

**Stadt Wernigerode**

**Landkreis Harz**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24**

**„Am Bürgerpark / Im langen Schlage“**

**in 38855 Wernigerode**

### **1. Änderung – Satzung**

**Begründung**

Vorhabenträger/-veranlasser:

STRATIE Bauträger und Immobilien GmbH  
Halberstädter Straße 58  
38889 Blankenburg (Harz)

Bearbeitungsstand: 07. Februar 2018

## Teil 1: Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planänderung .....	4
2	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
3	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4	Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes .....	4
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten .....	5
4.4	Immissionsschutz .....	5
5	Inhalt der Planänderung .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.3	Immissionsschutz .....	7
6	Städtebauliche Belange .....	7
6.1	Natur und Landschaft .....	7
6.2	Orts- und Landschaftsbild .....	7
6.3	Wirtschaft .....	7
6.4	Sonstige städtebauliche Belange .....	8
7	Frühere Festsetzungen .....	8

## **Anlagen:**

### **Anlage 1:**

- Neuberechnung: Einsatz seitlicher Lärmschutzwände am Haus 1, Wernigerode, Im langen Schlege 40, öko-control GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck, 11.08.2017
- 

### **Anlage 2:**

- Lageplan mit Höhen \_ Geländeschnitte Plan-Nr.: 5-0-004b
  - Grundriss Erdgeschoss Haus 1 Plan-Nr.: 5-1-001c
  - Grundriss 1.Obergeschoss Haus 1 Plan-Nr.: 5-1-002c
  - Grundriss 2.Obergeschoss Haus 1 Plan-Nr.: 5-1-003e
  - Grundriss 3.Obergeschoss Haus 1 Plan-Nr.: 5-1-004d
  - Schnitt A-A Haus 1 Plan-Nr.: 5-2-001c
  - Schnitt B-B Haus 1 Plan-Nr.: 5-2-002b
  - Eingangsansicht Süd-Ost Haus 1 Plan-Nr.: 5-3-001c
- 

### **Anlage 3:**

- Stellungnahme zur Neuberechnung zum Einsatz seitlicher Lärmschutzwände am Haus 1 // Schreiben vom 21.03.2017, Planungsring, Architekten + Ingenieure GmbH, Dornbergsweg 22, 38855 Wernigerode

## **Hinweis:**

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich.  
Sie können während der allgemeinen Sprechzeiten im "Amt für Stadt- u. Verkehrsplanung" der Stadt Wernigerode, Schlachthofstraße 6, 38855 Wernigerode eingesehen werden.

## **1 Erfordernis der Planänderung**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bürgerpark / Im langen Schlage“, Wernigerode in der Fassung vom 04.05.2016 wurde am 23.06.2016 in öffentlicher Sitzung nach § 10 BauGB i. V. m. § 8 KVG LSA als Satzung durch den Stadtrat Wernigerode beschlossen und am 30.07.2016 mit der Bekanntmachung im Amtsblatt 08/2016 in Kraft gesetzt.

Der 1. Änderungsentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wurde 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.

Der vorliegende 2. Entwurf zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wird ebenfalls nach §13a Abs. 2 BauGB im „beschleunigten“ Verfahren aufgestellt. Es erfolgt hier eine erneute eingeschränkte öffentliche Beteiligung.

Die im Folgenden dargestellten Änderungen betreffen folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- Immissionsschutz – Aktiver Lärmschutz
- Immissionsschutz – Passiver Lärmschutz

## **2 Ziele und Zwecke der Planung**

Im Ergebnis der Überplanungen soll eine Lösung aufgezeigt werden, die zum einen den Einbau der 35 m langen und 7 m hohen Lärmschutzwand verzichtbar macht und zum anderen den Immissionsschutz in der Form verbessert, dass zukünftig eine vollflächige Wohnnutzung in sämtlichen Etagen von Haus 1 ermöglicht wird.

Durch die Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Planänderungen an Haus 1 geschaffen und umfassend abgesichert werden.

## **3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderungen betreffen ausschließlich das Teilgebiet MI 1.

## **4 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

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

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit Teilausschluss Abs. 2, Nr. 3, 6, 7, 8 sowie Abs. 3 auf Grundlage von §1 Abs.5 BauNVO.

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende - in der Regel sonst für Mischgebiete zugelassene - Nutzungen sind auszuschließen: Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2.

Im Baugebiet sind analog §9 Abs.2 BauGB nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung "MI 1" sind aus Gründen des Immissionsschutzes oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen nicht zulässig.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Baugebiet ist das absolute Höhenniveau der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max.) mit 240,75 m ü. NHN festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe (TH max. ) ist die, in der Planzeichnung A nordöstlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes - ausgewiesene Kanaldeckelhöhe von 228,91 m ü. NHN.

Der obere Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Dachhaut (Traufpunkt - TH max.).

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung "MI 1" sind aus Gründen des Immissionsschutzes nur 50% der Geschossfläche als Wohnfläche zu nutzen. Die Wohnung muss in der südöstlichen Hälfte des 2. Vollgeschosses liegen.

## **4.3 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die beiden bestehenden Grundstückzufahrten zur Kommunalstraße. Die örtliche Lage bleibt erhalten.

Die Befestigung der Grundstückszu- und -umfahrten ist in Asphalt- bzw. fugendichter Pflasterbauweise zulässig.

## **4.4 Immissionsschutz**

### *a) Aktiver Lärmschutz:*

Innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Fläche wird als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf einer Gesamtlänge von 35,0 m zwischen der Parkfläche „Haus 1“ und der Straßenverkehrsfläche „Im langen Schlage“ eine Lärmschutzwand von 7,0 m Höhe (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante) errichtet.

### *b) Passiver Lärmschutz:*

Innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Außenwandflächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO LSA baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 vorzusehen.

Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn deren Fenster mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen versehen sind.

Durch die Anordnung der besonders schutzbedürftigen Schlafräume an den Rück- und Giebelseiten sind neben der Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse II keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

## **5 Inhalt der Planänderung**

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 sah die Planung für das Haus 1 Fensteröffnungen für schutzbedürftige Räume an der Gebäudelängsseite zur Straße „Im langen Schlage“ vor. Im Sinne der TA Lärm sollten diese Räume aktiv durch den Einbau einer 7 m hohen und 35 m langen Schallschutzwand entlang der Straße geschützt werden. Im 2. und 3. Obergeschoss kam es selbst unter Einbeziehung der o. g. Lärmschutzwand punktuell zu geringfügigen Überschreitungen der nächtlichen Immissionsrichtwerte „Gewerbelärm“, so dass für diese Etagen seitens des Vorhabenträgers auf eine gewerbliche (Teil-)Nutzung umorientiert wurde. Die örtliche Lage der Lärmschutzwand sowie die Einschränkung der Wohnnutzung für Haus 1 stellen verbindliche Bestandteile der Textlichen Festsetzungen (Teil B) dar.

Im Zuge der fortschreitenden Planung wurden die Lage und Abmessung der Lärmschutzwand überarbeitet. Seitens des Ingenieurbüros für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse öko-control GmbH erfolgte diesbezüglich eine nochmalige Überarbeitung und Präzisierung ihrer zuvor erstellten Schallimmissionsprognose. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird empfohlen, die 35,0 m lange und 7,0 m hohe Lärmschutzwand durch 2 Lärmschutzwandabschnitte von je 1,0 m Länge unmittelbar in Verlängerung der östlichen Außenfassade „Haus 1“ zu ersetzen. Die Lärmschutzvorbauten sind dabei über die komplette Fassadenhöhe von 11,3 m auszubilden.

Die zum 2. Entwurf der vorliegenden Änderung nochmalig präzisierte Neuberechnung der Schallimmissionen vom 11.08.2017 ist unter Anlage 1 beigefügt.

Ergänzend wurden die Wohnungsgrundrisse „Haus 1“ in der Form angepasst, dass sämtliche Fensteröffnungen von schutzbedürftigen Wohnräumen auf den Giebelseiten angeordnet wurden. Die straßenseitige Längswand des Hauses 1 weist nur noch Fensteröffnungen für das Treppenhaus, den Hausanschlussraum sowie die Abstellräume bzw. Bäder auf.

Die o. g. Planänderungen führen zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für alle Geschosse am Haus 1. Eine vollflächige Wohnnutzung wird unter Berücksichtigung der o. g. Punkte nunmehr ermöglicht.

Die Änderungen sind detailliert unter den Folgepunkten dargestellt.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „MI 1“ können auf Grundlage des verbesserten Immissionsschutzes nun auch oberhalb des 2. Obergeschosses Wohnungen zugelassen werden.

Der letzte Satz des *Punktes 4.1 – Art der baulichen Nutzung* entfällt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

In dem Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „MI 1“ kann auf Grundlage des verbesserten Immissionsschutzes nun die komplette Fläche des 2. Obergeschosses zur Wohnnutzung zugelassen werden.

Der letzte Satz des *Punktes 4.2 – Maß der baulichen Nutzung* entfällt.

## **5.3 Immissionsschutz**

### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die, an der Rückwand der Gruppen-Carportanlage (GCa), als 35m lange und 7,0m hohe geplante Schallschutzwand soll entfallen und durch 2 Lärmschutzwandabschnitte an der östlichen Fassade von Haus 1 ersetzt werden. Die Einbauhöhen belaufen sich jeweils über die komplette Fassadenhöhe von 11,3 m.

Die Textliche Festsetzung unter Punkt 4. Immissionsschutz, a) Aktiver Lärmschutz lautet nunmehr:

#### *a) Aktiver Lärmschutz:*

Innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Fläche werden als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen an der östlichen Fassade "Haus 1" beidseitig auf einer Länge von jeweils 1,0 m Lärmschutzwände von 11,3 m Höhe (über die komplette Fassadenhöhe - Traufkante abzüglich Dachaufbau) mit einem Mindest-Schalldämm-Maß von  $\geq 25$  dB(A) errichtet.

#### *b) Passiver Lärmschutz:*

Innerhalb der in der Planzeichnung - Teil A gekennzeichneten Außenwandflächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 46 BauO LSA baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 Abschnitt 5 vorzusehen.

Im Lärmpegelbereich III sind Fensteröffnungen von besonders schutzbedürftigen Räumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht zulässig sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.

Durch die zusätzliche Anordnung von besonders schutzbedürftigen Räumen an den Rück- und Giebelseiten sind neben der Verwendung von Fenstern der Schallschutzklasse II keine weiteren passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Neben den textlichen Änderungen erfolgt in Teil A eine lagemäßige Anpassung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB).

In Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt ebenfalls eine lagemäßige Aktualisierung der Lärmschutzwandstandorte.

Durch die ausgewiesenen Änderungen in den textlichen Festsetzungen soll nochmals explizit darauf verwiesen werden, dass - ohne Ausnahme - keine schutzbedürftigen Räume mit Fensteröffnungen in Richtung des Gewerbegebietes ( $\Rightarrow$  Wand im Lärmpegelbereich III) angelegt werden dürfen.

## **6 Städtebauliche Belange**

### **6.1 Natur und Landschaft**

Belange von Natur und Landschaft werden durch die Planänderung nicht berührt.

### **6.2 Orts- und Landschaftsbild**

Die seitlich am Haus 1 anzubringenden Lärmschutzwände fügen sich erheblich besser in das Ortsbild ein ( $\Rightarrow$  Wegfall der optisch sehr dominanten Lärmschutzwand, 35 m x 7 m).

### **6.3 Wirtschaft**

Für die Belange der Wirtschaft sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Änderung des aktiven Schallschutzes zu erwarten.

## 6.4 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Änderung ebenfalls unberührt.

## 7 Frühere Festsetzungen

Die Begründung aus 2016 behält für den Änderungsbereich zu den nicht geänderten Festsetzungen und zur örtlichen Bauvorschrift Bestand.

Aufgestellt:

Ort, Datum 09.04.2018

EVPLAN GmbH

Halberstädter Str. 16  
38895 Blankenburg OT Dörsen  
Tel.: 039453/673-0; Fax: 039453/673-19

.....  
Planungsbüro

  
.....  
Oberbürgermeister  
Stadt Wernigerode



Wernigerode, den 23.03.2018