

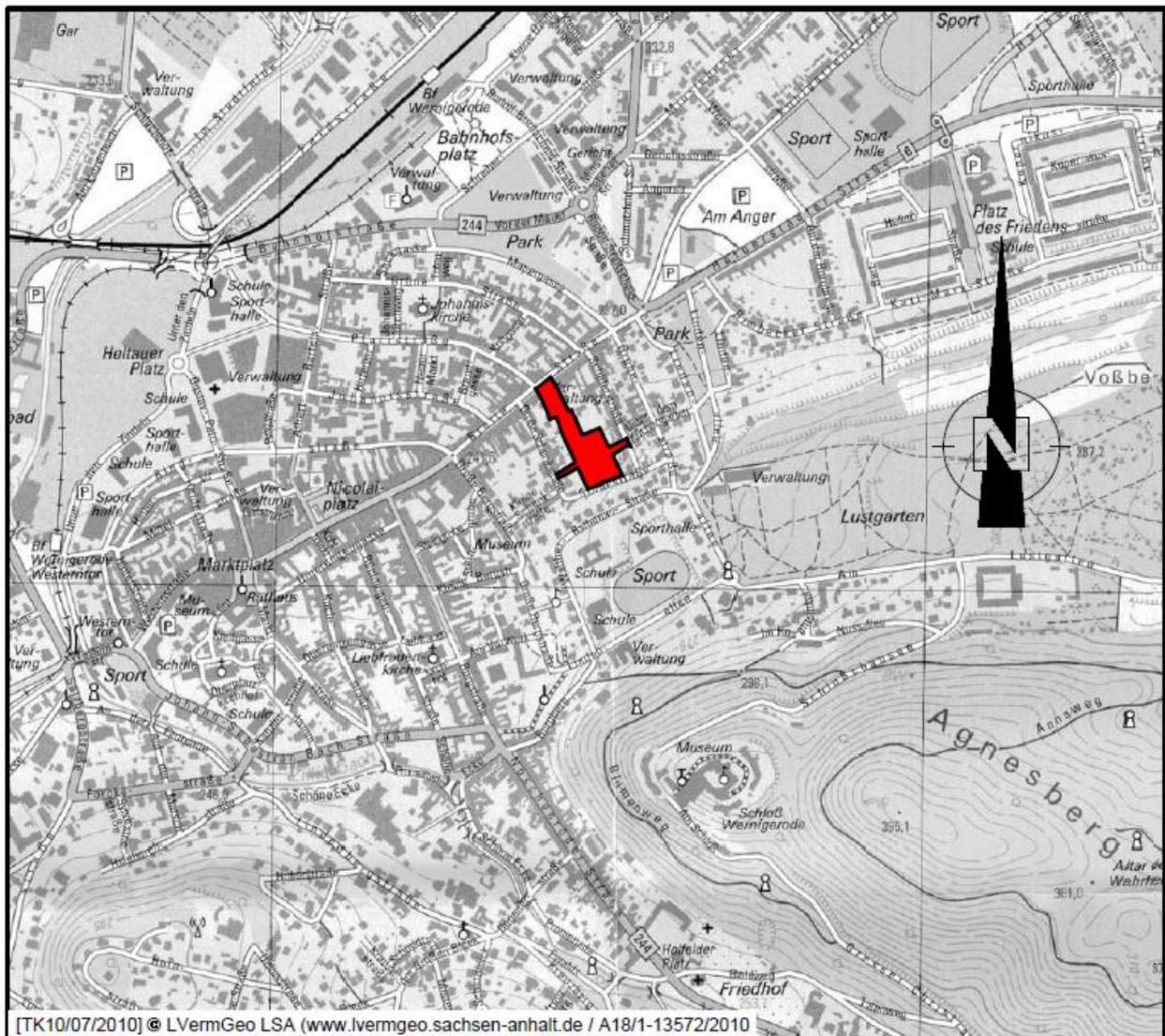
Begründung

zu der

Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“

Stadt Wernigerode (Harz)

Landkreis Harz



Conterra Planungsgesellschaft mbH

Karsten-Balder-Stieg 9, 38640 Goslar

Tel: 05321/21205

Fax: 05321/29563

E-Mail: Conterra@t-online.de

Internet: www.conterra-goslar.de

Harzburger Straße 24, 38871 Ilsenburg

Tel: 039452/84193

Fax: 039452/84194

Stand Entwurf (12.02.2021)

Begründung
zu der
Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“
Stadt Wernigerode
Landkreis Harz

Inhalt:

1.	Ausgangslage.....	3
1.1	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass	3
1.2	Bisherige Rechtslage	4
1.3	Übergeordnete Fachplanungen.....	5
2	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	6
2.1	Allgemeine Planungsziele	6
2.2	Bauflächen, Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Verkehrliche Erschließung	12
2.4	Grünflächen	13
2.5	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	14
2.5.1	Schmutz- und Regenwasser	14
2.5.2	Wasserversorgung	14
2.5.3	Stromversorgung	15
2.5.4	Gasversorgung	15
2.5.5	Telefon, TV	15
2.5.6	Abfallbeseitigung	15
2.6	Immissionsschutz	15
2.7	Bodenschutz	20
3	Ordnungsmaßnahmen.....	20
3.1	Ordnung des Grund und Bodens	20
3.2	Ordnung der Bebauung (Altstadtsatzung).....	20
4	Städtebauliche Daten	22
5	Kostenberechnung und Finanzierung	22
5.1	Kostenberechnung der Baumaßnahme	22
5.2	Finanzierung der Baumaßnahme.....	23
6	Umweltauswirkungen	23
6.1	Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	23
6.2	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	23
6.3	Prüfung der Umweltbelange.....	24
6.4	Schutzgut Mensch	25
6.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
6.5.1	Biotopstrukturen	26
6.6	Schutzgut Boden	27
6.7	Schutzgut Wasser	28
6.8	Schutzgut Klima und Luft	28
6.9	Schutzgut Landschaftsbild	29
6.10	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
6.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
6.12	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	30
6.13	Baumschutzsatzung	31
7	Artenschutzrechtliche Prüfung	32
7.1	Rechtliche Grundlagen	32
7.2	Konfliktanalyse	33
7.3	Ergebnis der Prüfung	34
7.4	Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	34

Begründung der planerischen Festsetzungen

1. Ausgangslage

1.1 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand, Planungsanlass

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1975, 1984, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996 und 1733/81 der Flur 14 Gemarkung Wernigerode.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 7.560 m² und befindet sich im Zentrum der Stadt Wernigerode, östlich des Innenstadtkerns und nordwestlich des Schlosses. Es schließt sich südlich an die „Breite Straße“ an und erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung bis zur südlich verlaufenden „Grubestraße“, an welcher auch ein Teil der historischen Stadtmauer verläuft. Das Gelände ist aktuell nur von der „Breiten Straße“ aus frei zugänglich. Der südliche Teil ist so stark verwildert, dass ein ungehinderter Zugang nicht möglich ist. Es existiert jedoch eine schmale Zuwegung von der „Schäferstraße“ aus. Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 bis 15 % und von West nach Ost mit ca. 1,5 % ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 250,1 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 239,3 m ü. NHN.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend von dichter Bebauung geprägt und weist einen geringen Freiflächenanteil auf. Das Ortsbild wird hier von typischer städtischer Fachwerkbauweise mit kleineren Hof- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Im Süden erstreckt sich eine Reihe straßenbegleitender Villenbebauung.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Lustgarten mit seinen ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen, in südlicher Richtung erhebt sich der Schlossberg mit dem Schloss Wernigerode, dessen dichte Waldbestände in die Waldflächen des Harzes übergehen.

Planungsanlass ist die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB zuzuführen. Das Gebiet soll neben gemischter Nutzung entlang der „Breiten Straße“ vorwiegend dem Wohnen in Form von altersgerechten Wohnungen dienen. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels möchte die Stadt Wernigerode dabei das Ziel verfolgen, ein geeignetes Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilienhäusern, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen mit ausreichender Garagenkapazität im Stadtzentrum zu schaffen.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans aufgestellt werden, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen sowie Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Plangebiet liegen keine der genannten Ausschlusskriterien vor.

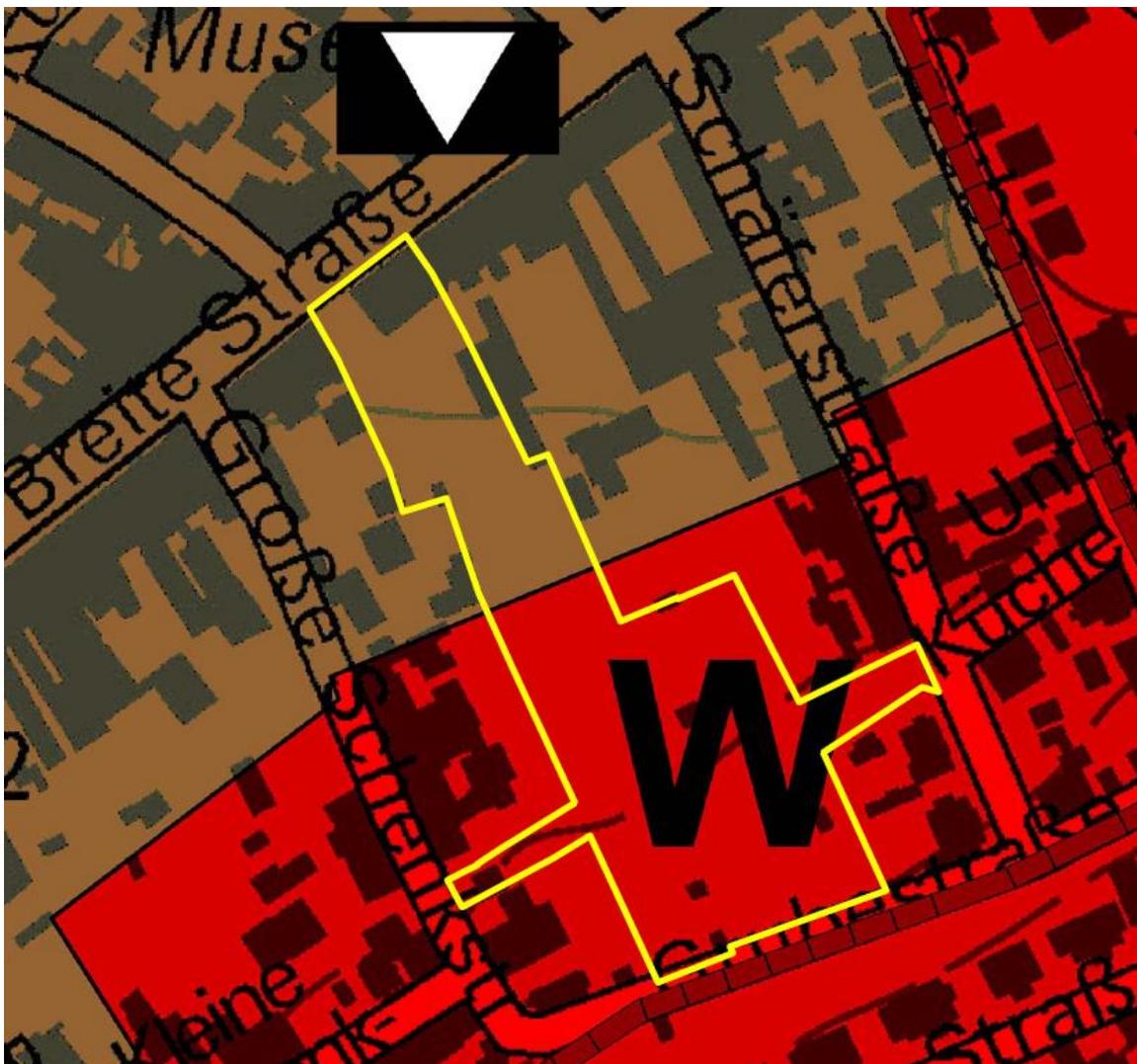
1.2 Bisherige Rechtslage

Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich in öffentlicher Hand und soll mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern. Das Plangebiet wird bisher von keinem Bebauungsplan erfasst.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Wernigerode wurde am 28. Mai 2009 beschlossen und vom Landesverwaltungsamt am 09.06.2009 genehmigt. Durch Bekanntmachung in der Ausgabe Juni 2009 des Amtsblatts der Stadt Wernigerode ist der Flächennutzungsplan wirksam geworden.

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich als Gemischte Fläche und der südliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Das geplante Vorhaben wird somit aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan entwickelt sein.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
[TK10 / 6/2012] © LVermGeo LSA (www.lvermegeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010

1.3 Übergeordnete Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich nach den Festsetzungen des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA)

- im ländlichen Raum: G 8

Die Stadt Wernigerode gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wachstumsräume“.

Die Entwicklung des ländlichen Raums außerhalb der Verdichtungsräume mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen muss sich danach an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art seines wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben.

Die Wachstumsräume im ländlichen Raum weisen ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil auf und verfügen über dynamische Wirtschaftsstandorte. Diese Räume sind weiter zu stärken, um eine Ausstrahlungsfunktion für den ländlichen Raum wahrnehmen zu können. Die zentralen Orte im ländlichen Raum wirken hierbei als Träger der Entwicklung.

Der Bebauungsplan trägt zu einer Stärkung der Entwicklung der Stadt Wernigerode bei und trägt insoweit dem Grundsatz 8 des Landesentwicklungsplans 2010 Rechnung.

- G 13

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Diesem Grundsatz folgt der Bebauungsplan, weil er Flächen im vorhandenen Siedlungsbereich einer Folgenutzung zuführt und insoweit das vorhandene Potential nutzt.

- Z 27

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten.

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz“: G 142

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

Nach den Festsetzungen des Sachlichen Teilplan „Zentralörtlich Gliederung“

- Punkt 3.2.1: Z 1 - Z 6, Z 8 - Z 9, G 4

- Punkt 3.2.2: Z 10, Z 12 – Z 13,

- Punkt 3.2.3: G 15

- Punkt 3.2.4: Z 17, Z 24 – Z 26, G 18, G 21 – G 23

Die Stadt Wernigerode beachtet die Ziele und Grundsätze der zentralörtlichen Gliederung und möchte so die hohe Nachfrage an Bauland Rechnung tragen, um so ein Abwandern der Bevölkerung in nicht zentrale Ort verhindern.

Nach den Festsetzungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz)

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Punkt 4.5.6, Z 1

In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Gebiet des Bebauungsplans ist von diesem Vorbehaltsgebiet nicht betroffen.

- Weitere einzelfachliche Grundsätze

Punkt 5.1 Natur- und Landschaftsschutz: G1, G4, G5,

Punkt 5.2 Bodenschutz: G1 – G3,

Punkt 5.3 Gewässerschutz: G1 – G3 und

Ebenso sind einzelfachliche Grundsätze aus dem REPHarz *für den Natur- und Landschaftsschutz*, wie die Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Beschränkung der Inanspruchnahme des Freiraumes und anderer Eingriffe in Natur und Landschaft, *für den Bodenschutz* mit seinen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushaltes, Abbau-, Ausgleich- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, Produktionsfaktor, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte), *für den Gewässerschutz* besonders zu beachten.

Der Planinhalt entspricht den Zielen der Raumordnung.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

2.1 Allgemeine Planungsziele

Die Stadt Wernigerode verfolgt mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ das Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Innenentwicklung wird der Außenentwicklung vorangestellt. Die Nutzung von Baulandreserven / Brachflächen unmittelbar in der Ortsmitte ist zur Sicherung und Ausweitung der bestehenden Mischnutzung entlang der „Breiten Straße“ und zur Ansiedlung einer Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienhäuser vor, die ein generationsübergreifendes gemischtes Wohnen zulässt, optimal.

Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV ist gegeben. Ver- und Entsorgungsnetze des Bestandes können genutzt werden.

Gleichzeitig wird der Novellierung des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung Rechnung getragen, um die brachliegende Fläche einer Nutzung zuzuführen.

2.2 Bauflächen, Maß der baulichen Nutzung

Bei der Art der baulichen Nutzung werden in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) elf Baugebietskategorien unterschieden (beispielsweise Wohngebiete, Mischgebiete, Gewerbe- oder Industriegebiete, Sondergebiete, usw.), innerhalb deren Geltungsbereiche bestimmte Nutzungsarten allgemein, ausnahmsweise oder unter bestimmten Einschränkungen zugelassen sind. Durch die

Abgrenzung in unterschiedliche Gebietskategorien mit entsprechenden abgestuften Auswirkungen der Nutzungsarten können Konflikte zwischen nebeneinanderliegenden Gebieten reduziert bzw. vermieden werden.

Der vorliegende Bebauungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Mischgebietsfläche (entlang der „Breiten Straße“, Sondergebietsfläche „Parken“ (Parkhaus zwischen Mischgebietsfläche und Allgemeine Wohngebiet) und als Allgemeines Wohngebiet (Flurstücke 1992 und 1733/81) vor.

2.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Der Nutzungskatalog für WA-Gebiete sieht weiterhin eine ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO vor. Diese werden nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1).

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

Somit sind im Allgemeinen Wohngebiet WA allgemein zulässige Nutzungsarten:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Städtebaulicher Entwurf



Die Abbildung zeigt die mögliche Aufteilung des Grundstücks und deren Bebauung.

Maß der baulichen Nutzung

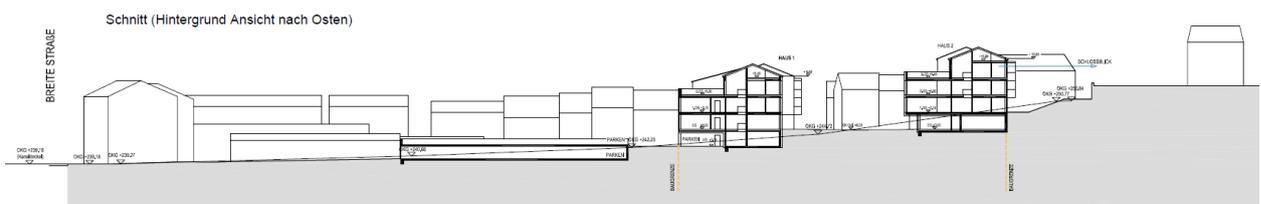
Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Festsetzungen zur Grundfläche sowie zur Höhe der baulichen Anlagen sowie der GFZ und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

- Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung zulässiger Höhen bestimmt, die im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der Geschossigkeit und der Traufhöhe erfolgen soll. Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 3 Vollgeschosse und eine Traufhöhe (TH) mit 10,0 m zulässig. Aufgrund der vorhandenen Topografie werden zwei Baufelder (WA 1 und WA 2) mit festen Bezugshöhen des vorhandenen Geländes auf der jeweils südlichen Traufe festgesetzt. Die Bezugshöhe des vorhandenen Geländes für die Traufhöhe im Baufeld WA 1 wird mit einer Höhe 248,80 m NHN und im Baufeld WA 2 wird mit einer Höhe 245,00 m NHN festgesetzt.

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

Die Höhe der baulichen Anlage der geplanten Gebäude überragt die Nachbarbebauung der „Schäferstraße“ und auch die Gebäude der „Großen Schenkstraße“ um ca. 1 bis 2 m. Durch die Staffelung der Baufelder in der vorhandenen Topografie tritt die Bebauung aber gegenüber der südlich verlaufenden Bebauung der „Walther-Rathenau-Straße“ deutlich zurück.



Durch eine Visualisierung ist klar zur erkennen, dass die neuen Gebäude sich in die vorhandene Topografie bzw. vorhandene Gebäudestruktur einfügen.



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

Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 10,0 m wird die im § 6 (Dächer) der Altstadtsatzung festgelegte maximale Traufhöhe von 9,0 m um 1,0 m überschritten. Die in der Altstadtsatzung mögliche

Gesamthöhe der baulichen Anlage wird dabei nicht überschritten, da durch die Reduzierung der in der Altstadtsatzung festgelegten Dachneigungswinkel von 45 bis 50 Grad deutlich höhere Gebäudehöhen als die geplanten Gebäudehöhen ergeben.

- Grund- und Geschossfläche

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit 0,4 festgesetzt, um eine möglichst große bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erreichen.

Nach § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl ist folglich eine Verhältniszahl, die den Überbauungsgrad der Grundstücke im Bauland bestimmt.

Dabei sind im Sinne der Berücksichtigung des Umweltschutzes in der Bauleitplanung alle ober- und unterirdischen Anlagen mitzurechnen, wie z.B.

- Hauptgebäude
- Garagen und Stellplätze mit Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Tiefgaragen und sonstige unterirdische Anlagen.

Aufgrund der festgesetzten Dreigeschossigkeit (3 Vollgeschosse) ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,2.

- Baugrenze

Die Festsetzung der Baugrenze wird notwendig, um die überbaubare Grundstücksfläche maximal zu begrenzen und so die Struktur der Nachverdichtung (Größe und Lage der Gebäude) vorzugeben. Dieses wird erforderlich, damit sich die geplanten Gebäude städtebaulich in den umliegenden Bestand einfügen können.

- Bauweise

Eine Bauweise bzw. eine Hausform wurde nicht festgesetzt, da durch die Altstadtsatzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ausreichende Instrumente zur Breite der Gebäudeabschnitte, der Dachgestaltung und zur Gliederung der Fassade getroffen wurden.

2.2.2 Mischgebiete (MI-Gebiete) gem. § 6 BauNVO

Mischgebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zulässige untypische Gartenbaubetriebe, Tankstellen, und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht Inhalt der Planung.

Entlang der „Breiten Straße“ wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt. Begründet ist die Ausweisung mit deren Bestand und der möglichen Entwicklung überwiegend innerhalb des Flurstücks 1996. Angestrebt wird eine Nutzungsmischung im straßennahen Bereich mit Wohnen, Handel und Dienstleistungen, Büronutzungen, sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen.

MI 1

Maß der baulichen Nutzung

- Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage wird durch den § 6 Dächer der Altstadtsatzung (maximale Traufhöhe 9,0 m bzw. der Festsetzung bei durchgehender gleicher Traufhöhe zu Nachbargebäuden mit maximaler 5-prozentiger Unter- bzw. Überschreitung) bestimmt. Im Plangebiet wird für eine ergänzende Bebauung zusätzlich die Anzahl der Vollgeschosse auf 3 begrenzt, der die derzeitige Bebauung kennzeichnet.

- Grund- und Geschosßfläche

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ 0,6 und eine GFZ von 1,8 festgelegt. Die GFZ liegt höher als die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzungen der Baunutzungsverordnung. Die Überschreitung wird notwendig, um zum einen den Bestand abzusichern und die Eingliederung in die vorhandene Bebauung zu ermöglichen.

- Baugrenze

Entlang der „Breiten Straße“ wird eine Baulinie festgesetzt, damit gewährleistet werden kann, dass die historischen Baufluchten (Baukanten), siehe auch Altstadtsatzung § 5 Abs. 4, aufgenommen werden. Die Baugrenze wird an den übrigen Seiten des Flurstücks auf die Grenzen festgesetzt, da zum einen bereits Gebäude an die Grenzen herangebaut wurden und hier eine entsprechende Absicherung der Bestandsgebäude erfolgt und zum anderen Grenzbebauungen historisch üblich sind.

- Bauweise

Eine Bauweise bzw. eine Hausform wurde nicht festgesetzt, da durch die Altstadtsatzung in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften ausreichende Instrumente zur Breite der Gebäudeabschnitte, der Dachgestaltung und zur Gliederung der Fassade getroffen wurden.

MI 2

In direkter Innenstadtlage entsprechen die Nutzungen den strategischen Zielen der Stadtentwicklung. Hier werden die notwendigen Stellplätze für das Geschäftshaus an der „Breiten Straße“ und der geplanten südlichen Wohnbebauung abgesichert.

Aufgrund dieser besonderen Situation wird das Parkhaus als solches explizit festgesetzt. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB kann der besondere Nutzungszweck von Flächen festgesetzt werden. Damit ist die Möglichkeit gegeben, bestimmte Flächen für bestimmte, und zwar besondere Nutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorzusehen. Der besondere Nutzungszweck muss sich dabei von den üblichen Nutzungen unterscheiden. Wesentlich ist die Standortfrage und die innere Abhängigkeit zur geplanten Nutzung. Durch das geplante Parkhaus in unmittelbarer Nachbarschaft des Geschäftshauses an der „Breiten Straße“ und der geplanten Wohnbebauung erfährt dieser Bereich im Stadtgefüge eine besondere städtebauliche Bedeutung.

- Höhe baulicher Anlagen

Geplant ist eine 2-geschossige Bebauung in den Hang hinein, so dass sich aus der Topografie eine Zuordnung der Nutzung für das Sondergebiet ergeben.

Das Erdgeschoss steht überwiegend für die bestehende und geplante Nutzung des Mischgebietes und das obere Geschoss für den Stellplatzbedarf der Wohngebietsfläche zur Verfügung.

- Grund- und Geschosßfläche

Die Grundflächenzahl im Mischgebiet „Parkhaus“ wird mit 0,8 festgesetzt und liegt damit höher als der

zulässigen Obergrenze von 0,6 gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO, um die notwendigen Stellplatzflächen innerhalb des Parkhauses umzusetzen.

Aufgrund der festgesetzten Zweigeschossigkeit (2 Vollgeschosse) ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 1,6.

- Baugrenze

Die überbaubare Grundstücksgröße wird durch die Festlegung der Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze ergibt sich aus den erforderlichen Abmessungen des Parkhauses und der notwendigen Grenzabständen zu den anliegenden Grundstücken.

- Bauweise

Eine Bauweise wird aufgrund des geplanten Parkhauses nicht festgesetzt.

2.2.4 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In der Planunterlage erfolgt ein Hinweis zu Bodendenkmalen, Bodenschutz und Kampfmittel sowie für die nachrichtlichen Übernahmen zur Baumschutzsatzung und zur Stellplatzordnung.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Zufahrt von der „Breiten Straße“, eine Zufahrt von der „Schäferstraße“ und eine geplante fußläufige Verbindung zur „Großen Schenkstraße“ sichergestellt. Die geplante fußläufige Verbindung wird über eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zeichnerisch festgesetzt.

Über die bestehende Zufahrt „Breite Straße“ wird neben der Erschließung der Mischgebietsfläche auch die Anfahrbarkeit der unteren Ebene Parkhauses abgewickelt. Die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen „Breite Straße“ und Sondergebiet „Parkhaus“ wird nicht als notwendig erachtet, da die Eigentumsverhältnisse klar geregelt sind.

Die Wohngebietsfläche (WA-Gebiet) wird über die „Schäferstraße“ erschlossen. Auf dem Grundstück ist über das Allgemeine Wohngebiet eine Zufahrt zur oberen Ebene des Parkhauses vorgesehen.

Für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr ist für das Allgemeine Wohngebiet die Anfahrt von der „Schäferstraße“ gesichert. Entsprechende Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden und werden mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachgewiesen. Über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ besteht für Rettungsfahrzeuge und die Müllabfuhr eine Verbindung zur „Großen Schenkstraße“.

Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode vom 18.03.2004. Für das Allgemeine Wohngebiet und die geplanten altersgerechten Wohnungen wird die erforderliche Anzahl der Stellplätze von 1 – 1,5 im Mittel 1,25 für ausreichend angesehen. Für die geplanten 36 Wohneinheiten und dem 10 % Anteil für Besucher ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 Plätzen. Diese werden von 9 Stellplätzen, angeordnet direkt am Gebäude, dem oberen Deck des Parkhauses mit ca. 26 Stellplätze und ca. 15 Stellplätzen im unteren Decke des Parkhauses sichergestellt. Die übrigen 10 Stellplätzen werden dem Mischgebiet zugordnet.

Eine Benutzung der Parkdecks für Dritte wird aufgrund des Bedarfs an Stellplätzen für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgeschlossen.

Durch die gewollte klare Zuordnung der Parkdecks zu den einzelnen Wohneinheiten bzw. der Nutzung zum Grundstücke „Breite Straße 84“ werden zusätzliche Anfahrten zum Parkhaus verhindert und so die anliegenden Stadtstraßen entlastet.

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Haltestelle „Breite Straße“ (Stadtbuslinien 2 und 3).

Für das Flurstück 212 ist zur Erreichbarkeit der Feuerwehr ein Fahrrecht F1 (zeichnerische Festsetzung) durch eine Grunddienstbarkeit für den Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger auf dem Grundstück Flurstücke 1975, 1992 und 1773/81 (textliche Festsetzung) abzusichern.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze

Für eine Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird grundsätzlich städtebaulich kein Erfordernis gesehen und soll den künftigen Bauherren zur Ausnutzungen ihres Grundstückes noch mehr Spielraum geben.

Stellplätze und deren Zufahrten sind innerhalb des Plangebietes in wasserdurchlässiger Bauweise mit einem Abflussbeiwert nach DIN 1986 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“, Teil 100 (Ausgabe Dezember 2016), von höchstens 0,7 zu befestigen (textliche Festsetzung 4).

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

2.4 Grünflächen

Die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden im August 2015 und im Juni 2018 in ihrem derzeitigen Bestand erfasst. Die Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgt im Abschnitt 6. Zwei frei wachsende Hecken im Bereich der Zufahrt von der „Schäferstraße“ aus sind gemäß §30 BNatSchG als „Besonders geschützter Biotop“ einzustufen. Sie sind gleichzeitig durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode geschützt.

Mit der Herstellung der einzelnen Gebäude wird die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode beachtet. Wird aufgrund der Lage der Einzelbäume ein Fällen erforderlich, erfolgt über die Baumschutzsatzung der erforderliche Ausgleich. Die Bäume im Plangebiet, welche unter die Baumschutzsatzung fallen, sind unter 6.13 mit den erforderlichen Ausgleichspflanzungen aufgeführt.

Es ist davon auszugehen, dass der Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Daher wird zwischen der Stadt Wernigerode und dem künftigen Eigentümer eine Regelung innerhalb des B-Plan-Verfahrens über den städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Im Bereich des Allgemeines Wohngebietes wird das Anpflanzen von mindestens 3 einheimischen Laubbäume festgesetzt. Eine höhere Anzahl wird aufgrund der möglichen Verschattung der geplanten Gebäude bzw. die erforderliche Einhaltung des Nachbarschaftsgesetzes nicht umsetzbar. Die 3 Laubbäume sollen einen Stammumfang von mindestens 16/18 cm aufweisen und sind dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung 6.1).

Artenliste I Bäume (Qualität Stammumfang 16/18)

Rotblühende Roßkastanie / Edelkastanie	Aesculus carnea
Flatterulme	Ulmus laevis
Purpurbuche	Fagus sylvatica 'Purpurea'

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie zur gewissen Oberflächenwasserrückhaltung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die untergeordneten Dächer (Schleppdächer) mit einer Neigung zwischen 10 bis 18 Grad ab einer Fläche ab 10 m² als Gründächer auszuführen sind.

2.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

2.5.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode verfügt in Wernigerode über eine Regen- und Schmutzwasserkanalisation im Trennsystem.

Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutz- und Regenwasserkanalisation in der Straße „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“ angeschlossen. Die Anbindung erfolgt im öffentlichen Bereich.

Aufgrund der geplanten Bebauung und der vorgesehenen Nachverdichtung ist eine Versickerung vor Ort nicht umsetzbar.

Für die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist der erforderliche Entwässerungsantrag zu erarbeiten und beim Wasser- und Abwasserverband Holtemme - Bode einzureichen.

2.5.2 Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen, die in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“ zur Verfügung steht. Für die zusätzlich vorgesehenen Bebauungen sind ausreichende Reserven im Trinkwassernetz vorhanden. Zuständig für das Trinkwassernetz sind die Stadtwerke Wernigerode.

Löschwasserversorgung:

Die bestehende Löschwasserversorgung wird durch den Bebauungsplan nicht grundsätzlich verändert, da um das Plangebiet bereits Bebauung vorhanden ist. Die Stadt Wernigerode hat gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

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

Für die Löschwasserversorgung stehen 3 Hydranten zur Verfügung, die zusammen die erforderliche Versorgung sicherstellen:

- Hydrant „Breite Straße 61“ (DN 150)

Leistung: 60 m³/h

Entfernung ca. 260 m

- Hydrant „Breite Straße / Pfarrstraße“ (DN 150)

Leistung: 67,2 m³/h

Entfernung ca. 170 m

- Hydrant „Breite Straße 108“ (DN 150)

Leistung: 66 m³/h

Entfernung ca. 290 m

2.5.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“.

2.5.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die erforderlichen Hauptleitungen befinden sich in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“.

2.5.5 Telefon, TV

Die Versorgung mit Telefon wird durch die Deutschen Telekom AG bzw. weiteren Anbietern sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel. Die Versorgung mit Elektrizität wird durch den zuständigen Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH sichergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über die vorhandenen Erdkabel in der „Schäferstraße / Große Schenkstraße“ bzw. „Breite Straße“.

2.5.6 Abfallbeseitigung

Die öffentliche Abfallbeseitigung wird durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR sichergestellt. Für den Bereich der Mischgebietsfläche wird die Entsorgung über die „Breite Straße“ abgewickelt, für die Wohnbaufläche ist eine Durchfahrt von der „Schäferstraße“ zur „Großen Schenkstraße“ geplant.

2.6 Immissionsschutz

Aufgrund des sehr geringen Abstandes des Plangebietes zur „Breiten Straße“ bzw. zur „Walther-Rathenau-Straße“ ist innerhalb des Plangebietes mit Lärmimmissionen zu rechnen.

Um erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen für Wohnnutzungen und deren Schutzanspruch entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet auszuschließen, wurde eine Schallimmissionsprognose durch die öko – control GmbH (30.06.2020) erarbeitet.

Entsprechend des B-Planentwurfes des künftigen Wohngebietes als Allgemeines Wohn- und Mischgebiet (WA und MI) gelten, basierend auf dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, folgende Orientierungswerte:

Tabelle 1: Lärmorientierungswerte nach der DIN 18005 Beiblatt 1

Gebietseinordnung	Orientierungswert in dB(A)	
	tags	nachts
Mischgebiet MI	60	45 bzw. 50
allgemeines Wohngebiet WA	55	40 bzw. 45

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie

Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert gilt für Verkehrsgeräusche. Für die Beurteilung sind in der Regel am Tage der Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr und nachts der Zeitraum von 22.00 bis 06.00 Uhr maßgebend.

Bereits die Ermittlung des bestehenden Straßenverkehrslärmes zeigt, dass die Orientierungswerte zur „Breiten Straße“ bzw. zur „Walther-Rathenau-Straße“ überschritten werden, so dass das Plangebiet vorbelastete Bereiche aufweist.

Zusätzlich zum Straßenverkehrslärm wurde der Parkhauslärm des geplanten Parkdecks ermittelt. Dabei wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt.

Zur Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen für passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der Überschreitung durch den Verkehrslärm wird der „Maßgebliche Außenlärmpegel“ herangezogen.

Folgende Ergebnisse der maßgeblichen Außenlärmpegel wurden vom Gutachter ermittelt:



Bild 10: Außenlärmpegelbereiche, Höhe 1,5 m

DIN 4109-2018-01 DIN 4109 (+3dB) Lärmpegelbereiche	
	I -55 dB (A)
	II 56-60 dB (A)
	III 61-65 dB (A)
	IV 66-70 dB (A)
	V 71-75 dB (A)
	VI 76-80 dB (A)
	VII >80 dB (A)

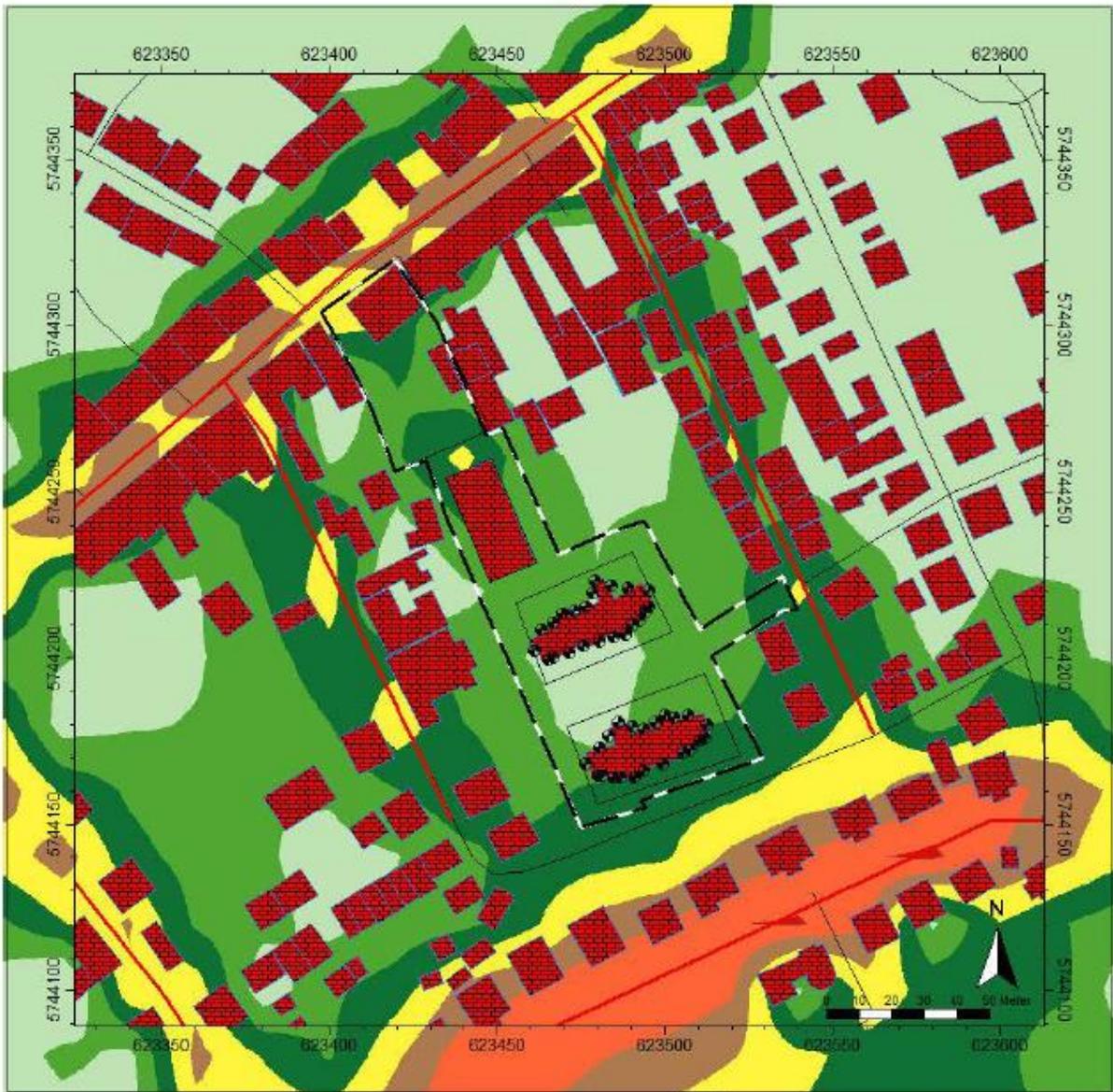


Bild 11: Außenlärmpegelbereich, Höhe 4,5 m

DIN 4109-2018-01 DIN 4109 (+3dB) Lärmpegelbereiche	
	I -55 dB (A)
	II 56-60 dB (A)
	III 61-65 dB (A)
	IV 66-70 dB (A)
	V 71-75 dB (A)
	VI 76-80 dB (A)
	VII >80 dB (A)

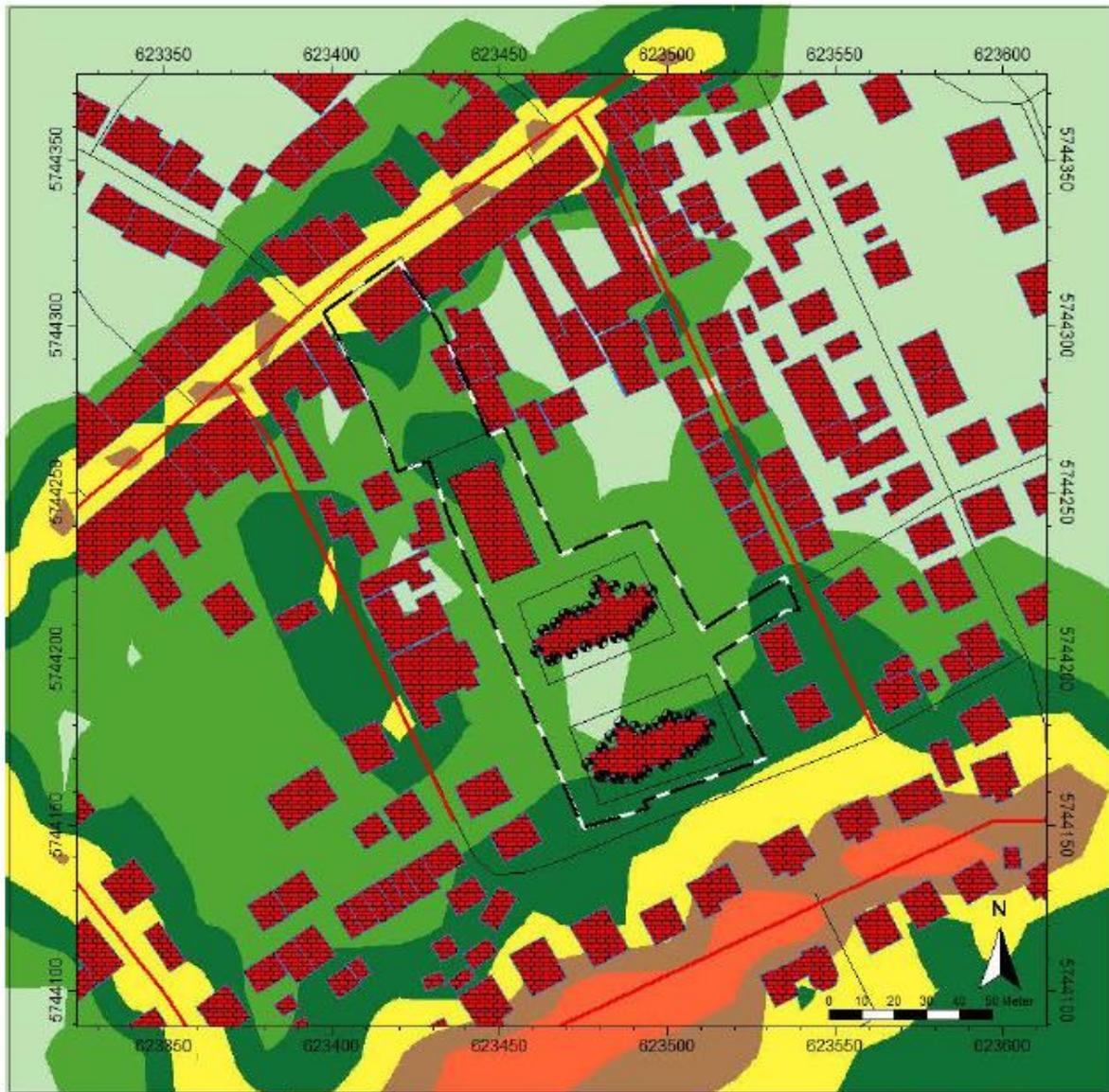


Bild 12: Außenlärmpegelbereich, Höhe 7,5 m

DIN 4109:2010-01 DIN 4109 (+3dB) Lärmpegelbereiche	
	I -55 dB (A)
	II 56-60 dB (A)
	III 61-65 dB (A)
	IV 66-70 dB (A)
	V 71-75 dB (A)
	VI 76-80 dB (A)
	VII >80 dB (A)

Eine wohnverträgliche Nutzung auch der zur „Breiten Straße“ bzw. zur „Walther-Rathenau-Straße“ orientierten Räume ist gemäß DIN 4109 durch ein hinreichendes Schalldämm-Maß der Außenfassade zu erreichen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes hat für Neubauten an der Fassade und im Dachgeschoss nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend dem Lärmpegelbereichen wie folgt auszuführen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Schalldämmmaß R' _w des Außenbauteils	
		in dB	
		Aufenthaltsräume ¹⁾	Büroräume
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

1) Bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für Neubauten der Nachweis über die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Diese Maßnahmen werden erforderlich, um die Bewohner im künftigen Plangebiet ausreichend gegen den Verkehrslärm zu schützen.

Sonstige, als wesentlich zu bewertende Störungen aus z. B. industriellen oder gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden.

2.7 Bodenschutz

Altlastverdachtsflächen bestehen im Plangebiet nicht.

Sollten bei den Erd-, Abbruch- und Bauarbeiten Besonderheiten im Boden festgestellt werden, erfolgt die Einschaltung der zuständigen Behörde des Landkreises Harz.

Die Notwendigkeit einer hydrogeologischen Voruntersuchung wird nicht gesehen. Die derzeit vorliegenden Entwurfsideen zeigen Gebäude ohne Kellergeschosse und sind demzufolge ohne Eingriffe in die hydrogeologischen Verhältnisse errichtbar.

Die bei den Erschließungsmaßnahmen anfallenden Abfallarten (z. B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen.

3 Ordnungsmaßnahmen

3.1 Ordnung des Grund und Bodens

Seitens der Stadt Wernigerode werden keine Ordnungsmaßnahmen für eine zukünftige Bebauung vorgesehen, da sich das ausgewiesene Plangebiet und in öffentlicher Hand (Stadt Wernigerode) befindet mit dem Beschluss des Stadtrates 012/2015 zum festgesetzten Wert an die Stadtwerke Wernigerode GmbH (SWW) veräußert werden soll. Die SWW werden die Erschließung der Grundstücke durchführen und anschließend an Investoren veräußern.

3.2 Ordnung der Bebauung (Altstadtsatzung)

Durch die denkmalgeschützte Altstadt von Wernigerode werden hohe Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden gestellt. Deshalb findet die Altstadtsatzung der Stadt Wernigerode zur Gestaltung baulicher Anlagen Anwendung.

Für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes werden aufgrund der besonderen topografischen Situation des vorhandenen Geländes folgende Abweichungen für die § 6 Dächer, § 10 Fassaden, § 11 Fenster, Tür- und Toröffnungen und § 12 Erker, Vordächer, Markisen, Fassadenvorsprünge zugelassen.

§6 Dächer

Die Traufhöhe von Neubauten ist bis zu einer Höhe von 10,0 m bezogen mit festen Bezugshöhen des vorhandenen Geländes auf der jeweils südlichen Traufe der jeweiligen Baufelder zulässig. Die Bezugshöhe des vorhandenen Geländes für die Traufhöhe im Baufeld WA 1 wird mit einer Höhe 248,80 m NHN und im Baufeld WA 2 wird mit einer Höhe 245,00 m NHN festgesetzt. Die Traufhöhe (TH) wird von der festen Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der oberen Dachhaut des obersten Geschosses eines Gebäudes gemessen.

Als Dachneigung ist für die Hauptdächer ein Dachneigungswinkel zwischen 22 und 26 Grad zugelassen, für untergeordnete Dächer (Schleppdächer) eine Neigung von 10 bis 18 Grad. Flachdächer, außer Dachterrassen, sind ab einer Fläche von 10 m² als Gründächer auszuführen.

Glänzende Dachdeckungsmaterialien (keine glasierten Dachziegel oder Engoben) und mehr als 1 kleines Dachflächenfenster je Seite des Hauptdaches (max. Größe 45 cm x 54 cm) sind unzulässig.

Es sind nur Schneefanggitter als Schneefangvorrichtungen zur Sicherung der Verkehrssicherheit gestattet.

Das Neubaukonzept wird innerhalb der Baufelder so gegliedert, dass eine differenzierte Dachlandschaft entsteht, wobei die Dachneigung auf Grund der besonderen Hangsituation nur mit einer Dachneigung (Hauptdach und untergeordnete Dächer) zwischen 10 bis 26 Grad ausgebildet werden. Die Baukörper treten so in ihrer Dominanz zurück.

Die in der Altstadtsatzung mögliche Gesamthöhe der baulichen Anlage wird dabei nicht überschritten, da durch die Reduzierung der in der Altstadtsatzung festgelegten Dachneigungswinkel von 45 bis 50 Grad deutlich höhere Gebäudehöhen als die geplanten Gebäudehöhen ergeben würden.

Ergänzend zur Altstadtsatzung wird über die örtliche Bauvorschrift festgesetzt, dass keine glänzenden Dachdeckungsmaterialien (keine glasierten Dachziegel oder Engoben) und mehr als 1 kleines Dachflächenfenster je Seite des Hauptdaches (max. Größe 45 cm x 54 cm) sowie nur Schneefanggitter als Schneefangvorrichtungen zur Sicherung der Verkehrssicherheit zulässig werden, um so das Erscheinungsbild der Dachlandschaften im Geltungsbereich der Altstadtsatzung zu wahren.

§10 Fassaden

In das Gebäude integrierte Loggien und angehängte Balkone werden zugelassen. Die Balkonverkleidung ist gemauert und / oder verputzt sowie aus zementgebundenen Faserzementplatte in Holzoptik zulässig (nicht glänzend und nicht weiß).

Entsprechend dem Gestaltungskonzept erhalten die Gebäude loggienähnliche Balkone als geschützte Freibereiche, welche durch seine Verkleidung in seiner Formensprache und Materialität eine Einheit mit dem Wohngebäude bilden und somit nicht als störendes Bauteil am Gebäude wirken.

Zementgebundenen Faserzementplatte in Holzoptik werden zugelassen, da aufgrund der geplanten Gebäude (Gebäudeklasse 4) die Brandschutzanforderung bei geschossübergreifenden Fassadenelementen min. die Klassifizierung in B1 (schwer entflammbar) fordert und Holz und Holzwerkstoffe diese Klassifizierung nicht erreichen.

§11 Fenster, Tür- und Toröffnungen

Auf eine Fassadenbündigkeit bei Fenster und Türen wird verzichtet. Fenster- und Türen dürfen einen Rücksprung bis maximal 16 cm von der Fassade in die Rohbau- / Dämmebene aufweisen, da es sich um massive Gebäude handelt.

Aufgrund der notwendigen fachgerechten Ausführung der Fassadendämmung und des Anschlusses der Fenster an den Rohbau (luftdichte Ausführung) müssen die Fenster bündig an das Mauerwerk des Rohbaus angeschlossen werden. Eine Herstellung des Wohngebäudes ohne Außendämmung ist aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung nicht möglich.

Das Aufstellen von Sammelbriefkastenanlagen im Bereich der Zufahrt von der „Schäferstraße“ wird zugelassen. Der Standort ist abzustimmen.

Die Aufstellung der Sammelbriefkastenanlagen in den Bereich der Zufahrt unterstützt und fördert die Kommunikation der Bewohner der geplanten altersgerechten Wohnungen und wirkt somit nicht störend im Bereich der privaten Zufahrt. Es wird verhindert, dass Post- und Paketfahrzeuge in das Wohngebiet hineinfahren.

§12 Erker, Vordächer, Markisen, Fassadenvorsprünge

Erker, Vordächer und Fassadenvorsprünge sind bis zu 1 m zulässig.

Durch die Zulässigkeit größerer Vorsprünge über das Maß von 0,5 m hinaus, erfolgt eine zusätzliche Gliederung der Fassade, die sich architektonisch gut in die vorhandene Gelände- und Gebäudestruktur einpasst.

Aufgesetzte Kunststoff-Außenrollläden sind zulässig, wenn sie mit der Fassade einheitlich gestaltet werden.

Die aufgesetzten Kunststoff-Außenrollläden werden zugelassen, wenn sie in der Fassadenfarbe angeglichen werden, um eine Betonung auf diese Elemente zurückzunehmen bzw. zu vermeiden.

4 Städtebauliche Daten

Bruttobauland = Gesamtfläche des Geltungsbereiches = 7.560 m²

davon entfallen auf:

Mischgebiet	2.660 m ² = 35,2 %
Allgemeines Wohngebiet	4.650 m ² = 61,5 %
Verkehrsfläche	<u>250 m² = 3,3 %</u>
	7.560 m ² = 100,0 %

5 Kostenberechnung und Finanzierung

5.1 Kostenberechnung der Baumaßnahme

Eine detaillierte Kostenberechnung zur Einschätzung von Erschließungsbeiträgen bzw. städtischer Kostenanteile wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ nicht erforderlich, da hier die Erschließung vom künftigen Eigentümer des Grundstückes erfolgen wird.

5.2 Finanzierung der Baumaßnahme

Finanzielle Mittel der Kommune werden nicht erforderlich.

Zwischen der Stadt Wernigerode und dem künftigen Grundstückseigentümer wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen der vor Satzungsbeschluss vorliegen muss, der die Übernahme der Planungskosten regelt.

6 Umweltauswirkungen

6.1 Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 7560 m² und befindet sich im Zentrum der Stadt Wernigerode, östlich des Innenstadtkerns und nordwestlich des Schlosses. Es schließt sich südlich an die Breite Straße an und erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung bis zur südlich verlaufenden Grubenstraße, an welcher auch ein Teil der historischen Stadtmauer verläuft. Das Gelände ist aktuell nur von der Breiten Straße aus frei zugänglich. Der südliche Teil ist so stark verwildert, dass ein ungehinderter Zugang nicht möglich ist. Es existiert jedoch eine schmale Zuwegung von der Schäferstraße aus. Das Gelände fällt von Süden nach Norden leicht ab.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes ist weitgehend von dichter Bebauung geprägt und weist einen geringen Freiflächenanteil auf. Das Ortsbild wird hier von typischer städtischer Fachwerkbauung mit kleineren Hof- und Gartenflächen im rückwärtigen Bereich geprägt. Im Süden erstreckt sich eine Reihe straßenbegleitender Villenbebauung.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Lustgarten mit seinen ausgedehnten Wald- und Wiesenflächen, in südlicher Richtung erhebt sich der Schlossberg mit dem Schloss Wernigerode, dessen dichte Waldbestände in die Waldflächen des Harzes übergehen.

Die anthropogene Prägung wird überall im Plangebiet deutlich. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten wurden im Plangebiet nicht nachgewiesen.

Neben der gemischten Nutzung entlang der „Breiten Straße“ sollen im Plangebiet überwiegend altersgerechte Wohnungen errichtet werden. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels soll in Innenstadtnähe ein geeignetes Wohnraumangebot für ältere Menschen geschaffen werden.

6.2 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Planungsanlass ist es, die brachliegende Fläche einer neuen Nutzung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB zuzuführen.

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes (§1 Abs.6 Nr. 7) und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§1a) in einem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen legt die Gemeinde in eigener Verantwortung fest.

Im Folgenden erfolgt daher die Prüfung der Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7, (7) und § 1a BauGB.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ im Rahmen eines Umweltberichtes erfolgt nicht, da es sich um eine Bebauung gemäß § 34 BauGB

innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt.

Daher wird für den Bebauungsplan keine Bilanzierung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft durchgeführt.

Es gelten jedoch die Vorgaben aus dem Bundesnaturschutzgesetz hinsichtlich des Artenschutzes sowie die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode auf Grundlage des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA).

6.3 Prüfung der Umweltbelange

Die Erfassung des Zustandes der einzelnen Schutzgüter und die Erfassung der im Gebiet vorkommenden Vogelarten erfolgte im Rahmen einer Ortsbesichtigung im August 2017 sowie im Juni 2018 und durch Sichtung der vorliegenden Planungsgrundlagen für das Gebiet. Die so gewonnenen Daten werden hinsichtlich ihrer Qualität und ihres Detaillierungsgrades für die vorliegende Planung als ausreichend betrachtet.

Checkliste der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ der Stadt Wernigerode (Harz), Landkreis Harz	sind zu prüfen	sind nicht betroffen
Schutzgüter		
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Mensch“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Wasser“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Klima/Luft“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Arten und Lebensräume“	x	
Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“	x	
Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander	x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte		
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x
Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG		x
Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG		x
Biosphärenreservate gemäß § 25 BNatSchG		x
Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 BNatSchG		x
Naturparke gemäß § 27 BNatSchG		x
Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG		x
Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG		x
Besonders gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	x	
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 WHG		x
Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 WHG		x
Kulturdenkmale / Denkmalensembles / Bodendenkmale		x
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		x
Abfall, Boden- und Immissionsschutz		
Darstellungen von Flächen des Abfallrechts		x
Flächen mit Bodenkontaminationen gemäß § 11ff BBodSchG		x
zu schützende Bereiche im Sinne des Immissionsschutzrechts (Vermeidung von Emissionen)		x
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x
Sonstige		
Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen		x
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte / Siedlungsschwerpunkte		x
Gebiete mit Überschreitung d. festgelegten Umweltqualitätsnormen gem. Gemeinschaftsvorschriften		x
Nutzung erneuerbarer Energien		x
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind		x
Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung		x
Nach § 1a		
(2) mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden	x	
(3) Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des		x

Landschaftsbildes sowie der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes		
(4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.		x
(5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.	x	

6.4 Schutzgut Mensch

Mit der vorliegenden Planung wird auf einem derzeit überwiegend ungenutzten Grundstück mit offen gelassenen und stark verwilderten Gartenflächen und spontan angesiedelten Gehölzbeständen sowie Ruderalflächen umgeben von historischer Fachwerkbauung eine Wohnbebauung mit altersgerechten Wohnungen vorbereitet. Dies führt zu einer Neubebauung einer ehemals als Kleingartenanlage genutzten Fläche. Hieraus ergibt sich eine Intensivierung der Nutzung von Freiflächen.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Breite Straße“ im Norden des Plangebietes und über die „Schäferstraße“ im Südosten. Die Planung hat Auswirkungen auf die Intensität des Fahrzeugverkehrs an im Plangebiet und an den Erschließungsstraßen.

Das zum B-Plan erstellte Schallgutachten zeigt bereits bei der Ermittlung des bestehenden Straßenverkehrslärmes, dass die Orientierungswerte zur „Breiten Straße“ bzw. zur „Walther-Rathenau-Straße“ überschritten werden, so dass das Plangebiet vorbelastete Bereiche aufweist.

Zusätzlich zum Straßenverkehrslärm wurde der Parkhauslärm des geplanten Parkdecks ermittelt. Dabei wurden keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte festgestellt.

Bewertung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die geplante Bebauung der Fläche immissionsschutzrechtlich Änderungen hinsichtlich einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist mit einem leicht zunehmenden Fahrzeugverkehr im Bereich des geplanten Parkhauses und der Zufahrten dorthin von der Toreinfahrt an der „Breiten Straße“ im Norden und der Zufahrt von der „Schäferstraße“ im Südosten aus zu rechnen, somit ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm bestehen bereits als Vorbelastung der Fläche, durch die Planung ändert sich hieran nichts.

Positive Auswirkungen ergeben sich durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen im Zentrum der Stadt Wernigerode.

6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch die vormalige Nutzung als Kleingartenanlage geprägt, der größte Teil der Fläche ist jedoch bereits so stark verwildert, dass sich ein weitgehend geschlossener Baumbestand entwickelt hat. Die alten, verfallenen Gartenhütten sind noch vorhanden. Hinzu kommt, dass auf der Fläche überall verteilt Müll und Gartenabfälle abgelagert wurden. Im Norden des Plangebietes sind weniger Gehölze vorhanden, hier wurden die Flächen in der Vergangenheit regelmäßig gemäht und es hat sich Grünland- bzw. Ruderalvegetation entwickelt. In der Nähe der Breiten Straße ist ein gepflasterter Innenhof vorhanden, der den dortigen Anwohnern als Parkplatz dient.

Die Flächen sind aufgrund der Nutzung deutlich anthropogen geprägt. Ihre Bedeutung für das Schutzgut

Tiere und Pflanzen ist bereits stark eingeschränkt. Seltene oder besonders schutzwürdige Arten sind hier nicht zu erwarten.

6.5.1 Biotopstrukturen

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden die Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes in ihrem derzeitigen Bestand (August 2017 sowie Juni 2018) erfasst. Die Einordnung erfolgte nach dem Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen des LANDESAMTES FÜR UMWELTSCHUTZ SACHSEN-ANHALT (1992). Im Folgenden wird eine kurze Beschreibung der Biotopstrukturen des Plangebietes vorgenommen. Es findet auch eine grobe Einschätzung statt, welchen Anteil an der Gesamtfläche die jeweiligen Biotoptypen einnehmen.

Zwei geschlossene Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten stellen gemäß §30 BNatSchG „Besonders geschützte Biotope“ dar.

Wälder und Gehölzflächen

Baumbestand aus überwiegend heimischen Arten (HEC) – ca. 30%

Im südwestlichen Bereich der Fläche findet seit mehreren Jahrzehnten keine Nutzung mehr statt. Hier haben sich waldähnliche Strukturen entwickelt, die sich aus überwiegend heimischen Arten zusammensetzen. Dies sind überwiegend Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*). Im Unterwuchs befinden sich Haselnuss (*Corylus avellana*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Der Gehölzbestand ist sehr dicht und undurchdringlich. Die Bäume weisen einen Stammdurchmesser von bis zu 30 cm auf.

Einzelne alte Obstbäume und Reste eingefallener Hütten lassen die ehemalige Nutzung als Gartenflächen noch erkennen.

Einzelbäume

Im Bereich der noch nicht komplett von Baumbeständen eingenommenen ehemaligen Gartenflächen im Süden und Südosten befinden sich mehrere sehr alte Obstbäume, zumeist Mittelstamm mit einem Stammdurchmesser von bis zu 40 cm.

Strauchhecke aus überwiegend heimischen Arten (HHA) – ca. 10 %

§30

Strauchhecken aus überwiegend heimischen Arten sind an verschiedenen Stellen im Plangebiet zu finden, überall dort, wo die Gartenflächen bereits seit längerer Zeit brachliegen, die Grundstruktur des Gartens aber noch erkennbar ist. Dies ist vor allem im Süden und Südosten der Fläche der Fall. Die Strauchhecken bestehen überwiegend aus Pflaume, Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Haselnuss, Brombeere, Himbeere, Schwarzer Holunder, Liguster und Forsythie. Zwischen den heimischen Arten sind auch typische Gartengehölze noch vorhanden.

Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen stellen besonders geschützte Biotope nach §22 NatGLSA in Ergänzung zu §30 BNatSchG dar. Dies gilt für alle Bestände aus überwiegend heimischen Arten ab einer Fläche von 20 m².

Im Zentrum der Fläche auf einer mesophilen Grünlandbrache haben sich mehrere Sal-Weiden und einzelne Birken angesiedelt.

Offenlandbiotope

Mesophiles Grünland (GMA) – ca. 2%

Mesophiles Grünland ist nur kleinflächig im Norden des Plangebietes vorhanden. Hier werden einige kleinere Grünflächen extensiv gemäht, teilweise werden diese Flächen als Parkplatz genutzt.

Mesophile Grünlandbrache (GMX) – ca. 20%

Ein Teilbereich im Zentrum wird von einer mesophilen Grünlandbrache eingenommen. Vermutlich wurde die Fläche in den vergangenen Jahren noch extensiv gemäht oder beweidet, nun aber bereits einige Jahre nicht mehr genutzt. Es haben sich ausdauernde Hochstauden und einzelne Gehölze angesiedelt. Die Fläche ist relativ trocken und nährstoffarm.

Ruderalflur aus ausdauernden Arten (URA) – ca. 3%

Ruderalfluren sind im Plangebiet kleinflächig vor allem in Randbereichen noch vorhandenen Zufahrten und Zuwegungen zu finden. Im Norden im Bereich des „Hinterhofes“ an der Breiten Straße sind dies überwiegend trockene, weitgehend nährstoffarme Staudensäume an Gebäudemauern, im Süden dagegen frische, nährstoffreiche Staudensäume an Gehölzrändern.

Bebaute Fläche / Gebäude (BW) – ca. 2%

Gebäude sind im Plangebiet nur sehr vereinzelt vorhanden. Es handelt sich im Süden der Fläche überwiegend um ehemalige Gartenhäuser oder deren Reste, im Norden sind zwei carportähnliche Bauwerke vorhanden, die noch als Unterstellmöglichkeit für PKW genutzt werden.

Kleingartenbrache (AKE) – ca. 25%

Der südliche und südöstliche Teil des Plangebietes wird durch ehemalige, z.T. stark verwilderte Gartenflächen (Kleingärten) geprägt, deren Charakter jedoch noch erkennbar ist. Typische Arten wie Obstbäume, Obst- und Ziersträucher sowie Gartenstauden sind hier vorhanden. Eine Teilfläche im Südosten wird aktuell auch noch als Gartenfläche (Zier- und Nutzgarten) genutzt.

Unbefestigter Weg, unbefestigter Platz (VWA, VPX) – ca. 6%

Im nördlichen Bereich an der Breiten Straße wird eine hinterhofähnliche Freifläche überwiegend zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Diese Fläche ist weitestgehend unbefestigt, nur in deren Mitte existiert eine mit Pflastersteinen befestigte Fläche.

Befestigter Weg (VWB) – ca. 2%

Ein Teilbereich des Hinterhofes an der Breiten Straße ist mit großen Pflastersteinen befestigt.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Grundstückes inmitten der bebauten Ortslage von Wernigerode ist deren Lebensraumfunktion bereits stark eingeschränkt. Negative Veränderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich aus der geplanten Bebauung in Form von Wohnhäusern. Dadurch entsteht ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen.

Es ergibt sich somit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch Bebauung und Versiegelung.

6.6 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im unteren Hangbereich des Schlossberges Wernigerode und weist eine leichte Geländeneigung in Richtung Norden auf. Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 bis 15 % und von West nach Ost mit ca. 1,5 % ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 250,1 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 239,3 m ü. NHN. Die Böden im Plangebiet sind

bereits durch Versiegelung und Befestigung von Flächen verändert. Es ist von einer starken Veränderung der natürlichen Bodenhorizonte auszugehen.

Bewertung

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Bebauung der vormals überwiegend als Kleingärten genutzten Fläche mit einem Parkhaus und Wohngebäuden für ein altersgerechtes Wohnen vorgesehen. Die Bebauung führt zu einer erneuten baulichen Nutzung einer derzeit nicht genutzten und stark verwilderten Fläche im Innenbereich. Dadurch wird eine Beanspruchung von Flächen im Außenbereich vermieden. Die bisherige Funktion des Bodens im Naturhaushalt wurde auf den bereits bebauten und versiegelten Flächen wesentlich verändert. Es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung und eine Erhöhung des Versiegelungsgrades, was eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden nach sich zieht.

6.7 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche oder periodisch wasserführende Gewässer vorhanden.

Das Grundwasser bewegt sich im Festgestein als Kluft- und Porenwasser ohne, bzw. mit geringmächtigen bindigen Deckschichten. Der Grundwasserflurabstand der wasserführenden Karbonatgesteinsschichten beträgt 100 m. Dieses Gebiet gehört zur Geschützteitsklasse A, hierbei weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf und ist schlecht oder wenig vor flächenhaftem Schadstoffeintrag geschützt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung des Bodens kommt es im Bereich des Plangebietes zu einem erhöhten Oberflächenabfluss von Regenwasser und einer reduzierten Grundwasserneubildung. Durch Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen durch Begrenzung der Baufelder und der Grundflächenzahl werden negative Auswirkungen so weit wie möglich reduziert.

Die Bebauung lässt für das Schutzgut Wasser aufgrund der geringen Flächengröße keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwarten. Zudem besteht durch die Art der Nutzung keine wesentliche Gefahr eines Schadstoffeintrages in das Grundwasser. Für das Schutzgut Wasser wird daher von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

6.8 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 650 mm. Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei ca. 7°C. Das Jahresmittel der Schneedecke liegt bei 70 Tagen. Der Harz befindet sich innerhalb der Westwindzone der gemäßigten Breiten, kann aber von den verschiedensten Luftmassen beeinflusst werden. Die Entstehung von Föhnwinden ist im Bereich des Plangebietes möglich.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der bebauten Ortslage von Wernigerode. Die Ortslage wird im Landschaftsrahmenplan als Überwärmungsbereich mit hoher Intensität eingeschätzt (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Eine Bebauung und Versiegelung von Flächen führt immer zu einer geringfügigen Veränderung des

Mikroklimas. Die Gehölzfläche fungiert derzeit als Frischluftentstehungsgebiet und als Staubfilter innerhalb der dicht bebauten Innenstadt von Wernigerode. Infolge der Bebauung werden wesentliche Teile der Gehölzbestände entfernt.

Kleinräumige Mikroklimaveränderungen können und sollten durch die Erhaltung von Freiflächen und durch die Pflanzung von Gehölzbeständen ausgeglichen werden. Es ist eine Begrünung von untergeordneten Dächern (Schleppdächer) mit einer Neigung von 10 bis 18 Grad vorgesehen. Zudem sind ausgedehnte Grünflächen im näheren Umgebungsbereich des Plangebietes vorhanden. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Es findet somit keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft statt.

6.9 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschafts-, bzw. Ortsbild im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wird überwiegend durch typische Fachwerkbauweise in Form von kleinen, eng aneinander gereihten Fachwerkhäusern mit schmalen, kleinen Hinterhöfen und Gärten geprägt. Südlich des Plangebietes erstreckt sich Villenbauweise.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage umschlossen von Wohnbauweise und nur sehr schwer zugänglich derzeit nicht erlebbar. Die Flächen sind eindeutig der bebauten Ortslage zuzuordnen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Umfeld des Plangebietes dem Landschaftsbildkomplex Harz, Nördlicher Harzrand zugeordnet, welcher durch eine großflächige Waldbedeckung mit Siedlungskammern (Rodungsinseln) geprägt ist. Vor allem in diesen Bereichen ergibt sich das typische Zusammenspiel zwischen Wald, Wiesen und Siedlungen, welches für das vielfältige, attraktive Landschaftsbild des Harzes verantwortlich ist und die Grundlage für dessen Erholungsnutzung darstellt. Störend wirkende Baukörper sind nicht vorhanden, vielmehr bilden der benachbarte Lustgarten sowie der Schlossberg mit dem Schloss Wernigerode konstruktiv wirkende Landschaftsbildelemente. Ein hohes Konfliktpotenzial weist lediglich die weiter nordöstlich verlaufende „Halberstädter Straße“ auf (LANDKREIS WERNIGERODE 2006).

Bewertung

Die eindeutig nutzungsgeprägten Flächen sind aufgrund der deutlichen anthropogenen Prägung und der Nutzungen im Umfeld eindeutig dem Siedlungsbereich zuzuordnen und besitzen für das Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Die geplante Bauweise passt sich hinsichtlich der Ausmaße und der Höhe der Gebäude an die bestehende Bauweise nördlich, westlich und östlich des Plangebietes an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

6.10 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung derzeit nicht berührt.

6.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima und Luft sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind als nicht gegeben, bzw. wenig erheblich zu bewerten.

6.12 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Die vorliegende Planung dient der Neubebauung einer ehemals als Kleingartenanlage genutzten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Durch Bebauung und Versiegelung werden bisher nicht versiegelte Flächen dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde keine Veränderung des bisherigen Umweltzustandes erreicht. Die Fläche bliebe als ungenutzte Baulücke mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und würde sich weiter zu einem geschlossenen Waldbestand entwickeln. Negative Umweltauswirkungen infolge der vorhandenen Versiegelung von Flächen und Ablagerung von Abfällen blieben erhalten. Positive Auswirkungen der Planung, beispielsweise die Gestaltung und Bebauung mit altersgerechten Wohnungen, würden entfallen. Positive Effekte auf die behandelten Schutzgüter sind im Falle einer Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

Tabelle 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Durch das Vorhaben ergibt sich eine Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch in Form einer Erhöhung von Störgrad und Schutzanspruch der Flächen. Positive Effekte ergeben sich durch die Bereitstellung von altersgerechten Wohnungen.	+
Tiere und Pflanzen	Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes wurden keine besonders schutzwürdigen Tier- oder Pflanzenarten nachgewiesen und werden auch nicht erwartet. Die Lebensraumfunktion der überplanten Flächen ist stark eingeschränkt. Durch Bebauung und Versiegelung ergibt sich ein irreversibler Verlust vorhandener Lebensraumfunktionen. Damit ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Boden	Die Bebauung und Versiegelung von bereits vormals bebauten, bzw. versiegelten Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Durch die deutliche Verdichtung der Bebauung und Erhöhung des Versiegelungsgrades ergibt sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.	++
Wasser	Die Bebauung und Versiegelung des Bodens auf ehemals bereits teilweise bebauten Flächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser.	+
Klima/Luft	Durch die Versiegelung von Flächen verändert sich das Mikroklima. Die Bebauung einer innerstädtischen Grünfläche führt zum Verlust eines Bereiches der Frischluftentstehung und Staubfilterung. Es werden keine Gewerbebetriebe mit Schadstoffemissionen angesiedelt. Die Erhaltung und Bepflanzung von Freiflächen und die Begrünung von Flachdächern mildern die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.	+
Landschaftsbild	Die Fläche ist derzeit nicht erlebbar. Die geplante Bebauung passt sich in Ausmaß und Höhe sowie hinsichtlich der Farbgebung an den Umgebungsbereich an. Das Landschafts-, bzw. Ortsbild wird somit durch das Vorhaben wenig erheblich beeinträchtigt.	+
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter werden derzeit nicht berührt.	-
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es werden insgesamt keine erheblichen Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander erwartet.	-
+++ sehr erheblich ++ erheblich + wenig erheblich - nicht erheblich		

6.13 Baumschutzsatzung

Das Plangebiet ist vor allem im südlichen Teil dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Aufgrund der seit vielen Jahren aufgelassenen Nutzung hat sich im Bereich der ehemaligen Kleingärten ein weitgehend geschlossener Gehölzbestand entwickelt, der sich aus Sträuchern, Gartenpflanzen, Obstbäumen und spontan angesiedelten Laubbäumen zusammensetzt. Im Folgenden sind alle Bäume aufgelistet, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode fallen. Da davon auszugehen ist, dass eine Fällung der Bäume und Entfernung der Hecken erforderlich wird, ist der notwendige Ausgleich nach der Baumschutzsatzung Wernigerode in der folgenden Tabelle aufgelistet.

Tabelle 2: Liste der Gehölze mit Schutzstatus nach Baumschutzsatzung Wernigerode

Baumart	Stammumfang in cm	Ersatzpflanzung
Prunus avium	96	2 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	95	2 Bäume STU 12/14
Pinus nigra	60	1 Baum STU 12/14
Pinus nigra	119	3 Bäume STU 12/14
Prunus avium	72	1 Baum STU 12/14
Prunus avium	90	2 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	83	2 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	70	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	97	2 Bäume STU 12/14
Fraxinus excelsior	58	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	65	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	66	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	72/38/45/32/26/18	8 Bäume STU 12/14
Pinus nigra	128	4 Bäume STU 12/14
Salix caprea	73	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	53	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	110	3 Bäume STU 12/14
Acer pseudoplatanus	55	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	57	1 Baum STU 12/14
Acer pseudoplatanus	57	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	56/62	3 Bäume STU 12/14
Fraxinus excelsior	51/60	3 Bäume STU 12/14
Fraxinus excelsior	62	1 Baum STU 12/14
Fraxinus excelsior	61	1 Baum STU 12/14

Fraxinus excelsior	58	1 Baum STU 12/14
Acer platanoides	98	2 Bäume STU 12/14
Hecke gemischt	25m lang	25 Laubgehölze 2xv 100/150

Nach obenstehender Tabelle sind als Ausgleich für die Fällung von 26 Bäumen insgesamt 50 Bäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Für die Entfernung von der gemischten Hecke im Südosten des Plangebietes sind insgesamt 25 Laubgehölze als Ersatz zu pflanzen.

Für die geplante Fällung von 26 Bäumen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode, nach der (§2) alle Bäume mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr geschützt sind. Bei mehrstämmigen Bäumen ist der Baum geschützt, wenn mindestens ein Stämmling einen Stammumfang von 50 cm und mehr aufweist. Gemäß §3 ist das Entfernen, Zerstören oder Schädigen geschützter Bäume verboten.

Von diesen Verboten können von der Stadt Wernigerode auf Antrag Ausnahmen erteilt werden. Für die Fällung der Bäume sind gemäß § 8 der Baumschutzsatzung im Gebiet der Stadt Wernigerode Ersatzpflanzungen durchzuführen. Diese Pflanzungen sollen möglichst im Bereich des Grundstückes erfolgen, auf welchem die Gehölze entfernt werden.

Es ist davon auszugehen, dass der Ersatz der zu fällenden Bäume nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches möglich ist. Soweit der Grundstückseigentümer Ersatzpflanzungen auf seinem Grundstück nicht in vollem Umfang durchführen kann und nicht über andere Grundstücke im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung verfügt, wo dieses möglich ist, hat er eine Ausgleichszahlung entsprechend der Satzung zu entrichten.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung

7.1 Rechtliche Grundlagen

Werden bei Planungs- bzw. Bauvorhaben nach europäischem Recht geschützte Arten beeinträchtigt, sind die gesetzlichen Regelungen des besonderen Artenschutzes aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Besonders geschützt sind alle Arten der Anhänge A und B der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG, Europäischen Vogelarten im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie 79/409 sowie Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung.

Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten.

Streng geschützt sind alle Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/93 EWG sowie Arten der Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten sind in § 44 BNatSchG geregelt.

Nach aktueller Rechtslage sind bei artenschutzrechtlichen Prüfungen in Planungs- und Zulassungsverfahren für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft folgende Artengruppen von Relevanz:

1. Alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten (Art. 1 Richtlinie 79/409/EWG)

2. Alle Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie).

7.2 Konfliktanalyse

Das Plangebiet umfasst mit 7560 m² eine vergleichsweise kleine Fläche innerhalb der bebauten Ortslage von Wernigerode. Es ist durch einen hohen Gehölzanteil im südlichen Bereich sowie durch Freiflächen in Form von Offenbodenbereichen sowie Gras- und Staudenfluren mit einzelnen Gehölzen im nördlichen Bereich, einem Hinterhof an der Breiten Straße, geprägt. Das Plangebiet ist im Westen, Süden und Osten von typischer Wohnbebauung aus eng aneinander stehenden Fachwerkhäusern entlang der umgebenden Straßen umgeben. Besondere Strukturelemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für häufige, allgemein in Grün- und Gehölzflächen der Siedlungsbereiche vorkommende Vogelarten wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Blaumeise, Kohlmeise, Heckenbraunelle, Haussperling, Hausrotschwanz und Ringeltaube.

Dabei treten Haussperling, Hausrotschwanz und Meisen als Nahrungsgäste auf. Aufgrund des überwiegend geringen Alters der Bäume sind in den Bäumen keine Höhlungen vorhanden. Höhlenbrütende Arten finden hier somit keine Brutmöglichkeiten. Es handelt sich bei allen genannten Vogelarten um besonders geschützte Arten.

Streng geschützte Arten sind infolge der anthropogenen Prägung im Plangebiet sowie der allgemein häufig im Siedlungsraum auftretenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Für Fledermäuse stellt das Gebiet vermutlich nur sehr eingeschränkt einen Jagdraum dar, da die hier auftretenden Insektenarten aufgrund der geringen Flächengröße kaum Nahrung bieten. Eine charakteristische, hier zu erwartende Art ist die Zwergfledermaus, die in Siedlungsräumen häufig auftritt. Baumhöhlen, die als Tagesverstecke für Fledermäuse dienen könnten, sind nicht vorhanden. In den wenigen noch vorhandenen und z.T. stark verfallenen Gartenhäuschen sind keine Fledermäuse zu erwarten.

Infolge der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass die derzeit vorhandenen Frei- und Gehölzflächen komplett beseitigt werden. Im Zuge der Neugestaltung der Außenanlagen der geplanten Gebäude werden kleinräumige Nahrungshabitate neu entstehen. Eine Auslösung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG wird nicht verursacht.

Artenschutzrechtliche Sperrfristen (01.03.-30.09.) gemäß §39 BNatSchG sind bei Arbeiten, welche die Beseitigung von Gehölzstrukturen betreffen, zu beachten. Ausnahmen vom Verbot unterliegen der Genehmigungspflicht der Unteren Naturschutzbehörde. Dies betrifft auch die Beseitigung Besonders geschützter Biotope gemäß §30 BNatSchG, wofür eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Sofern die Räumung der Fläche und damit auch die Fällung der Bäume deutlich außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nicht zu befürchten, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten geschädigt bzw. gestört werden und damit das Schädigungs- bzw. Störungsverbot ausgelöst wird (§ 44 Abs. 1 Satz 2 und 3 BNatSchG). Die vorkommenden und zu erwartenden Vogelarten bauen ihre Nester jährlich neu, so dass deren Verlust im Rahmen der Baufeldräumung hinnehmbar ist. Zudem ist eine vorhabenbedingte Tötung ausgeschlossen, da die Vögel das Gebiet während der Baufeldräumung verlassen können und somit das Tötungsrisiko signifikant gering ist. Das Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) wird nicht ausgelöst. Mit Fertigstellung der beabsichtigten Bebauung und der Anlage von Gartenflächen an den Häusern ist das Gebiet für Vogelarten erneut besiedelbar. Teilbereiche des stadttypischen Lebensraumes werden somit

neu geschaffen.

Amphibien oder Reptilien sind aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der umgebenden dichten Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.3 Ergebnis der Prüfung

Streng geschützte Arten nach Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG sind im Plangebiet nicht vorhanden, bzw. nicht zu erwarten.

Die Überprüfung möglicher Beeinträchtigungen europarechtlich geschützter Arten durch die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ hat ergeben, dass eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der betroffenen Arten bei Berücksichtigung der erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

7.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“. Der vorhandene Gehölzbestand muss beseitigt werden, eine Erhaltung einzelner Bäume ist wahrscheinlich nicht möglich.

Für Verluste von Bäumen und Hecken, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, bzw. Ersatzzahlungen zu leisten. Die Hecken stellen zudem Besonders geschützte Biotope (§30 BNatSchG) dar, für deren Beseitigung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Ausgleichsmaßnahmen abzustimmen sind.

Da sich das Plangebiet im Innenstadtbereich von Wernigerode befindet und ein erheblicher Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand erfolgt, sollte geprüft werden, inwieweit Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter im Rahmen der Neuerrichtung der Gebäude angebracht, bzw. in die Gebäudeplanung integriert werden können. Dies betrifft insbesondere Schwalben, Mauersegler und Höhlen- bzw. Halbhöhlenbrüter (bspw. Haussperling, Meisen, Hausrotschwanz, Rotkehlchen). Außerdem ist auch die Schaffung von Schlafplätzen für Fledermäuse eine Maßnahme, die aus naturschutzfachlicher Sicht positiv zu bewerten ist.

Gesetzliche Grundlagen, Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Satzung über den Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Wernigerode (Baumschutzsatzung) in der Form der 1. Änderungssatzung vom 07.02.2002
- Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (1992): Katalog der Biotoptypen und Nutzungstypen

Ausgearbeitet von:
Conterra Planungsgesellschaft mbH
Ilseburg, den

.....
Dipl.-Ing. S. Teuber

Der Stadtrat der Stadt Wernigerode hat am _____.____._____ in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan mit seiner Begründung als Satzung beschlossen.

Wernigerode, _____.____._____

.....
Oberbürgermeister