitlich zu verkürzen.

Im vorliegenden Änderungsverfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, da die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung zwischen 20.000 und 70.000 Quadratmetern liegt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung entspricht einem Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ (vgl. Abb. 1). Dieser befindet sich im Südwesten des ursprünglichen Geltungsbereiches (vgl. Abb. 2).

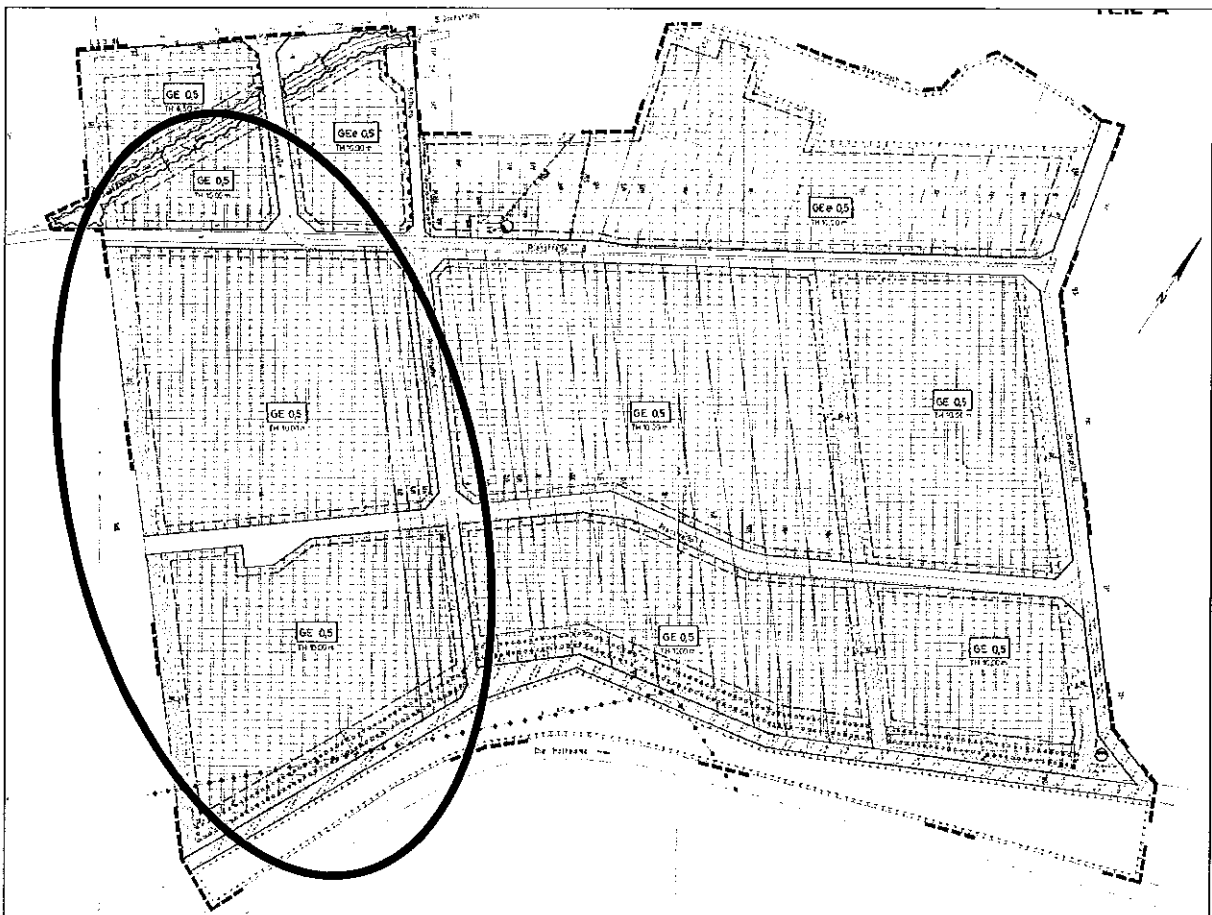


Abb. 1: Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Änderungsbereiches

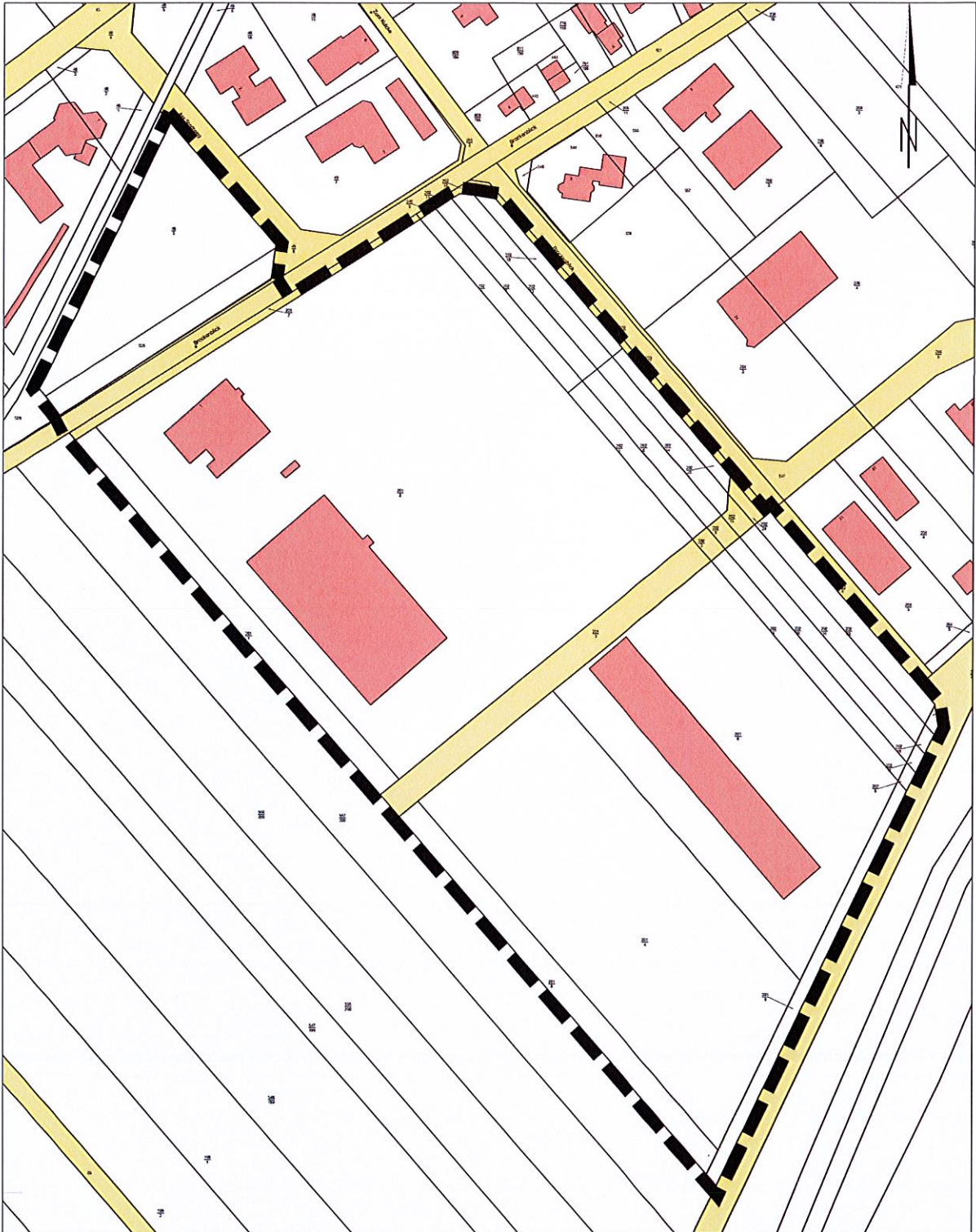


Abb. 2: Geltungsbereich 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ (unmaßstäblich)

3. Stand der räumlichen Planung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan für den Ortsteil Reddeber weist für den vorliegenden Änderungsbereich eine umfassende Gewerbefläche aus. Im Süden und Südosten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 01 ist im Flächennutzungsplan eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dargestellt.

Da die Bebauungsplanänderung die Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes berücksichtigt ist sie gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

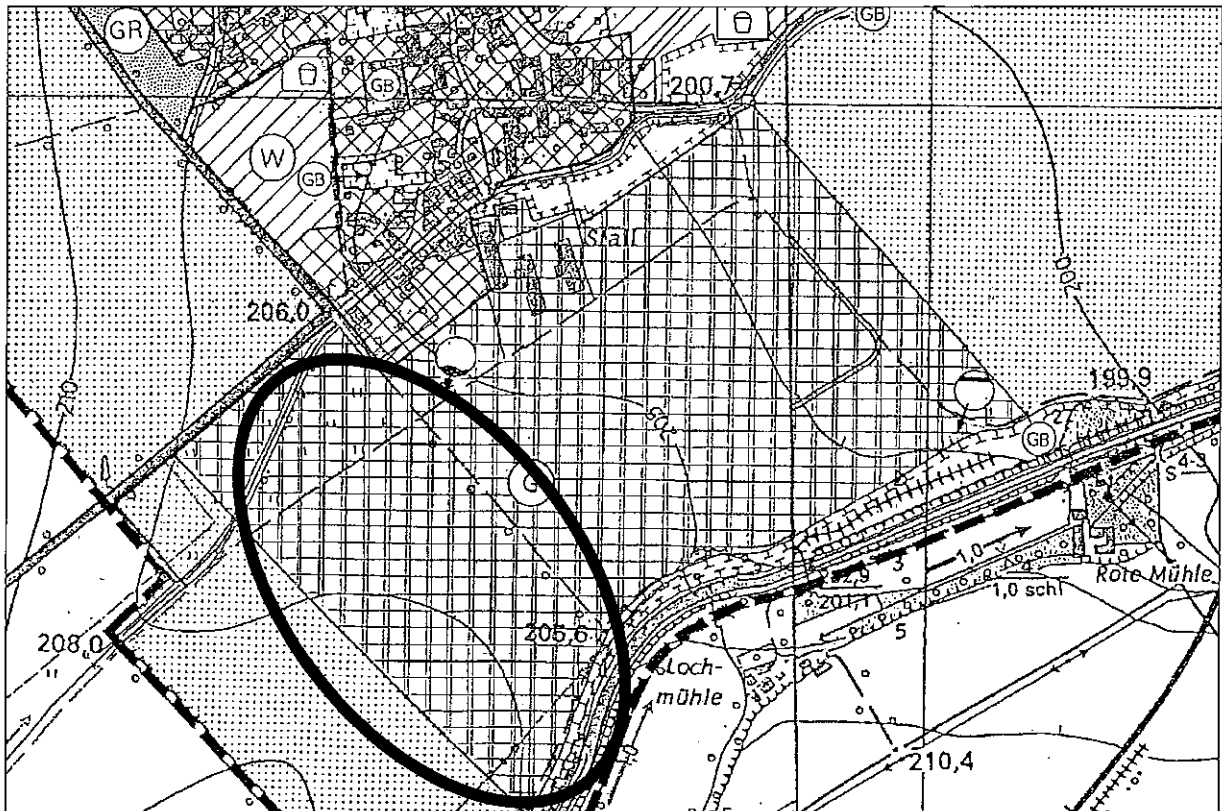


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Ortsteils Reddeber (Satzungsbereich umrandet dargestellt)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung (Inkrafttreten am 21.04.1993) trifft der Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE) und im Nordosten eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Maß der baulichen Nutzung: flächendeckend Grundflächenzahl (GRZ) 0,5
Traufhöhe über der Geländeoberfläche 10 m
- die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- Sichtflächen sind in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m vor sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten
- zur landschaftlichen Eingrünung sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Pflanzstreifen festgesetzt
- detaillierte Regelungen zur Bepflanzung der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ sind der Abbildung 1 sowie der Planzeichnung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

Im Zuge der **1. Änderung**, welche im Jahr 1993 zum Abschluss kam, wurde die Stichstraße West (Verlängerung der Planstraße C, vgl. Abb. 4) herausgenommen, um Erweiterungen der Abfallwirtschaft Nordharz nicht entgegen zu stehen. Eine eventuelle Erweiterung des Ge-

werbegebietes in westliche Richtung wird stattdessen über die vorhandene Stichstraße nördlich der Flächen der Abfallwirtschaft Nordharz (Straßenname „Brockenblick“, Verlängerung der Planstraße B, vgl. Abb. 4) verkehrstechnisch ermöglicht.

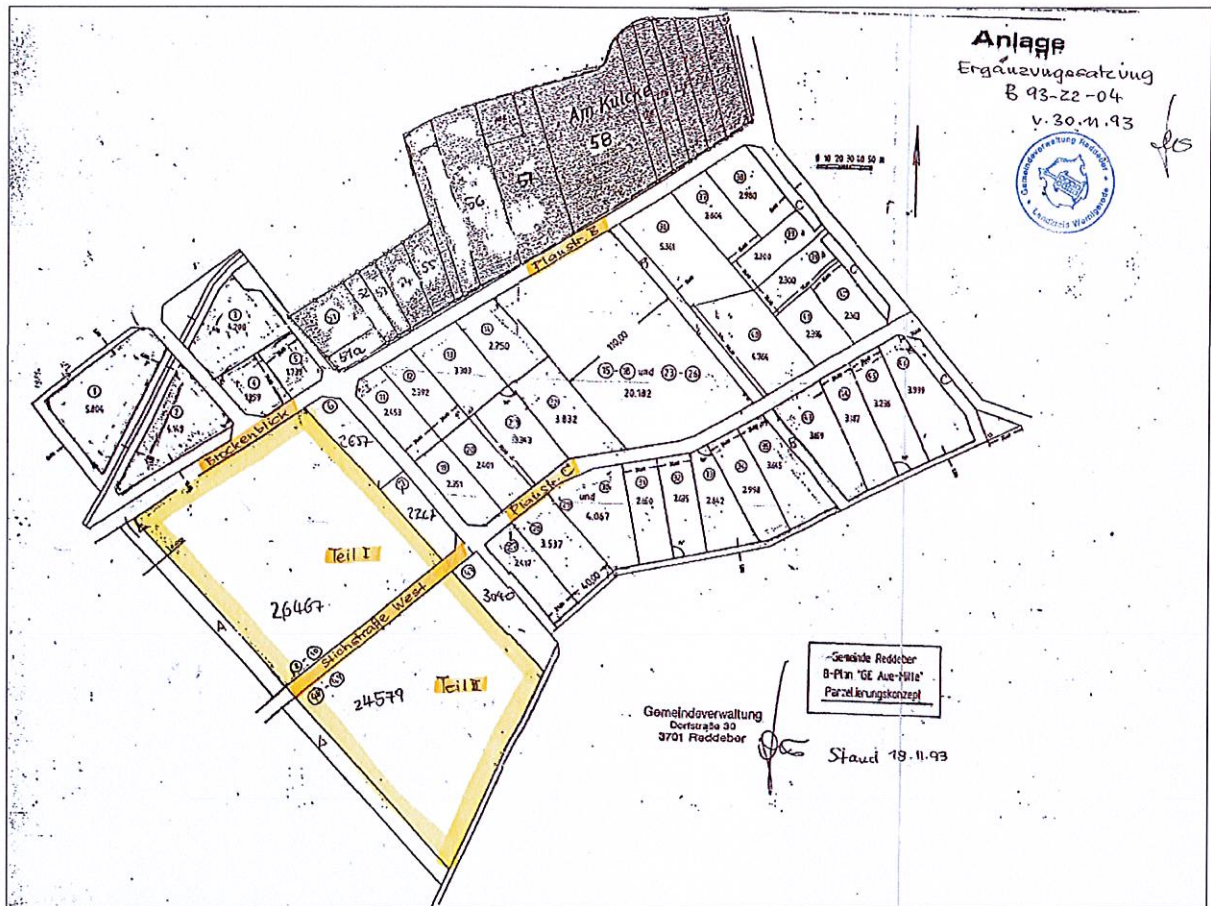


Abb. 4: Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ (unmaßstäblich)

Die **2. Änderung** zum Bebauungsplan Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“ wurde nicht vollzogen und ist damit unwirksam.

Eine **3. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 01 „Gewerbegebiet Aue-Mitte“, welche 1994 abgeschlossen wurde, beinhaltet den Wegfall des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt im Stichweg „Am Baarenbach“ im Nordwesten des Geltungsbereiches (vgl. Abb. 5). Der Stichweg ist eine öffentliche Straße und damit Zufahrt für Betriebe und Betriebsleiterwohnungen, so dass Ein- und Ausfahren in diesem Bereich unbedingt erforderlich sind.

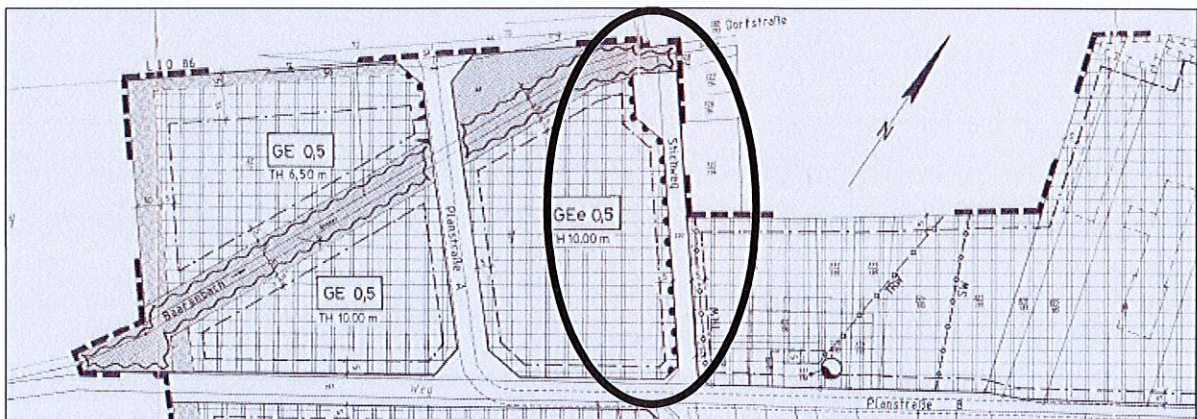


Abb. 5: Teil des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 01 der im Rahmen der 3. Änderung angepasst wurde (unmaßstäblich)

Die **4. Änderung** aus dem Jahr 1995 beinhaltet die Verkleinerung des Grünstreifens im Osten des Geltungsbereiches von ursprünglich 10 auf 5 m sowie die Verkleinerung des Abstands zwischen diesem Grünstreifen und der Baugrenze von 5 auf 3 m. Hintergrund dieser Änderung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Bebauungsbreite von 11 m. Damit konnte das betreffende Grundstück (früher Flurstück 176/1 heute 176/6 der Flur 2, Gemarkung Reddeber) einzeln veräußert werden. Mit Datum vom 22.04.1996 wurde durch den Bürgermeister von Reddeber ergänzend eine zeitweilige Nutzung des Grünstreifens für eine Nebenausfahrt in einer Breite von 4 m zugelassen. Diese wurde jedoch nicht vermasst, so dass die Lage nicht eindeutig nachvollziehbar ist. Gemäß den Planunterlagen war diese Nutzung (Nebenausfahrt) zeitlich begrenzt bis zur ordnungsgemäßen Anlegung des Schutzstreifens.

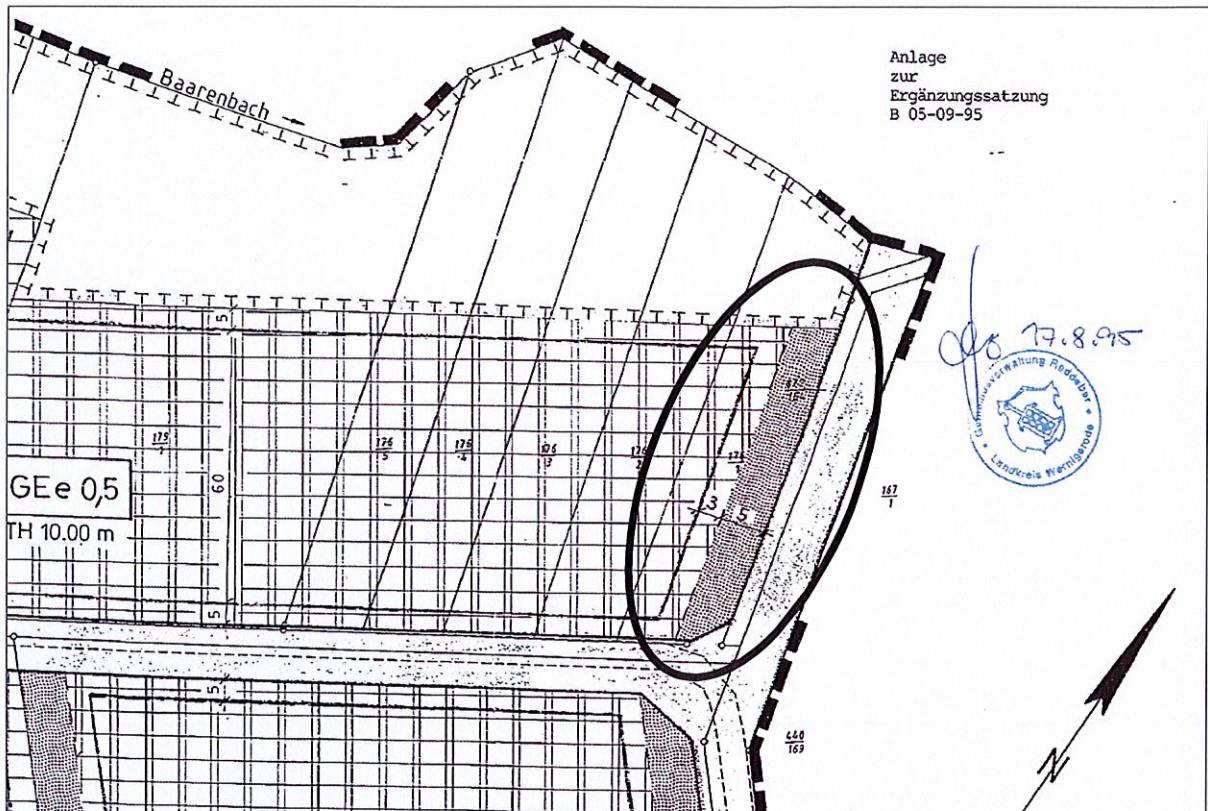


Abb. 6: Teil des Geltungsbereiches, der im Rahmen der 4. Änderung angepasst wurde (unmaßstäblich)

4. Ziele und Inhalt der 5. Änderung

4.1 Planungsanlass und Planungsziele

Primärer Anlass für die vorliegende Bebauungsplanänderung sind die Bestrebungen des Grundstückseigentümers (Abfallwirtschaft Nordharz GmbH) eine Neuordnung auf ihrem Grundstück vorzunehmen. Des Weiteren bestehen Überlegungen eine Fläche von ca. 2500 m² die derzeit als Containerstandort dient, zu versiegeln, um eine Abfalllagerfläche vorzuhalten.

Auf dieser Abfalllagerfläche sollen in Kooperation mit der Firma Ecoloop GmbH, welche in Elbingerode die weltweit erste Anlage für das sogenannte ecoloop-Verfahren im Probebetrieb führt, Schreddermaterialien der Automobilindustrie, Sortierreste und nicht vorbehandelten Gummiteil zwischengelagert werden. Aus diesen wird später reines Synthesegas gewonnen, welches statt Erdgas im chemisch und verfahrenstechnisch anspruchsvollen Kalkbrennprozess zum Einsatz kommt und die Qualität des gewonnenen Kalks verbessert.

Dies setzt jedoch einen verdichteten und befestigten Untergrund voraus, so dass die derzeitige GRZ von 0,5 nicht mehr ausreichend ist. Daher ist das Ziel der vorliegenden Bau-

ungsplanänderung die Heraufsetzung der GRZ für diesen Bereich und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Zwischenlagerung, so dass eine neue Technologie unterstützt werden kann.

Da die Erhöhung der Grundflächenzahl direkte Auswirkungen auf die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers hat, wird auch dies im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung berücksichtigt und entsprechend angepasst.

4.2 Inhalt der Änderung

Grundflächenzahl

Für die Baufenster im Änderungsbereich ist eine Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Um eine eindeutige Zuordnung dieser Festsetzung zu den betreffenden Flächen zu ermöglichen, sind in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 die einzelnen Flurstücke mit Flurnummer und Gemarkung aufgeführt. Um diese Flurstücke eindeutig lokalisieren zu können sind sie zudem in Anhang 1 dieser Begründung dargestellt. Die Grundflächenzahl wird hier von 0,5 auf 0,8 heraufgesetzt, um dem bestehenden Gewerbebetrieb Abfallwirtschaft Nordharz GmbH, der diese Flächen nutzt, die Möglichkeit der Erweiterung zu geben. So kann eine bessere Wirtschaftlichkeit sowie Auslastung des Gewerbegrundstücks erzielt werden. Ohnehin ist eine GRZ von 0,5 für Gewerbegebiete sehr niedrig und in der Praxis eher unüblich. Laut § 17 Abs. 1 BauNVO liegt die Obergrenze für Gewerbegebiete bei einer GRZ von 0,8. Damit wird für den vorliegenden Änderungsbereich zukünftig diese maximale Nutzungsgrenze im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausgeschöpft.

Weiterhin wird für diesen Bereich festgesetzt, dass eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig ist. Eine solche Überschreitung aus städtebaulichen Gründen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO möglich, wenn „die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.“ Da jedoch bei einer weiteren Erhöhung der Grundflächenzahl nicht sichergestellt werden kann, dass der Wasserspiegel bei Spitzenregenereignissen unterhalb der Geländeoberkante und damit innerhalb der vorhandenen Kanalisation bleibt, ist dies auszuschließen.

Auf den verbleibenden Flächen des Ursprungsbebauungsplanes findet keine Erhöhung der GRZ statt, da diese z. T. in unmittelbarer Nähe zum Ortskern der Ortschaft Reddeber liegen und durch den vergleichsweise niedrigen Versiegelungsgrad der Übergang zu diesen Dorfgebieten erhalten werden soll. Des Weiteren soll eine Überbeanspruchung des vorhandenen Kanalnetzes vermeiden werden, welches seinerzeit auf eine GRZ von 0,5 ausgelegt wurde.

Oberflächenversickerung

Mit einem erhöhten Versiegelungsgrad sinkt der Flächenanteil, auf dem Oberflächenwasser ungehindert versickern kann. Daher ist im Rahmen der Bebauungsplanänderung sicherzustellen, dass die anfallenden Oberflächenwässer innerhalb des Plangebietes aufgenommen und ordnungsgemäß abgeleitet werden können.

Zunächst wurde daher durch das Ingenieurbüro Damer und Partner mit Sitz in Wernigerode geprüft, welche Auswirkungen die erhöhte Versiegelung auf den Wasserspiegel in dem gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplanes sowie die Einleitmenge in die nahe gelegene Holtemme hat. Im Ergebnis dieser Berechnungen war festzustellen, dass der Wasserspiegel bei einer erhöhten Grundflächenzahl bei einem einjährig angenommenen Spitzenregenereignis innerhalb des vorhandenen Kanalisationsnetzes und damit unterhalb der Geländeoberfläche bleibt. Jedoch liegen die Gesamteinleitmengen in die Holtemme aus allen Flächen des Ursprungsbebauungsplanes bei dieser Berechnung bis zu dreimal höher als die derzeit gültige Einleiterlaubnis des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg vom 09.04.1991 für das Plangebiet zulässt.

Bei einem angenommenen zweijährigen Spitzenregenereignis, welches üblicherweise maßgebend für die Kanalnetz-Bemessung in solchen Gebieten ist, ist für die Wasserspiegellagen teilweise bereits mit einem Rückstau bis unmittelbar an die Geländeoberkante (Schachtde-

ckel) zu rechnen. Das Kanalnetz ist damit an der Grenze seiner Aufnahmekapazität und ein Austritt des Sickerwassers aus dem Kanalnetz an die Oberfläche ist zu befürchten.

Aus diesem Grund sowie unter Berücksichtigung der begrenzten Aufnahmekapazität der Holtemme wurde festgesetzt, dass auf Grundstücken mit einer Grundflächenzahl von mehr als 0,6 das anfallende Niederschlagswasser nur zu 80% in den zentralen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf. Das verbleibende Niederschlagswasser ist auf Grundstücken, auf denen eine Versickerfähigkeit nachgewiesen wurde, vor Ort zu versickern. Andernfalls (z. B. bei zu geringen Grundwasserflurabständen oder verschmutzten Oberflächenwässern, die gesondert zu entsorgen sind) ist es in Regenrückhalteeinrichtungen zu sammeln und kontrolliert abzuleiten¹. Mit Hilfe dieser Maßnahmen wird bei einem auftretenden Spitzenregenereignis ein Teil der Niederschlagsmengen zurückgehalten und zeitverzögert in das Kanalnetz und damit in die Holtemme eingeleitet, so dass der Wasserstand der Holtemme niedrig gehalten und Überschwemmungen vermieden werden.

5. Städtebauliche Belange

5.1 Natur und Landschaft

Aufgrund des Inhaltes der vorliegenden Änderung, den Versiegelungsgrad zu erhöhen, werden die Belange von Natur und Landschaft nur peripher berührt. Da die betreffende Fläche überwiegend bereits langjährig als Gewerbefläche genutzt wird, sind durch die zusätzlich zulässige Versiegelung keine Grünstrukturen beeinträchtigt. Lediglich die Sickerfähigkeit des Bodens wird verändert. Berechnungen ergaben jedoch, dass dies bei Einhaltung der Festsetzung zur Oberflächenversickerung nicht zu erheblichen Veränderungen in der Einleitung von Niederschlagswasser in die nahegelegene Holtemme führen wird und damit auch keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts der Holtemme zu erwarten sind.

5.2 Wasserwirtschaft

Gemäß § 79b WG LSA sind die Grundstückseigentümer zur **Beseitigung des Niederschlagswassers** anstelle der Gemeinde verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung des Gewerbegebietes erfolgt bisher über eine zentrale Regenwasserkanalisation des Wasser und Abwasserverbandes Holtemme – Bode. Zentrale Regenwasserrückhalteanlagen sind nicht vorhanden.

Bei Grundstücken mit einem Versiegelungsgrad von mehr als 60 % (GRZ 0,6) wird die Niederschlagswasserbeseitigung zukünftig über ein Mischsystem aus Einleitung in die zentrale Regenwasserkanalisation und Versickerung vor Ort sichergestellt. Dafür jedoch muss die jeweilige Sickerfähigkeit des Bodens entsprechend nachgewiesen werden. Andernfalls sind Regenrückhalteeinrichtungen vorgeschrieben, um das überschüssige Oberflächenwasser gedrosselt in die Kanäle einleiten zu können.

Für eine **dezentrale Versickerung** von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz nach §§ 8 – 10 WHG erforderlich. Diese wird durch den einzelnen Vorhabenträger oder Bauherrn zum Zeitpunkt der Beantragung der konkreten Maßnahmenumsetzung eingeholt.

¹ Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie Regenwasserrückhalteeinrichtungen durch ein Ingenieurbüro mit Hilfe von Berechnungen zu bemessen. Dabei sind die Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“; DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“; DWA-M 153 „Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“) zu berücksichtigen.

Für die **Einleitung** von Niederschlagswasser **in den zentralen Regenwasserkanal** wird die vorhandene wasserrechtliche Erlaubnis des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Magdeburg aus dem Jahr 1991 durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Die **Löschwasserversorgung** des Plangebietes kann nicht durch die Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt werden. Die Löschwasserentnahme ist jedoch über einen vorhandenen Hydranten in der Erschließungsstraße Brockenblick (Kreuzung Zum Kulcke) sichergestellt, welcher bereits Bestandteil der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH ist. Auf Antrag bei den Stadtwerken Wernigerode GmbH wurde diese Vereinbarung durch einen weiteren Hydranten ergänzt (Brockenblick, Höhe Hausnummer 21), so dass auch die südlich gelegenen Teile des Änderungsbereiches innerhalb des zulässigen Umkreises (300m) von Löschwasserentnahmestellen liegen.

5.3 Wirtschaft

Diese Belange werden durch die vorliegende Planung ausschließlich positiv berührt, da eine Attraktivitätssteigerung des bestehenden Gewerbegebietes sowie eine bessere Ausnutzung des betreffenden Gewerbegrundstücks ermöglicht wird.

5.4 Landwirtschaft / Immissionsschutz

Da sich innerhalb des Plangebietes keine landwirtschaftlichen Haupt- oder Nebenerwerbsbetriebe befinden, durch die erhebliche landwirtschaftliche Geruchsemissionen verursacht werden ergeben sich hier in Bezug auf die immissionsschutzrechtlichen Belange keine Auswirkungen.

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gehen, auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft, Staub- und Geruchsemissionen aus. Im ländlich geprägten Raum ist eine derartige Nachbarschaft jedoch unumgänglich, so dass bei gegenseitiger Rücksichtnahme keine Konflikte zu erwarten sind, die den geplanten Nutzungsänderungen grundsätzlich entgegenstehen.

5.5 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt.

6. Frühere Festsetzungen

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.

7. Hinweise

Telekommunikationslinien

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

Altablagerungen

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren.

8. Nachrichtliche Übernahme

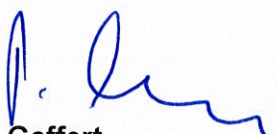
Denkmalschutz


Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

9. Kostenübersicht

Die Kosten für die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen trägt der jeweilige Vorhabenträger.

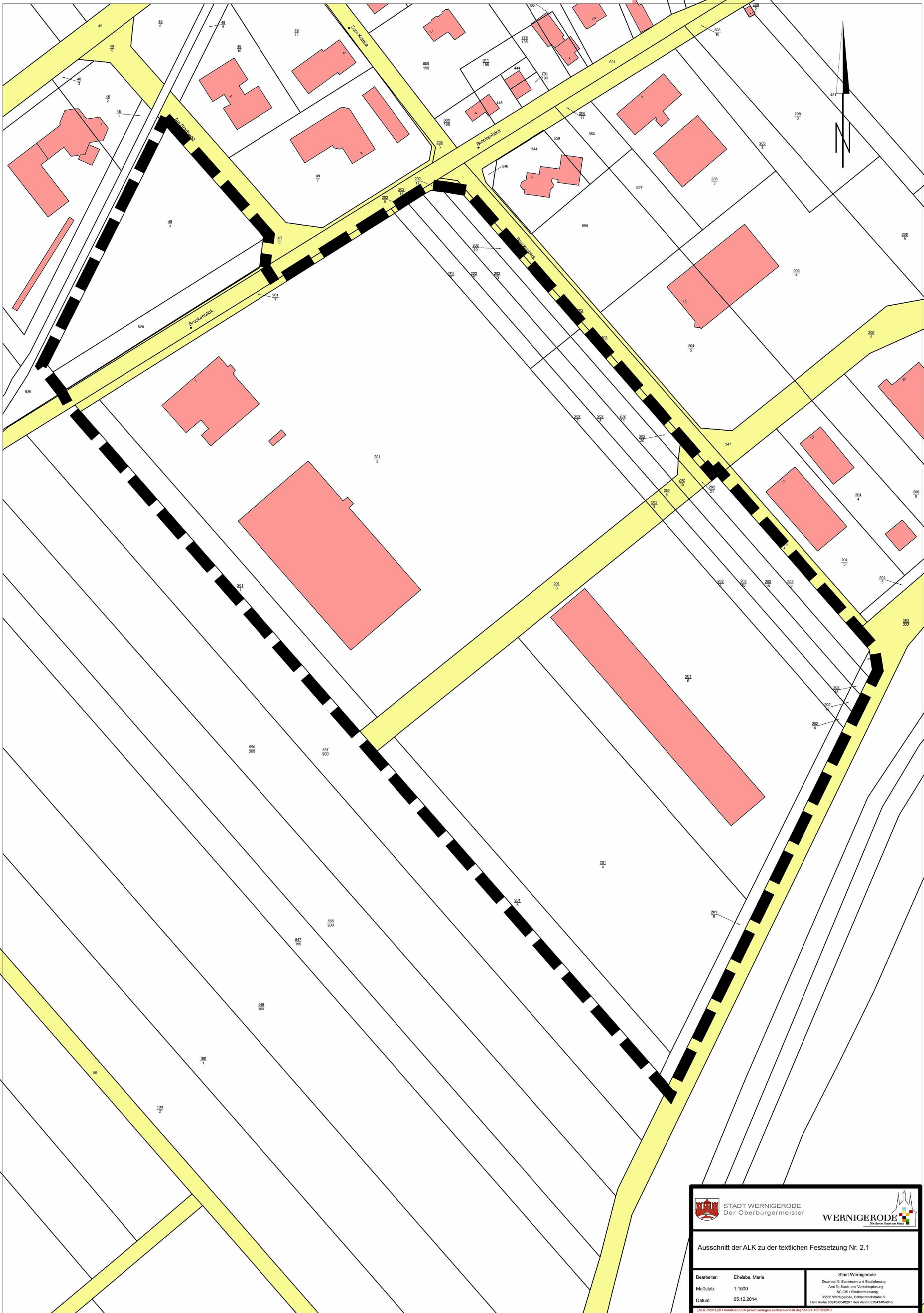
Zusätzliche Kosten entstehen der Stadt Wernigerode nicht.


Gaffert
Oberbürgermeister



Wernigerode, den 16.03.2015

**Anlage 1 – Ausschnitt der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK) zur textlichen
Festsetzung Nr. 2.1**



 STADT WERNIGERODE Der Oberbürgermeister		 WERNIGERODE <small>Das Beste. Sind wir nicht?</small>
Ausschnitt der ALK zu der textlichen Festsetzung Nr. 2.1		
Bearbeiter: Ehelebe, Maria Maßstab: 1:1500 Datum: 05.12.2014	Stadt Wernigerode Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung Amt für Stadt- und Verkehrsplanung SG GIS / Stadtvermessung 38855 Wernigerode, Schilachhofstraße 6 Herr Rahn 03943.654820 / Herr Altsch 03943.654818	
<small>ALK 72014 © L'VermGeo LSA (www.veermgeo.sachsen-anhalt.de) 1/18/1-131722019</small>		