

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 05 Gewerbe- und Industriegebiet „ Schmatzfelder Chaussee“

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05 Gewerbe- und Industriegebiet „ Schmatzfelder Chaussee“ hat das Ziel, im nördlichen Bereich von Wernigerode, weitere auch große Gewerbe- und Industriebetriebe ansiedeln zu können. Die bestehenden Gewerbe- und Industriebereiche der Stadt verfügen über keine großen zusammenhängenden Flächen, so dass für weitere Ansiedlungsbestrebungen für Investoren Handlungsbedarf bestand. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt wurden neben dem an diesem Standort zu entwickelnden Plangebiet 2 Alternativstandorte untersucht. Im Beteiligungsverfahren zum Flächennutzungsplanaufstellungsverfahren wurde jedoch der Standort an der Schmatzfelder Chaussee als der geeignetste bewertet.

Verfahrensablauf unter Berücksichtigung der Abwägung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 21.06.2007 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 05 Gewerbe- und Industriegebiet „ Schmatzfelder Chaussee “ förmlich eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage des Vorentwurfes vom 11.03. bis einschließlich 18.04.2008 im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung) wurden von Anwohnern der Schmatzfelder Chaussee Anregungen dergestalt vorgetragen, dass das Anlegen eines Grüngürtels zwischen der Bestandsbebauung zu den angrenzenden festgesetzten Gewerbeflächen gefordert wurde.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.02.2008 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf sowie soweit zutreffend den geeigneten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus Sicht ihrer Fachplanungsvorgaben bis zum 30.04.2008 abzugeben.

Parallel zur Behördenbeteiligung wurde ein Niederschlagswasserbeseitigungsgutachten erarbeitet, in dessen Ergebnis im Bebauungsplanentwurf Regenrückhalte- und Retentionsflächen festgesetzt wurden.

Mittels eines Schallschutzgutachtens wurde der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung durch die geplante heranrückende Gewerbe- und Industrienutzung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung durch den Gewerbebereich Am Kupferhammer und das Gewerbegebiet Reddeber untersucht. Daraus resultierend wurden im Bebauungsplanentwurf Emissionskontingente festgesetzt, deren Einhaltung von den anzusiedelnden Industrie- und Gewerbebetrieben im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Die bestehenden Wohnnutzungen wurden in Abänderung zum Vorentwurf auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung nunmehr als Mischgebiet festgesetzt, um eine gleichberechtigte Wohn- und Gewerbeentwicklung in diesem Bereich zu ermöglichen. Der Anregung der Anwohnerschaft der Schmatzfelder Chaussee folgend, wurde um die Bestandswohnbebauung ein 5 m breiter Grünstreifen festgesetzt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.11.2008 mit diesen eingearbeiteten Punkten wurde am 11.12.2008 durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Grundlage der Festsetzung der Emissionskontingente als immissionsschutzrechtliche Festsetzung für den Bebauungsplanentwurf bildete das Schallschutzgutachten der öko-

control GmbH vom 01.10.2008. In dieser schalltechnischen Untersuchung hatte sich ein Rechenfehler eingeschlichen, so dass es zum Teil zu fehlerhaften Festsetzungen von Emissionskontingenten führte. Das Ingenieurbüro öko-control übergab der Stadt mit dem 08.01.2009 eine aktualisierte schalltechnische Untersuchung, in der sich mit der Neufestsetzung der Emissionskontingente eine Verbesserung für die Anlieger ergibt. Dies aktualisierte Schallschutzgutachten mit den daraus resultierenden angepassten Emissionsfestsetzungen hat am weiteren Planverfahren(Öffentliche Auslegung sowie erneute Beteiligung der betroffenen Behörden) teilgenommen.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 19.01. bis einschließlich 27.02.2009 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen mit Umweltbericht und die vorliegenden umweltbezogenen Informationen (Schallschutzgutachten, Niederschlagswasserentsorgungskonzept, Baugrunduntersuchung, Umweltverträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan).

Von den Bürgern wurden Anregungen vorgetragen, die in das parallel zum Bebauungsplanverfahren geführte Umlegungsverfahren eingreifen (Veränderung von Grundstückszuschnitten und Höhe der Entschädigungen) und im Rahmen der zu führenden Planwuschtermine dieses Verfahrens abgeklärt werden können. Anregungen zur Aufnahme weiterer Grundstücksflächen in den Bereich des Mischgebietes konnten keine Berücksichtigung finden, da Hauptziel dieses Bebauungsplanverfahrens die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen ist und keine zusätzlichen Flächen geschaffen werden sollen, die eine Entwicklung der gewerblichen Nutzung mit weiteren Einschränkungen gerade in immissionsschutzrechtlicher Sicht erschweren. Die Mischgebietsausweisung wurde nur auf die vorhandene verfestigte Wohnbebauung beschränkt.

Desweiteren wurden Bedenken geäußert, dass der festgesetzte 5m breite Grünstreifen keinen ausreichenden Schutz vor der heranrückenden gewerblichen Nutzung bieten würde, da die Grundstücksbesitzer ohnehin eine Lärmbelästigung durch die stark frequentierte B 244 und die gegenüberliegende gewerbliche Nutzung hinnehmen müssen. Die Grünstreifen wurden innerhalb des Mischgebietes zwischen bereits bebauten und noch un bebauten Grundstücken auf der Seite der un bebauten Grundstücke festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung schließt sich erst nach dem 50 m breiten Mischgebiet an. Die festgesetzten Emissionskontingente , deren Einhaltung im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sichern gemäß dem durchgeführten Beteiligungsverfahren der Fachbehörden einen ausreichenden Schutz. Die Vorbelastung des Gebietes durch die Bundesstrasse , die im Gebiet befindliche gewerbliche Nutzung (Autohaus) sowie die Nutzungen westlich der Schmatzfelder Chaussee sind in die Festsetzung des Mischgebietes eingeflossen.

Aufgrund der vorgetragenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Satzungsfassung eine Baugrenze parallel zur B 244 aufgrund des Anbauverbotes gemäß Bundesfernstraßengesetz und Flächen für Löschwasserezisternen festgesetzt.

Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der erhöhte Oberflächenwasserabfluss sowie der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere ermittelt.

Im Gegensatz dazu wird auf bisheriger Ackernutzung innerhalb des Plangebietes eine Aufwertung durch die Pflanzung und Entwicklung von Streuobstwiesen bzw. anderen Gehölzpflanzungen sowie Eingrünungen im Umfeld des Vorhabens erzielt. Hinzu kommt die großflächige Umwandlung von Acker in extensives Grünland im Bereich der Barrenbach-Aue.

Neben den im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden ergänzende Ersatzmaßnahmen mit dem Bau eines Fischaufstieges an einer hohen Flussbarriere an der Holtemme und der baulichen Gestaltung eines besseren Amphibienwechsels (zw. Reddeber Teich- B 244- Teichmühle) festgelegt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden derzeit landwirtschaftliche Flächen in Bauland umgewandelt. Dennoch wurde im Abwägungsvorgang unter Würdigung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltbezogenen Belangen der Entwicklung dieser Flächen für die Gewerbe- und Industrieansiedlung der Vorrang gegeben.

Die Planung entspricht den Zielen der Landesplanung, da Wernigerode explizit im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz unter Pkt. 4.4.1. als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen benannt wurde. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bei der Alternativbetrachtung für Gewerbeflächen dieser Standort von den beteiligten Fachbehörden als der geeignetste festgelegt. Somit erfolgte bei der Abwägung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Entscheidung zugunsten der Entwicklung der gewerblichen Flächen an diesem Standort (Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen).

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden positive Beiträge für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Wasser, Boden, Biotopverbund sowie Schutz eines Fließgewässers sowie allgemein für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild um Wernigerode geleistet.

Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes im Plangebiet und die festgesetzten externen Maßnahmen sowie nach Prüfung der Planungsalternativen wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan vom Stadtrat der Stadt Wernigerode am 17.09.2009 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 26.09.2009 ist der Bebauungsplan Nr. 05 Gewerbe- und Industriegebiet „Schmatzfelder Chaussee“ in Kraft getreten.