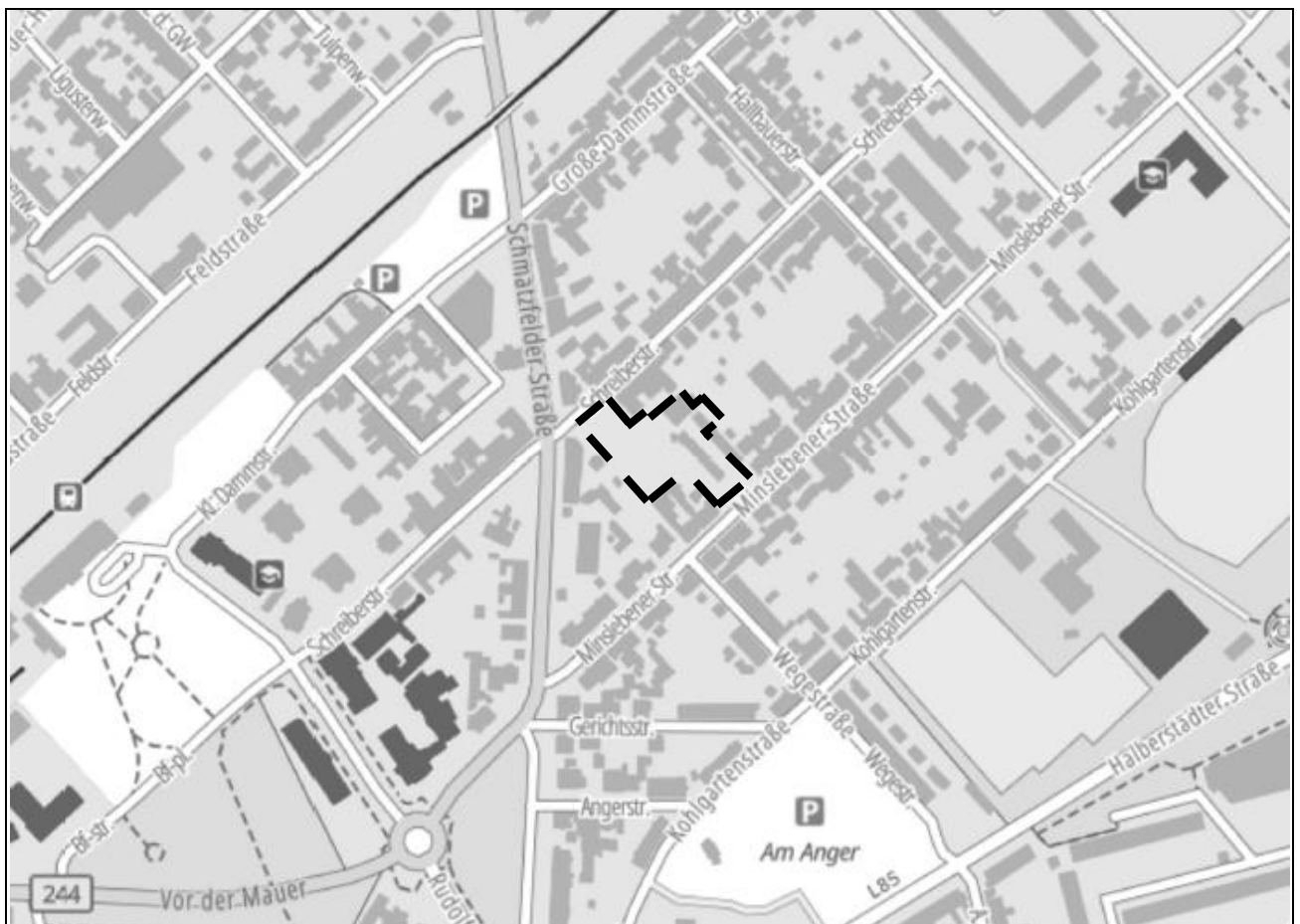


1.Änderung

BEBAUUNGSPLAN Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“
Stadt Wernigerode (Harz)
Landkreis Harz

BEGRÜNDUNG



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte © GeoBasis-DE / LVermGeo ST
„Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Kossel AG
Goethestraße 19
39108 Magdeburg



Auftraggeber:
Industriebau Wernigerode GmbH
Dornbergsweg 22
38855 Wernigerode

Inhalt

1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.1. Verfahrensablauf	4
1.2. Bisherige Rechtslage	4
1.3. Übergeordnete Fachplanungen, Ziele der Raumplanung	4
2. Ziel der Planung	5
3. Plangebiet	5
3.1. Abgrenzung des Geltungsbereiches	5
3.2. Eigentumsverhältnisse	6
3.3. Nutzung / Bestand des Gebietes	6
3.4. Stadträumliche Einbindung	6
3.5. Erschließung	6
3.6. Städtebaulicher Entwurf	8
3.7. Gebäudekubatur	9
4. Planungsrechtliche Grundlagen	9
5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB	10
5.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.3. Überbaubare Grundstücksfläche	13
5.4. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	13
5.5. Führung von Versorgungsleitungen	13
5.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
5.6.2 Oberflächenbefestigung / -entwässerung	17
5.6.3 Geologie - Baugrund	17
5.7. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
5.8. Festsetzungen zum Immissionsschutz	18
5.9. Vorbeugender Brandschutz	19
6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes	20
7. Auswirkungen der Planung	22
8. Begründung der örtlichen Bauvorschrift	23
9. Anhang	25

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 27.03.2021 rechtskräftig.

Dem Eigentümer / Investor des Plangebietes war es bisher nicht möglich, ein wirtschaftlich tragbares Konzept im Kontext der aktuellen Marktsituation und unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entwickeln.

Industriebau Wernigerode GmbH hat zwischenzeitlich das Plangebiet erworben und hat einen Flächentausch mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks 615/161, der bei der Festsetzung des Geltungsbereiches vorgenommen.

Der Eigentümer / Investor möchte ein kleines Wohnquartier mit nicht störendem Gewerbe errichten.

Anlass einer Änderung eines Bebauungsplanes ist in der Regel ein konkret anstehendes Bauvorhaben, welches nicht allen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht, dem aber städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Während für geringfügige Abweichungen eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden kann, wird bei Abweichungen von Grundzügen der Planung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Grundzüge der Planung sind unter anderem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhen, zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche, Baulinien oder ähnliches.

Im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ ist eine Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Geltungsbereich, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zulässige Geschossflächenzahl und zulässige Gebäudehöhe) sowie textlicher Festsetzungen (Dachform/-neigung, Pflanzgebot und Einfriedungen) geplant.

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum. Der Eigentümer / Investor beabsichtigt als Antragsteller und Erschließungsträger die Entwicklung der Fläche. Alle bestehenden Gebäude sollen vor Beginn der Baumaßnahmen geräumt werden.

Nachfolgend werden für die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ die Änderungen der bisherigen Festsetzungen begründet. Soweit bisherige Festsetzungen unverändert fortgelten, wird auf die Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes verwiesen.

1.1 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, mit einer zulässigen Grundfläche weit unter 20.000 m², aufgestellt.

Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel des Bebauungsplanes um eine Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung bzw. die Wiedernutzbarmachung von Flächen (hier Brachfläche mit ehemaligem Garagenkomplex und leerstehendem Gebäude mit ungenutzter Gartenfläche) handelt.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Umweltprüfung sowie Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden, zumal mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 13 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 (2) Ziffer 3 BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB können anschließend auf der Grundlage des § 4a (2) BauGB erfolgen.

1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich im Privateigentum und wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ erfasst.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der im Juni 2009 bekannt gemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest und ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode entwickelt.

In dem festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ ist die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ausnahmsweise zulässig.

Die Errichtung von Ferienwohnungen ist ausgeschlossen.

1.3 Übergeordnete Fachplanungen, Ziele der Raumplanung

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ hat keinen Einfluss auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung sowie keine negativen Auswirkungen auf die im Regionalen Entwicklungsplan definierten Ziele.

2. Ziel der Planung

Ziel der vorliegenden 1.Änderung ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Plangebietes unter Beachtung äußerer Einflüsse, z.B. unter aktuellen marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand plant der Grundstückeigentümer die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Gebäuden mit nicht störender gewerblicher Nutzung, z.B. Arztpraxen und Tagespflege.

Mit dem Vorhaben kann eine Brachfläche städtebaulich neu geordnet werden.

Durch den unter Pkt. 1 benannten Flächentausch mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks 615/161 können die vorh. Baulasteintragungen (Geh- und Fahrrecht sowie Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind) gelöscht werden. Der neue Eigentümer / Investor hat bereits entsprechende Schritte eingeleitet.

Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die bisher ungenutzten Flächen bzw. die Garagenflächen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Es findet keine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen statt.

3. Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Seit Inkrafttreten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgte eine Neuordnung / Verschmelzung des ursprünglichen Flurstücks 158/1 und den Teilflächen der Flurstücke 159/1 und 160/1 sowie eine Herauslösung von Teilflächen (heutige Flurstücke 1955 und 1959).

Das neu gebildete Flurstück wird aktuell unter der Nr. 1969 geführt.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ umfasst nunmehr unter Berücksichtigung des geplanten Flächentausches den Großteil des neuen Flurstücks 1969 und Teilflächen des Flurstücks 615/161 der Gemarkung Wernigerode, Flur 8 und wird begrenzt:

- im Norden: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Schreiberstraße“, Flurstück 154/3 und die Flurstücke 1955, 1957 und 1960
- im Osten: durch die Flurstücke 821, 1108/161 und 615/161 sowie einer Teilfläche des Flurstücks 1969
- im Süden: durch die öffentliche Verkehrsfläche „Minslebener Straße“, Flurstück 837
- im Westen: durch die Flurstücke 1959, 378/158, 617/158 und 157/1

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgrund der o.g. Neuordnung / Verschmelzung (Vereinigung der ursprünglichen Flurstücke 158/1 und den Teilflächen der Flurstücke 159/1 und 160/1 sowie damit einher gehende Herauslösung von Teilflächen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan (heutige Flurstücke 1955 und 1959)) sowie des geplanten Flächentausches (mit dem Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks 615/161) verändert.

Vorhandene Baulasteintragungen werden durch den bereits benannten Flächentausch obsolet und aus dem Baulastenverzeichnis gelöscht.

Der Geltungsbereich umfasst nach der Neuordnung / Verschmelzung der Flurstücke eine Fläche von ca. 4.620 m².

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück 1969 und das Flurstücks 615/161 befindet sich in Privateigentum.

3.3 Nutzung / Bestand des Gebietes

Das Plangebiet umfasst eine Brachfläche entlang der „Schreiberstraße“ sowie den Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“.

Durch den vorgenannten Flächentausch mit dem Eigentümer des Flurstücks 615/161 werden sämtliche derzeit vorhandene Baulasten zugunsten des Flurstücks 615/161 im Bereich des Plangebietes obsolet und aus dem Baulastenverzeichnis gelöscht.

3.4 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt östlich der Bundesstraße B 244 und nordöstlich der Innenstadt Wernigerodes.

3.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von den öffentlichen Erschließungsstraßen „Schreiberstraße“ im Norden und der „Minslebener Straße“ im Süden.

Im Bestand sind 2 Zufahrten von den öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden. Diese sind im Zuge der direkten Erschließungsplanung zu berücksichtigen bzw. baulich anzupassen.

ÖPNV

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle Minslebener Straße (Stadtbuslinie 202) und zum Wernigeröder Bahnhof als zentrale Schaltstelle des ÖPNV. Die Entfernung beträgt ca. 600 m.

Löschwasserversorgung

Zur Versorgung wird auf die Begründung des Ursprungsentwurfes verwiesen.

Die erforderliche Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode GmbH und kann im Rahmen der Vereinbarung über die Mitbenutzung von Hydranten" vom 18.05.1999 über die Mitbenutzung der technischen Hydranten der Stadtwerke Wernigerode GmbH erfolgen.

Für die Löschwasserversorgung stehen 2 Hydranten aus dieser Mitbenutzungsvereinbarung zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant Schmatzfelder Straße 32 Entfernung ca. 50 m Luftlinie
Leitung DN 400: 980 l/min; 58,8 m³/h (Messung Fließdruck 4 bar)

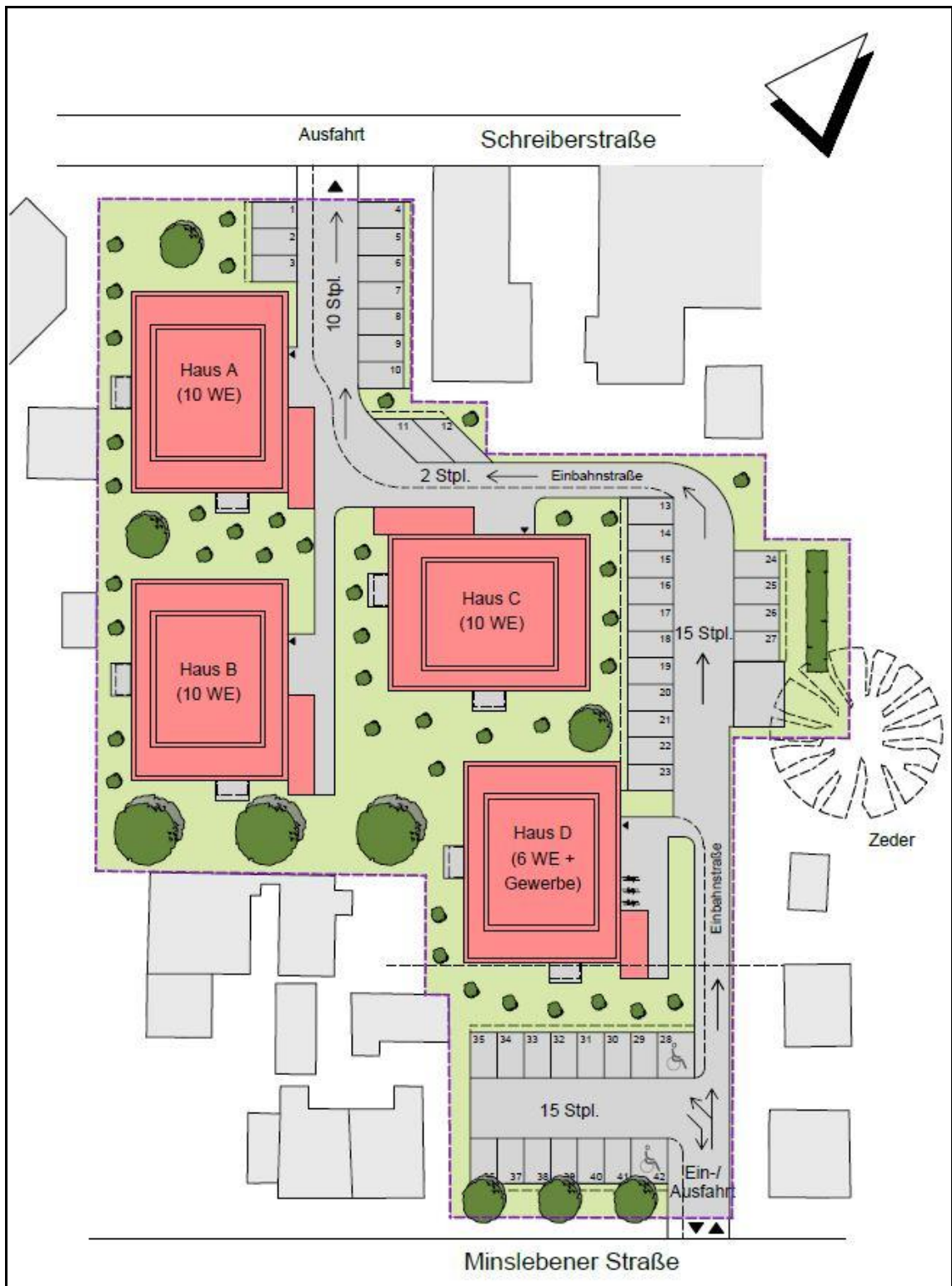
- Hydrant Schmatzfelder Straße 18 Entfernung ca. 190 m Luftlinie
Leitung DN 400: 1200 l/min; 72,0 m³/h (Messung Fließdruck 4 bar)

Zusätzlich steht ein technischer Hydrant zur Verfügung, der aktuell in die Mitbenutzungsvereinbarung aufgenommen werden soll:

- Hydrant Minslebener Straße 32 a
Leitung DN 100: 920 l/min; 55,2 m³/h (Messung Fließdruck 1,5 bar)

Bei einer dreigeschossigen Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von GFZ 1,0 werden die erforderlichen Richtwerte für den Löschwasserbedarf i.H.v. 96m³/h eingehalten (Technische Regel Arb.blatt W 405)

3.6 Städtebaulicher Entwurf



Quelle: Vorentwurf Lageplan (Architekturbüro Kossel AG)

3.7 Entwurf Gebäudekubatur



Minslebener Straße

Quelle: Vorentwurf Ostansicht (Architekturbüro Kossel AG)



Schreiberstraße

Quelle: Vorentwurf Nordansicht (Architekturbüro Kossel AG)

4. Planungsrechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

5. Begründung der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ nicht verändert.

In seiner rechtskräftigen Fassung enthält der Bebauungsplan Nr. 64 folgende Festsetzung:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im Bebauungsplan Nr. 64 sind gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 – 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Des Weiteren ist die Errichtung von Ferienwohnungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 (2) BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.1).

Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO) vor, die ebenfalls zugelassen werden (textliche Festsetzung 1.2).

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.2).

Das Ortsbild im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) soll nicht durch Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten beeinträchtigt werden, die dort bisher nicht vorhanden und somit untypisch sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3 - 5 BauNVO nicht zulässig, da diese störend wirken würden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ in Bezug auf die Geschossigkeit, Geschossflächenzahl und Trauf-/Firsthöhe verändert.

In seiner rechtskräftigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 64 folgendes Maß der baulichen Nutzung fest:

- offene Bauweise mit maximal 50 m Länge gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- maximal 2 Vollgeschosse
- GRZ (Grundflächenzahl) maximal 0,4 gemäß Orientierungswert § 17 BauNVO
- GFZ (Geschossflächenzahl) maximal 0,8
- Traufhöhe 7,00 m als Höchstmaß

Darüber hinaus sind Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 40 Grad textlich festgesetzt. Dadurch ergeben sich bei tieferen Baukörpern Firsthöhen von ca. 14 m.

In der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 bleibt dieses Maß der baulichen Nutzung für den Teilbereich an der Minslebener Straße (WA 2) erhalten, da die angrenzende Bebauung Firsthöhen von ca. 8,00 m aufweist (siehe Pkt. 3.7 Gebäudekubatur). Allerdings wird in der 1.Änderung des Bebauungsplanes die Ausbildung eines flach geneigten Walmdaches (siehe Pkt. 3.6 Städtebaulicher Entwurf - Haus E) festgesetzt, da die geplanten Gebäude größere Gebäudetiefen aufweisen. So sollen überdimensionale Firsthöhen und damit einhergehende Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung vermieden werden.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) wird das Maß der baulichen Nutzung folgendermaßen geändert:

- maximal 3 Vollgeschosse
- GFZ (Geschossflächenzahl) maximal 1,2 gemäß Orientierungswert § 17 BauNVO
- Traufhöhe 11,00 m als Höchstmaß
- Firsthöhe 12,00 m als Höchstmaß

Die gewählten Höchstmaße gewährleisten, dass sich die künftigen Gebäude ihrer Höhe nach harmonisch in die in der Umgebung vorhandene Bebauung einfügen.

Die textliche Festsetzung sorgt für eine geometrisch eindeutige Bestimmung der Bezugshöhe.

Das 3. Geschoss ist als sogenanntes Staffelgeschoss auszubilden, eine gegenüber den Außenwänden eines Hauses zurückstehende Etage. Dabei weist dieses eine geringere Grundfläche als die darunter liegenden Geschosse auf.

Dieses Ansinnen wird gemäß § 9 (3) Satz 2 BauGB durch die festgesetzte Geschossflächenzahl, die dem 2,5-fachen der Grundflächenzahl entspricht, untermauert.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Gemäß § 19 (4) BauNVO können weitere Überschreitungen mit geringem Ausmaß zugelassen werden, wenn bei Überschreitungen mit geringen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde.

Somit ist dem Ziel der innerstädtischen Verdichtung der Wohnungsbebauung näher zu kommen, ohne die bestehende Nachbarbebauung zu beeinträchtigen.

Bei geringfügigen Überschreitungen der Grundflächenzahl sind zum Ausgleich Dachflächen größer als 10 m² von Nebengebäuden und ggf. die nicht überbauten Dachdecken der Hauptgebäude (Flachdächer ohne Solar- oder Photovoltaikanlagen) mit Gründächern auszubilden. Die Fläche der Gründächer muss mindestens dem Maß der Überschreitung der Grundflächenzahl entsprechen.

Gründächer bieten Retentions- und Klimafunktionen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Insofern können sie als Kompensationsmaßnahmen für geringfügige Überschreitungen der max. Grundflächenzahl angesetzt werden.

Festsetzungen zur Höhenlage

In der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 wird die Traufhöhe im WA 1 auf maximal 11,0 m und die Firsthöhe auf maximal 12,0 m begrenzt und orientiert sich damit an den Firsthöhen der näheren Umgebung, da die angrenzende Bebauung Firsthöhen von bis zu 11,80 m aufweist (siehe Pkt. 3.7 Gebäudekubatur).

Allerdings wird in der örtlichen Bauvorschrift entgegen des ursprünglichen Bebauungsplanes eine Dachneigung < 40°, aber mind. mit 21° festgesetzt, um der Firsthöhe Einhaltung zu gebieten und sich harmonisch in die umgebende Bebauung einzufügen.

Entlang der Minslebener Straße (WA 2) bleibt die ursprünglich festgesetzte Traufhöhe von max. 7,00 m unverändert erhalten, ohne die Firsthöhe zu begrenzen.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von ca. 1,2 % von Nord nach Süd und ein Gefälle von ca. 0,5 % von West nach Ost auf. Der höchste Geländepunkt liegt im Nordwesten mit ca. 233,0 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Südosten mit ca. 231,8 m ü. NHN.

In seiner rechtskräftigen Fassung setzt der Bebauungsplan Nr. 64 als Bezugshöhe für die festgesetzten Höchstmaße der Höhe baulicher Anlagen die Höhenlage der vermessenen und in die Planzeichnung eingetragenen Geländeoberfläche in der Mitte der von der baulichen Anlage überbauten Grundfläche fest.

Durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wird die Bezugshöhe nicht verändert.

Die Traufhöhe (TH) wird unverändert von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Im WA 1 lässt die 1.Änderung des Bebauungsplanes die Ausbildung von Flachdächern zu. In diesem Fall gilt als Traufhöhe die Oberkante der Gebäudeaußenwand.

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) wird von der Bezugshöhe bis zum First (oberer Abschluss des Gebäudes) gemessen.

5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In seiner rechtskräftigen Fassung enthält der Bebauungsplan Nr. 64 Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.

Diese Festsetzung wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wie folgt verändert:

- 3 m Grenzabstand umlaufend, durch komplette Beräumung des Grundstückes einschl. Abbruch des Bestandsgebäudes an der nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind unverändert außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO zulässig.

5.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ dürfen Verkehrs- und Bewegungsflächen innerhalb des Plangebietes sowohl von den Anliegern als auch von Ver- und Entsorgungsträgern genutzt werden.

5.5 Führung von Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ erfolgte eine Betrachtung der Umweltbelange sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung.

Eine Umweltprüfung wurde nicht durchgeführt, da es sich bei dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 64 um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB handelte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 wird im Rahmen der 1. Änderung durch die bereits erwähnte Neuordnung / Verschmelzung von Flurstücken sowie Flächentausch geringfügig verkleinert (von ehemals 4.761 m² auf ca. 4.620 m²).

Im Zuge der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 64 wurden *„erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Neuversiegelung (Nachverdichtung) und wenig erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild erwartet. Eine Umweltprüfung ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Eine Anpassung der baulichen Nutzung an die Anforderungen des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erreicht.“* (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64, Pkt. 4.13)

„Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde.

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Beseitigung der Hecken und Gehölzstrukturen deutlich außerhalb der Brutzeit stattfindet, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadtypischen Lebensraumes werden somit neu geschaffen.“ (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64, Pkt. 5.2)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 weist die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes aus. Die vorhandene Freifläche hat eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter im Falle einer Nichtdurchführung der Planung waren und sind nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse der Untersuchungen können der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 unter Pkt. 4 und 5 (Umweltauswirkungen / Artenschutzrechtliche Prüfung) entnommen werden.

Anderweitige negative Auswirkungen sind durch die 1. Änderung nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Hinweise bezüglich generell abzureißender Gebäude:

Wie bereits dargestellt, ist es nach § 44 Abs. 1 BNatSchG u. a. verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. So unterliegen dauerhafte Lebensstätten z.B. von Fledermäusen, Mehlschwalben, Greifvögeln, Mauerseglern, Hornissen u. a. einem ganzjährigen Schutz.

Sollten bei dem Vorhaben geschützte Arten oder ihre Lebensstätten (z. B. aktuell besetzte oder auch unbesetzte Nester oder Schlaf- und Hangplätze der o. g. Arten) angetroffen werden, sind die Arbeiten zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Untere Naturschutzbehörde wird die Umsetzung der Tiere vornehmen bzw. veranlassen.

Die Information ist möglich über Telefon 03941/59705721 oder per E-Mail an naturschutz@kreis-hz.de.

Konkrete Hinweise zum gegenwärtigen Vorkommen geschützter Arten an dem Vorhabensobjekt liegen derzeit nicht vor.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange kann grundsätzlich vermindert werden, wenn Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen nicht in der Zeit vom 1. April bis 1. September durchgeführt werden. Daher wird die Zeitspanne vom 01. April bis 01. September als Sperrfrist für Abbruch- und Sanierungsarbeiten festgelegt.

5.6.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der städtischen Baumschutzsatzung.

Der überwiegende Teil der auf dem Grundstück befindlichen Gehölze ist nicht satzungsrelevant. Die Entnahme eines Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*) und einer Colorado -Tanne (*Abies concolor*) muss allerdings im Zuge des Bauvorhabens durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden (siehe Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 Pkt. 2.4).

Im Plangebiet sind demnach gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ in Verbindung mit der Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode 3 Bäume der Artenliste I zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, zuletzt geändert im Juli 2022, wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Des Weiteren sind gemäß ursprünglichem Bebauungsplan Nr. 64 im Plangebiet 3 Nistmöglichkeiten bzw. Nahrungsräume für Insekten und Vögel im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude und der Anlage von Gartenflächen neu herzustellen, da

sich das Plangebiet im Siedlungsbereich von Wernigerode befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt.

Somit werden Lebensräume für verschiedenste Insektenarten, aber auch Nistmöglichkeiten für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (z.B. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz und Rotkehlchen) geschaffen.

Die Festsetzungen zu Gruppenpflanzungen mit Sträuchern, Stauden und einer Teichanlage im Bebauungsplan Nr. 64 beruhten auf einem städtebaulichen Entwurf, des ehemaligen Investors / Grundstückseigentümers, der unter anderem eine Teichanlage zur Minslebener Straße vorsah und Gruppenpflanzungen mit mehreren gebietsfremden, teilweise sogar potenziell invasiven Arten.

Sie wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 durch die generelle Festlegung ersetzt, dass die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen im Wohngebiet zu einem überwiegenden Flächenanteil mit standortheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen / zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten sind. Zur Orientierung dient die Artenliste II.

Eine Durchgrünung des Gebiets wird durch folgende Festsetzungen gewährleistet:

- Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen
- die überbaubare Grundstücksfläche ist mit mindestens 3 mittel- bis großkronigen, überwiegend heimischen Laubbäumen der Artenliste I zu begrünen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) ist eine dreireihige Strauchhecke aus standorttypischen, heimischen Sträuchern der Artenliste II mit einer Breite von min. 3 m anzupflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Die Gehölze sind in den Reihen versetzt gegeneinander zu pflanzen.

Artenliste I Grundstücksbaum (Qualität Hochstamm [HS] Stammumfang 12/14)

- Schnurbaum (*Sophora japonica*)
- Baummagnolie (*Magnolia kobus*)
- Kupfer-Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)

Artenliste II – standortheimische Sträucher (Qualität 3xV 125-150)

- Europäische Eibe (*Taxus baccata*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnlicher Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Hartriegel (*Cornus alba*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Liguster (*Ligustrum ovalifolium*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Vielblütige Rose / Büschelrose (*Rosa multiflora*)

- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Haselnuss (*Corylus colurna*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Auf die Einhaltung der Vorgaben des Nachbarschaftsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt bei der Planung und Anlage der Pflanzungen sowie die notwendige Abstimmung mit Ver- / Entsorgungsträgern hinsichtlich zu berücksichtigender Leitungsbestände wird hingewiesen. In Abhängigkeit der zu errichtenden Gebäude wird die Pflicht zur Schaffung von Spielplätzen für Kleinkinder gemäß § 8 BauO LSA geregelt, so dass eine gesonderte Festsetzung nicht erfolgen muss.

Die sonstigen Festlegungen unter Pkt. 6.3 - Allgemeines – des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

5.6.2 Oberflächenbefestigung / -entwässerung

Die Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, so dass Stellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen sind.

Damit wird erreicht, dass ein Teil des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers flächenhaft entwässert.

5.6.3 Geologie - Baugrund

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Planungsbereich nicht bekannt.

Gemäß der digitalen Geologischen Karte sowie nahegelegener Bohrungen können im Bereich des Vorhabens oberflächennah Auffüllungen und Flussschotter vorkommen.

Es wird empfohlen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, so dass u.a. die Gründung den Begebenheiten angepasst und entsprechende Hinweise zum Baugrund gegeben werden können.

5.7 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wird durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht verändert, so dass Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen weiterhin außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.8 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ enthält Schallimmissionsprognosen und trifft Festsetzungen zum Immissionsschutz, die hinsichtlich der Außenwohnbereiche geändert wird.

„Der Außenwohnbereich sollte auf der lärmabgewandten Seite entstehen. Erfahrungsgemäß liegen die Beurteilungspegel im Lärmschatten von Einzelhäusern ca. 5 dB unterhalb der lärmzugewandten Seite. Balkone, Loggien und Terrassen sind sogenannte Außenwohnbereiche. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Ihre Schutzbedürftigkeit ist jedoch auf den Tageszeitraum beschränkt. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) ermittelte Beurteilungspegel größer als 64 dB(A) ist. Nachts (22:00 – 6:00 Uhr) besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein Schutzbedürfnis.

Der einzuhaltende Beurteilungspegel von 64 dB(A) orientiert sich an den Schutzanforderungen der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Kern-, Dorf- und Mischgebiete).

Dieser Wert ist auch bei WR- und WA-Gebieten anzuwenden, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird.

Die 64 dB(A) werden nicht überschritten und es sind keine Schallschutzvorkehrungen im Außenbereich notwendig.“

Quelle: Zusammenfassung Schallimmissionsprognosen (öko – control GmbH)

Entsprechend v.g. Schallimmissionsprognosen durch öko – control GmbH (vom 26.06.2019 und 01.12.2020) enthält die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 im Gegensatz zum ursprünglichen Bebauungsplan lediglich die Empfehlung, dass Außenwohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sind.

Trotz der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes für die Tagzeit gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ wird die Möglichkeit zur Nutzung dieser Gebäudeseiten als Außenwohnbereiche für vertretbar und städtebaulich sinnvoll gehalten. Die Entscheidung stützt sich auf folgende Erwägungen:

1. Keine Überschreitung gesetzlicher Grenzwerte:

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an keinem Immissions-ort überschritten. Auch wenn diese Verordnung primär für den Neubau von Straßen gilt,

zeigt die Einhaltung der Grenz-werte, dass keine gesundheits-gefährdende Lärmbelastung vorliegt.

2. Städtebauliche Qualität und Nutzbarkeit:

Die West- und Nordwestseite bieten eine günstige Ausrichtung hinsichtlich Besonnung und Ausblick. Die Nutzung dieser Flächen als Außenwohnbereiche trägt zur Wohnqualität und zur besseren Ausnutzung der Grundstücksflächen bei.

3. Eigenverantwortung der Bauherren:

Die Flexibilisierung der Festsetzung ermöglicht es den Bauherren, unter Berücksichtigung individueller Bedürfnisse und baulicher Möglichkeiten selbst zu entscheiden, ob und wie ein Außenwohnbereich angeordnet wird. Dies entspricht dem Prinzip der planerischen Abwägung und fördert eine bedarfsgerechte Nutzung.

4. Zumutbarkeit im urbanen Kontext:

Die Überschreitung betrifft ausschließlich die Orientierungswerte für die Tagzeit und liegt im Rahmen dessen, was in einem urban geprägten Mischgebiet als zumutbar angesehen werden kann.

5. Bauliche Mittel:

Als Abschirmung zur öffentlichen Straße, aber auch in Gestaltung der Außenanlagen sind Sträucher und Heckenbepflanzungen für die Grünflächen vor dem Haus A vorgesehen. Weiterhin erhalten die Balkone und Dachterrassen geschlossene, verglaste Brüstungsgeländer.

Vor diesem Hintergrund sollen Außenwohnbereiche auch auf den straßenzugewandten Seiten von Haus A zugelassen werden und die Festsetzung entsprechend flexibel erfolgen.

5.9 Vorbeugender Brandschutz

Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können. Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

6. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

In seiner rechtskräftigen Fassung enthält der Bebauungsplan Nr. 64 Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes, die in der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ um die Versorgung mit Fernwärme ergänzt wird.

Folgende Festlegungen der Stadtwerke Wernigerode:

Strom

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom ist grundsätzlich möglich, erfordert jedoch die teilweise Sanierung des Stromnetzes, des Ortsnetzes und der Netzanschlüsse im Bereich der Schreiberstraße, Minslebener Straße und Schmatzfelder Straße. Eine Erschließung des Plangebietes ist erforderlich.

Erdgas

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Eine Erschließung des Plangebietes ist erforderlich.

Trinkwasser

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist grundsätzlich möglich. Eine Erschließung des Plangebietes ist erforderlich.

Fernwärme

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist grundsätzlich möglich. Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit über die Schreiberstraße geplant.

Versorgung mit Fernwärme

Für das Plangebiet wurde eine Versorgung mit Fernwärme durch Ausbau des Fernwärmenetzes wie folgt in Aussicht gestellt:

- 2025: Minslebener Straße
- 2026: Schreiberstraße

Zuständig für das Fernwärmenetz ist die Stadtwerke Wernigerode GmbH.

Straßenbeleuchtung

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist ggf. die Erneuerung bzw. Ergänzung der vorhandenen Straßenbeleuchtungsanlage erforderlich. Hierzu sind weiterführende Gespräche mit der Stadt Wernigerode zu führen.

Die Beleuchtung im Geltungsbereich des Wohngebietes (innere Erschließung) erfordert keine öffentliche Beleuchtung, da sie nicht an das öffentliche Beleuchtungsnetz angeschlossen wird.

Abfallentsorgung

Hinweise:

Gemäß § 3 Abs. 9 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. IS. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung obliegt daher bis zur endgültigen Entsorgung aller anfallenden Abfälle dem Bauherrn.

Für den Bauherrn besteht gem. § 3 Abs. 8 KrWG als Abfallerzeuger von Abfällen die Pflicht, alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Abfälle einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen.

Abfälle, die nicht verwertet werden, sind einer ordnungsgemäßen und gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung zuzuführen. Zur Gewährleistung dieser Pflichten, sind die anfallenden Abfälle getrennt voneinander und nach Abfallarten zu erfassen und getrennt zu entsorgen.

Die im Rahmen der Tiefbau-ZGründungsarbeiten anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen. Ist ein Einbau am Bauort nicht möglich, ist der überschüssige Bodenaushub nach den Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen. Eine Untersuchung hat dann im Mindestuntersuchungsprogramm je 500 m³ anfallendes Bodenmaterial nach der Tabelle II. 1.2-1 o. g. Regelungen, durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro zu erfolgen:

Anfallende Bauschutt- und Straßenaufbruchabfälle sind, sofern diese nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden, ebenfalls durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro entsprechend der Tabelle II. 1.4-1 im Mindestuntersuchungsumfang der Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt zu untersuchen.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z. Bsp. Straßenaufbruch oder Erde mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die Untere Abfallbehörde des Landkreises Harz zu informieren. Vor der Entsorgung von gefährlichen Abfällen, ist die Untere Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Für die Verwendung und Verwertung mineralischer Abfälle (Bodenaushub, Recyclingmaterial usw.) in technischen Bauwerken die Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (Ersatzbaustoffverordnung - ErsatzbaustoffV) anzuwenden.

Vor dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in ein techn. Bauwerk ist in Abhängigkeit vom Grundwasserabstand an der geplanten Einbaustelle und der am Einbauort vorhandenen Bodenart die Eignung des einzusetzenden Ersatzbaustoffes gern. ErsatzbaustoffV zu bestimmen.

Bei der Verwendung von min. Ersatzbaustoffen gemäß ErsatzbaustoffV (u.a. Baggergut u. Boden Klasse F3, Recyclingbaustoff Klasse RC3) ist der Einbau 4 Wochen vor Beginn bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen.

Für die Verwendung von mineralischen Einsatzbaustoffen auf, in und unterhalb einer durchwurzel-baren Bodenschicht gilt die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV).

Gemäß § 8 Abs. 1 GewAbfV sind die anfallenden Bau- und Abbruchabfälle Glas, Kunststoff, Metalle, Holz, Beton, Ziegel, Fliesen und Keramik, Dämmmaterial, Bitumengemische, Baustoffe auf Gipsbasis usw. voneinander getrennt zu erfassen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Die getrennte Erfassung ist gern. § 8 Abs. 3 GewAbfV durch die Erzeuger und Besitzer von Abfällen mittels Praxisbelege wie Wiege- und Lieferscheine / Rechnungen zu dokumentieren. Ebenso ist der beabsichtigte Verbleib aller Abfälle anzugeben. Für den Lagerbereich der Abfälle ist ein Plan / Skizze / Foto in der Dokumentation mit anzugeben. Soweit die Abfälle nicht getrennt erfasst werden können, sind die stattdessen entstehenden Gemische, sofern sie überwiegend Kunststoffe, Metalle und Holz enthalten, einer mechanischen Vorbehandlung zuzuführen. Dies ist ebenfalls entsprechend zu dokumentieren. Die Dokumentationsunterlagen sind der zuständigen Behörde auf Ver-langen vorzulegen.

Ein anfallendes Abfallgemisch ist einer zugelassenen Bauabfallsortieranlage zuzuführen.

Bei der Entsorgung sind die Bestimmungen über die Zulässigkeit der Entsorgung entsprechend der Verordnung über die Nachweis-führung bei der Entsorgung von Abfällen (Nachweisverordnung - NachwV) vom 20.10.2006 (BGBl. I S. 2298) i.d.g.F einzuhalten. Die Nachweise über die Entsorgung aller anfallenden Abfälle sind durch den Abfallerzeuger zum Zwecke des Nachweises entsprechend den gesetzlichen Vorgaben 3 Jahre aufzubewahren.

Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die enwi als TÖB in die Planung einzubeziehen.

7. Auswirkungen der Planung

Verkehrliche Erschließung

Von der Planung sind keine Verkehrsflächen betroffen.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Schreiberstraße“ und „Minslebener Straße“.

Für die Erschließung des Grundstückes sollen die beiden vorhandenen Grundstückszufahrten berücksichtigt bzw. baulich angepasst werden.

Die beiden Zufahrten sind / werden als Gehwegüberfahrt ausgebildet.

Ruhender Verkehr

Belange des ruhenden Individualverkehrs im öffentlichen Straßenraum sind durch die Planung nicht betroffen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Belange des ÖPNV sind durch die Planung nicht betroffen.

Rad- und Fußverkehr

Belange des Rad- und Fußverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

Feuerwehraufstellfläche

Bewegungsflächen für die Feuerwehr (mit einer Größe von mind. 7 x 12 m) stehen auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen „Schreiberstraße“ und „Minslebener Straße“ zu Verfügung.

Darüber hinaus gegebenenfalls erforderliche Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens auszuweisen.

8. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Der Geltungsbereich der integrierten örtlichen Bauvorschrift deckt sich mit den Grenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“.

Diese örtliche Bauvorschrift regelt in wesentlichen Punkten, die nach außen wirksame Gestaltung der baulichen Anlagen (Wände, Dächer und Einfriedungen).

Fassaden- und Dachgestaltung

Um Ressourcen einzusparen und der innerstädtischen Verdichtung im Bereich des Wohnungsbaus zu entsprechen sowie technische und energetische Erfordernisse zu erfüllen, sind mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes im Gebiet des WA 1 auch für Hauptgebäude Flachdächer und Satteldächer mit Dachneigungen unter 40 Grad zulässig.

Im Bereich der Minslebener Straße (WA 2) sind flach geneigte Walmdächer zulässig, da keine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt ist. Flach geneigte Walmdächer sollen für eine Begrenzung der Firsthöhe bei tieferen Baukörpern sorgen.

Mit Flach- bzw. flachgeneigten Dächern werden Voraussetzungen geschaffen, um nachhaltig und barrierearm (Personenaufzug in einem 3-geschossigem Gebäude) zu bauen.

Baustoffe werden effizient genutzt (es wird nur das umbaut, was benötigt wird bzw. genutzt werden kann), es entstehen keine nur beschränkt bzw. keine nicht nutzbaren Räume, welche auch Betriebskosten verursachen.

Darüber hinaus wird die Gebäudehöhe durch Festsetzung einer Firsthöhe als Höchstmaß reduziert. Die bestehende Nachbarbebauung wird nicht beeinträchtigt und die Möglichkeit geschaffen, Gründächer zu verwenden.

Flachdächer und flach geneigte Satteldächer sind ein Zugeständnis für tiefere, 3-geschossige Baukörper im rückwertigen Bereich bis hin zur Schreiberstraße (WA 1), da auch dort keine straßenbegleitende Bebauung festgesetzt ist.

Für zulässige Photovoltaik- und/oder Solaranlagen beträgt die optimale Dachneigung 30 – 35 Grad. Auf geneigten Dächern sind sie in symmetrischer Anordnung anzubringen.

Die Begrenzung von roten Farbtönen und des Dachmaterials (Tondachziegel, Betondachstein oder Biberschwänze) für geneigte Dächer behält in der 1.Änderung des Bebauungsplanes seine Gültigkeit (siehe Pkt. 3 der Örtlichen Bauvorschrift).

Für die Neubebauung im WA 1 werden zeitgenössische, den heutigen Ansprüchen gerecht werdende Baukörper angestrebt.

Die Vorschriften zur Fassadengestaltung werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes um den Einsatz von ortstypischer Holzverkleidung, in Teilbereichen der Fassaden, ergänzt, um die neue Fassadengestaltung in das bestehende Ortsbild einzufügen und die energetischen und bautechnischen Anforderungen mit einer qualitätsvollen Gestaltung zu verbinden.

Damit die obersten Geschosse (2.Obergeschoss) der neuen Gebäude nicht aus den teilweise niedrigeren Bestandsgebäuden herausstechen, sind gedeckte ruhige, aber nicht reinweiße, grelle oder zu dunkle Farben zu verwenden.

Einfriedungen

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ ergänzt eine maximale Zaunhöhe von 1,40 m zu Nachbargrundstücken, gemäß Bestand, sowie eine Zaunhöhe von 1,80 m unmittelbar an aneinandergrenzenden Terrassen.

Des Weiteren wurde die Ausführungsart der Hecken und Zäune präzisiert.

In der 1.Änderung des Bebauungsplanes sind ortsübliche Einfriedungen nur als Zäune (Metall / mind. Doppelstabmattenzaun und Holz) oder Hecken (z.B. Hainbuchen-, Liguster- Eiben- oder Blühhecken) zulässig.

Nach wie vor sind Gabionen, Beton- oder Kunststoffzäune ausgeschlossen.

Ergänzt wurde die örtliche Bauvorschrift um den Passus, dass Kunststoffstreifen als Sichtschutz ausgeschlossen sind.

Natürlich kann auf eine Grundstückseingrenzung durch Zäune auch verzichtet werden.

Genehmigungspflicht und Ordnungswidrigkeiten

In seiner rechtskräftigen Fassung enthält der Bebauungsplan Nr. 64 Aussagen zur Genehmigungspflicht und Ordnungswidrigkeiten, die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ unverändert erhalten bleiben.

9. Anhang

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 64: Conterra Planungsgesellschaft mbH,
Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Schallimmissionsprognosen vom 26.06.2019 / 01.12.2020: öko – control GmbH
Burgwall 13a, 39218 Schönebeck

Wernigerode, 16.01.2026


.....
Oberbürgermeister



Magdeburg, 19.12.2025


Architekturbüro Kossel AG
Architekten Ingenieure
39108 Magdeburg • Goethestraße 19
Tel.: 03 91 / 7 34 67 78 • Fax: 7 34 67 80

.....
Planverfasser