



STADT WERNIGERODE

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 22  
„Lebensmittelmarkt Friedrichstraße“**

**BEGRÜNDUNG**

(gemäß § 2a BauGB)

ZIELE, ZWECKE und WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN des BEBAUUNGSPLANS

Verfasser:  
Bauplanungsbüro Baecke  
Pappelweg 2  
39326 Samswegen

30.09.2010

## Inhaltsverzeichnis

### **ZIELE, ZWECKE und WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN des BEBAUUNGSPLANS**

<b>1. Grundlagen der Planung</b>	3
1.1 Vorhaben, Vorhabenträger	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Befürwortung des Vorhabens am betreffenden Standort	3
1.3 Bauplanungsrechtliche und raumordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens	4
1.4 Planaufstellungsverfahren / Verfahrensdurchführung	8
1.5 Weitere Planungen und Untersuchungen	9
<b>2. Standort – bestehende städtebauliche Situation</b>	10
<b>3. Komplexes städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung</b>	11
<b>4. Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	13
4.1 Art der baulichen Nutzung - besonderer Nutzungszweck	13
4.2 Maß der baulichen Nutzung	13
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
4.4 Verkehrsflächen	14
4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	15
4.6 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	15
4.7 Sonstiges	16
<b>5. Erschließung</b>	16
<b>6. Durchführungsvertragliche Regelungen</b>	16
<b>7. Flächenbilanz</b>	17

# ZIELE, ZWECKE und WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN des BEBAUUNGSPLANS

## 1. Grundlagen der Planung

---

### 1.1 Vorhaben, Vorhabenträger

Die Firma

BBC Börde Bau und Besitz Contor GmbH  
Am Goldbach 18  
39387 Altbrandsleben

plant in der Stadt Wernigerode am Standort Friedrichstraße 19/20 die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebes mit maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie dazugehörige ca. 75 Pkw-Stellplätze.

Die Firma ist Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB.

Der Vorhabenträger ist hinsichtlich der Voraussetzungen für die Planaufstellung sowie spätere Planverwirklichung (Erschließung und Bebauung) über das Plangrundstück verfügungsberechtigt, das heißt konkret:

- den einen Teil des Plangrundstücks (Flurstück 258/3) betreffend:  
durch notariellen Optionsvertrag,
- den weiteren Teil des Plangrundstücks (Flurstück 257/1) betreffend:  
durch ein ihm von der Stadt Wernigerode übergebenes Kaufangebot; die Veräußerung des Grundstücks befindet sich derzeit im Verfahren.

Das zu bebauende Grundstück wird insgesamt Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Vorhabenträger hat im Weiteren die grundsätzlichen Voraussetzungen nachgewiesen, unter denen das Planaufstellungsverfahren entsprechend seines Antrags rechtmäßig erfolgen kann.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Befürwortung des Vorhabens am betreffenden Standort

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB soll für das Plangrundstück (insgesamt 5.217 m<sup>2</sup>), bestehend aus den Flurstücken Nrn. 257/1 und 258/3 der Flur 26 in der Gemarkung Wernigerode, aufgestellt werden. Bei dem Standort handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die gegenwärtig noch mit einem leer stehenden Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut ist.

Der Antrag auf Beseitigung dieses Wohngebäudes ist durch den Landkreis Harz, Dezernat IV/ Untere Denkmalschutzbehörde, Aktenzeichen 80234-2009-20 am 24.07.2009 genehmigt worden.

Das Planungsgebiet wird folgend begrenzt:

- östlich und westlich durch die Grundstücke Friedrichstraße 18 und 22 mit den Flurnummern 260/3 und 254/1 mit großflächiger Gartenanlage
- südlich durch die gehölzbestandene Böschung der Bahntrasse der Harzquerbahn
- im Norden durch die Friedrichstraße mit dem Status einer Landesstraße (L 100).

Die städtebauliche Einfügung des geplanten Lebensmittelmarktes in die nähere Umgebung (im Straßenbereich zwar geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung) ist bei entsprechender Zurücksetzung des Gebäudes in den rückwärtigen Grundstücksbereich durchaus zu erreichen. Die von der Straße abgelegene Umgebung ist nicht von einer derart besonderen städtebaulich-gestalterischen Charakteristik, dass sie der Einordnung des geplanten Gebäudes entgegen stünde (siehe im Weiteren Kapitel 2. und 3.).

Mit der Entwicklung dieses Standortes wird dem städtebaulichen Grundsatz und einem Ziel der Raumordnung entsprochen, Bereiche mit städtebaulichen Missständen zu beplanen und wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode in der potentiellen Entwicklungsfläche für das straßenbegleitende Nahversorgungszentrum Friedrichstraße.

Es ist der Bau eines Lebensmittel-Einkaufsmarktes der Handelskette NETTO/Süd geplant. Auf einer Verkaufsfläche von 799,00 m<sup>2</sup> sollen neben den Waren des täglichen Bedarf und Sortimentsartikeln vor allem Obst, Gemüse, Wurst, Molkereiartikel und Backwaren angeboten werden. Diese Artikel sind Bestandteil der im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aufgeführten Sortimentsliste Nr. 2.

Der Neubau des Einkaufsmarktes dient der besseren Versorgung des Einzugsgebietes Hasserode mit Waren des täglichen Bedarfs. Mit der Schaffung einer neuen modernen Versorgungseinrichtung, für die nicht zuletzt auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet ist, wird aber vor allem das ansonsten notwendige Fahren mit dem PKW zu Handelseinrichtungen in andere Stadtgebiete eingeschränkt, was wiederum zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs führt.

Der im Stadtteil Hasserode, in der Brückengasse vorhandene Einkaufsmarkt wird am 07.10.2010 nach Sanierungsmaßnahmen wieder eröffnet. Da dieser Markt durch die umgebende Bebauungssituation jedoch nicht erweiterungsfähig ist, entspricht er nicht mehr den erforderlichen Standards bezüglich Sortimentsvielfalt und Parkplatzangebot und ist außerdem nicht ausreichend behindertengerecht.

### **1.3 Bauplanungsrechtliche und raumordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens**

Das Vorhaben „Lebensmittel-Einkaufsmarkt“ mit einer Verkaufsfläche unter 800 m<sup>2</sup> ist für den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ zulässig und ist als Nahversorgungsbetrieb einzustufen.

Die Art der baulichen Nutzung wird jedoch nicht als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgelegt, sondern es erfolgt die innerhalb eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan mögliche konkrete Benennung des Vorhabens als „Lebensmittel-Einkaufsmarkt“, wodurch die Bindung an die Festsetzungskataloge des § 9 BauGB und der BauNVO entfällt.

Der Verzicht auf eine Baugebietsfestsetzung und stattdessen die konkrete Nutzungsfestsetzung basiert auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB.

Somit kann die Grundflächenzahl wegen der durch die Anordnung von Fahrwegen und Stellplätzen erforderlichen Überbauung der beplanbaren Fläche auf 0,8 festgesetzt werden.

Die sonst für ein WA geltende maximale Grundflächenzahl von 0,4 (§ 17 BauNVO), darf hier also überschritten werden.

Unter Berücksichtigung von Art, Lage und Umfang des Vorhabens kann prognostiziert werden, dass sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ergeben. Zur Untermauerung dieses Standpunktes erfolgen folgende Nachweise:

#### **Schädliche Umweltauswirkungen im Sinne § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Schädliche Umweltauswirkungen in diesem Sinne sind nicht zu erwarten, insbesondere nicht im Verhältnis zu den bereits bestehenden Emissionen bedingt durch den fließenden Verkehr der Friedrichstraße.

Durch Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden sowie durch den Warentransport des geplanten Marktes hinzukommende Emissionen werden im Verhältnis zu den bestehenden nicht erheblich sein.

Im Bereich der dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze, welche unmittelbar an das benachbarte Wohngrundstück angrenzen, setzt der Bebauungsplan eine Schallschutzwand fest, so dass deren Emissionen von der angrenzenden Wohnbebauung wirksam abgeschirmt werden. Zudem werden weitere Vorkehrungen getroffen (ebenso durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert), um schädliche Umweltauswirkungen in Form von Schallemissionen zu vermeiden (siehe Kapitel 4.6). Eine ausführliche Nachweisführung bezüglich des Schallschutzes erfolgte auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens („Schalltechnische Untersuchung“, Verfasser: Dr. A. Zöllner, Stand 07.09.2009). Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden.

### **Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung**

Die für das Vorhaben selbst erforderliche infrastrukturelle Ausstattung ist vorhanden. Das betrifft sowohl die verkehrstechnische als auch die stadttechnische Infrastruktur. Soweit (geringfügige) Ausbaumaßnahmen notwendig werden, wie auf der Friedrichstraße ein Aufstellbereich für Linksabbieger in das Plangrundstück, sind diese durch den Vorhabenträger mit zu übernehmen. Demzufolge erfolgt hier eine entsprechende Straßenverbreiterung. Die dafür benötigte zusätzliche öffentliche Fläche stellt er aus dem anliegenden privaten Baugrundstück (Flurstücke Nrn. 257/1 und 258/3) zur Verfügung.

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung (dazu gehören auch Gemeinbedarfs- und sonstige Folgeeinrichtungen) sind durch das Vorhaben in keiner Weise zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den Verkehr**

Das anliegende Verkehrsnetz (Friedrichstraße, L 100, Bestandteil des Hauptnetzes der Stadt Wernigerode) kann die zusätzliche Belastung, die durch den Betrieb ausgelöst wird (Zu- und Abfahrtsverkehr der Kunden, Warenanlieferung) ohne weiteres aufnehmen. Denn dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen relativiert sich im Verhältnis zum schon bestehenden recht hohen Verkehrsaufkommen.

Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr, etwa das Zuparken der Friedrichstraße, sind völlig auszuschließen, auf Grund der mit dem Markt zu errichtenden ausreichenden Stellplätze.

Im Übrigen erfolgt die Ausarbeitung des Bebauungsplans diesbezüglich in Übereinstimmung mit der parallel dazu erstellten Fachplanung zum Ausbau der Friedrichstraße (Verfasser: Ingenieurgemeinschaft Setzpfand).

### **Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens sowie Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wernigerode oder in anderen Gemeinden**

Durch das Vorhaben ergeben sich keine nachteiligen, stattdessen ausnahmslos positive Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung. Der Standort des Vorhabens liegt am westlichen Rand der Kernstadt und ist als städtebaulich integriert zu klassifizieren. Der geplante Markt wird somit erheblich zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation im Stadtteil Hasserode beitragen. Der in Nachbarschaft bestehende Markt verfügt nur über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung und ein ungenügendes Stellplatzangebot. Eine Erweiterung des bestehenden Marktes und damit Anpassung an die Erfordernisse moderner Verkaufskultur ist wegen fehlender Flächen nicht möglich.

Durch die fußläufige Erreichbarkeit des neuen Marktes für eine breite Bevölkerungsgruppe, insbesondere auch für weniger mobile Personen, wird sich insbesondere die Nahversorgung entscheidend verbessern. Unterstützend wirkt sich dabei auch der ÖPNV entlang der Friedrichstraße aus.

Andererseits ist keinesfalls anzunehmen, dass der Betrieb, indem er weiträumig Kaufkraft abzieht, funktionsgerecht gewachsene städtebauliche Strukturen gefährdet, d.h., dass andere Geschäfte schließen müssten, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen zu ihrer Nahversorgung angewiesen sind.

Bei dieser prognostischen Aussage sind Struktur und Größe der Stadt Wernigerode (ca. 34.200 Einwohner) berücksichtigt. Das entspricht dem Gebot des § 11 Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz BauNVO, wonach „in Bezug auf die Auswirkungen Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile zu berücksichtigen sind“.

Vor allem stützt sich diese Aussage auch auf das Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode, welches durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erstellt wurde. Demnach befindet sich der Standort innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, des „potentiellen straßenbegleitenden Nahversorgungszentrums Friedrichstraße“ (Zentrenpass 4).

Der geplante Markt wird ein Kerneinzugsgebiet erschließen, in dem ca. 5.000 Personen leben. Es umfasst den Stadtteil Hasserode sowie Teile der westlichen Kernstadt Wernigerode.

Aus den Empfehlungen des Zentrenpasses lässt sich ableiten, dass mit der Errichtung des neuen Marktes an der Friedrichstraße, neben seiner primären Aufgabe zur Verbesserung der Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel), gleichzeitig auch zur weiteren Abrundung des Branchenmixes (insbesondere Drogerieprodukte) beigetragen werden sollte. Auch das weiter angebotene ergänzende Randsortiment wird vornehmlich zur Verbesserung der Versorgung im Nahbereich beitragen. Andere zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Wernigerode oder das Stadtzentrum selbst werden durch dieses Randsortiment nicht gefährdet.

Dass sich schließlich durch das Vorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den benachbarten Gemeinden ergeben können, ergibt sich schon aus der Funktion der Stadt Wernigerode als Mittelzentrum.

### **Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Da der Einkaufsmarkt mit entsprechend großem Parkplatz nicht am Stadtrand errichtet wird, ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszuschließen.

Die städtebauliche Einfügung des geplanten Einkaufsmarktes in die nähere Umgebung wird durch die geplanten Zurücksetzung des Gebäudes in den rückwärtigen Grundstücksbereich erreicht. Dadurch tritt der geplante Markt weder fernsichtig, sowohl in Blickrichtung Stadtausgang als auch in Blickrichtung Stadtzentrum, in Erscheinung noch ist er unmittelbar vom Durchgangsverkehr der Friedrichstraße erlebbar. Er ist somit im Straßenraum nicht Gestalt bestimmend.

Auch von der Trasse der Harzquerbahn aus gesehen wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt, da das Gebäude durch die hier vorgelagerte mindestens 12 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche (wie im Bebauungsplan festgesetzt) mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und damit abgeschirmt wird. Der vorhandene gesunde Baumbestand in diesem Bereich wird erhalten. Das Grundstücksgelände steigt in Richtung Bahntrasse stark an. Der Einkaufsmarkt liegt etwa 6 m tiefer als das Bahngleis und nimmt sich schon aus diesem Grund optisch zurück.

## Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Signifikante Auswirkungen auf den Naturhaushalt hat das Vorhaben nicht. Die Plangebietsfläche war auch bisher schon teilweise (im vorderen und mittleren Grundstücksbereich) bebaut.

Aufgrund dieser anthropogenen Überprägung sind die biotischen Bodenfunktionen im Naturhaushalt also schon eingeschränkt. Durch die Neubebauung und die neuen Stellplätze wird der Versiegelungsgrad erhöht und zur Baufreimachung müssen einige Bäume abgeholzt werden. Als Kompensation dafür ist eine ca. 421 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt. Desweiteren werden zwei Pflanzflächen mit Pflanzgebot zwischen Stellplatzreihen angeordnet. Weitere Pflanzflächen sind an den Randbereichen der Grundstücksgrenzen und im Bereich der Einfahrt vorgesehen.

Die Kartierung zur Bestandsaufnahme der zu fällenden und zu erhaltenden Bäume wurde bereits im Beisein der verantwortlichen Damen und Herren der Stadt Wernigerode, Sachgebiet Grünanlagen vorgenommen. Der Fällantrag wird mit der Beantragung der Baugenehmigung eingereicht, worauf hin dann die Bewertung und Festlegung der erforderlichen Ersatzmaßnahmen durch das Sachgebiet Grünanlagen erfolgen wird.

## Weitere raumordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass mit dem Bebauungsplan Zielkonformität zum Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA, in Kraft seit 1999) und zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REPHarz, in Kraft seit 2009) besteht. Zur Verdeutlichung dieser Aussage sollen nachstehend die im LEP-LSA festgelegten und im REPHarz übernommenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung zitiert werden (*kursiv gesetzt*), soweit diese im Zusammenhang mit dem Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplans stehen.

Jeweils vorangestellt sind die entsprechenden Kapitelüberschriften des LEP-LSA:

2. *Grundsätze der Raumordnung*
- 2.2. *Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brach gefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.*

Das Plangebiet wird als Standort im Innenbereich entwickelt. Somit wird vorgenanntem Grundsatz unbedingt Rechnung getragen.

- 2.9. *Die Voraussetzungen für die Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Strukturen sind so zu schaffen, dass eine **verbrauchernahe Versorgung** der Bevölkerung sichergestellt werden kann.*

Dem Grundsatz wird mit der Planung des Einkaufsmarktes an diesem integrierten Standort voll entsprochen. Die Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs (Nahrungs- und Genussmittel) und einem ergänzende Randsortiment wird erreicht.

4. *Einzelfachliche Grundsätze*
- 4.19. *Handel/Dienstleistungen*
- 4.19.1. *Die Einzelhandelsentwicklung ist an den Bedürfnissen der Menschen auszurichten. In allen Landesteilen soll eine bedarfsorientierte Versorgung mit Ge- und Verbrauchsgütern sowie Nahrungs- und Genussmitteln und Dienstleistungen*

*durch eine räumlich ausgewogene und auf die differenzierten funktionalen Anforderungen der zentralörtlichen Gliederung (Ober-, Mittel-, Grundzentren, ländliche Räume) ausgerichtete Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur erfolgen. Durch eine Vielzahl von Handelseinrichtungen unterschiedlicher Größen, Betriebsarten und Angebotsformen soll insbesondere auch die Entwicklung eines breiten Mittelstandes unterstützt werden.*

Auch diesen Zielen der Raumordnung sowie dem einzelfachlichen Grundsatz wird mit dem Bebauungsplan unbedingt entsprochen.

#### **1.4 Planaufstellungsverfahren / Verfahrensdurchführung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Voraussetzungen dafür liegen wie folgt vor:

- 1) Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, konkret „für die Wiedernutzbarmachung von Flächen“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.
- 2) Die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche wird deutlich kleiner sein, als der in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB definierte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. Bei der vorhandenen, hier maßgebenden Fläche des Baugrundstücks von ca. 5.217 m<sup>2</sup> ergibt sich konkret eine zulässige Grundfläche von lediglich 5.217 m<sup>2</sup> x GRZ 0,8 = 4.174 m<sup>2</sup>, die aber auch durch das Gebäude zuzüglich Wege- und Stellflächen nicht ausgeschöpft wird.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist bei der Ermittlung der Grundfläche § 19 Abs. 2 BauNVO maßgebend, d.h. der sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl ergebende rechnerische Anteil der überbaubaren Flächen.

- 3) Es entfällt somit zwangsläufig die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nur für Vorhaben mit 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche vorgesehene überschlägige Prüfung hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen.
- 4) Das beschleunigte Verfahren wäre gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestünden. Damit gemeint sind „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung“ gemäß Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und „Europäische Vogelschutzgebiete“ gemäß Vogelschutzrichtlinie. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind solche Gebiete jedoch nicht relevant.

Insgesamt sind also die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gegeben. Es soll hier zur Anwendung kommen. Somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Bei der Bekanntmachung der Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



## **1.5 Weitere Planungen und Untersuchungen**

### **Satzungen der Stadt Wernigerode**

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Friedrichstraße“ liegt innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche

- der Altstadtsatzung,
- der Werbeanlagensatzung sowie
- der Stellplatzsatzung.

### **Weitere Bebauungspläne**

Desweiteren liegt der räumliche Geltungsbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Am Stillen Wasser“. Im betreffenden Bereich wird letzterer demzufolge durch den neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22

„Lebensmittelmarkt Friedrichstraße“ ersetzt.

Die hauptsächliche Änderung des neuen Plans „Lebensmittelmarkt Friedrichstraße“ gegenüber dem „Am Stillen Wasser“ besteht in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, d.h. „Lebensmittel-Einkaufsmarkt“ anstelle „Allgemeines Wohngebiet“.

### **Fachplanungen**

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung der parallel dazu erstellten Fachplanung:

Ausbau Friedrichstraße

Verfasser:     Ingenieurgemeinschaft Setzpfand GmbH & Co. KG  
                  Verband Beratender Ingenieure VBI  
                  Unterm Ratskopf 53  
                  38885 Wernigerode.

Die für den Bebauungsplan maßgebliche Vorgabe aus dieser Fachplanung ist das festgelegte Straßenraumprofil Friedrichstraße, angrenzend an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Erweiterung der Fahrbahn (Aufstellbereich für Linksabbieger) wird hier im Zusammenhang mit dem geplanten Markt erforderlich.

### **Schalltechnische Untersuchung**

Auf Grund der Standortgegebenheiten (Emissionen durch Anlieferverkehr und Kundenverkehr) und der daraus abzuleitenden besonderen Planungserfordernisse wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt:

Schalltechnische Untersuchung Wernigerode, Markt in der Friedrich-Straße 19  
Stand: 07.09.2009

Verfasser:     Dr.-Ing. Alban Zöllner  
                  Hansa-Park 69  
                  39116 Magdeburg

Die Untersuchungsergebnisse bezüglich zu treffender Vorkehrungen sind als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **Grünordnungsplanung, Umweltschutz**

Mit der beabsichtigten Bebauung werden Belange von Natur und Landschaft berührt. Ein eigenständiger Grünordnungsplan musste jedoch vor allem im Zusammenhang mit dem hier aufzustellenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht ausgearbeitet werden.

Unabhängig davon wurden diese Belange in die planerische Abwägung eingestellt und auch als entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Der durch das Bauvorhaben betroffene Baumbestand wurde gemäß Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Wernigerode erfasst. Auf der im Bebauungsplan ausgewiesenen etwa 421 m<sup>2</sup> großen Vegetationsfläche im rückwärtigen, süd-östlich gelegenen Grundstücksbereich werden die erforderlichen Ersatzpflanzungen vorgenommen. Weitere Pflanzflächen mit Pflanzgebot sind an den Randbereichen der Grundstücksgrenzen, im Bereich der Einfahrt sowie zwischen Stellplatzreihen vorgesehen. Die Anzahl der Ersatzpflanzungen wird nach Bearbeitung des Baumfällantrages durch die Stadtverwaltung Wernigerode, Sachgebiet Grünanlagen, festgelegt.

Im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope ausgewiesen.

Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Für das Vorhandensein besonders geschützter Arten gibt es keine Anhaltspunkte.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **2. Standort - bestehende städtebauliche Situation**

---

Der Standort befindet sich im südwestlichen Randbereich der Stadt Wernigerode im Stadtteil Hasserode. Die Entfernung zum Stadtzentrum (Marktplatz) beträgt ca. 800m.

Der Standort ist somit integriert in den Zentralen Versorgungsbereich „potentielles straßenbegleitendes Nahversorgungszentrum Friedrichstraße“ (so ausgewiesen im Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode).

Das Planareal, in den Abmessungen von etwa 43 m x 117 m, liegt direkt an der Friedrichstraße. Diese hat den Status einer Landesstraße (L 100). Verkehrstechnisch wie auch stadttechnisch ist der Standort somit sehr gut über diese Straße erschlossen. An den ÖPV ist der Standort unmittelbar angebunden. Bushaltestellen befinden sich in Abständen von ca. 150 m Entfernung an der Friedrichstraße.

Südlich des Plangrundstücks grenzt ein öffentlicher Geh- und Radweg an. Unmittelbar parallel dazu verläuft die Strecke der HSB (Harzer Schmalspurbahnen GmbH, Friedrichstraße 141, 38855 Wernigerode) vom Hauptbahnhof über den Westerntorbahnhof in Richtung Drei-Annen-Hohne und Schierke/Nordhausen. Weiter südlich schließt sich 1- bis 3-geschossige Siedlungswohnbebauung in offener Bauweise an.

Die unmittelbare Umgebung des Plangrundstücks, westlich und östlich sowie nördlich über die Friedrichstraße hinweg, ist geprägt von straßenbegleitender Wohnbebauung in offener 1- bis 3-geschossiger Einzelhausbauweise.

Etwa ca. 500 m in nordöstlicher Richtung entlang der Friedrichstraße beginnt das kompaktere Stadtgefüge. Dieses besteht im Wesentlichen aus Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen. Vom Plangebiet ausgehend ist hier anfangs noch die offene Bauweise (2- bis 3-geschossig) vorherrschend. Zum Zentrum hin geht die offene Bauweise in eine geschlossene über.

Im nahen Einzugsbereich des geplanten Marktes befindet sich somit ein entsprechend großes Kaufkraftpotenzial der hier wohnenden Bevölkerung. Für diese Bevölkerungsteile wird der Markt eine ausgesprochene Nahversorgungsfunktion haben. Hierbei gilt allgemein, dass die Nahversorgung dann erfüllt werden kann, wenn die Angebote des täglichen und des häufig wiederkehrenden Bedarfs fußläufig, d.h. konkret im 400- bis 800-m-Radius (bzw. 12 bis 15 Gehminuten), erreichbar sind. Dies sind die i.d.R. vom Kunden akzeptierten Distanzen zwischen Wohnort und Angebot.

Der vorgenannte 800-m-Einzugsbereich des Marktes überschneidet sich zwar teilweise mit denen der weiter entfernten Einkaufsmöglichkeiten im Stadtzentrum, er versorgt damit aber auch Teile der Bevölkerung in der Kernstadt. Auch für diese Bürger wird sich insbesondere auf Grund des angebotenen Lebensmittelvollsortiments die Nahversorgung verbessern.

Über den Nahversorgungsbereich hinaus wird der Markt natürlich eine Versorgungsfunktion auch für die (motorisierte) Bevölkerung in weiter entfernten Ortslagen entlang der L 100 im Oberharz haben.

Das für die Bebauung vorgesehene, ehemals gewerblich genutzte Grundstück liegt seit Jahren brach. Eine baldige Entwicklung und Aufwertung des Grundstücks nach erforderlichem Abriss der bestehenden alten Gebäude ist geboten. Dies soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden.

Da auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzung des Grundstücks (Fabrikantenvilla und geringfügige Produktionen von Süßwarenerzeugnissen im hinteren Grundstücksbereich) bestehende Bodenbelastungen bzw. kontaminiertes Abbruchmaterial nicht gänzlich auszuschließen sind, könnte daraus eine diesbezügliche Nachforschungspflicht im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens entstehen.

### **3. Komplexes städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung**

#### **Variantenuntersuchung zur städtebaulichen Lösung**

Hinsichtlich der städtebaulichen Strukturierung des Plangebiets und der lagemäßigen Einordnung des Lebensmittelmarkts ergibt sich nur eine geringe Varianz. Weitere Varianten als die dem Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende Vorzugslösung wurden ausgearbeitet, bewertet und letztlich verworfen. Solche vorangegangenen Lösungen unterscheiden sich von der vorliegenden nur geringfügig und nur in Bezug auf:

- Größe des Gebäudeabstands zur hinteren Grundstücksgrenze (zur Harzquerbahn),
- Lage des Kundeneingangs sowie der Anlieferungszone des Marktes,
- Gliederung des Kundenparkplatzes.

Die vorliegende Lösung entspricht sowohl den betrieblichen Prämissen aus Sicht des Betreibers (Kundenparkplatz als funktionelles und visuelles Bindeglied zwischen Erschließungsstraße und Eingang zum Lebensmittelmarkt) als auch der bereits genannten städtebaulichen Zielstellung (verträgliche Einfügung des großflächigen Gebäudes in die Umgebung durch Zurücksetzen von der straßenbegleitenden kleinteiligen Wohnbebauung in den hinteren Grundstücksbereich).

#### **Prämissen und Zielstellungen der vorliegenden städtebaulichen Vorzugslösung**

- 1) Für das für die Bebauung vorgesehene, seit Jahren brach liegende Grundstück ist eine baldige städtebauliche Entwicklung und Aufwertung geboten.

Die beabsichtigte Entwicklung und Neubebauung setzt den Abriss der bestehenden Gebäude sowie die Abholzung bestehender Bäume voraus.

- 2) Das hier vorhandene Ortsbild ist nicht von einer besonderen städtebaulich-gestalterischen Charakteristik, die der Einordnung des geplanten Einkaufsmarktes als relativ ungegliedertes Gebäude entgegen stünde, zumal das Gebäude gegenüber der straßenbegleitenden kleinteiligen Wohnbebauung zurückgesetzt wird.
- 3) Dennoch ist bei den weiterführenden Objektplanungen ein besonderer Anspruch an die Gestaltung der hinteren, an die Harzquerbahn angrenzenden Freiflächen zu stellen. Wie schon in Kapitel 1.3 dargelegt, soll aus dieser Sicht eine wirksame Abschirmung des Gebäudes durch Grüngestaltung erfolgen. Dafür ist eine dem Gebäude vorgelagerte, ca. 10 m tiefe, nicht überbaubare Fläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baumpflanzungen sowie die Randbegrünungen haben darüber hinaus natürlich auch eine stadtökologische Bedeutung.
- 4) Für bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 1 BauO LSA) besteht keine Notwendigkeit. Auch deshalb nicht, um Gestaltungsspielraum für die Objektplanung offen zu halten.
- 5) Das Plangebiet wird von der Friedrichstraße flankiert. Verkehrstechnisch sowie stadtechnisch ist der Standort damit gut erschlossen bzw. im Weiteren erschließbar. Noch erforderliche Maßnahmen (Aufstellbereich für Linksabbieger in der Friedrichstraße, Gehweganschluss, stadtechnische Medienanschlüsse) werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Die Verkehrsanbindung für den Anliefer- und Kundenverkehr kann uneingeschränkt erfolgen. Die Zufahrt von der Friedrichstraße in das Grundstück und aus dem Grundstück in die Friedrichstraße wird für rechts- und linksabbiegenden Verkehr ermöglicht.

Bemessungsfahrzeug für die Ausbildung der Grundstückszufahrt (Schleppkurven) ist der Lastzug.

Zwischen Friedrichstraße und Baugrundstück besteht kein signifikanter Höhenunterschied, so dass die Verkehrsanbindung, wie auch die rollstuhlgerechte Zufahrt vom öffentlichen Gehweg in das Grundstück unproblematisch erfolgen können.

- 6) Es werden ca. 75 Stellplätze (darunter 2 rollstuhlgerechte und 2 Sonderparkplätze für Mutter und Kind) bei einer vorgesehenen Verkaufsnutzfläche von ca. 799 m<sup>2</sup> errichtet. Das entspricht einer Quote von 1 je 10,6 m<sup>2</sup>. Die einschlägigen Richtwerte (1 je 10-20 m<sup>2</sup>) werden damit eingehalten. Die Quote ist in der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode abgesichert. Dort sind 1 Stellplatz je 30-40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gefordert.

Die Abmessungen der Stellplätze betragen:

Breite: 2,50 m (rollstuhlgerecht u. Sonderparkplatz: 3,50 m),

Tiefe: 5,00 m

Fahrgassenbreite: 7,00 m bis 7,60 m.

Der „Parkplatz“ (Stellplatzfläche) erhält auf Grund der hier zu befördernden Einkaufswagen eine nur sehr geringe Neigung (max. ca. 2 %).

## **Auswirkungen der Planung – Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass mit der Realisierung dieses Bebauungsplans keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Von den in diesen Grundsätzen benannten bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden Belangen sind hier hinsichtlich der Auswirkungen positiv betroffen:

- die Erhaltung und **Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche** (Nr. 4),
- die Belange der **Wirtschaft**, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen **Versorgung der Bevölkerung** (Nr. 8a),
- die Belange der **Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen** (Nr. 8c),
- die Belange des **Verkehrs** (Nr. 9).

Der Stadt Wernigerode entstehen dabei keine Kosten durch das Vorhaben, da die Planungskosten sowie die Kosten der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung vom Vorhabenträger übernommen werden.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Belange des **Umweltschutzes** (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch den Bau des Lebensmittelmarktes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplans**

---

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (abgeleitet aus dem Flächennutzungsplan) ist nicht möglich, da der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur das konkret beabsichtigte Vorhaben, also einen Gewerbebetrieb ohne Wohnanteil, beinhaltet. Die Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebiets wäre bezogen auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans damit nicht gewahrt.

Aus dem Grunde wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kein Baugebietstyp im Sinne der BauNVO festgesetzt werden, sondern allein der besondere Nutzungszweck (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) „Lebensmittel-Einkaufsmarkt“.

Der Verzicht auf eine Baugebietsfestsetzung und stattdessen die konkrete Nutzungsfestsetzung erfolgt letztlich auch auf der Rechtsgrundlage des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Das heißt, die Nutzungsfestsetzung erfolgt in einer mit dieser Rechtsgrundlage eingeräumten freien Form und sie entspricht gleichzeitig der bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gebotenen Konkretheit.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im vorliegenden Bebauungsplan sind als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

- die Grundflächenzahl GRZ
- die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante First), da hier bedeutsam für das Ortsbild

#### **Grundflächenzahl**

Da im Bebauungsplan kein Baugebietstyp im Sinne der BauNVO ausgewiesen ist, wodurch die Bindung an die Festsetzungskataloge des § 9 BauGB und der BauNVO entfällt, wurde die Grundflächenzahl GRZ mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

Zwar wäre für das geplante Gebäude allein eine festgesetzte GRZ von lediglich 0,4 ausreichend, jedoch ist dieser Wert wegen der durch die Anordnung von Fahrwegen und Stellplätzen erforderlichen Überbauung der beplanbaren Fläche nicht einzuhalten und die Festsetzung der GRZ auf 0,8 damit für die Realisierung des Planvorhabens zwingend erforderlich.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Zur Einfügung des geplanten Gebäudes in die Umgebung wurde für die Höhe der baulichen Anlagen die Firsthöhe mit 11,50 m über Gehweg Friedrichstraße als Höchstmaß festgesetzt. In diesem Maß ist der Höhenunterschied (Geländeanstieg) von ca. 1,50 m zwischen Friedrichstraße und Fußbodenniveau des Marktes mit eingerechnet. Die eigentliche Gebäudehöhe (First) beträgt also nur ca. 10 m. Das entspricht der üblichen Gebäudehöhe eines 1-geschossigen Einzelhandelsbetriebs mit flach geneigtem Satteldach.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzte offene Bauweise steht im Einklang mit den zu erwartenden Gebäudeabmessungen und der dementsprechend durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Gebäudelänge wird maximal 42 m, also nicht über 50 m betragen. Somit bedarf es nicht der Festsetzung einer (von der offenen Bauweise) abweichenden Bauweise.

Die Baugrenzen sind sehr konkret auf das tatsächliche Gebäude bezogen. Sie halten den erforderlichen Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen ein. Auch bei Ausschöpfung der Baugrenzen würden entsprechend der vorgesehenen Wandhöhen und Dachform die Abstandsflächen gemäß BauO LSA eingehalten werden.

### **4.4 Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche als Teil des südlichen Gehweges an der Friedrichstraße ist z.Z. noch Bestandteil der privaten Flurstücke Nrn. 256/1 und 258/1. Diese Fläche soll auf der Grundlage des Bebauungsplans rechtlich und eigentumsmäßig dem angrenzenden Straßengrundstück Friedrichstraße angegliedert werden.

Die lagemäßig und maßlich konkrete Abgrenzung der so festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche ergibt sich aus dem in der Fachplanung „Ausbau Friedrichstraße“ (vgl. Kapitel 1.5) festgelegten neuen Straßenraumprofil. Das Profil baut sich wie folgt auf, von der nördlichen Flurstücksgrenze des Straßengrundstücks beginnend:

- 2,50 m Gehweg,
- 0,15 m Bord (auch als Stützmauer),
- 1,50 m Verkehrsgrünstreifen (mit neu zu pflanzenden Bäumen),
- 3,25 m Fahrbahn stadtauswärts,
- 1,50 m Aufstellbereich stadtauswärts (für Linksabbieger in das Plangrundstück),
- 3,25 m Fahrbahn stadteinwärts,
- 2,50 m Gehweg.

Im beigegeführten informellen Plan „Anlage zum Erschließungsvertrag - Lageplanausschnitt“ ist die aus der Fachplanung übernommene Neugestaltung des öffentlichen Verkehrsraums detailliert dargestellt.

Im Bebauungsplan ist dieser Neugestaltungsbereich, welcher also über den eigentlichen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgeht, gesondert festgesetzt als „Weitere Abgrenzung von Maßnahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans“. Dabei erstreckt sich diese Abgrenzung jedoch nur bis zur Straßenmitte, schließt aber so den erforderlichen Aufstellbereich noch mit ein. Denn nur dieser sowie die in dem Zusammenhang mit zu verändernden Flächen werden durch das Vorhaben „Lebensmittel-Einkaufsmarkt“ ausgelöst und sind somit

vom Vorhabenträger zu übernehmen. Das betrifft nicht die davon unabhängig von der Stadt geplante komplexe Neugestaltung des Verkehrsraums mit dem Grünstreifen nördlich der Straßenmitte.

Die Lage der festgesetzten Grundstückseinfahrt entspricht sowohl dem Erfordernis der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Friedrichstraße als auch den Anforderungen des innerbetrieblichen Verkehrs (Anlieferung, Kundenverkehr) auf dem Baugrundstück.

Dabei lässt die Grundstückszufahrt uneingeschränktes Ein- und Ausfahren in beide Richtungen zu. Bemessungsfahrzeug für die Ausbildung der Grundstückseinfahrt (Schleppkurven) ist der Lastzug.

Zwischen der Stadt Wernigerode, dem Landesbetrieb Bau und dem Investor wird zur verkehrstechnischen Erschließung des Grundstücks im Zusammenhang mit dem Ausbau der Friedrichstraße eine entsprechende Vereinbarung abgeschlossen.

#### **4.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Im Bebauungsplan wird eine etwa 421 m<sup>2</sup> große Vegetationsfläche im rückwärtigen, süd-östlich gelegenen Grundstücksbereich für die erforderlichen Ersatzpflanzungen ausgewiesen. Darüber hinaus sind Pflanzflächen mit Pflanzgebot an den Grundstücksgrenzen, im Bereich der Einfahrt sowie zwischen Stellplatzreihen vorgesehen. An der nord-östlichen Grundstücksgrenze wird eine große Baumscheibe für den Erhalt der *Gemeinen Esche* vorgesehen.

Das Erfordernis der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Ersatzpflanzungen ist durch die textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt. Die *Gemeine Esche* als zu erhaltender Baum wird in der Planzeichnung gesondert ausgewiesen.

Mit der im Bebauungsplan vorgesehenen angemessenen Gesamtbegrünung soll neben einer Rahmung, Gliederung und allgemeinen Gestaltung des Baugrundstücks vor allem zur harmonischen Einfügung des geplanten Gebäudes in das Ortsbild beigetragen werden. Zudem haben die Gehölze eine nicht unbedeutende kleinklimatische Wirkung, eine ausgleichende Wirkung auf den Wasserhaushalt und eine Habitatfunktion im besiedelten Bereich.

Neben den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist grundsätzlich die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu beachten.

#### **4.6 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Im Bebauungsplan ist planzeichnerisch die Fläche für eine schallabschirmende bauliche Anlage festgesetzt. Die Festsetzung schreibt eine über Gelände 2 m hohe **schallabschirmende bauliche Anlage** an der östlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Wohnbebauung vor. Damit werden die markttypischen Geräusche im Bereich der Stellplätze (vor allem Schließen von Pkw-Türen) wirksam und mit verhältnismäßigem Aufwand abgeschirmt.

Die Schallschutzwand wird in Abstimmung mit dem Grundstücksnachbarn als Betonpflanzkübelwand hergestellt und ist zu bepflanzen. Somit wird gleichsam eine akzeptable, optisch verträgliche Lösung erreicht.

Die textlichen Festsetzungen unter Nr. 8 entsprechen üblichen Festsetzungen bei Vorhaben dieser Art in unmittelbarer Umgebung zu schutzwürdigen Nutzungen, wie hier Wohnbebauung. Durch die festgesetzten organisatorischen Vorkehrungen werden, sowohl hinsichtlich der Umgebung als auch hinsichtlich des Betriebs selbst, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfüllt und die Belange des Umweltschutzes, d.h. hier die umweltbezogenen Auswirkungen (Immissionen) auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) sowie die Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB), im erforderlichen Maße berücksichtigt.

Andererseits führen die Vorkehrungen zu keiner Erschwerung der zweckentsprechenden Bebauung und Nutzung des Lebensmittelmarkts.

#### **4.7 Sonstiges**

Das geplante Grundstück wird geteilt von dem Graben-Flurstück 267/6, welches sich im Eigentum der Stadt Wernigerode befindet. Das Graben-Flurstück ist als Gewässer II. Ordnung im Kataster der Unteren Wasserbehörde erfasst. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird nach Vorortbegehung und der Feststellung, dass der Graben kein Wasser mehr führt, ein Sicherheitsanschluss an die zur Friedrichstraße entwässernde Regenwasserleitung hergestellt.

### **5. Erschließung**

---

Zur Verkehrserschließung siehe entsprechende Erläuterungen in den Kapiteln:

- 1.4 Bauplanungsrechtliche und raumordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens,
- 1.5 Weitere Planungen und Untersuchungen,
- 3. Komplexes städtebauliches Konzept, Auswirkungen der Planung,
- 4.4 Verkehrsflächen.

Zur stadttechnischen Erschließung kann allgemein festgestellt werden: Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Stadtteils. Stadttechnisch ist der Standort damit über die Friedrichstraße erschlossen.

Im Bereich der Friedrichstrasse liegen die folgenden Medien zur Ver- und Entsorgung an:

- Erdgas
- Trinkwasser
- Abwasser
- Strom
- Nachrichtentechnik (Post)

Die Stellungnahmen der Versorgungsträger liegen vor und erklären die dem angezeigten Bedarf entsprechende Versorgung mit Gas, Wasser und Strom. Die erforderlichen Leitungsanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sowie deren Lage wurden mit dem Abwasserverband „Holt-Emme“ abgestimmt. Die Berechnung der Einleitmengen liegen beim Abwasserverband vor.

Noch erforderliche Maßnahmen (Anschluss an die stadttechnischen Medien) werden durch den Vorhabenträger übernommen. (s. Kapitel 6.)

### **6. Durchführungsvertragliche Regelungen**

---

Die Stadt Wernigerode wird mit dem Vorhabenträger vor der Beschlussfassung zur Satzung und dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen Durchführungsvertrag abschließen, in dem sich der Investor bereit und in der Lage erklärt, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben und die dazu erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und kostenmäßig zu tragen sowie die anfallenden Planungskosten des B-Plan-Verfahrens zu übernehmen.



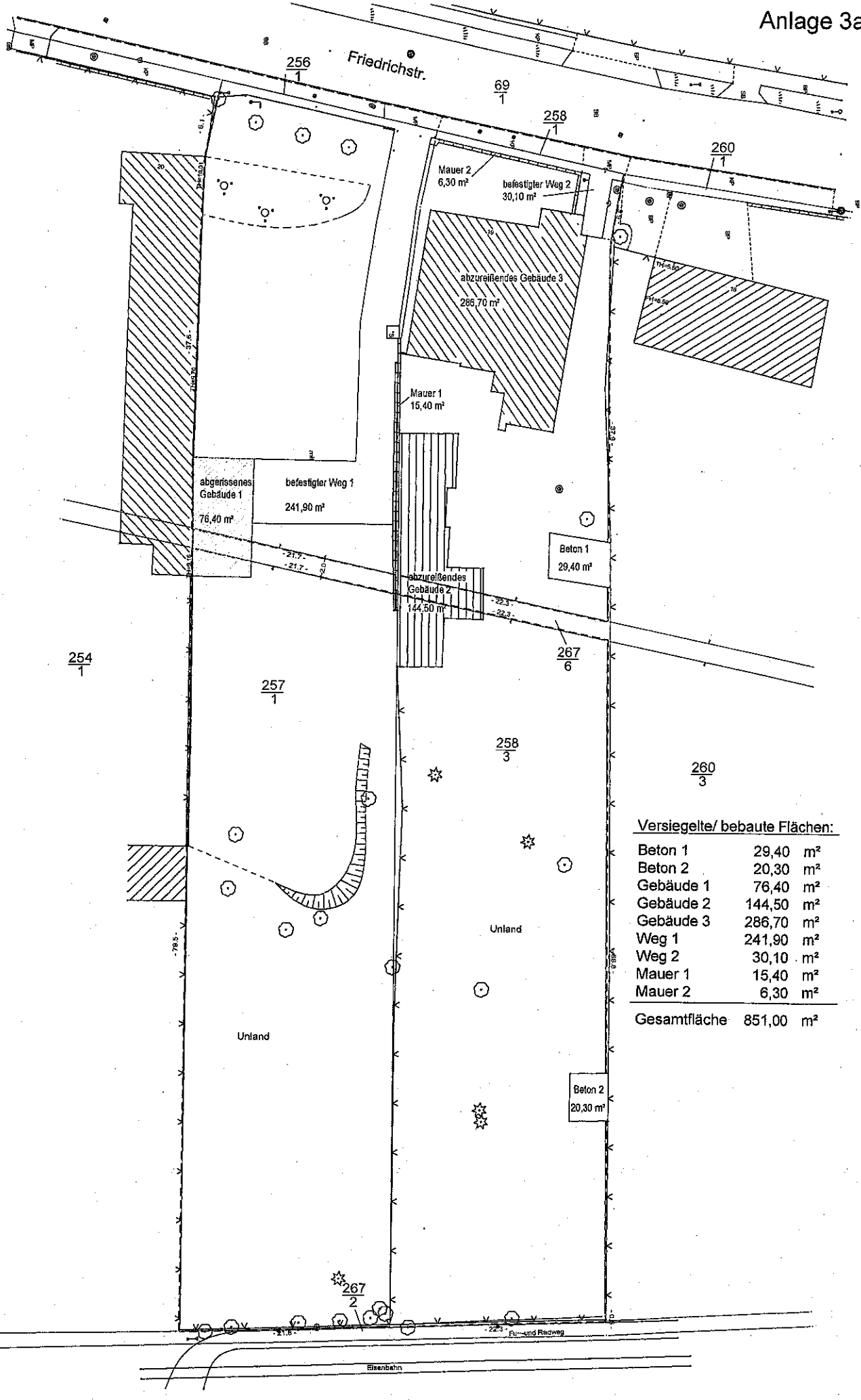
## 7. Flächenbilanz

Der Bebauungsplan hat folgende Flächenbilanz zum Ergebnis  
(die angegebenen Flächen entsprechen dem tatsächlich zu erwartenden Zustand):

	Gesamtfläche	davon versiegelt/ teilversiegelt
Baugrundstück („Baufläche Einkaufsmarkt“)	<b>5.169 m<sup>2</sup></b>	<b>4.132 m<sup>2</sup></b>
davon:		
- Gebäude-Markt	1.188 m <sup>2</sup>	1.188 m <sup>2</sup>
- Gebäude-Anlieferung	50 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
- Stellplätze, Straßen- u. Wegeflächen	2.894 m <sup>2</sup>	2.894 m <sup>2</sup>
- Begrünung (erforderlich: 5.169 m <sup>2</sup> x 0,2 = 1.034 m <sup>2</sup> )	1.037 m <sup>2</sup> *)	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Gehweg)	<b>86 m<sup>2</sup></b>	<b>86 m<sup>2</sup></b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich gesamt (Fläche aller Teilgrundstücke)</b>	<b>5.255 m<sup>2</sup></b>	<b>4.218 m<sup>2</sup></b>

Die versiegelte Fläche im IST-Zustand hat eine Größe von 851 m<sup>2</sup>. (s. Anlage 3a)  
Für den räumlichen Geltungsbereich von 5.255 m<sup>2</sup> beträgt der Versiegelungsgrad somit im IST-Zustand 16,2 %. Der Versiegelungsgrad steigt nach der Baumaßnahme auf 78,6 %.

\*) hergestellter Zustand gemäß Lageplan



**Versiegelte/ bebaute Flächen:**

Beton 1	29,40 m²
Beton 2	20,30 m²
Gebäude 1	76,40 m²
Gebäude 2	144,50 m²
Gebäude 3	286,70 m²
Weg 1	241,90 m²
Weg 2	30,10 m²
Mauer 1	15,40 m²
Mauer 2	6,30 m²
<b>Gesamtfläche</b>	<b>851,00 m²</b>

- 1 Unter der oben genannten Adresse soll ein Einkauf-Markt neben schutzbedürftigen Bereichen errichtet werden. Eine Übersicht zu Standort und Planung gibt die **Anlage** (Beleg-Kopie einer Unterlage des Architekten).
- 2 In Anlehnung an §22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und TA Lärm sind solche Anlagen "so zu errichten und zu betreiben, daß ... schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik ... vermeidbar sind, und ... unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen ... auf ein Mindestmaß beschränkt werden".

Schädliche Umwelt-Einwirkungen durch Geräusche lassen sich dann vermeiden, wenn gebiet-abhängige Richt-Werte nach TA Lärm vor schutzbedürftigen Bereichen eingehalten sind (s. hierzu auch Punkt 4.3).

- 3 Als dominierende **Schall-Quellen** kommen infrage (mit Ansätzen für kritische Schall-Emissionen): (Legende s. unten)

- 1 LKW-Andienung mit Fahr- und Rangier-Vorgängen  
.....  $L_{w,max} \approx 115$  dB(AF)
- 2 markt-typische Geräusche im Bereich von Stell-Plätzen  
(Schließen von PKW-Türen) .....  $L_{w,max} \approx 100$  dB(AF)

Damit in Zusammenhang stehende Mittelung-Pegel liegen bei marktüblichen Nutzungen um ca. 30 dB unter den genannten Ansätzen. Sie lassen sich deshalb als untergeordnet ansehen.

- 4 Vor benachbarten Gebäuden sind folgende Immissionen infolge der Schall-Quellen 3.1 (LKW) / 3.2 (PKW) zu erwarten:

- 1 Wohn-Gebäude „Friedrich-Straße 18“ mit tagsüber schutzbedürftigen Frei-Flächen direkt an der Grenze zum Markt  
vor der Fassade .....  $L_{max,h} \approx 78 / 75$  dB(AF)  
im Bereich der Frei-Fläche .....  $L_{max,h} \approx 85 / 75$  dB(AF)
- 2 z.Z. Büro-Gebäude „Friedrich-Straße 22“  
.....  $L_{max,h} \approx 82 / 65$  dB(AF)
- 3 Richt-Werte für WA / MI zum Vergleich.....  $L_{max,T} = 85 / 90$  dB(AF)  
 $L_{max,N} = 60 / 65$  dB(AF)

Damit lassen sich Richt-Werte nur tagsüber einhalten.  
Überschreitungen verursachen vor allem LKW-Fahrten.

Legende

- $L_{max}$  (kritischer) Spitzen-Pegel
- $L_w$  immission-wirksamer Schall-Leistung-Pegel
- h Stunde mit bestimmungsgemäßer geräusch-intensiver Nutzung
- T tagsüber (6 bis 22 Uhr)
- N nachts (lauteste Stunde zwischen 22 und 6 Uhr)
- A F Bewertung von Frequenz-Struktur (A) / Mess-Sequenz (fast)  
WA / MI Allgemeines Wohn-Gebiet / Misch-Gebiet

dr.-ing. alban zöllner

- 5 Für die Planung und den Betrieb des Marktes werden folgende **Hinweise** gegeben:
    - 1 Entlang der Grenze zum Grundstück „Friedrich-Straße 18“ sollte eine **Abschirmung** errichtet werden, um Frei-Flächen mit verhältnismäßigem Aufwand zu schützen. Dafür wird eine Höhe von ca. 2 m über Gelände der Stell-Flächen empfohlen. Die Länge sollte sich vom straßen-seitigen Zugang-Tor bis zum Markt-Gebäude erstrecken. Eine Planung-Grundlage dafür kann die *ZTV – Lsw 06 „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“* sein.
    - 2 Die **Andienung mit LKW** sollte nur werktags zwischen 6 und 22 Uhr, vorzugsweise zwischen 7 und 20 Uhr und damit außerhalb sog. Ruhe-Zeiten erfolgen, wie sie für Wohn-Gebiete vorgesehen sind.
    - 3 Für **Fahr-Gassen und -Wegé** zwischen den Stell-Plätzen wird ein geräusch-armer Belag empfohlen. Dafür kommen glatter Asphalt oder akustisch gleichwertige Pflasterungen infrage.
    - 4 Im Bereich der Frei-Flächen des Marktes sollten auf elektro-akustische Information-Anlagen verzichtet werden (z.B. Lautsprecher-Anlagen für Werbe-Zwecke).
    - 5 Schall-Emissionen für die gesamte **Gebäude-Technik** sind so zu begrenzen, dass Richt-Werte für ein Allgemeines Wohn-Gebiet tagsüber und nachts eingehalten werden. Ausrüstungen, die dem Stand der Technik genügen, erfüllen diese Forderung i.d.R. ohne zusätzlichen Aufwand. Immission-Nachweise zur tatsächlich ausgeführten Gebäude-Technik sollten bis zur sog. Behörden-Abnahme vorliegen.
  - 6 Auf der Grundlage von Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen lässt sich einschätzen, dass damit das Vorhaben dem Vorsorge-Gebot genügt bzw. das Konflikt-Potenzial so gering wie möglich gehalten wird.
  - 7 Alle schall-technischen Einschätzungen gelten nur für z.Z. übliche Öffnung-Zeiten, die zwischen 6 und 22 Uhr liegen.
- 

Diese Notiz besteht aus 2 Blatt und 1 Anlage (1 Lage-Plan).

Verteiler: 1 bis 3 Auftrag-Geber, 4 Büro

Die Ergebnisse dieser Untersuchung gelten ausschließlich für das oben genannte Objekt.  
Diese Unterlage ist urheber-rechtlich geschützt. Sie darf nur mit meiner schriftlichen  
Genehmigung vervielfältigt oder an nicht beteiligte Dritte weiter gegeben werden.

Diese Unterlage gilt nur mit Original-Unterschrift und Rund-Stempel. ■

dr.-Ing. alban zöllner