

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24

„Am Bürgerpark / Im langen Schlage“

in 38855 Wernigerode

Begründung

Vorhabenträger/-veranstalter:

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

Bearbeitungsstand: 04. Mai 2016

Teil 1: Begründung (Satzungsfassung)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bürgerpark / Im langen Schlage“, Wernigerode	4
1.1	Anlass und Zielstellung	4
1.2	Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	4
1.3	Planänderungen zum 2. Entwurf	4
1.4	Plananpassungen im Rahmen der Satzungsfassung	4
1.5	Vorhaben- und Erschließungskosten	5
2	Plangebiet.....	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Bestandsbeschreibung	5
2.2.1	Siedlungs-/Wirtschaftsstruktur	5
2.2.2	Lage, regional- und naturräumliche Einordnung.....	5
2.2.3	Topografische Situation	6
2.2.4	Realnutzung	6
2.2.5	Altlasten	6
2.2.6	Eigentumsverhältnisse/Grundstücksverfügbarkeit.....	6
3	Fachgesetze, Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation.....	7
3.1	Rechtlicher Rahmen	7
3.1.1	Baugesetzbuch (BauGB)	7
3.2	Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation.....	7
3.2.1	Gegenwärtiges Baurecht / Flächennutzungsplan	7
3.2.2	Schutzausweisungen	8
4	Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Verkehrsflächen	9
4.4	Immissionsschutz	9
4.4.1	Lärmimmissionen.....	9
4.4.2	Geruchsimmisionen.....	11
5	Ver- und Entsorgung	12
5.1	Stadtwerke Wernigerode GmbH.....	12
5.2	Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode	13
5.3	Telekom	13
5.4	Löschwasser.....	14
5.5	Öffentliche Abfallentsorgung.....	14
6	Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	14
6.1	Dächer	14
6.2	Fassaden	14
6.3	Innere Erschließungswege, Stellplätze	15
7	Städtebauliche Daten / Flächenbilanz.....	16
7.1	Flächenaufteilung im Bestand	16
7.2	Flächenneuaufteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Bürgerpark/Im langen Schlage"	16
8	Hinweise	17
8.1	Leitungs- und Wegesicherung	17
8.2	Geruchsimmisionen	17
8.3	Kampfmittel	17
8.4	Ver-/Entsorgung.....	17
8.5	Archäologische Belange/Denkmalschutz	17
8.6	Altablagerungen.....	17
8.7	Telekommunikation.....	18
8.8	Grünordnerische Belange.....	18
8.9	Spielplatz für Kleinkinder	18

Anlagen:

Anlage 1:

- Schallimmissionsprognose für den Neubau von zwei Wohnhäusern in Wernigerode, Im langen Schlage 40, öko-control GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck, 06.08.2014
 - Schalltechnische Stellungnahme zur Veränderung des Lageplanes für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern im Langen Schlage in Wernigerode; öko-control GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck, 09.02.2015
 - *Einsatz einer Lärmschutzwand im Umfeld zweier geplanter Wohnhäuser in Wernigerode, Im langen Schlage 40*, öko-control GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck, 17.11.2015
 - *Einsatz einer Lärmschutzwand im Umfeld zweier geplanter Wohnhäuser in Wernigerode, Im langen Schlage 40*, öko-control GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck, 02.05.2016
-

Anlage 2:

- Bericht über die Durchführung von Geruchsfahnenbegehungen zur Vorbereitung einer Geruchsimmissionsprognose, Barth & Bitter GmbH, An der Feldmark 16, 31515 Wunstorf, 29.10.2014
 - Ergänzende Aussagen zur berechneten Geruchsimmissionssituation im Bereich des Plangebietes „Im Langen Schlage 40“ in 38855 Wernigerode, Barth & Bitter GmbH, An der Feldmark 16, 31515 Wunstorf, 09.02.2015
-

Anlage 3:

- 01: Neubau Haus I, Nettogrundflächen
 - 4-0-001: Übersichtslageplan
 - 4-0-002: Lageplan
 - 4-0-003: Abstandsflächenplan+Nachweis Kleinkinderspielplatz
 - 4-1-001: Neubau Haus I, Grundriss Kellergeschoss
 - 4-1-002: Neubau Haus I, Grundriss Erdgeschoss
 - 4-1-003: Neubau Haus I, Grundriss 1. Obergeschoss
 - 4-1-004: Neubau Haus I, Grundriss 2. Obergeschoss
 - 4-1-005: Neubau Haus I, Grundriss 3. Obergeschoss
 - 4-1-006: Neubau Haus I, Dachdraufsicht
 - 4-2-001: Neubau Haus I, Schnitte A - A
 - 4-2-002: Neubau Haus I, Schnitte B – B
 - 4-3-001: Neubau Haus I, Eingangsansicht
 - 4-3-002: Neubau Haus I, Balkonansicht
 - 4-3-003: Neubau Haus I, Seitenansichten
 - Nachweis Spielplatz für Kleinkinder
-

Anlage 4:

- Stellungnahme zur Schallimmissionsprognose und Geruchsimmissionsprognose // Schreiben vom 09.02.2015, Planungsring, Architekten + Ingenieure GmbH, Dornbergsweg 22, 38855 Wernigerode
- Stellungnahme zur Neuberechnung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand // Schreiben vom 09.12.2015, 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 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bürgerpark / Im langen Schlage“, Wernigerode

1.1 Anlass und Zielstellung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.24 „Am Bürgerpark / Im langen Schlage“, im Folgenden vbB Nr.24 benannt, war eine konkrete Nachfrage des Grundstückseigentümers zur Wiedernutzbarmachung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücksfläche.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um auf der Fläche ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten sowie ein kombiniertes Wohn- und Bürogebäude mit 2 Büroeinheiten und 5 Wohneinheiten zu erstellen. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Wiedernutzbarmachung und In-Wert-Setzung dieser typischen Konversionsfläche im Einvernehmen mit den angrenzenden Gewerbe- und Mischnutzungen (Pharmabetrieb, Verwaltung).

1.2 Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch die Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes entsprechend §1 Abs.3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht werden. Der Geltungsbereich des überplanten Gebietes ist entsprechend seiner Struktur und Einbindung dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine Bebauung einzig nach den Kriterien des §34 BauGB wurde seitens der zuständigen Bauaufsicht des Landkreises Harz aufgrund des unmittelbar benachbarten pharmazeutischen Gewerbebetriebes abgelehnt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung der beiden oben genannten Häuser geschaffen bzw. umfassend abgesichert werden.

1.3 Planänderungen zum 2. Entwurf

Die folgende Aufzählung gibt die wesentlichen Änderungen zum Planentwurf für die 2. Auslegung des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24* mit Datum vom 05. März 2015 wieder. Die damalige Auslegung erfolgte zwischen dem 05.05. – 22.05.2015.

- Verschiebung der Parkstell- und Carportplätze nordöstlich Haus I um 3,0 m in südwestlicher Richtung.
- Die Rückwand der Gruppen-Carportanlage (GCa) wird als 35m lange und 7,0m hohe Schallschutzwand errichtet. Zur optischen Aufwertung der Wand sind die Verwendung von transparenten Elementen im oberen Drittel, wie auch eine abschließende Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen.
- Änderung der Geschossgrundrisse Haus I, 2. OG (zur Hälfte) und 3. OG von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung (Bürofläche).
- Die zwei nordwestlich mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 637 und 638 – derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers – wurden aus dem räumlichen Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24“ entfernt.

1.4 Plananpassungen im Rahmen der Satzungsfassung

Die folgende Aufzählung gibt die wesentlichen Abwägungsergebnisse bzw. Änderungen zum 3. Entwurf des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24* mit Datum vom 09. Dezember 2016 nach erfolgter 3. Auslegung wieder. Diese erfolgte im Zeitraum zwischen dem 29.03. – 13.04.2016.

- Untergliederung des Mischgebietes in 2 Teilgebiete MI 1 und MI 2 mit Anpassung von Nutzungsart sowie dem Maß der baulichen Nutzung für Haus 1 (=> textliche Festsetzungen).

1.5 Vorhaben- und Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung werden gemäß abzuschließendem Erschließungsvertrag vom Vorhabenträger übernommen. Der Vertragsabschluss zwischen der Stadtverwaltung Wernigerode und dem Vorhabenträger erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

2 Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet Wernigerodes am Übergang zwischen den gewerblichen Nutzflächen am „Dornbergsweg“ und dem Wohngebiet „Charlottenlust“.

Das Plangebiet wird folgendermaßen eingegrenzt:

- südlich - Parkplatz und Verwaltungsgebäude der KOBA mit der Landesstraße 86,
- nördlich - Teichkette entlang des Barrenbaches (Wasserlebener Teich),
- westlich - Gelände „Bürgerpark“
- östlich - Gewerbeflächen der PHARMA Wernigerode GmbH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.24 umfasst eine Gesamtgröße von 5.617 m².

Die Lage des Plangebietes ist in der Übersicht der Planunterlage, Auszug aus der topographischen Karte, Blatt 4130 Wernigerode, dargestellt.

2.2 Bestandsbeschreibung

2.2.1 Siedlungs-/Wirtschaftsstruktur

Neben dem touristischen Schwerpunkt ist die Stadt Wernigerode durch eine breite Palette an mittelständischen Industrie- und Gewerbeunternehmen geprägt. Ein Ausdruck der starken Wirtschaftskraft ist u. a. auch in der Neuerschließung des Industrie- und Gewerbegebietes „Smatvelde“ zu sehen. Dieser zusätzliche Wohnraumbedarf wird auch durch die Prognosen zur Wohnbauflächenentwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode untermauert. Trotz insgesamt sinkender Einwohnerzahlen wird aufgrund struktureller Änderungen in der Lebensweise (erhöhte Anzahl an Single-Haushalten, höhere Lebenserwartung, Rückzug in die Innenstadtlage) weiterhin eine Nachfrage nach einem vielfältigen Wohnungsangebot im Stadtgebiet bestehen bleiben. Bis zum Jahr 2020 wird der Fehlbestand bezüglich des Mehrfamilienhaussektors auf rd. 320 Wohneinheiten eingeschätzt.

Im Rahmen der Planbekanntmachung entwickelte sich bereits eine starke Nachfrage für den geplanten Wohn- und Gewerbebaum bei der Stadt Wernigerode sowie dem Vorhabenträger.

2.2.2 Lage, regional- und naturräumliche Einordnung

Wernigerode liegt an der Nordostflanke des Harzes, etwa 12 km nordöstlich des Brockens (1141,2 m ü. NHN). Die Bundesstraßen 6 und 244 sowie die deutsch-niederländische Ferienstraße Oranier-Route führen durch das Stadtgebiet. Zudem verläuft die Eisenbahnstrecke Halberstadt–Vienenburg, die Halle und Hannover verbindet, durch die Stadt. Durch Wernigerode fließt die Holtemme, in die unweit des Westertores der Zillierbach mündet, der unmittelbar vor der Einmündung auch Flutrenne genannt wird. Ferner

fließt nördlich der Stadt der Barrenbach durch mehrere Teiche und mündet im Ortsteil Minsleben in die Holtemme. Der historische Stadtkern besteht aus Altstadt und Neustadt. Zum Stadtgebiet zählen außerdem Hasserode, Nöschenrode, die Wohngebiete Stadtfeld, Burgbreite, Harzblick und Charlottenlust sowie die Ortsteile Benzingerode, Minsleben, Silstedt, Schierke und Reddeber. Die West-Ost-Ausdehnung des Stadtgebiets mitsamt den eingemeindeten Ortsteilen beträgt 9,5 km, die Nord-Süd-Ausdehnung 6 km. Die Kernstadt liegt auf etwa 257 m ü. NHN. Der höchste Punkt des Stadtgebiets ist mit 1141,2 m der Gipfel des Brocken, der tiefste liegt auf etwa 215 m Höhe. Mitten durch Wernigerode zieht die Harzer Nordrandverwerfung.

2.2.3 Topografische Situation

Das Plangebiet ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung als Lagerplatz ebenerdig ausgebildet und weist zum parallel der Teichkette geführten Weg eine ca. 1m hohe Böschung auf. Die vorhandene Geländeoberkante liegt zwischen 227 und 229 m ü. NHN. Da es sich um die Weiternutzung einer Konversionsfläche handelt, ist die Gefahr einer Zersiedlung nicht gegeben.

2.2.4 Realnutzung

Ursprünglich wurde die Fläche für die Baustelleneinrichtung des Baukombinates im Rahmen der Erstellung des Wohngebietes „Harzblick“ und darauffolgend für die STRATIE Bau GmbH als allgemeiner Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. Das auf dem Gelände vorhandene und Ende der 1990er Jahre erstellte Gebäude wird als Bürofläche für Verwaltungszwecke genutzt. Der angegliederte Lagerplatz weist derzeit keine wirtschaftliche Nutzung auf.

2.2.5 Altlasten

Vorkommen von Altlasten sind gemäß Stellungnahme des Landkreises Harz, Untere Bodenschutzbehörde, vom 19.01.2015 nicht bekannt.

2.2.6 Eigentumsverhältnisse/Grundstücksverfügbarkeit

Der Geltungsbereich umfasst vollumfänglich das Flurstück 639 in der Gemarkung Wernigerode, Flur 5.

Die Flurstücke 637 und 638 (Splitterflächen im Gesamtumfang von 114 m²) wurden aus dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 entfernt, da für diese Flächen seitens der Stadt Wernigerode ein Erwerb vorgesehen ist. Die drei o. g. Flurstücke befinden sich derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe gemäß Grundbuchauszug
Wernigerode	5	639	5.617 m ²
Stand: Oktober 2014		Summe	5.617 m²

3 Fachgesetze, Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

3.1 Rechtlicher Rahmen

3.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt, anders als der Bebauungsplan nach §8 BauGB, der einen mittel- bis langfristigen planungsrechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes vorgibt, auf ein konkretes Vorhaben ab, das von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Der Abschluss eines Durchführungsvertrags ist zwingende Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplans (§12 Abs.1 BauGB). Er muss mindestens die Durchführungsverpflichtung für das vereinbarte Vorhaben mit konkreter Fristsetzung sowie die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger umfassen.

Wenn das Projekt nicht innerhalb einer vertraglich fixierten Frist zum Tragen kommt, kann die Gemeinde von der Planung zurücktreten und ist am gleichen Standort wieder offen für neue Planungsziele. Anders als beim Bebauungsplan nach §8 BauGB löst die Aufhebung der Planung keine Entschädigungsansprüche aus (§12 Abs.6 BauGB).

Die nicht zwingend für den vorhabenbezogenen Bauungs- wie auch Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebene Verwendung der BauNVO sowie PlanzV soll jedoch die textlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung besser erkennbar gestalten und dient zur Absicherung der vorgelegten Planung (s. Auszüge zum Bauantrag).

Die Voraussetzungen zur Durchführung im beschleunigtem Verfahren gemäß §13a BauGB sind erfüllt, da:

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter bestehen.

Aufgrund der örtlichen Randbedingungen, insbesondere der geringen Flächengröße (s. §13a Abs.1, Nr.1 BauGB) sowie Wiedernutzbarmachung einer Konversionsfläche, soll der Plan daher im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß BauGB §13a aufgestellt werden.

Auch im beschleunigten Verfahren müssen die Ziele der Raumordnung berücksichtigt (vgl. §1 Abs.4 BauGB) und aus dem Flächennutzungsplan gemäß §8 Abs.2 BauGB entwickelt werden.

Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (BauGB §3 Abs.1) und Träger öffentlicher Belange (BauGB §4 Abs.1) kann abgesehen werden. Ebenso entfällt gemäß BauGB §2 Abs.4 die Verpflichtung zur Aufstellung eines Umweltberichtes.

3.2 Planungsvorgaben / planerische Ausgangssituation

3.2.1 Gegenwärtiges Baurecht / Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Im bestehenden Flächennutzungsplan Wernigerodes ist für den dargestellten Geltungsbereich die Nutzung als *Gemischte Baufläche* (§1 Abs.1 Nr.2 BauNVO) dargestellt, so dass eine Weiterentwicklung der Fläche zum Mischgebiet gemäß §6 BauNVO unter Berücksichtigung des Ausschlusses bestimmter Teilnutzungen (Abs.2, Nr.3, 6, 7, 8 sowie Absatz 3) diesem Entwicklungsziel entspricht.

Durch die bauliche Wiedernutzbarmachung der Konversionsfläche für die bedarfsgerechte Wohnbebauung wird sparsam und verantwortungsvoll mit dem Gut „*Grund und Boden*“ so wie der Siedlungsentwicklung gemäß §1 Abs.5 und §1a Abs.2 BauGB umgegangen.

3.2.2 Schutzausweisungen

Im Plangebiet liegen keine Biotop- und Naturdenkmale mit Schutzcharakter vor.

4 Begründung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Seitens des Maßnahmenträgers wurde eine projektbezogene *Neuanlage von 1 Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten (Haus II) sowie einem kombinierten Wohn-/Bürogebäude mit 5 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten (Haus I)* im Entwurf vorbereitet. Analog §9 Abs.2 BauGB sind nur diese Vorhaben zulässig.

Entsprechend des angestrebten städtebaulichen Zieles wird die Art der baulichen Nutzung gem. §1 Abs.2 und §6 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** unter Teilausschluss folgender Nutzungen festgesetzt:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (BauGB §6, Abs.2, Nr.3)
- Gartenbaubetriebe (BauGB §6, Abs.2, Nr.6)
- Tankstellen (BauGB §6, Abs.2, Nr.7)
- Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (BauGB §6, Abs.2, Nr.8)
- Vergnügungsstätten (BauGB §6, Abs.3)

Die Festsetzung als Mischgebiet begründet sich darin, dass das bestehende Verwaltungsgebäude in vorhandener Form unter Berücksichtigung der o. g. Teilausschlüsse weitergenutzt werden soll und zugleich den anliegenden gewerblichen Nutzungen (pharmazeutisches Gewerbe und Landkreisverwaltung) Rechnung getragen wird.

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

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, die sowohl das Bestandsgebäude mit den bestehenden Parkflächen, als auch die neugeplanten Gebäudeflächen sowie neuanzulegenden Stellplatz- und Verkehrsflächen aus den örtlichen Bauvorschriften berücksichtigt. Die Zahl ist auf das erforderliche Maß der Grundstücksnutzung abgestimmt und stellt zugleich die Obergrenze gemäß BauNVO dar.

Die Geschosflächenzahl wird auf das maximal zulässige Maß von 1,2 festgelegt, wobei die Zahl der Vollgeschosse gleichzeitig auf ein Maximum von 4 begrenzt wird. Die Anzahl der Vollgeschosse stellt somit den limitierenden Faktor für die Grundstücksnutzung dar.

Mit dem mehrstöckigen Ausbau der 2 geplanten Gebäude wird ein ansprechender Übergang von dem mehrstöckigen Verwaltungsgebäude des Landkreises Harz und dem Mehrfamilienhausbau „Charlottenlust“ nördlich der Teichkette geschaffen.

Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus den beigefügten Entwurfsunterlagen, Zeichnung 4-2-002 „Schnitte B-B“ und beläuft sich absolut auf die maximale geodätische Höhe von 240,75 m ü. NHN. Als Höhenbezugspunkt wird der in Planzeichnung A ausgewiesene Kanaldeckel östlich des bestehenden Verwaltungsgebäudes festgesetzt.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan einschränkend nur die *Neuanlage von einem Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten (Haus II – Mischgebiet MI 2) sowie einem kombinierten Wohn-/Bürogebäude mit 5 Wohneinheiten und 2 Büroeinheiten (Haus I – Mischgebiet MI 1)* zulässig.

Im Mischgebiet MI 1 sind aus Gründen des Immissionsschutzes nur 50% der Geschossfläche des 2. Obergeschosses Haus I als Wohnfläche zu nutzen. Die Wohnung ist in der südöstlichen Hälfte des Vollgeschosses anzuordnen.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt ausgehend von der kommunalen Straße „Im langen Schlage“ ausschließlich über zwei bereits vorhandene Ein-/Ausfahrten.

Die innere Erschließung erfolgt über „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ als:

„Private Verkehrsfläche mit Flächen für das Abstellen von Personenkraftfahrzeugen sowie Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.“

Eine Verlegung / Vergrößerung der festgesetzten „Ein-/Ausfahrbereiche“ ist aus Aspekten der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen. Um dieses zu sichern, wurden die an die Straßenverkehrsflächen (kommunale Straße) angrenzenden Flächen als „Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt“ festgesetzt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass bautechnische Anpassungsarbeiten am Straßenkörper nicht erforderlich sind.

Die Befestigung der Grundstückszufahrten erfolgt aufgrund der erhöhten Verkehrsbeanspruchung wahlweise in fugendichter Pflaster- oder Asphaltbauweise.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Lärmimmissionen

4.4.1.1 Vorbemerkungen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung die Betrachtung möglicher schädlicher Umwelteinwirkungen.

Im Rahmen der vorangegangenen Auslegungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 wurden auf Veranlassung des Vorhabenträgers zwei Gutachten hinsichtlich potentieller Lärm- und Geruchseinwirkungen auf Grundlage der jetzigen Betriebssituation der PHARMA Wernigerode GmbH aufgestellt. Durch die PHARMA Wernigerode GmbH wurde anschließend ein Gutachten beauftragt, welches auf die – für den Erweiterungsfall - zukünftig zu erwartenden Lärmemissionen abzielt und bei der Stadtverwaltung Wernigerode zur Unterlegung eigener Bedenken eingereicht.

Beide Lärmgutachten wurden anschließend dem „TÜV NORD – Umweltschutz GmbH & Co. KG“ – Geschäftsstelle Halle - zur Prüfung und Stellungnahme übergeben.

Die Stellungnahme/Gutachtenprüfung durch den Technische Überwachungsverein (TÜV) – Bearbeitungsstand 08.07.2015 – kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wird empfohlen, die schalltechnischen Berichte überarbeiten zu lassen.“

Die Überarbeitung der „Schalltechnischen Untersuchung zum Emissionsverhalten der PHARMA Wernigerode GmbH unter Berücksichtigung des derzeitigen Betriebs“ durch das Ingenieurbüro für Schallschutz GmbH Magdeburg erfolgte mit Bearbeitungsdatum vom 17.07.2015.

Seitens des Ingenieurbüros für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse öko-control GmbH erfolgte ebenfalls eine Überarbeitung ihrer zuvor erstellten Schallimmissionsprognose (Bearbeitungsdatum 17.11.2015). Hier wurde eine Neuberechnung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer 35,0 m langen und 7,0 m hohen Lärmschutzwand durchgeführt. Die o. g. Überarbeitung erfolgte auf Grundlage der fortgeschriebenen Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz GmbH Magdeburg (Bearbeitungsdatum 17.07.2015).

Auf dieser Basis wurden am Haus I für das 2. Und 3. Obergeschoss geringfügige Schwellenwertüberschreitungen berechnet (s. Abbildung 1, rote Pfeile):

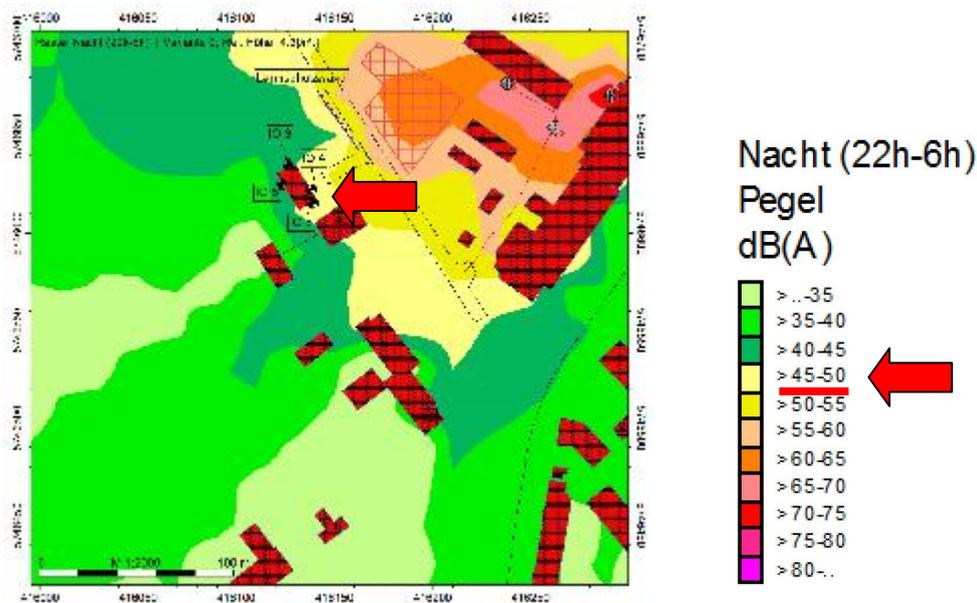


Abbildung 1: Isophonen-Darstellung "Im langen Schlage 40"- Neuberechnung der Beurteilungspegel 17.11.2015

Die Neuberechnung der Beurteilungspegel ist der Anlage 1 - „Einsatz einer Lärmschutzwand im Umfeld zweier geplanter Wohnhäuser in Wernigerode, Im langen Schlage 40“, erstellt durch die öko-control GmbH, 17.11.2015 - zu entnehmen.

Die Einhaltung der schalltechnischen Werte für die gerade Lärmschutzwand wird durch die öko-control GmbH mit Schreiben vom 02.05.2016 bestätigt (s. Anlage 1).

4.4.1.2 Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB 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 $\leq 7,0$ m Höhe (gemessen über der nächstgelegenen Höhe der Fahrbahnoberkante) errichtet.

Die Lärmschutzwand dient zugleich als Rückwand der geplanten Gruppen-Carports (GCa) und ist lagegenau dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) zu entnehmen. Zur optischen Aufwertung der geplanten Lärmschutzwand, ist die Verwendung von transparenten Elementen im oberen Drittel der Wand, wie auch eine abschließende Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen.

Unter Einbeziehung der lärmabschirmenden Auswirkung der Lärmschutzwand ist zukünftig eine Wohnnutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss uneingeschränkt möglich.

4.4.1.3 Passiver Lärmschutz

Zusätzlich zur o. g. aktiven Lärmschutzmaßnahme ist innerhalb der in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß §9 Abs.1 Nr. 24 BauGB und im Sinne des § 46 BauO LSA ein zusätzlicher 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 schalldämmten Lüftungsöffnungen versehen sind.

Auf Grundlage der zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde dem gesetzlich vorgegebenen Gesundheitsschutz der zukünftigen Hausbewohner durch folgende Planänderungen Rechnung getragen:

- besonders schutzbedürftige Räume und deren Fensteröffnungen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) wurden in den Wohnungsgrundrissen an die lärmabgewandten sowie unkritischen Giebelseiten verlegt (s. Grundrisse). Hiermit entfällt gleichsam der bisher für den Lärmpegelbereich III zusätzlich vorgesehene bautechnische Schutz mittels schallgedämmter Lüftungsöffnungen.

Für die geplanten Gebäude werden grundsätzlich passive Schallschutzmaßnahmen durch Verwendung von **Fenstern der Schallschutzklasse II an sämtlichen Fassaden** vorgesehen. Ein entsprechender Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Durch die – gegenüber dem 2. Entwurf - vorgesehene **Nutzungsänderung in Haus I, 2. OG und 3.OG** => zukünftige Büroflächen, wird den, aus den errechneten Lärmpegel-Überschreitungen erforderlichen, zusätzlichen Schutzmaßnahmen an den kritischen Gebäudeflächen (Messpunkte IO4 2OG, IO4 3OG, IO5 2OG und IO5 3OG) vollständig Rechnung getragen. Durch die Nutzungsänderung von der ursprünglich geplanten Wohn- zur Gewerbenutzung (Büroflächen) entfällt der Schutzstatus für besonders schutzbedürftige Räume bezüglich des nächtlichen Gewerbelärms.

Zur aktuellen „*Neuberechnung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand*“ wurde seitens des Architekten eine gesonderte bautechnische Einordnung mit Schreiben vom 09.12.2015 aufgestellt (s. Anlage 3: *Stellungnahme zum überarbeiteten Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“*, Planungsring, Architekten + Ingenieure GmbH, Dornbergsweg 22, 38855 Wernigerode).

4.4.2 Geruchsimmissionen

Im Rahmen der aktuellen Neuauslegung ergeben sich bezüglich der Geruchsimmissionen keine Änderungen zum 2. Entwurf vom 05. März 2015. Informativ werden im Folgenden die Ausführungen nochmals dargestellt.

Zur Angabe des Geruchsstromes der Anlage Pharma Wernigerode GmbH für den Bereich der geplanten Gebäudestandorte erfolgten Geruchsfahnenbegehungen seitens des Gutachters Barth & Bitter (Wunstorf) nach den Vorgaben der VDI-Richtlinie 3940 Blatt 2.

Die seitens des Gutachters ermittelte Geruchsbelastung liegt **nach Überarbeitung zwei geplanten Gebäudestandorte** und Verschiebung um rd. 12 m in westliche Richtung im Bereich von 5 bis max. 10 % der Jahresstunden bzw. Immissionswerte von 0,05 bis 0,10 nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) an den Baukörpern. Die ermittelten Werte bewegen sich im **gesetzlich zulässigen Bereich** für Mischgebiete und sind im Detail der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Nach Überarbeitung der Hausstandorte konnte am nördlichen Gebäude eine Reduzierung der Geruchswahrnehmung von 12 auf nunmehr maximal 10% der Jahresstunden erreicht werden, am südlichen Gebäude von 7 auf 6% der Jahresstunden. Dennoch bleiben Geruchswahrnehmungen auf den nordöstlichen Freiflächen des nördlichen Baukörpers bestehen. Es ist jedoch von vorübergehenden Aufhalten in diesem Bereich auszugehen.

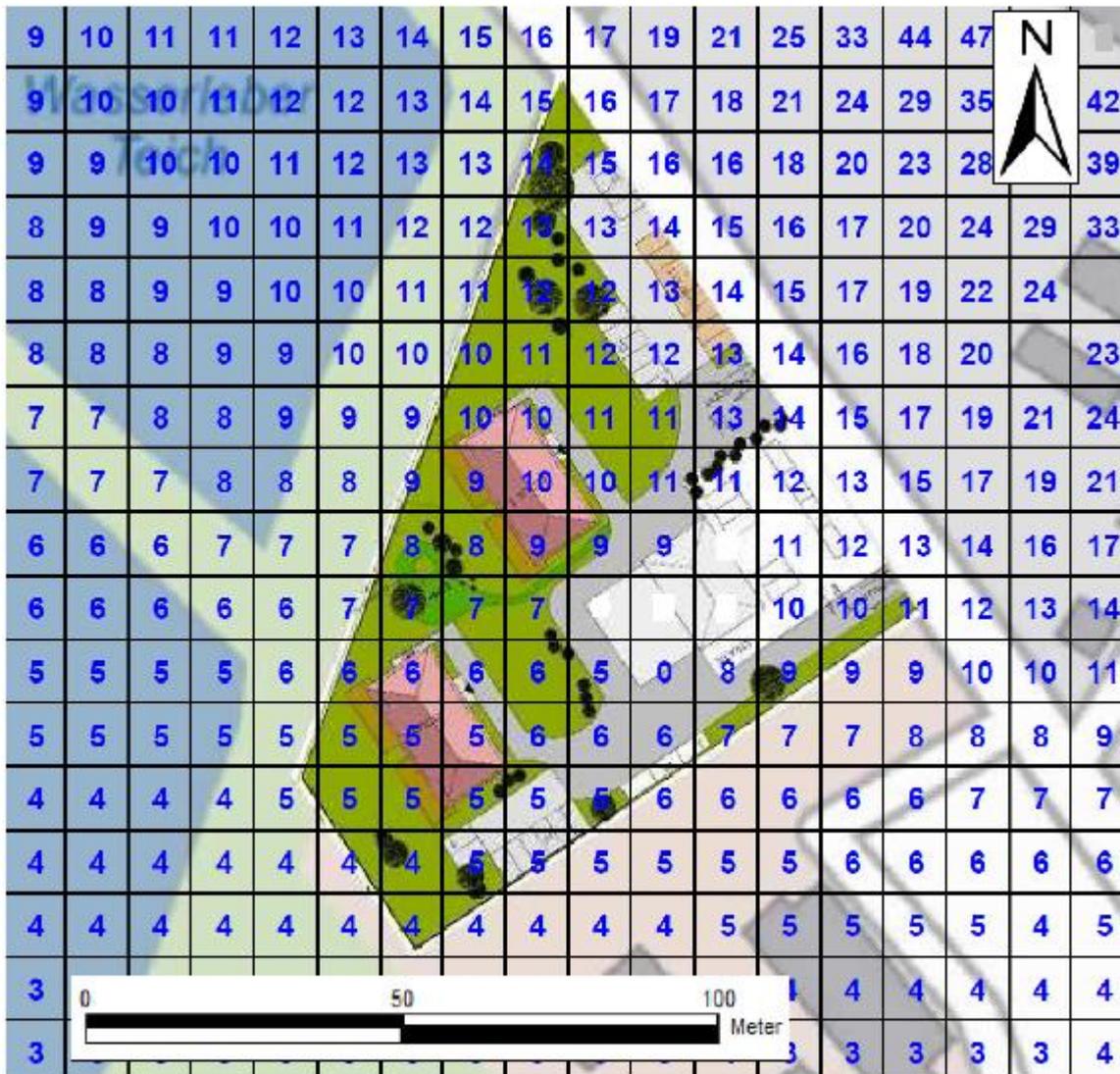


Abbildung: Darstellung der Ergebnisse unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen
Stand 09.02.2015

Am nördlichen Gebäude (Haus 1) ist gemäß Gutachten rein rechnerisch mit bis zu 876 Geruchswahrnehmungsstunden, am südlichen Gebäude (Haus 2) mit bis zu 525 Geruchswahrnehmungsstunden pro Jahr zu rechnen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Stadtwerke Wernigerode GmbH

Die Trassen der Abwasser-, Strom-, Gas- und Elektroversorgungsleitungen der Einzelgrundstücke wurden technisch mit den zuständigen Unternehmen abgestimmt und sind durch die örtlichen Ver- und Entsorger gesichert.

Trinkwasser

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden über eine - bereits auf dem Grundstück - bestehende Trinkwasserversorgungsleitung mitversorgt. Die technische Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Wernigerode erfolgte bereits.

Gas

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden über eine - bereits auf dem Grundstück - bestehende Gasversorgungsleitung mitversorgt. Die technische Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Wernigerode erfolgte bereits.

Elektro

Haus 1 wird über eine Leitung der Straße „Im langen Schlage“ versorgt - die Versorgung von Haus 2 erfolgt über die Trafo-Station auf dem Gelände der KOBA. Die technische Abstimmung mit den zuständigen Stadtwerken Wernigerode erfolgte bereits.

5.2 Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode

Schmutzwasser

Die geplanten Mehrfamilienhäuser werden an das bestehende Schmutzwasserableitungssystem des Verwaltungsgebäudes angebunden. Der weiterführende Anschluss erfolgt an den parallel des Barrenbaches verlaufenden Schmutzwasser-Hauptsammler. Zusätzliche Baumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsbereich sind nicht erforderlich. Die technische Abstimmung mit dem Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode inkl. Einreichung des Entwässerungsantrages erfolgte bereits.

Regenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser der geplanten Mehrfamilienhäuser und (teil-)versiegelten Grundstücksflächen wird im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung dezentral über grundstücksgebundene Versickerungsanlagen abgeleitet (Mulden-Rigolen-Systeme, Rohr-Rigolen, breitflächige Versickerung).

Wege, Zufahrten, Stellplätze, Carports etc. werden so befestigt, dass entweder eine direkte Versickerung am Ort des Anfalls durch entsprechend große Fugen oder eine indirekte Flächen- bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung über die angrenzenden Grün- und sonstigen Grundstücksfreiflächen möglich ist.

Durch die Überplanung des Grundstücks geht eine erhebliche Erhöhung des Grünflächenanteils einher, so dass sich insgesamt die Eigenschaften des Grundstücks für die dezentrale Entwässerung verbessern. Unter Punkt 7 „Städtebauliche Daten / Flächenbilanz“ ist ersichtlich, dass nach Umsetzung der Planung die entwässerungswirksame undurchlässige Fläche um rd. 940 m² abnimmt.

Für die Anlage von Versickerungsanlagen mit zeitweiliger Zwischenspeicherung ist eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen. Ein Versickerungsgutachten wurde erarbeitet und stellt die Grundlage für die Bemessung der Anlagen sowie den Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung dar. Gemäß Gutachten liegen unterhalb des Deckhorizontes in einer Tiefenlage von 1,1 bis 2,0 m unter Geländeoberkante gute bis sehr gute Versickerungseigenschaften vor. Diesbezüglich ist von einer reinen Mulden- bzw. Flächenversickerung Abstand zu nehmen und es sind bevorzugt Mulden-Rigolen- bzw. Rohr-Rigolen-Systeme vorzusehen.

Der mit dem Teichwasserspiegel korrespondierende Grundwasserflurabstand befindet sich ca. 4,3 bis 5,0 m unter der Geländeoberkante des B-Plangebietes. Der Abstand der Mulden-Rigolen- bzw. Rohr-Rigolen-Systeme zum Grundwasser beläuft sich auf > 2,5 m.

Die Unterkante der Kellersohlplatte liegt rd. 2,0 m über dem Wasserstand des Wasserlebener Teiches.

5.3 Telekom

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien unterzubringen. Die Erschließung der Neubauten erfolgt aus Richtung "Dornbergsweg" über die Straße "Im langen Schlage". Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

5.4 Löschwasser

Die Mitbenutzung der technischen Hydranten kann im Rahmen der „Vereinbarung zur Mitbenutzung von Hydranten“ erfolgen, wenn diese nach Leistungsfähigkeitsnachweis in die Vereinbarung aufgenommen sind.

Diesbezüglich befindet sich vor der Kurtstraße Nr. 13 im Umkreis von < 300 m ein zugelassener Hydrant.

Auszug aus der Übersicht der technischen Hydranten zur Mitbenutzung durch die Feuerwehr im Stadtgebiet von Wernigerode

Nr.	Standort:	Rohrweite:
104	Kurtstraße (vor Haus-Nr. 13)	DN 100

5.5 Öffentliche Abfallentsorgung

Es wird ein zentraler Abfall- und Müllstellplatz südlich des vorhandenen Verwaltungsgebäudes (im Anschluss der Garagenwand) angelegt (s. Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Abfallbehälter/Abfälle sind an den jeweiligen Entsorgungstagen, bis 6:00 Uhr, am Straßenrand der Straße „Im langen Schlage“ bereitzustellen.

6 Begründung zu den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Dächer

Für die Wohngebäude sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10 - 35° zulässig.

Als Dachdeckungsmaterial ist zulässig: Zinkblech, Titan-Zinkblech.

Zusätzlich zu den festgelegten Dachformen und Materialien der Dacheindeckung sind für Carports und Nebenanlagen nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 35° und für diese auch Dacheindeckungen aus Zinkblech, Kunststoff- und Bitumenbahnen zulässig.

Die Wahl der Eindeckung und Neigung begründet sich in der Anpassung an das bestehende Verwaltungsgebäude. Vorprägungen durch rote Dacheindeckungen sind im nördlich angrenzenden Wohngebiet, wie auch in der unmittelbar angrenzenden Bebauung nicht gegeben. Die vorliegende Gebäudeplanung beinhaltet ein Walmdach mit 15% Dachneigung.

6.2 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putzflächen und die Kombination dieser Oberflächen mit Holzverkleidungen sowie farbigen Faserzementplatten.

Bei Anlagen gemäß §12 BauNVO - Carports und Nebenanlagen gemäß §14 (1) BauNVO kann die Fassade zusätzlich auch bis zu 100 % aus Holzverkleidung bestehen.

Die Gebäudeplanung beinhaltet zur Anpassung an das Bestandsgebäude farblich abgesetzte Putzflächen entsprechend der beigefügten Anlagen (Ansichten).

6.3 Innere Erschließungswege, Stellplätze

Die im Geltungsbereich inneren Erschließungswege dienen gleichzeitig als Bewegungsfläche für die Feuerwehr und entsprechen technisch den Erfordernissen der DIN 14090. Für die Feuerwehr-Aufstellflächen erfolgt eine zusätzliche Kennzeichnung in der Örtlichkeit. Diese Aufstellflächen sind, mit Ausnahme der Verwendung von bodendeckenden Pflanzen, von Bewuchs freizuhalten.

Die Befestigung der Fahrwege erfolgt aufgrund der erhöhten Verkehrsbeanspruchung wahlweise in fugendichter Pflaster- oder Asphaltbauweise.

Die PKW-Stellplätze für die geplante Wohnbebauung werden im Zuge der Gebäudeerstellung auf eigenen Grundstücken nachgewiesen. Pro Wohneinheit sind gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1.3 der Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode 1,0 bis 1,5 Stellplätze zu erstellen. Von diesen Stellplätzen sind 10 % für Besucher oder Besucherinnen auszuweisen.

Die PKW-Stellplätze für die geplanten Büroflächen im Wohn-/Bürogebäude (Haus I, OG 2 u. 3) werden im Zuge der Gebäudeerstellung auf eigenen Grundstücken nachgewiesen. Für 30 bis 40 m² Nutzfläche/Nettogrundfläche (NGF) der geplanten Büroflächen ist 1 Stellplatz zu erstellen. Von diesen Stellplätzen sind 20% für Besucher oder Besucherinnen auszuweisen. Siehe § 2 Abs. 2 Nr. 2.1 der Satzung über notwendige Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Wernigerode.

Insgesamt werden für die 13 Wohneinheiten sowie der Bürofläche (Haus I, OG 2 tlw und OG 3) 18 PKW-Stellplätze sowie 8 Carport-Stellplätze mit den erforderlichen Zufahrten und privaten Verkehrsflächen eingerichtet. Die Anzahl der Stellplätze erfüllt die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode.

Die Fußwege und Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasengitter, Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, Ökopflaster oder Schotterrasen) herzustellen.

Die Einstellplätze und Fahrgassen werden die Mindestvorgaben gemäß § 5 GaVO einhalten. Stellplätze gem. § 14 BauNVO sind zur Vermeidung einer „Grundflächenzersplitterung“ sowie Gewährleistung einer ansprechenden Grünflächengestaltung nur in den im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil C dafür dargestellten Bereichen zulässig.

Für das Abstellen der Fahrräder werden für jedes Wohnhaus im Eingangsbereich jeweils 4 Abstellbügel vorgesehen.

7 Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

7.1 Flächenaufteilung im Bestand

Flächen	[m ²]	mittl. Abfluß-beiwert [-]	undurchl. Fläche [m ²]
Gebäudebestand vorhanden	350	0,95	333
Stellplätze / Fahrflächen aus Asphalt/Pflaster für vorhandenes Gebäude	1.671	0,80	1.337
Sonstige Betonflächen	120	0,90	108
Flächen aus verfestigtem Mineralgemisch	3.476	0,60	2.086
Gesamtgröße Flurstücke	5.617		3.863

7.2 Flächenneuaufteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 "Am Bürgerpark/Im langen Schlage"

Flächen	[m ²]	mittl. Abfluß-beiwert [-]	undurchl. Fläche [m ²]
Gebäudebestand vorhanden	350	0,95	333
Gebäudeplanung 2 Mehrfamilienhäuser inkl. Balkon, Terrasse	648	0,95	616
Stellplätze Gebäudebestand vorhanden	542	0,75	407
Stellplätze Haus 1 + 8 SP für Haus 2	478	0,50	239
Stellplätze Haus 2	224	0,50	112
Befestigte Wege/Fahrflächen	1.095	0,90	986
Grünflächen / unbefestigte Wege	2.280	0,10	228
Gesamtgröße Flurstücke	5.617		2.919

8 Hinweise

8.1 Leitungs- und Wegesicherung

Seitens des Vorhabenträgers ist nach Fertigstellung der Wohngebäude eine Zerlegungsvermessung in drei, jeweils den Gebäuden zugeordnete, Grundstücke vorgesehen. Die Anbindung der separierten und zurückliegenden Hausgrundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über ein rechtlich gesichertes Wege- und Leitungsrecht (Baulasteintragung i. S. v. §82 BauO LSA).

8.2 Geruchsimmissionen

Zur Angabe des Geruchsstromes der Anlage Pharma Wernigerode GmbH für den Bereich der geplanten Wohnhäuser erfolgten Geruchsfahnenbegehungen seitens des Gutachters Barth & Bitter (Wunstorf) nach den Vorgaben der VDI-Richtlinie 3940 Blatt 2. Für die angepassten Hausstandorte liegt die seitens des Gutachters ermittelte Geruchsbelastung (an den Baukörpern) im Bereich von 5 bis 10 % der Jahresstunden bzw. Immissionswerte von 0,05 bis 0,10 nach der Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL (s. auch Punkt 4.4.2).

8.3 Kampfmittel

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

8.4 Ver-/Entsorgung

Bei der Ausführung von Bauarbeiten im Plangebiet sind die Versorgungsleitungen gem. dem DVGW Regelwerk "Hinweis für Maßnahmen zum Schutze von Versorgungsleitungen" GW 315 vom Mai 1979 und den Hinweisen der Stadtwerke Wernigerode GmbH zum Schutze von erdverlegten Versorgungsleitungen entsprechend zu sichern. Ein Mindestabstand von 0,40 m anderer Leitungen zu den Leitungen ist einzuhalten. Weiterhin ist bei Baumpflanzungen zu beachten, dass diese dem DVGW Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" GW 125 vom März 1989 entsprechen.

8.5 Archäologische Belange/Denkmalschutz

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter zu ermöglichen.

8.6 Altablagerungen

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. 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 der Unteren Abfallbehörde der Entsorgungsweg dieses Abfalls anzuzeigen.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz (Adresse: Friedrich-Ebert-Straße 42 in 38820 Halberstadt, Tel.: 03941/5970-5765 oder 5760) unverzüglich zu informieren.

8.7 Telekommunikation

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien unterzubringen. Die Erschließung der Neubauten erfolgt aus Richtung "Dornbergsweg" über die Straße "Im langen Schlage". Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten.

8.8 Grünordnerische Belange

Da in Teilflächen eine Entsiegelung und Aufwertung des Schutzgutes „Boden“ erfolgt, werden keine Ausgleichspflanzungen in den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verankert. Unabhängig hiervon erfolgt im Rahmen der Grundstücksneugestaltung eine gestalterische und auch naturschutzfachliche Aufwertung durch die Ausbildung differenzierter Grünflächen. Durch die Anordnung der Grünflächen (s. Teil C – Vorhaben- und Erschließungsplan) wird in den Haupt-Wohnaufenthaltsbereichen die Lebensqualität erhöht. Seitens des Vorhabenträgers ist hierzu die Verwendung von ortstypischem Pflanzmaterial vorgesehen. Im Rahmen der Grundstücksbepflanzung wird die Freihaltung der Feuerwehr-Aufstellflächen berücksichtigt.

8.9 Spielplatz für Kleinkinder

Zur Aufwertung des Plangebietes wird ein Spielplatz für Kleinkinder angelegt, deren Zugänglichkeit behindertengerecht hergerichtet wird.

Die Flächengröße entspricht den Vorgaben der DIN 18034.

Die Lage des Spielplatzes ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan – Teil C zu entnehmen.