

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz



Bebauungsplan Nr. 63

„Aldi Mühlental“

mit örtlicher Bauvorschrift

Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) i. V. m. § 13a BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) i. V. m. § 13a BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3(2) + 4(2) i.V.m. 13aBauGB	§10 BauGB
Plan	18.05.2020	
Begründung	18.05.2020	



Gesellschaft für Infrastrukturplanungen mbH
Breite Straße 28, 38855 Wernigerode
Telefon (03943) 203 95 90
E-Mail: info@infraplan.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. L. Lockhart/Dipl.-Geogr. K. Völckers
Dr.-Ing. S. Strohmeier (fachl. Begleitung)

INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	1
2	Verfahren	1
3	Geltungsbereich	2
3.1	Abgrenzung, Lage und Umgebung	2
3.2	Bestand	2
4	Planungsvorgaben	3
4.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	3
4.1.1	Landesentwicklungsplan	3
4.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	4
4.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung	5
4.2	Örtliche Planungen	7
4.2.1	Flächennutzungsplan	7
4.2.2	Bebauungsplan	7
5	Geplantes Vorhaben	8
6	Städtebauliche Daten	9
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
7.1	Art der baulichen Nutzung	9
7.2	Maß der baulichen Nutzung	9
7.3	Bauweise, Baugrenzen	10
7.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“	10
7.5	Grünfläche	10
7.6	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	11
7.7	Erhaltung von Bäumen	11
7.8	Maßnahmen zum Artenschutz	11
7.9	Leitungsrecht	11
8	Begründung der Örtlichen Bauvorschrift	11
8.1	Fassade	12
8.2	Dach	12
8.3	Werbeanlagen	12
9	Ver- und Entsorgung	12
9.1	Löschwasserversorgung	12
9.2	Oberflächenentwässerung	13
9.3	Abfallentsorgung	13

10	Bodenordnende Maßnahmen	13
11	Auswirkungen des Bebauungsplanes	13
11.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	13
11.2	Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange.....	14
11.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	14

ANLAGEN

Anlage 1: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Anlage 2: Lage- und Höhenplan mit Kataster

Anlage 3: Der Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Mühletal in Wernigerode –
Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

Anlage 4: Schalltechnisches Gutachten – Schall-Immissionsprognose für die Erweiterung eines ALDI-
Marktes in 38855 Wernigerode

Fotos:

infraplan GmbH (25.06.2019)

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Im Südosten von Wernigerode besteht ein Verbrauchermarkt (ALDI). Da der Verbrauchermarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, soll das Gebäude erweitert und die Stellplatzflächen erneuert werden.

Um den Neubau in geplanter Form zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Mit dem Planvorhaben verfolgt die Stadt Wernigerode das Ziel, die bestehende wohnortnahe Versorgung zu sichern und weiterzuentwickeln, die Funktion der Stadt Wernigerode als Mittelzentrum zu stärken und ein weiterhin zeitgemäßes Einzelhandelsangebot im Südosten von Wernigerode bereitzustellen.

Der Vorhabenstandort verfügt über eine siedlungsstrukturell eingebundene, wohngebietsbezogene Lage und ist gleichzeitig verkehrsgünstig an der Bundesstraße B 244 („Mühlental“) gelegen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich der Stadt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Innerhalb des Plangebietes bzw. angrenzend befindet sich das FFH-Gebiet FFH 77 „Zillierbach südlich Wernigerode“. Das FFH-Gebiet ist von der Planung nicht betroffen (bestätigt durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Harz).

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar

sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die Grundfläche (Definition s. o.) unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

3 Geltungsbereich

3.1 Abgrenzung, Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich von Wernigerode.

Der ca. 0,7 ha große Geltungsbereich umfasst mehrere Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken in der Gemarkung Wernigerode. Im Norden grenzt unmittelbar die Bundesstraße B 244 „Mühlental“ an, daran schließt Wohnbebauung an. Westlich und östlich befindet sich die Niederung mit dem Lauf des „Zillierbaches“. Östlich grenzen zudem Wohngrundstücke an, im Süden die bewaldeten Berghänge des Harzes.

Der Lauf des „Zillierbaches“ ist als FFH-Gebiet FFH 77 „Zillierbach südlich Wernigerode“ geschützt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Wegeparzelle. Daran anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 32 WR „Harz und nördliches Harzvorland“.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

3.2 Bestand

Das Plangebiet umfasst den bestehenden Verbrauchermarkt mit dazugehörigen Stellplätzen (Luftbild s. S. 16). Im Süden besteht ein Gehölzstreifen im Übergang zu den bewaldeten Berghängen. Am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes sind einzelne Gehölze (v.a. Ahorn, Birke) gepflanzt. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches umfasst zum einen die Zufahrt in Form einer Brücke, zum anderen eine Grünfläche zwischen der Bundesstraße B 244 und dem „Zillierbach“. Diese Grünfläche ist im südlichen Bereich zum „Zillierbach“ gehölzbestanden, im nördlichen Teil als Scherrasenfläche ausgeprägt. Dort befindet sich zudem ein Werbepylon.



Nördlicher Teil des Plangebietes mit Zufahrt und Scherrasenfläche, Blick nach Süden



Gebäude des Einkaufsmarktes und Stellplatzflächen, Blick nach Westen

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des damaligen Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

4.1.1 Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt Wernigerode zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen zu unterstützen, die den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftschutzes gewährleisten sowie das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Pkt. 2, G 13 LEP).

Die Stadt Wernigerode ist im LEP 2010 als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Pkt. 2.1, Z 34 LEP).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen jeweiligen Zentralen Orten entsprechen. Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (Pkt. 2.3, Z 46-48 LEP).

Die Bundesstraße B 244 ist als „überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

4.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz



Auszug aus dem REPHarz 2009

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (Pkt. 4.1.2 REPHarz). Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern. Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamtraum zu erhalten (Pkt. 3 REPHarz).

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentralörtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (Pkt. 2 REPHarz).

Die Stadt Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Pkt. 4.2, Z 6 REPHarz).

Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung ist an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden. Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, städtebaulich integriert werden, eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden sowie durch auftretende Personenkraftwagen- und lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in

angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen (Pkt. 4.2, Z 13 bis G 14 RE-PHarz).

Das Plangebiet liegt vollständig im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“. In diesem Gebiet soll Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben zu achten (Pkt. 4.5.6, Z 1 bis G 3 REPHarz).

Ebenfalls liegt das Plangebiet innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“. In diesem Gebiet ist die Bewirtschaftung des Waldes von Bedeutung, der Nutzfunktion des Waldes ist ein erhöhtes Gewicht beizumessen (Pkt. 4.5.7, Z 1 bis Z 3 REPHarz).

Nördlich des Plangebietes verläuft mit der Bundesstraße B 244 eine Straße mit regionaler Bedeutung. Diese soll für die wirtschaftliche Entwicklung und im Interesse der Verkehrssicherheit durch notwendige Instandsetzungen gesichert und entsprechend weiterentwickelt werden (Pkt. 4.8.3, Z 1 RE-PHarz).

Südlich des Plangebietes verläuft ein bedeutsamer Wanderweg. Dabei handelt es sich um einen Abschnitt des internationalen Pilgerweges „Via Romea“ bzw. des nationalen Fernwanderweges „Zittau-Wernigerode“.

4.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Einzelhandel in Wernigerode geschaffen, indem einem bestehenden Einzelhandelsstandort die Möglichkeit zur Weiterentwicklung gegeben wird (= großflächiger Einzelhandel). Dadurch kann dieser Standort, und damit eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung Wernigerodes, gesichert werden.

Das Plangebiet umfasst einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort im Siedlungsbereich von Wernigerode (Lebensmittel-Discounter). Durch die Nachverdichtung des Siedlungsbereiches werden vorhandene Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) genutzt, wodurch eine weitere Zersiedelung der Landschaft vermieden wird. Es wird damit die Innenentwicklung an einem integrierten Standort unterstützt.

Das Ziel, die Siedlungsentwicklungen auf Orte mit zentralörtlicher Funktion zu beschränken, wird mit der vorliegenden Planung eingehalten. Die Stadt Wernigerode ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung wird ein zeitgemäßes Angebot im Bereich der Nahversorgung mit guter Erreichbarkeit ermöglicht. Damit wird dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums entsprochen.

Für die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind Vorgaben der Raumordnung auf Landes- und regionaler Ebene relevant. Dazu wurde von der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg ein Verträglichkeitsgutachten erstellt (12.09.2019, s. Anlage). Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass sich bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels ergeben und die Planung der Versorgungsfunktion von Wernigerode entspricht.

Die Untersuchung hat ergeben, dass das Vorhaben der Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes dem Zentralitätsgebot gerecht wird. Die Erweiterung entspricht demnach der Stellung des Mittelzentrums Wernigerode.

Bezüglich des Einzugsbereiches kommt es gemäß Gutachten lediglich zu einer geringfügigen Über-

schreitung des grundzentralen Verflechtungsbereichs. Das Vorhaben generiert etwa 80 % seines Umsatzes aus dem eigenen Stadtgebiet, nur etwa 10 % des prospektiven Umsatzes werden mit Kunden aus Elbingerode erwirtschaftet (bei den verbleibenden ca. 10 % des Umsatzes handelt es sich um räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze). Somit ergibt sich kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot.

Gemäß Gutachten liegt der Einzelhandelsstandort nicht in einem zentralen Versorgungsbereich. Er verfügt jedoch aufgrund seiner siedlungsstrukturell integrierten Lage über eine hohe Relevanz für die wohngebietsnahe Versorgung. Diesem Umstand wird auch durch die Ausweisung als Nahversorgungsstandort im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Wernigerode Rechnung getragen. Das Vorhaben steht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot im Einklang.

Bei Einzelhandelsvorhaben besteht die Gefahr, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen umschlagen (im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche). Dieser Effekt kann laut der Untersuchung für die geplante Erweiterung des Aldi-Markts an der Straße Mühlental auf rd. 1.000 m² ausgeschlossen werden. Das Beeinträchtigungsverbot der wohnortnahen Versorgung wird gemäß Gutachten hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Sortimente somit erfüllt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe des Plangebietes über die Haltestelle „Christi-anental“, an der mehrere Buslinien halten, gesichert. Zudem kann das Plangebiet über bestehende Rad- und Fußwege direkt erreicht werden.

Gemäß dem Verträglichkeitsgutachten entstehen aus der Planung keine erheblichen Umsatzumverteilungen. Somit ergibt sich auch keine deutlich höhere Kundenzahl. Daher kommt es weder zu einer erheblichen Zunahme von PKW-Verkehr, noch zu einer erheblichen Zunahme von LKW-Verkehr im Rahmen der Anlieferung. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt zudem über die Bundesstraße B 244 „Mühlental“, die verkehrlich als bereits vorbelastet eingestuft werden kann.

Insgesamt entspricht die Planung somit den landesplanerischen Vorgaben zum großflächigen Einzelhandel.

Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz- und Harzvorländer“. Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits bestehenden Einzelhandelsstandort an einer Ausfallstraße, der auch von Touristen zur Deckung ihres Bedarfes genutzt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan wird ein bereits bestehendes Baugrundstück überplant. Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein Gehölzstreifen festgesetzt, der zur Eingrünung des Parkplatzes und damit als Übergangsfläche zum angrenzenden Wald dient. Eine Bewirtschaftung der angrenzenden Waldfläche ist weiterhin problemlos möglich. Daher ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft „Waldgebiete des Harzes“.

Da eine deutliche Zunahme des Verkehrs infolge der Planung nicht zu erwarten ist, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Bundesstraße B 244 als regional bedeutsame Straße.

Der bedeutsame Wanderweg verläuft außerhalb des Plangebietes und ist daher nicht betroffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 berücksichtigt damit die Ziele der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Örtliche Planungen

4.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind im Anhang dargestellt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt den Bereich des Bebauungsplanes sowie dessen direkte Umgebung überwiegend als Wohnbaufläche dar. Im Süden ist ein kleinerer Bereich als Grünfläche dargestellt, der sich großflächig außerhalb fortsetzt.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgewichen.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) 2. BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass er von Wohnbaufläche und Grünfläche in Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ geändert wird.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

4.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet sowie dessen direkter Umgebung nicht.

5 Geplantes Vorhaben



Abgrenzung Geltungsbereich und Planvorhaben

(Quelle: Papendieck, Rade + Partner – Partnerschaft mbB, Braunschweig, 02.04.2020)

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Aldi-Marktes im Südosten Wernigerodes. Das Gebäude soll in Richtung Osten erweitert werden. Der Anbau orientiert sich in seiner Höhe an dem Bestandsgebäude. Die zukünftige Verkaufsfläche beträgt maximal 1.000 m².

Die Stellplätze sollen ebenfalls erneuert (neuer Belag in Form von Pflaster) und teilweise neu angeordnet werden. In diesem Zuge werden einige Bäume entfernt, besonders erhaltenswerte Bäume aber auch gesichert. Die bestehenden Eingrünungen an den Rändern des Grundstücks bleiben erhalten.

Die Zufahrt über eine Brücke bleibt ebenfalls bestehen.

6 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m ²]
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland: Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (SO), davon	6.782
○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 ohne Überschreitungsmöglichkeit = 80 % des Nettobaulands)	5.426
○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon	1.356
➤ Fläche mit der Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	(1.236)
• Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“	235
• Private Grünfläche	357
Summe:	7.374

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird ein Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um großflächigen Einzelhandel (Verkaufsflächen über 800 m²) zu ermöglichen.

Im Sonstigen Sondergebiet sind Lebensmittel-Discounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.000 m² und dem Hauptsortiment „Lebensmittel“ zulässig. Die Vorgaben dienen dazu, dass der Schwerpunkt auf der Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung liegen soll. Außerdem wird damit eine weitergehende Ansiedlung spezialisierter Märkte, insbesondere mit innenstadtrelevanten Sortimenten, oder das Entstehen eines Fachmarktzentrums verhindert.

Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde von der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg in einem Verträglichkeitsgutachten (12.09.2019, s. Anlage) untersucht.

Insgesamt stellt das Gutachten fest, dass sich bei Umsetzung der Planung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 63 keine erheblichen Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels ergeben und die Planung der Versorgungsfunktion von Wernigerode entspricht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Gebäudehöhe getroffen.

Für das Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 der BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Sonstige Sondergebiete. Somit kann das Sonstige Sondergebiet zu 80 % mit baulichen Anlagen und Stellplätzen überbaut werden. Die GRZ von 0,8 ist erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können.

Um die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes zu begrenzen, werden Gebäudehöhen in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Das Gelände befindet sich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes bei etwa 273 m ü. NHN (s. Anlage „Höhenplan“). Es weist dort Schwankungen um fast 1 m auf, im Bereich des Baufensters aber nur ca. 10 cm. Der First des Bestandsgebäudes befindet sich bei ca. 281,65 ü. NHN und hat damit eine Höhe von fast 9 m.

Um das bestehende Gebäude zu sichern und für Erneuerungsmaßnahmen (z.B. auch Dämmung) und den Anbau etwas Puffer zu haben, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 283 m ü. NHN festgelegt. Damit können bauliche Anlagen von ca. 10 m Höhe entstehen.

Die maximal festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen kann ausnahmsweise durch technische Anlagen (z. B. Antennen, Kühl- und Abluftanlagen) überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Damit wird die Flexibilität hinsichtlich des Bedarfs an nötigen technischen Anlagen innerhalb des Gebietes erhöht.

7.3 Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Damit soll die Umsetzung der geplanten Erweiterung des Discounters ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an der Bestandsbebauung und berücksichtigt die geplante Erweiterung.

Werbeanlagen (z. B. Pylone, Fahnenmasten und Werbebanner/Schilder) sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Baufenster zulässig, da es sich dabei nur um untergeordnete bauliche Nebenanlagen handelt und diese zur guten Sichtbarkeit auch in Richtung Straße angeordnet werden sollen.

7.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“

Die verkehrliche Erschließung des Einzelhandelsbereiches von der Bundesstraße B 244 „Mühlental“ ist nur mittels der bereits bestehenden Brücke über den „Zillierbach“ möglich. Um diese zu sichern, wird der Bereich der Brücke in den Geltungsbereich aufgenommen und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Zuwegung“ festgesetzt.

7.5 Grünfläche

Das Flurstück 429/120 dient insbesondere als Standort an der Bundesstraße B 244 für einen Werbepylon für den Lebensmittel-Discounters. Um diesen Standort zu sichern, wird das Flurstück in den Geltungsbereich mit einbezogen. Da keine darüber hinausgehende Nutzung geplant ist, wird der Bereich als private Grünfläche festgesetzt.

7.6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Der südliche Teil des Plangebietes (Hanglage) ist Gehölz bestanden und bildet den Übergang zu den angrenzenden Waldbeständen des Harzes. Um diesen Bereich zu sichern und eine Abschirmung des Plangebietes zu den Waldflächen zu schaffen, wird der Gehölzstreifen als Fläche für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

7.7 Erhaltung von Bäumen

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich mehrere erhaltenswerte Laubbäume (Ahorn, Birke). Um diese dauerhaft zu sichern, werden die Bäume zum Erhalt festgesetzt. Zum Schutz des Wurzelwerks dieser Bäume wird festgesetzt, dass zu setzende Borde und Versiegelungen mindestens 1m Abstand vom Stamm zu halten haben. Zudem ist die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu beachten (grundsätzlich für alle Bäume).

7.8 Maßnahmen zum Artenschutz

Im Rahmen der Begehung des Plangebietes (infraplan GmbH, 25.06.2019) wurde festgestellt, dass das Bestandsgebäude grundsätzlich Möglichkeiten für Quartierräume von Fledermäusen bietet. Um artenschutzrechtliche Verstöße im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen zu verhindern, werden Vorgaben zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG festgesetzt.

7.9 Leitungsrecht

Im Osten des Plangebietes verläuft ein verrohrter Graben mit Ablauf in den „Zillierbach“. Zur Sicherung des Grabens wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Gewässerunterhaltung festgesetzt.

8 Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Aldi Mühlental“. Um ein Einfügen des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten, werden Vorschriften zur baulichen Gestaltung und zu den Werbeanlagen getroffen. Die integrierten örtlichen Bauvorschriften dient der Weiterentwicklung einer besonders gestalteten Ortslage mit Satteldächern und ortsüblichen Wand- bzw. Dachdeckungsmaterialien.

8.1 Fassade

Der bestehende Verbrauchermarkt weist eine rote Klinkerfassade (untergeordnet mit Betonelementen) auf. Um ein Einfügen in die Umgebung und an den bestehenden Markt zu gewährleisten, ist die Außenfassade entsprechend dem Bestand in naturrotem Klinker bzw. mit Mineralputz auszuführen.

8.2 Dach

Der bestehende Verbrauchermarkt fügt sich mit seiner Dachgestaltung (Neigung, Farbe und Material) in die Umgebung ein. Um auch weiterhin ein Einfügen zu gewährleisten, sind daher die Dachneigung und das Dachdeckungsmaterial für Anbauten entsprechend dem Bestandsgebäude zu verwenden.

8.3 Werbeanlagen

An der Grundstückszufahrt ist ein Werbepylon erforderlich, da das Gebäude von der Straße wegen des dazwischenliegenden Grünzuges kaum einsehbar ist. Es besteht bereits ein Pylon. Entsprechend anderer Werbeanlagen im Stadtgebiet wird ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 8 m in der Grünfläche zugelassen.

Zudem werden Werbeanlagen am Gebäude ermöglicht. Diese werden in ihrer Anzahl und Dimension begrenzt. Die Werbeanlagen sind als Flachwerbung an die Fassade bzw. Attika anzubringen. Werbeanlagen über dem Dach sind nicht zulässig. Zudem sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht bzw. bewegten Elementen unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll die Gestaltung und Ausprägung von Werbeanlagen den Gebäudedimensionen und der Gebäudegestaltung angepasst werden. Außerdem soll die Errichtung von freistehenden Werbeanlagen (ausgenommen der Pylon) verhindert werden, damit keine Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes (FFH- und Landschaftsschutzgebiet) entstehen. Zudem soll der Straßenraum nicht übermäßig durch zu auffällige und unabgestimmte Werbung beeinträchtigt werden.

9 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom-, Gas- und Fernmeldenetz, Schmutz- und Oberflächenwasser und Abfall) des Neubauvorhabens können an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen werden.

9.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) durch die Stadt zu sichern.

Die max. zulässige Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen beträgt 300 m. Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten.

9.2 Oberflächenentwässerung

Durch die Planung entsteht kein erheblich größerer Bedarf der Oberflächenentwässerung. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt und verfügt über eine entsprechende Entwässerung (Kanalisation).

Die konkrete Oberflächenentwässerung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Genehmigungsbehörde ist die Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz.

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AÖR (enwi).

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 Auswirkungen des Bebauungsplanes

11.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Innerhalb des Plangebietes besteht bereits ein Lebensmittel-Discounter. Zudem ist die Umgebung des Plangebietes bereits durch die überörtliche Straße (Bundesstraße B 244) geprägt. Direkt angrenzende Wohnbebauung befindet sich lediglich östlich des Plangebietes.

Für die Ermittlung ggf. erforderlich werdender Lärmschutzmaßnahmen wurde ein schalltechnisches Gutachten von der ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Barleben erstellt (s. Anlage). Das Gutachten hat ergeben, dass sich im Vergleich zum aktuellen Betriebszustand feststellen lässt, dass im Tageszeitraum aufgrund der geplanten Betriebserweiterung an allen Immissionspunkten die Beurteilungspegel abnehmen. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass die dem Gutachten zugrundeliegenden Anforderungen eingehalten werden (u.a. Anordnung der Anlieferung und der Kühlaggregate an der westlichen Gebäudeseite, Anfahrt über die Bundesstraße B 244). Eine schalltechnische Verschlechterung liegt damit nicht vor. Daher ist das geplante Vorhaben aus schallschutzgutachterlicher Sicht bei Einhaltung der Anforderungen an bauliche Maßnahmen zum Schallschutz der angrenzenden Wohnbebauung genehmigungsfähig. Die Einhaltung der Anforderungen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird ein Einfügen des Plangebietes in die Umgebung gesichert. Zudem handelt es sich lediglich um eine bauliche Erweiterung des bestehenden Marktes, es werden keine neuen oder zusätzliche Nutzungen ermöglicht.

Durch die Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittel-Discounters wird eine (fußläufige) Versorgung der Bevölkerung im Südosten von Wernigerode gesichert. Dies führt zu höherer Wohnortqualität.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich aus den beschriebenen Gründen voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

11.2 Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange

Durch Bauaufträge im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlagen, Freiflächen und Erschließungsanlagen/Stellplätze ist eine kurzfristige Stärkung der regionalen Wirtschaft zu erwarten.

Für die im Südosten von Wernigerode lebenden Menschen wird die Grundversorgung gesichert und die Wohnqualität erhöht.

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Stadt oder andere Verbrauchermärkte werden durch die Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters aufgrund der begrenzten Sortimente und Flächengrößen gemäß dem erstellten Einzelhandelsgutachten nicht erwartet (s. Anlage).

11.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Aldi Mühlental“ ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, da der Bereich bereits jetzt schon großflächig versiegelt ist und einer entsprechenden Nutzung unterliegt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Überprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird durch den „Zillierbach“ durchflossen. Dieser ist als linienhaftes FFH-Gebiet FFH 77 „Zillierbach südlich Wernigerode“ geschützt. Das Gebiet dient insbesondere dem Erhalt eines für den Mittelharz typischen Fließgewässers, der dazugehörigen Auenwälder sowie verschiedener Fledermausarten und der Groppe. Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Wegeparzelle. Daran anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 32 WR „Harz und nördliches Harzvorland“.

Mit der Planung wird der vorhandene Standort eines bestehenden Lebensmittel-Discounters gesichert und eine bauliche Erweiterung des Marktes ermöglicht. Die vorhandenen Nutzungen sowie voraussichtlich auch die Nutzungsintensität werden unverändert fortgeführt.

Für das FFH-Gebiet ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung. Das Vorhaben rückt nicht näher an das FFH-Gebiet heran. Die Schutzziele werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das eigentliche Gewässer befindet sich außerhalb des Plangebietes und kann unverändert bestehen bleiben. Die uferbegleitenden Gehölzbestände werden durch die Planung ebenfalls nicht berührt und bleiben erhalten. Das Gewässer und die Gehölze stehen somit unverändert den betroffenen Tierarten als Lebensraum zur Verfügung.

Für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet ergeben sich voraussichtlich ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen. Mit der Festsetzung eines Gehölzstreifens im Süden des Plangebietes wird das Schutzgebiet gegenüber der Einzelhandelsnutzung ausreichend abgeschirmt.

Das Plangebiet wurde am 25.06.2019 begangen (infraplan GmbH). Es handelt sich um das Gelände eines Lebensmittel-Discounters mit entsprechendem Gebäude und Stellplatzflächen. Im Bereich der Stellplatzfläche sind drei schmale, unversiegelte Streifen mit Fingersträuchern vorhanden, die als nicht besonders erhaltenswert einzustufen sind. Der südliche Rand des Plangebietes stellt sich als Hanglage mit Gehölzbestand dar, der in den angrenzenden Harz-Wald übergeht. Im Umring der Stellplatzflächen befinden sich schmale Grünstreifen, die teilweise mit Bäumen (v.a. Ahorn, Birke und

Erle) bestanden sind. Als Unterpflanzung ist überwiegend Niedrige Purpurbeere vorhanden. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Brücke, die als Zufahrt zu dem Grundstück dient. Zudem befindet sich südlich der Bundesstraße B 244 eine Grünfläche mit Scherrasen, auf der ein Werbepylon steht.

Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt aufgrund der naturfernen Ausprägung und der Nutzung (Lebensmittelmarkt, Stellplätze) für gefährdete oder besonders geschützte Arten keinen Lebensraum dar. Insbesondere der im Süden vorhandene Gehölzbestand bietet in Verbindung mit dem daran angrenzenden Wald jedoch Habitate insbesondere für Brutvögel, aber auch für Fledermäuse und andere Kleinsäuger. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Quartiernahme im Bereich des Bestandsgebäudes von Fledermäusen.

Mit dem Bebauungsplan werden überwiegend geringwertige Naturräume überplant. Der aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Gehölzbestand im Süden des Plangebietes wird zum dauerhaften Erhalt festgesetzt. Zudem werden wertvolle Laubbäume im Nordwesten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Außerdem sollen die im Zuge der Planung verlorengehenden Bäume innerhalb des Plangebietes ersetzt werden. Die weiteren, vereinzelt vorhandenen Gehölze innerhalb der Stellplatzflächen dienen zwar der Durchgrünung, sind aber nicht in besonderem Maße erhaltenswert.

Bei der Umsetzung des Projektes bzw. der Rodung von Gehölzen sind artenschutzrechtliche Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) zu beachten. Eine Fällung von Gehölzen ist demnach ohne gesonderte Kontrolle nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar möglich. Zudem ist die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode zu beachten. Die Fällung von erhaltenswerten Bäumen bedarf der Genehmigung der Stadt Wernigerode.

Zudem kann ein Besatz der Bestandsgebäude (Fledermäuse) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher werden hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere im Bestandgebäude entsprechende Kontrollen und gegebenenfalls erforderliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die vor Baubeginn zu erfolgen haben, um artenschutzrechtliche Verstöße auszuschließen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben ist die Planung mit dem Artenschutz vereinbar.



Östlicher Teil Plangebietes mit Stellplätzen, im Hintergrund der ALDI-Markt, Blick nach Westen



Westlicher Teil Plangebietes mit Stellplätzen und ALDI-Markt, Blick nach Westen



Stellplatzfläche im Nordosten des Plangebietes mit angrenzender Wohnbebauung, Blick nach Nordwesten



Stellplätze mit angrenzendem Gehölzbestand im Südwesten des Plangebietes, Blick nach Osten



Luftbild des Geltungsbereiches (Luftbild: © Google Maps, 19.02.2020)

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, ____ . ____ . ____

.....
[Dr.-Ing. S. Strohmeier]

ANLAGEN

Anlage 1:

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Anlage 2:

Lage- und Höhenplan mit Kataster

(GEOPART-Ingenieurvermessung, 11/2019)

Anlage 3:

Der Aldi-Lebensmitteldiscounter in der Straße Mühlental in Wernigerode – Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben

(Dr. Lademann & Partner, 12.09.2019)

Anlage 4:

Schalltechnisches Gutachten – Schall-Immissionsprognose für die Erweiterung eines ALDI-Marktes in 38855 Wernigerode

(ECO-AKUSTIK-Ingenieurbüro für Schallschutz, 28.02.2020)

ANLAGE

Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Aldi Mühlental“ (beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB) wird die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche sowie Grünfläche in Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ geändert.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (M 1 : 5.000)



Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1 : 5.000)



Datum, _____
Oberbürgermeister