

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 44 Sondergebiet „Parkhaus am Winterberg“ Schierke

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 Sondergebiet „Parkhaus am Winterberg“ Schierke hat das Ziel, den ruhenden Verkehr in der Ortslage Schierke zur Entwicklung des Tourismus neu zu ordnen. Landesplanerisch besteht die Aufgabe, Schierke touristisch zu entwickeln. Im Jahr 2009/10 wurde ein umfassendes touristisches Konzept („Integriertes Ortsentwicklungskonzept für Schierke am Brocken“ ,Architektur- und Planungsbüro Prof. Dr. Wolf R. Eisentraut, Architekt BDA, Berlin) erarbeitet, welches in diesem Sinne ein vielfältiges Maßnahmenbündel zur Entwicklung von Tourismus, Erholung und Freizeit vorsieht. Grundlegende Voraussetzung für die Entwicklung des Tourismus ist gemäß dem integrierten Ortsentwicklungskonzept die Erstellung weiterer ausreichender Stellplätze in Schierke.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens wurde neben dem an diesem Standort zu entwickelnden Plangebiet ein Alternativstandort am Ortseingang von Schierke untersucht.

Im vorbereitenden Behördenbeteiligungsverfahren zum Bebauungsplanaufstellungsverfahren wurde jedoch der Standort am bereits vorhandenen Waldparkplatz aus ökologischer naturräumlicher Sicht als der geeignetere bewertet.

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

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.07.2012 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 44 Sondergebiet „Parkhaus am Winterberg“ Schierke förmlich eingeleitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (Offenlage des Vorentwurfes vom 07.08.bis einschließlich 07.09.2012 im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung und im Rathaus OT Schierke) wurde von einem Anwohner des Bodeweges eine Anregung dergestalt vorgetragen, dass das Bauvorhaben aus seiner Sicht als Lobbyarbeit für Bauunternehmen angesehen wird. Desweiteren wurde vorgetragen, besser ein Parkhochhaus zu errichten, dass geschätzte 75 % der Ortslage zum Erreichen des Parkhauses durchquert und Bäume gefällt werden müssten. Aus Sicht des Einwenders könnte die geplante Fußgängerbrücke für die bereits vorhandene entfallen und überhaupt sieht er den Standort des Parkhauses am Ortseingang von Schierke als den geeigneteren an. Weiterhin wird die Sinnhaftigkeit der Entwicklung des Wintersportgebietes in Schierke in Frage gestellt.

Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes für die Errichtung eines Parkhauses das vom Stadtrat beschlossene Ortsentwicklungskonzept umgesetzt wird in dessen Aussage der Tourismus zu entwickeln ist Alternativstandorte wurden untersucht , aber aus ökologischer und landschaftsplanerischer Sicht von den Fachbehörden abgelehnt und somit der Standort am schon bestehenden Waldparkplatz favorisiert Die Zuwegung zum Parkhaus erfolgt nicht durch die Ortslage sondern entlang der Ortsrandlage und die dafür notwendigen Baumfällungen wurden mit den Fachbehörden abgestimmt und mit entsprechend zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen genehmigt. Die neue Fußgängerbrücke dient gleichzeitig zur Medienführung für die Ver- und Entsorger an die Ortslage und wird in der Form ausgeführt, dass sie von Unterhaltungsfahrzeugen überquert werden kann.

Der Bürger brachte sich im weiterführenden Bebauungsplanverfahren nicht mehr ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2012 aufgefordert, ihre Stellungnahme zum Vorentwurf sowie soweit zutreffend den

geeigneten Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus Sicht ihrer Fachplanungsvorgaben bis zum 24.08.2012 abzugeben.

Es wurden Anregungen zu den notwendigen wasserrechtlichen Verfahren vorgetragen, da durch das Bebauungsplanverfahren drei Gewässer 2. Ordnung und ein Gewässer 1. Ordnung betroffen sind. Desweiteren wurde die Maßgabe erteilt, die Löschwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung abzuklären. Vorort wurden Abstimmungen mit dem vom Vorhaben betroffenen Deutschen Wetterdienst bzgl. der Absicherung der Meßqualität und den weiteren Ver- und Entsorgungern geführt. Ebenfalls gab es Abstimmungen mit der unteren Forstbehörde und dem Stadtforst über Art und Umfang des notwendigen Waldumwandlungsverfahrens und dem Waldflächenersatz nach Landeswaldgesetz.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit den Schutzgütern gem. § 1 Abs.7 BauGB wurde aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde eingeschätzt, dass das vom Vorhaben betroffene Schutzgut, Boden nicht ausreichend gewürdigt wurde und regt an, die im Vorentwurf dargestellten Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bodenschutzes entsprechend der örtlichen Gegebenheiten zu überarbeiten. Im Rahmen der Abwägung wird ausgeführt, dass mit der Festsetzung des kompakten Baukörpers am schon bestehenden Waldparkplatz möglichst sparsam und schonend mit Grund und Boden umgegangen wurde. Gemäß Abstimmung zwischen Stadt und Landkreis bleiben die im Vorentwurf dargestellten Ausgleichsmaßnahmen unverändert, da mit der geplanten Erstaufforstung ein vollständiger Ausgleich nach Naturschutzrecht erreicht wird.

Die obere Landesplanungsbehörde stellte fest, dass das raumbedeutsame Bauvorhaben „Parkhaus am Winterberg“ Schierke mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Fläche überplant, die sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ befindet- für diese Fläche wurde seitens der Stadt ein Herauslösungsverfahren aus der Unterschutzstellung beantragt und das Verfahren wurde mit Bekanntgabe der Änderungsverordnung am 23.02.2013 abgeschlossen.

Parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Stadt eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben, um die Immissionsbelastung infolge des Ausbaus der Zubringerstraße zum Parkhaus (Sandbrinkstraße) für den nördlichen Straßenabschnitt Alte Dorfstraße , der außerhalb der Ausbaustrecke liegt , zu bestimmen. Es wurden Überschreitungen in den Tag – als auch Nachtstunden festgestellt, wobei in den Abstimmungen mit der unteren Immissionsschutzbehörde herausgearbeitet wurde, dass die dem Schallschutzgutachten zugrunde gelegte Verkehrsbelastung erst bei Funktionsanreicherung im Bereich des Winterbergareals eintritt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren für den Winterbergbereich können dann gemäß gutachterlicher Festlegung Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2012 mit diesen zum Teil eingearbeiteten Punkten wurde am 06.12.2012 durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 02.01. bis einschließlich 04.02.2013 die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Bebauungsplanunterlagen mit Umweltbericht ,dem Screening zur Verträglichkeit mit den Schutzgebieten „Natura 2000“ ,der Artenschutzrechtlichen Prüfung und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen (Schallschutzgutachten, , Baugrunduntersuchung, Stellungnahmen der Fachbehörden) .

Von Bürgern wurden keine Anregungen vorgetragen,

Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 26.10.2012 bis zum 02.02.2013 aufgefordert.

Das zwischenzeitlich vorliegende Baugrundgutachten wurde ebenfalls zur Beurteilung an die entsprechenden Behörden geleitet. U.a. führten die Ergebnisse dieses Gutachtens sowie die Einschätzung der unteren Wasserbehörde das seinerzeit unter dem Parkhaus fließende Gewässer 217-00-00 umzuverlegen und dem Fallenlassen der Forderung nach

Aufständerung des Parkhauses zu einer Überarbeitung der Entwurfsunterlagen, da sich nunmehr andere technologische Realisierungsmöglichkeiten eröffneten.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.03.2013 mit den dazugehörigen oben benannten Anlagen wurde in der öffentlichen Sitzung am 25.04.2013 vom Stadtrat gebilligt und zur nochmaligen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt. Dabei wurde beschlossen, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs vorgebracht werden können (§ 4a Abs.3 Satz 2 BauGB).

Die Änderungen bestanden neben dem Wegfall der Aufständerung des südlichen Parkhausbaufeldes in der Reduzierung dieses Bereiches beim Maß der baulichen Nutzung um einen Meter an Gebäudehöhe. Gleichzeitig sind die Baugrenzen im nördlichen Parkhausbereich großzügiger gefasst worden (unter Wahrung des notwendigen Abstands zum Wald und des Überbauungsgrades), um eine größere Flexibilität zur Einordnung des Baukörpers zu gewährleisten. Die Gradienten der Fuß- und Radwegebrücke wurde aufgrund von Forderungen der Behindertenbeauftragten des Landkreises Harz verändert. Die Belange des davon betroffenen Deutschen Wetterdienstes wurden berücksichtigt und abgeklärt.

Die Öffentlichkeit gab im Rahmen der nochmaligen Auslegung vom 06.05. bis einschließlich dem 24.05.2013 keine Stellungnahmen ab.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.05.2013 aufgefordert worden

Die untere Bodenschutzbehörde führte nochmals an, dass bei den vorgeschlagenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine geeigneten bodenbezogenen Maßnahmen erkennbar sind. Auch ein Stadtrat und die Fraktion SPD / Grüne beziehen sich auf Forderung nach Rekultivierung; hier als Maßnahme auf die Renaturierung der Flächen am alten Wasserwerk im Nationalpark „Harz“. Nach Prüfung von Entsiegelungs- und Rekultivierungsmaßnahmen konnten keine entsprechenden Flächen auch im zeitlichen Kontext und aufgrund von Eigentumsverhältnissen zur Verfügung gestellt werden. Die Fläche des alten Wasserwerkes kann nicht herangezogen werden, da diese noch optional der Trinkwasserversorgung durch den Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode dient. Hinzu kommt, dass in jedem Fall ein Waldersatz stattfinden muss. Dieser gleicht auch den Wertverlust der Schutzgüter aus. Gemäß Abstimmung der unteren Forstbehörde mit der Stadt wurden die festgesetzten und dargestellten Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen unverändert als sinnvoll angesehen.

Die weiteren vorgetragenen Anregungen führten zum Teil zur Konkretisierung von Angaben; berührten aber nicht die Grundzüge der Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 44 Sondergebiet „Parkhaus am Winterberg“ Schierke wurde vom Stadtrat Wernigerode in der öffentlichen Sitzung am 11.07.2013 als Satzung beschlossen.

Umweltbelange

Die Umnutzung der derzeitigen, überwiegend Baum bestandenen Fläche in Bauland stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der dem Bebauungsplan beigefügte Umweltbericht soll einerseits die Umweltverträglichkeit der bedeutsamen Planungen im Sinne des UVPG beurteilen, andererseits auch die Bewertungen zum Bestand sowie der Eingriffserheblichkeit in Bezug auf die Schutzgüter in Hinblick auf Vermeidung, Ausgleich und Ersatz im Sinne des BNatSchG zusammen führen.

Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, der Eingriff in das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ durch den Verlust von Waldfläche und Freiraum um Schierke, der im Plangebiet nicht ausgleichbar ist, ermittelt. Erhebliche Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung entstehen aufgrund von Waldverlust und Versiegelung auch für das Schutzgut Wasser.

Für die weiteren in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Schutzgüter wurde das Konfliktpotential nicht so hoch wie bei den vorgenannten eingeschätzt.

Neben den im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wie Dachbegrünung für den südlichen Parkhausbereich, Erhalt und weitere Anpflanzungen im Uferbereich der Bode und die Anlage von standortgerechtem Mischwald um den Baukörper wurden ergänzende Ersatzmaßnahmen festgelegt.

Das nach der Eingriffsregelung ermittelte Ausgleichsdefizit nach der Biotopbewertung in Sachsen-Anhalt und die Waldumwandlung im Plangebiet wird durch eine Ersatzaufforstung von rund 0,97 ha standortgerechtem Laubwald in den Gemarkungen Wernigerode (Bereich ehemalige Deponie) und Silstedt (südlich Holtemme) kompensiert.

Die Erstaufforstung an diesen Standorten wurde am 22.01.2013 von der unteren Forstbehörde genehmigt.

Da Teilbereiche des Bebauungsplangebietes sich im Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ befanden, wurde für diese Bereiche ein Herauslösungsverfahren beim Landkreis Harz gestellt, welches mit der Bekanntgabe der Änderungsverordnung im Harzer Kreisblatt Nr. 02/2013 vom 23.02.2013 abgeschlossen wurde.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Rappbode-Talsperre und tangiert die Trinkwasserschutzzone II und III. Zur Schutzzone II gehören alle (auch temporäre) Zuläufe einschließlich eines 5 m breiten Randstreifens, sowie die natürlichen Überflutungs- und Quellgebiete. Im Plangebiet befindet sich als Gewässer 1. Ordnung die Bode, die zum Oberlauf des Bodesystems Harz gehört. Der Fluss besitzt eine hohe Wassergüte (I- II) und gilt mit seinem naturnahen Gehölzbestand und der Überschwemmungsbereiche als geschütztes Biotop.

Der Bergbach (216-00-00) als Gewässer 2. Ordnung befindet sich an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes und wird in seinem Verlauf nicht beeinträchtigt.

Ein weiteres temporär wasserführendes Gewässer 2. Ordnung (217-00-00) welches durch das Plangebiet verläuft soll nach Maßgabe der unteren Wasserbehörde umverlegt und auf das nördliche Gewässer 2. Ordnung (218-00-00) aufgebunden werden.

Die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben sind z.T. bereits erteilt bzw. werden Bestandteil der weiterführenden Genehmigungsverfahren.

Durch eine Artenschutzrechtliche Prüfung, die Bestandteil der Planunterlagen war, sollten die konkreten Auswirkungssachverhalte auf relevante Artengruppen des Gebietes (z.B. Pflanzengesellschaften, Wirbeltiere und Insekten) gemäß der Vermeidung von Verboten des § 44 BNatSchG abgeklärt werden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass das Vorhaben Parkhaus unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen und der funktionserhaltenden Ausgleichsmaßnahmen bzw. unter dem Aspekt des Waldersatzes aus Sicht des speziellen Artenschutzes zulässig ist

Im Rahmen des durchgeführten Screenings zur Vertäglichkeit mit den Schutzgebieten „Natura 2000“ im Sinne der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie wurde herausgearbeitet, dass das Planvorhaben nicht in einem FFH-Gebiet oder einem Vogelschutzgebiet liegt bzw. unmittelbar an solche Gebiete angrenzt. Es werden nach der Bestandsaufnahme keine „prioritären Lebensräume“ nach Anhang 1 der FFH-Richtlinie berührt.

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 11.07.2013 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 24.08.2013 ist der Bebauungsplan Nr. 44 Sondergebiet „Parkhaus am Winterberg“ in Kraft getreten.

