

03. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 24.04.2023

TOP: Ö8

Information zur Entwicklung und Schaffung eines Industrie- und Gewerbegebietes im Bereich Wernigerode-Nord

Herr Zagrodnik erläutert die Bewertungskriterien für großflächige Gewerbegebiete. Er stellt die einzelnen möglichen Standorte vor und wertet die Details aus. Die Präsentation wurde im Vorfeld zur Verfügung gestellt. Der Anlass war die Beschlussvorlage 055/2022.

Herr Winkelmann weist auf die aktuelle Entwicklung von Halberstadt hin.

Herr Schatz bittet Herrn Mänz als Landwirt um seine Meinung.

Herr Mänz spricht sich für die Variante „F“ aus.

Herr Strauhs fragt zu den Bodenrichtwerten.

Herr Zagrodnik und Herr Kramer nehmen den Hinweis auf.

Herr Edelsberger verlässt den Saal um 19:00 Uhr.

Herr Bergmann dankt Herrn Zagrodnik für die gute Vorbereitung. Er favorisiert die Variante „F“ und fragt, ob eine Planung realisierbar ist.

Herr Kramer informiert, dass Potentialflächen von der regionalen Planungsgemeinschaft eruiert werden. Er sieht die Entwicklung wichtig auch in Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept.

Herr Siegel sieht vorhandene Flächen im Bestand und vermisst einen Überblick über vorhandene Industrie- und Gewerbeflächen. Weiterhin spricht er die finanzielle schwierige Lage der Stadt an und sieht aktuell keinen finanziellen Spielraum zur Entwicklung von Industriegebieten. Er bestätigt die langfristige Planung und das Stadtentwicklungskonzept von Herrn Kramer und bittet um eine langfristige Perspektive und maßvolle Weiterarbeit.

Herr Siegel weist auf die entstehenden Kosten und die fehlenden Investitionsmittel

Herr Dr. Bosse vermisst einen Anhaltspunkt für den Bedarf einer solchen Fläche.

Herr Bergmann spricht sich für eine langfristige Planung eines Industriegebietes aus und sieht eine Zeitschiene von zehn Jahren.

Herr Strauhs weist auf die Folgen des Wegfalls der landwirtschaftlichen Fläche hin.

Herr Kramer spricht von einer Zielgruppenanalyse für den Bedarf von Flächen in Wernigerode. Er gibt Herrn Siegel zur notwendigen Leerstandsanalyse recht.

Herr Schatz bittet darum, maßvoll weiter an dem Konzept zu arbeiten.

Herr Bergmann bittet um Verlinkung der Präsentation zur Tagesordnung.

Herr Kramer bestätigt entstehende Kosten bei der Schaffung eines Industriegebietes. Er stellt mögliche Fördermittel durch die Landesregierung in Aussicht.

Herr Mänz bietet seine Mitarbeit zur Findung von Flächen mit geringeren Bodenpunkten an.

Herr Winkelmann beendet den öffentlichen Teil des 3. Bau- und Umweltausschusses 2023.

Herr Albrecht und Herr Kascha verlassen den Saal.



Bau- und Umweltausschuss 24.04.2023

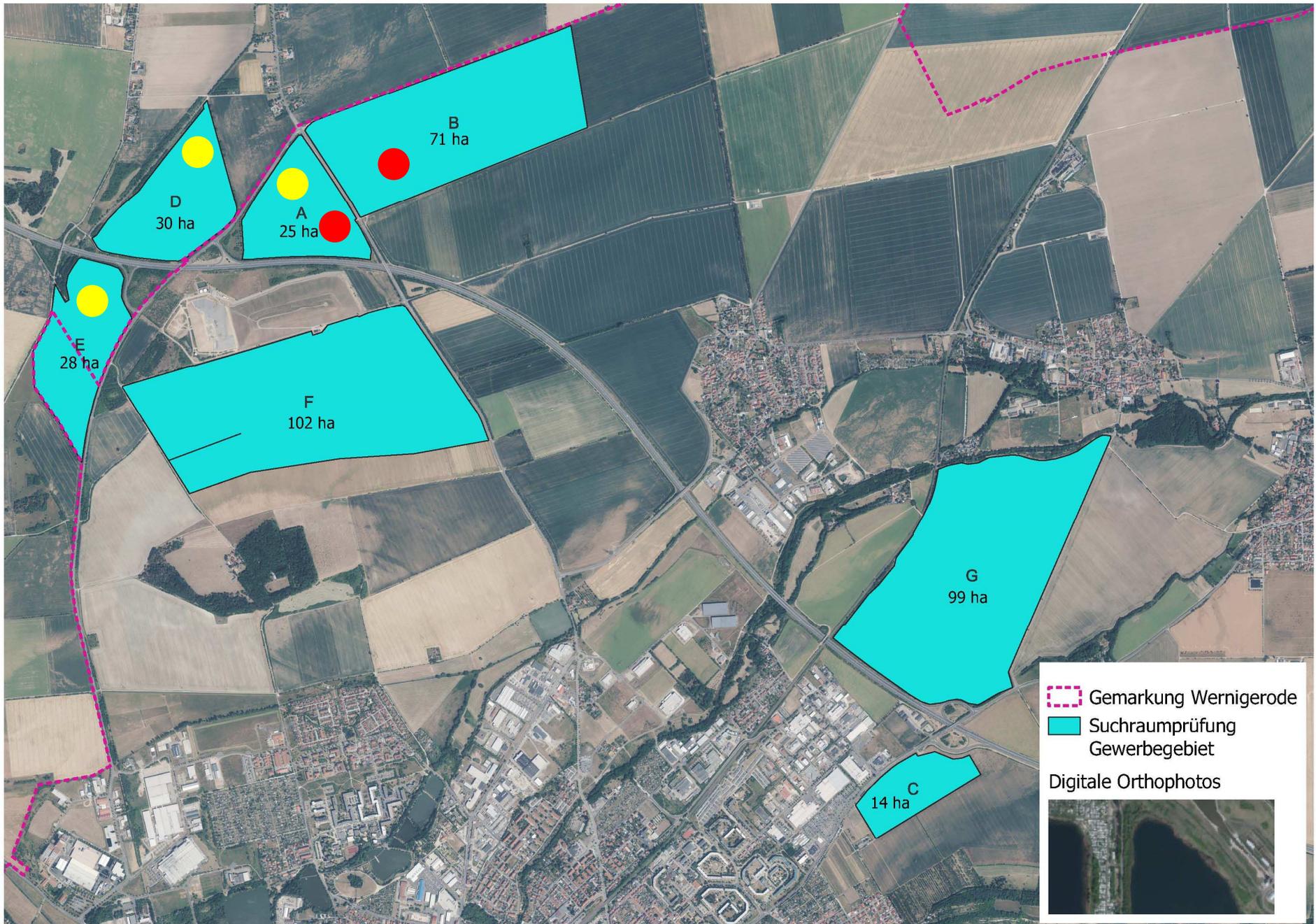
Bauleitplanverfahren

TOP 8

Beschlussvorlage 055/2022 hatte zum Gegenstand die Entwicklung und Schaffung eines Industrie- und Gewerbegebietes im Bereich Wernigerode Nord

Bewertungskriterien für großflächiges Gewerbegebiet im Zuge der Grundlagenermittlung

1. Flächenzuschnitt; zusammenhängende Flächen, Flächenform
2. Anschluss an Autobahn bzw. deren Zubringer; Entfernung zur Anschlussstelle, Zahl möglicher Verknüpfungsbereiche mit dem Zubringer
3. Eigentumsverhältnisse und Flächenverfügbarkeit; Flächen in öffentlicher oder privater Hand, Umlegungsverfahren, Flächenkauf
4. Konfliktpotenzial bzgl. schutzbedürftiger Nutzungen (Raumwiderstand); Heranrücken an Wohnbebauung, Freizeit- und Erholungsgebieten
5. derzeitige Nutzung und evtl. konkurrierende zukünftige Nutzungen; Wertigkeit, Zielvorstellungen Landes- und Regionalentwicklung
6. Betrachtung Naturraum; Konflikte mit Biotopen, Überschwemmungsgebiete
7. Topografie; bestehen starke Höhenunterschiede, sind Geländesprünge oder sonstige Besonderheiten wie Mulden oder Hügel vorhanden
8. Stadt- und Landschaftsbild; Auswirkungen einer Bebauung auf vorhandene Naturraum oder Ortsbilder
9. Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr; ist der ÖPNV bereits gesichert, kann nachgesteuert werden
10. Übergeordnete Planungen, Regionalplanung
11. Besonderheiten; interkommunale Zusammenarbeit notwendig



	Flächenbezeichnung				
Kriterien	ADE, 83 ha	AB, 96 ha	F, 102 ha	G, 99 ha	/C/ 14 ha
1. Flächenzuschnitt	drei Flächen mit 25 ha, 28 ha, 30 ha, verschiedene Geometrien	zwei Flächen mit 25 ha und 71 ha, dreieckige Fläche und Rechteck (1.500 m x 500 m)	eine zusammenhängende rechteckige Fläche von 102 ha (1.500 x 550m),	eine zusammenhängende trapezförmige Fläche von 99 ha (1.400 x 700m),	eine zusammenhängende trapezförmige Fläche von 14 ha (600 x 250m),
2. Anschluss an Autobahn / Zubringer	mindestens drei Verknüpfungspunkte an den Zubringer notwendig, Fläche D kann direkt an den Knotenpunkt angebunden werden, Fläche A kann zusätzlich an die B 244 angeschlossen werden, Entfernung: 0-700 m	zwei Verknüpfungspunkte notwendig/möglich, Anschluss an die B 244 und den Zubringer, Entfernung: 400 -1.500 m	mindestens ein Verknüpfungspunkt an die B 244 notwendig, ein zweiter Verknüpfungspunkt an den Zubringer möglich/sinnvoll, Entfernung: 900 - 2.500 m	ein Verknüpfungspunkt zum Zubringer, Nutzung des Knotens Minsleben, Entfernung: 350 - 600 m	ein Verknüpfungspunkt zum Zubringer, Nutzung des Knoten Otto-von-Guericke-Straße
3. Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit	(nur für Gemarkung Wernigerode möglich) Privateigentum und Kirche, 9 Eigentümer	Privateigentum, Kirche, Stadt (1); 22 Eigentümer	Privateigentum; 25 Eigentümer	Privateigentum, Kirche, Stadt (1); 55 Eigentümer	Privateigentum, Kirche, Stadt (1); 13 Eigentümer
4. Konfliktpotenzial	Außenbereich, Abstände zur Wohnbebauung Wernigerode ca. 1.900 m, aber Heranrücken an die Höfe in Schmatzfeld;	Außenbereich, Abstände zur Wohnbebauung Reddeber ca. 1.800 m, aber Heranrücken an die Höfe in Schmatzfeld;	Außenbereich, Abstände zur Wohnbebauung Reddeber ca. 1.200 m, nach Wernigerode ca. 1.300 m,	Außenbereich, Abstände zur Wohnbebauung Minsleben ca. 250 m, nach Wernigerode ca. 350 m; Heranrücken an Rote Mühle und Wochenendgebiet Hundemühle	Außenbereich, Abstände zur Wohnbebauung nach Wernigerode ca. 300 m
5. derzeitige Nutzung / Planungsabsichten	Landwirtschaftliche Nutzung; Flächen liegen tlw. innerhalb eines Betrachtungsraumes Windenergienutzung im SaTP Windenergie;	Landwirtschaftliche Nutzung;	Landwirtschaftliche Nutzung; Fläche innerhalb eines Betrachtungsraumes Windenergienutzung im SaTP Windenergie	Landwirtschaftliche Nutzung;	Landwirtschaftliche Nutzung;

	Flächenbezeichnung				
Kriterien	ADE, 83 ha	AB, 96 ha	F, 102 ha	G, 99 ha	/C/ 14 ha
6. Betrachtung Naturraum	Industriell genutzte Landwirtschaftsfläche, Randstreifen tlw. bestanden mit Hecken und Großgrün	Industriell genutzte Landwirtschaftsfläche, Randstreifen tlw. bestanden mit Hecken und Großgrün	Industriell genutzte Landwirtschaftsfläche, Randstreifen tlw. bestanden mit Hecken und Großgrün	Industriell genutzte Landwirtschaftsfläche, Randstreifen tlw. bestanden mit Hecken und Großgrün, nördliche Bereich grenzt an Überschwemmungsflächen der Holtemme	Industriell genutzte Landwirtschaftsfläche, Randstreifen tlw. bestanden mit Hecken und Großgrün
7. Topografie	Harzvorland mit relativ ebenen Flächen, Δh ca. 25 m, Gefälle zwischen 1,5 und 2,5 %	Harzvorland mit relativ ebenen Flächen, Δh ca. 20 m, Gefälle zwischen 1,3 und 2,0 %	Harzvorland mit relativ ebenen Flächen, Δh ca. 20 m, Gefälle zwischen 1,3 und 2,5 %	Harzvorland mit relativ ebenen Flächen, Δh ca. 25 m, Gefälle zwischen 1,0 und 2,0 %	Harzvorland mit relativ ebenen Flächen, Δh ca. 10 m, Gefälle zwischen 1,5 und 2,0 %
8. Stadt- und Landschaftsbild	hohe Wahrnehmbarkeit aus dem Bereich der A 36, erster/letzter Eindruck an der Anschlussstelle, Beeinträchtigung Landschaftsbild	hohe Wahrnehmbarkeit aus dem Bereich der A 36, erster/letzter Eindruck an der Anschlussstelle, allerdings geringere Wirkung als ADE; Beeinträchtigung Landschaftsbild	Wahrnehmbarkeit aus dem Bereich der A 36, Deponiekörper verringert Wirkung, Beeinträchtigung Landschaftsbild	hohe Wahrnehmbarkeit aus dem Bereich der A 36, erster/letzter Eindruck an der Anschlussstelle (hierbei Richtungsgebunden), Beeinträchtigung Landschaftsbild	Wahrnehmbarkeit aus dem Bereich der A 36, erster/letzter Eindruck an der Anschlussstelle (hierbei Richtungsgebunden), geringere Beeinträchtigung Landschaftsbild, da Fortsetzung des Siedlungsbereiches
9. Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	teilweise vorhanden im Flächenbereich A, Regionalbus 271, 272, 273	Regionalbus 271, 272, 273		Regionalbus 231	Regionalbus 231
10. übergeordnete Planung/Regionalplanung	entspricht nicht dem Ziel der Raumordnung eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und integrierte Lagen zu nutzen, Eingriff in die Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft und Tourismus und Erholung, aber Wernigerode ist Vorrangstandort für Industrie / Gewerbe und liegt innerhalb der Entwicklungsachse "Nordharzachse" mit Landesbedeutung;				entspricht nicht dem Ziel der Raumordnung eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden und integrierte Lagen zu nutzen, Eingriff in das Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung, aber Wernigerode ist Vorrangstandort für Industrie / Gewerbe und liegt innerhalb der Entwicklungsachse "Nordharzachse" mit Landesbedeutung
11. Besonderheiten	Zusammenarbeit mit Gemeinde Nordharz notwendig, größter Flächenanteil (45 ha) bei Gemeinde Nordharz			Erschließung Rote Mühle ist zu beachten, dadurch evtl. Bildung von zwei Flächen	Variante Anschlussstelle Tunnelbau im nördlichen Bereich

Kriterien	Flächenbezeichnung				
	ADE, 83 ha	AB, 96 ha	F, 102 ha	G, 99 ha	/C/ 14 ha
1. Flächenzuschnitt	+	++	+++	+++	+
2. Anschluss an Autobahn / Zubringer	++	++	++	++	++
3. Eigentumsverhältnisse / Verfügbarkeit	+++	++	++	+	+++
4. Konfliktpotenzial	+	+	++	+	+
5. derzeitige Nutzung / Planungsabsichten	+	++	+	++	++
6. Betrachtung Naturraum	++	++	++	+	++
7. Topografie	+	+	+	+	+
8. Stadt- und Landschaftsbild	+	++	++	++	+++
9. Anbindung an öffentlichen Personennahverkehr	+	++	++	++	++
10. übergeordnete Planung/Regionalplanung	+	+	+	+	+
11. Besonderheiten	+	+++	+++	++	++
	15	20	21	18	20

