

Begründung

Stand 23.08.2002

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Planungsanlaß	3
1.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches.....	3
1.3. Übergeordnete Planungen.....	3
1.3.1. Stadtentwicklungskonzept Wernigerode, Dez. 2001.....	3
1.3.2. Flächennutzungsplan	3
2. Bestand.....	3
2.1. Vorhandene Nutzungen	3
2.2. Erschließung	4
2.3. Baugrund	4
2.4. Natur und Landschaft.....	5
3. Planungsziele	6
4. Festsetzungen	6
4.1. Bauliche Nutzung	6
4.2. Verkehr	8
4.3. Grünordnung.....	9
4.4. Ver- und Entsorgung	9
4.5. Oberflächenentwässerung	10
4.6. Altlasten	10
5. Umgebende Nutzungen	11
6. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG	11
6.1. Beschreibung der Festsetzungen	11
6.2. Beschreibung der Umwelt	12
6.3. Vermeidbare und nichtvermeidbare Auswirkungen.....	15
6.4. Anderweitige Lösungsmöglichkeiten	16
6.5. Zusammenfassung.....	16
7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	16
8. Örtliche Bauvorschrift.....	18
9. Umsetzung des Bebauungsplanes	19

1. Allgemeines

1.1. Planungsanlaß

Mit der Aufgabe des Standortes der Hasseröder Brauerei vor zwei Jahren ergab sich die Möglichkeit einer neuen Nutzung für das Betriebsgelände und des angrenzenden „Sonnenhangs“, der bis dahin aus immissionsschutzrechtlichen Gründen trotz seiner innerörtlichen Lage nicht bebaut werden konnte. Zwischenzeitlich konnte das Betriebsgelände an einen Investor veräußert werden und soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt zwei Teilbereiche, zum einen das ehemalige Gelände der Hasseröder Brauerei nördlich der Straße „Am Auerhahn“ und zum anderen die westlich hiervon befindliche höher gelegene Fläche „Sonnenhang“, die sich als bisher unbebaute Fläche innerhalb von bebauten Bereichen darstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Vergleich zum Aufstellungsbeschluß geringfügig geändert. Er umfaßt folgende Flurstücke: im Bereich der Fläche am Sonnenhang 79/5, 1916/79, 1917/79, östlich angrenzend 80/6, 80/3, 80/2, 80/5, 1881/80, 1882/81 und auf dem ehemaligen Brauereigelände 80/8, 148/8, 1850/81, 147/15, 147/18, 147/17, 1925/147, 147/16, 147/14, 147/9, 147/7, 80/7, 147/20, 147/19.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Stadtentwicklungskonzept Wernigerode, Dez. 2001

In der Bestandsaufnahme zum Stadtentwicklungskonzept wird das Plangebiet in Anlehnung an den Entwurf des Flächennutzungsplanes noch als Baufläche für 80 WE in Mehrfamilienhäusern und 25 WE in Einzelhäusern bzw. Zweifamilienhäusern beschrieben.

Die Prognose zeigt jedoch einen strukturellen Wohnungsüberhang im mehrgeschossigen Mietwohnungsbau, schwerpunktmäßig im Bestand des industriellen Wohnungsbaus der 1960er bis 1980er Jahre.

Eine Nachfrageabschätzung ergab den Wunsch nach Wohneigentum ganz überwiegend bezogen auf das Einfamilienhaus oder Reihenhaus. Die Hälfte davon strebt ins Umland von Wernigerode.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Hasseröder Brauerei als Gewerbegebiet dar. Die übrigen Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2. Bestand

2.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzung:

Bereich ehemaliges Betriebsgelände der Hasseröder Brauerei

Der östliche Teil des Plangebietes stellt das ehemalige Betriebsgelände der Hasseröder Brauerei dar. Die Flächen waren zu ca. 90 % versiegelt und überbaut. Durch die Aufgabe dieses Standortes und die Neuansiedlung im Industrie-Gewerbepark Nord-West wird das Gelände für eine neue Nutzung frei. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im März 2000 begonnen. Während des Verfahrens wurden in 2002 alle baulichen Anlagen des Betriebsgeländes abgeräumt.

Die Bebauung wurde im Hinblick auf eine mögliche Folgenutzung hinsichtlich des Zustandes und der Wirtschaftlichkeit untersucht. Hierbei wurden auch andere Folgenutzungen als ausschließlich Wohnen in die Überlegungen einbezogen. Es zeigte sich, daß die Höhe der Gebäude rückwärtige

Bauflächen zu stark verschatten würde, der bauliche Zustand teilweise schlecht ist oder die Gebäude durch entsprechende Bautiefen schwer zu belichten sind, teilweise durchbrochene Ebenen aufweisen und nicht wirtschaftlich erschlossen werden können. Daher wurde von einer Umnutzung der Gebäude abgesehen.

Bereich Am Sonnenbrink

Der westliche Teil des Plangebietes ist unbebaut. Dieser Bereich konnte bisher aufgrund von Immissionsschutz gegenüber der Brauerei nicht für eine Bebauung in Anspruch genommen werden. Er kann nun aufgrund der Aufgabe der gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft für eine Wohnbebauung entwickelt werden.

Im Umgebungsbereich des Plangebietes befinden sich südlich, westlich und nördlich überwiegend Einfamilien- oder Doppelhausbebauung. Auf der anderen Seite der Holtemme wird die Bebauung bereits „städtischer“. Für Wernigerode typische zweigeschossige und geschlossene Bauzeilen prägen das Bild. Südwestlich befindet sich eine Gärtnerei.

Im Norden schließt sich ein Gelände mit den denkmalgeschützten Gebäuden „Hospital“ (heute Altenheim) und „Georgiekapelle“ an. Sie gehören zu einem Komplex mit drei historischen Gebäuden, die in Hufeisenform angeordnet sind. Das Hauptgebäude ist drei- bis viergeschossig.

Östlich des Plangebietes verläuft die Holtemme, einer der Bachläufe, die das Stadtgebiet durchqueren. Zwischen Holtemme und der Straße „Am Auerhahn“ befinden sich zahlreiche Stellplätze. Außerdem befindet sich im Kreuzungsbereich zur Ilsenburger Straße in einem Gebäude eine Gasregelstation.

2.2 Erschließung

Das ehemalige Gelände der Hasseröder Brauerei ist von der Straße „Am Auerhahn“ über zwei Zufahrten erschlossen, eine südlich der vorhandenen Einfamilienhäuser und eine nördlich. Die Südliche stellt die Hauptzufahrt dar.

Ein Fußweg führt über Treppen von der östlichen Teilfläche hinauf in die Westliche.

Die Fläche „Am Sonnenbrink“ befindet sich an der Kantstraße. Ein Grundstück wird hier von der Stadt als Lagerfläche für Boden und Grün genutzt. Zu diesem Grundstück ist eine nicht befestigte Zufahrt vorhanden.

Nordöstlich der Fläche verläuft die Ilsenburger Straße mit Anbindung an die Innenstadt.

2.3 Baugrund

Für das westliche Teilgebiet liegen aus 1994 Untersuchungen zum Baugrund vor. Sie umfassen den Bereich „Am Sonnenbrink“ mit Ausnahme der oberhalb der Böschung zum Brauereigelände gelegenen Flächen. Um die Standfestigkeit der Böschung und die Bebaubarkeit der darüber angrenzenden Flächen nachweisen zu können, ist in 2/2002 ein ingenieurgeologisches Gutachten angefertigt worden. Es weist die Tragfähigkeit der Böschung nach, so daß im WA₂ eine Bebaubarkeit in einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante gegeben ist. In dem Abstandsbereich wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, auf der alle baulichen Anlagen, das heißt auch Lagerplätze, Stellplätze, Garagen etc., aus Sicherheitsgründen unzulässig sind. Das Gutachten gibt außerdem Empfehlungen für Rohrverlegearbeiten und Verkehrsflächenbau, die insbesondere die Fußwegverbindung zwischen westlichem und östlichem Plangebietsteil sowie die Stichstraße westlich der Böschung betreffen. Sie sollen im Rahmen der Ausbaurbeiten beachtet werden. Für den Bereich Sonnenhang zeigt das Gutachten, daß der Untergrund aus einer Schichtabfolge von Festgesteinen (Tonsteine, Schluffsteine und Sandsteine) aufgebaut wird.

Das Grundwasser steht erst ab einer Tiefe von 1,60 m an. Aufgrund der anstehenden bindigen Böden ist eine Versickerung vor Ort nur mit technischen Maßnahmen möglich. Der wechselnde Untergrund (Festgesteinsmaterial und Schluff-Tonböden) bewirkt eine unterschiedliche Festigkeit und ein abweichendes Setzungsverhalten. Gebäude sollten nur auf Bereichen mit Festgesteinen oder nur auf dem weicheren Untergrund errichtet werden. Ansonsten können Bodenspannungen auftreten. Für die Gründung von Gebäuden sind Streifenfundamente oder auch Stahlbetonfundamentplatten erforderlich.

Das ehemalige Betriebsgelände der Brauerei war großflächig bebaut. Es kann somit davon ausgegangen werden, daß der Untergrund für die Bebauung mit Wohngebäuden geeignet ist. Die auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Brauerei durchgeführten Einzeluntersuchungen zum Baugrund und zur Sicherung der Böschung vom Erdbaulabor Göttingen zeigen ebenfalls die Eignung und Tragfähigkeit des Baugrundes für Baumaßnahmen weit größerer Abmessungen als die hier geplanten. Der Westen der ehemaligen Brauerei ist im Ablagerungsgebiet von Sedimentgesteinen aus der Zeit des Mittleren Buntsandstein, die hier vorwiegend als engständige Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit unterschiedlichen Festigkeitseigenschaften ausgeprägt sind, gelegen. Es handelt sich um guten bis sehr gut tragfähigen Untergrund mit mäßiger bis geringer Setzungsempfindlichkeit. Grundwasser wurde bis in eine Tiefe von 2,5 m nicht angetroffen. Darüber befinden sich bis 50 cm starke Auffüllungen, die als fließ- und witterungsempfindlich beschrieben werden und für die ein Bodenaustausch in dem Gutachten empfohlen wird.

Im Nordwesten des Betriebsgeländes wurden Schichten aus dem Buntsandstein und an der nördlichen Seite des Hanges aus der oberen Kreidezeit, Trümmerkalke, angetroffen. Hinsichtlich der Belastbarkeit wurden günstige Bedingungen festgestellt. Grundwasser wurde nicht angetroffen. Es wird erst in einer Tiefe von 5 m vermutet.

Im Juli 2002 wurde eine Bodenuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei vorgenommen. Geologisch ist das Gebiet dem Mittleren Buntsandstein zuzuordnen der im Nordteil von Mergelschichten der Oberkreide diskordant überlagert wird. Die gesamte Fläche ist 1-3 m aufgefüllt. Neben der Straße tritt Stauwasser im Untergrund auf. Der Flurabstand beträgt meist 1,5 -2 m, an einzelnen Stellen 1 m. Mit der Bodenuntersuchung wurde eine Unbenklichkeit der vorgefundenen Schadstoffmengen für die menschliche Gesundheit und das Grundwasser nachgewiesen. (s.a. Kapitel 4.6 Altlasten)

Als nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen, daß im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bei Bau- und Erdarbeiten auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA verwiesen wird.

2.4 Natur und Landschaft

Auf dem ehemaligen Brauereigelände waren lediglich „Restgrünflächen“, z.B. zwischen Silos, oder Ziergartenbereiche vorhanden. Die westliche Teilfläche stellt eine Wiese dar. Am westlichen und südlichen Rand befinden sich einzelne, z. T. abgängige Obstbäume. Geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Ein Teil wird als Lagerfläche für Grünabfälle des Bauhofes genutzt. Das Ortsbild war überformt durch die industrielle Bebauung auf dem ehemaligen Gelände der Brauerei mit hohen Baukörpern und zu 90% versiegelten Flächen. Das Gelände ist von der Fläche „Sonnenbrink“ aus gut einseh- und überschaubar. Von dort bietet sich auch ein phantastischer Blick über die Altstadt zum Schloß.

Umgekehrt ist die Fläche „Sonnenbrink“ vom Schloß aus gut sichtbar. Sie stellt sich als „Baulücke“ innerhalb der bebauten Ortslage dar. Eine besondere Wertigkeit ergibt sich hieraus nicht.

Angaben zu den einzelnen Schutzgütern sind im Kapitel 6 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG enthalten.

3. Planungsziele

Hinsichtlich der Art der Nutzung wurden vorab verschiedene Alternativen für das ehemalige Brauereigelände geprüft. Dies waren insbesondere eine Nutzung für touristische Zwecke, für Freizeit, für Handel oder eine teilgewerbliche Nutzung in Form eines Mischgebietes. Dagegen sprachen die Lage des Gebietes außerhalb der eigentlichen Innenstadt mit touristischen Anziehungspunkten, die Neuplanungen für den Sektor Freizeit / Tourismus auf dem ehemaligen Sägereigelände, bereits vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen auch des Handels und immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Es wurden auch verschiedene Überlegungen zu Umnutzungen der Gebäude auf dem Gelände der Hasseröder Brauerei angestellt, die jedoch ebenfalls aus den o.g. Gründen verworfen wurden. Als einzig wirtschaftliche Lösung ergab sich der Abriss der Gebäude und eine vollständige Umnutzung des Geländes zu Wohnbebauung.

Die westliche Teilfläche befindet sich inmitten von Wohnbebauung und ist durch ihre Ausrichtung nach Süden und die Blickbeziehungen über die Altstadt zum Schloß bevorzugt für Wohnbebauung geeignet.

Daher soll die gesamte Fläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die vorliegende Planung nimmt Bezug auf die Ergebnisse der Untersuchungen zum Stadtentwicklungskonzept. Von der ursprünglichen Konzeption mit einem überwiegenden Anteil von Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau wird nun zugunsten einer Konzeption abgewichen, die auch die Umsetzung von Einfamilienhäusern und Reihenhäusern ermöglicht. Die Festsetzungen werden so getroffen, daß unter Beibehaltung einer städtebaulichen Grundkonzeption flexibel auf eine sich verändernde Marktsituation reagiert werden kann. Außerdem soll dem Streben ins Umland, das mit einer weiteren Zersiedelung von freier Landschaft und einer Zunahme des Verkehrs verbunden ist, mit dem Angebot von attraktiven Wohneigentum als Einfamilien- und Reihenhäuser in innenstadtnaher Lage begegnet werden. Hierbei wird eine maßvolle Verdichtung angestrebt, um die vorhandenen innerstädtischen Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

4. Festsetzungen

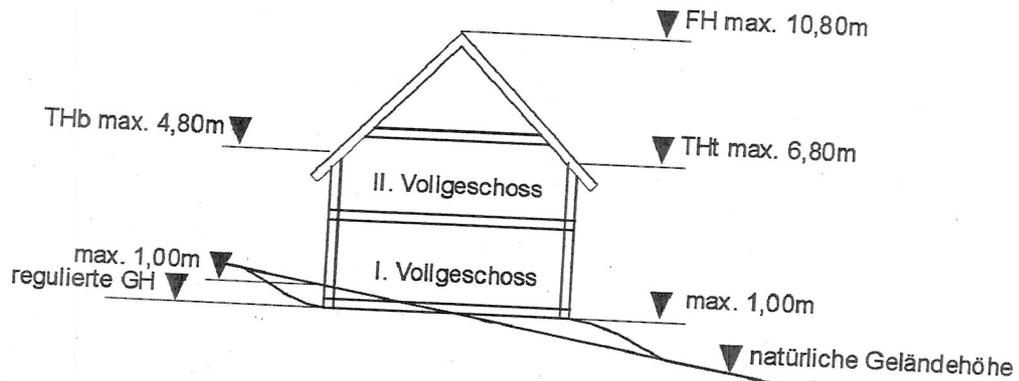
4.1 Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind neben Wohngebäuden nach §4 Abs.2 BauNVO Anlagen, die keine Störung für die Wohnnutzung bedeuten, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgenommen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet nicht zulässig, da die Erschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

Im Plangebiet wird aufgrund der innerstädtischen Lage eine verdichtete Bebauung angestrebt, so daß überwiegend eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird, die auch Reihenhäuser- oder Mehrfamilienbebauung zulässt. Nur an der starken Hanglage wird aufgrund der Sichtbarkeit des Gebiets über weite Entfernungen die GRZ auf 0,35 reduziert. Die Grundflächenzahl darf gem. §19 Abs. 4 BauNVO um 50% für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen überschritten werden.

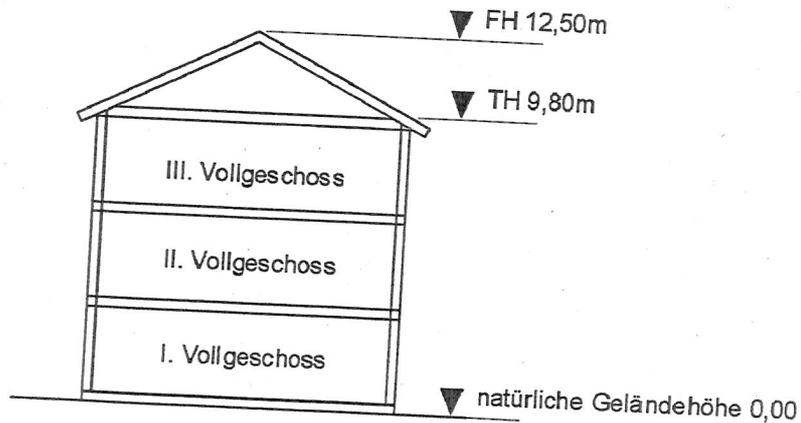
Die Bebauung soll sich in die umgebende Siedlung einfügen. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die die Lage des Plangebietes am Hang sowie innerhalb eines locker bebauten Stadtbereiches berücksichtigt.

Im westlichen Teilbereich (WA_{1, 2} und 5) mit starker Hanglage wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Festsetzungen zulässiger Geländemodellierungen bis max. 1 m im WA₂ und bis max. 0,70 m im WA₁ und 5, der maximalen Traufhöhe berg- und talseitig sowie der maximalen Firsthöhe über natürlichem Gelände bewirken eine Anpassung der Gebäude an die topographische Situation und damit die Erhaltung eines harmonischen Ortsbildes (zur Verdeutlichung siehe Skizze 1).



Skizze 1: Maximal zulässige Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen im WA₂ am Beispiel eines Satteldaches

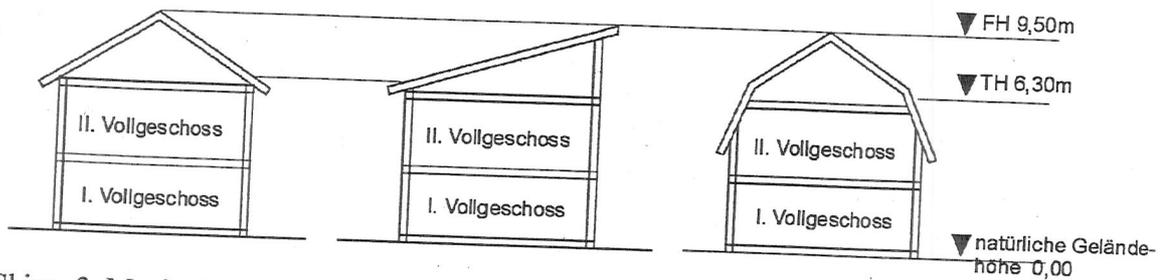
Lediglich in dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ sind drei Geschosse zulässig (siehe Skizze 2). Weitere Aufenthaltsräume über dem dritten Vollgeschos sind unzulässig. Die Höhenentwicklung wird hier so eingeschränkt, daß sich eine Verträglichkeit mit der Umgebung ergibt. Eine Dreigeschossigkeit wird hier vor dem Hintergrund der angrenzenden hohen Böschung für vertretbar gehalten. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA₃ ist aus Brandschutzgründen im Rahmen der Ausführungsplanung sicherzustellen, daß Aufenthaltsräume nicht höher als 7m über der Geländeoberfläche liegen (§ 2 Abs. 3 und § 17 Abs. 4 BauO LSA).



Skizze 2: Maximal zulässige Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen im WA₃ am Beispiel eines Satteldaches

Im Allgemeinen Wohngebiet WA₄ im Übergangsbereich zwischen WA₃ und städtischer Bebauung

auf der anderen Seite der Holtemme wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Bauhöhe wird über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe entsprechend der folgenden Skizze 3 reguliert.



Skizze 3: Maximal zulässige Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen im WA₄

Die Festsetzungen zulässiger Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen sind im Zusammenwirkung mit der ÖBV zu betrachten.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden Baugrenzen festgesetzt, die in einem Regelabstand von 3 m von den Baugebietsgrenzen verlaufen. Zur Böschungsoberkante wird aufgrund einer Standfestigkeitsuntersuchung der Böschung ein Abstand von 5 m festgesetzt, der von Bebauung, also auch von Nebenanlagen freizuhalten ist. Soweit möglich, sind die Baugrenzen so gewählt, daß die Baukörper und damit auch die Gärten nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden können. Die Ausrichtung der Baukörper nach Süden soll vor allem am „Sonnenbrink“ die Möglichkeit offen halten, Sonnenkollektoren und Photovoltaikplatten nutzen zu können.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind ansonsten Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hierdurch wird u.a. der Bau von größeren Gemeinschaftsgaragen im westlichen Bereich des WA₃ an der Böschungsunterkante ermöglicht.

4.2 Verkehr

Die Erschließung für den Kfz-Verkehr teilt sich für den westlichen und östlichen Bereich. Für die Bebauung am Sonnenhang wird die Zufahrt zum städtischen Grundstück aufgenommen und weitgehend parallel zur Hanglage fortgesetzt. Die Straße endet mit einer Wendeanlage, für die der Hang geringfügig abgeböschert werden muß. Für die östlichen Baufelder wird eine Stichstraße geplant.

Das ehemalige Gelände der Hasseröder Brauerei wird von der Straße „Am Auerhahn“ ringförmig erschlossen. Mit der geplanten Verkehrsführung ist durch geringe Ausbaubreiten, Kurvenführung und Fahrbahnversatz eine deutliche Verkehrsberuhigung verbunden. Das Allgemeine Wohngebiet WA₃ wird teilweise über einen öffentlichen Fußweg mit Fahrrecht (d) für die Anlieger erschlossen. Im WA₄ wird ein rückwärtiges Grundstück ebenfalls über ein Fahrrecht (c) erschlossen.

Im WA₅ werden rückwärtige Bauflächen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (a) erschlossen. (Anm.: Das Leitungsrecht b ist nach der öffentlichen Auslegung entfallen, da aufgrund der inzwischen vorliegenden Ausbauplanung nicht mehr erforderlich.)

Mindestens vier Stellplätze für den Besucherverkehr können im Plangebiet angeordnet werden.

Das westliche und das östliche Quartier sind mit einem Fußweg verbunden, der den Höhenunterschied zwischen den Gebieten überwindet. Auf den im Aufstellungsbeschluß noch vorhandenen Fußweg kann daher verzichtet werden.

Der Brandschutz kann auf allen Baugrundstücken gewährt werden. Rettungsfahrzeuge dürfen im Notfall auch die öffentlichen Grünflächen sowie den Fußweg befahren.

4.3 Grünordnung

Das Plangebiet umfaßt mit den angrenzenden Bereichen ein städtisch geprägtes Gebiet, Mit der Umnutzung des ehemaligen Industriestandortes ist eine deutliche Verbesserung für die Funktionen von Natur und Landschaft verbunden. Ein Großteil der Flächen wird entsiegelt, der natürliche Boden- u. Wasserhaushalt wird in diesen Bereichen wieder hergestellt. Durch geringere Verdichtung und niedrigere Bebauung erfährt das Ortsbild im östlichen Bereich eine deutliche Aufwertung.

Die klimatischen Bedingungen verbessern sich ebenfalls deutlich durch ausgeglichene Temperaturverläufe und eine erhöhte Luftqualität.

Die Fläche am Sonnenbrink erfährt durch Versiegelung und Überbauung Eingriffe in den Naturhaushalt. Betroffen sind hierbei insbesondere der Boden- u. Wasserhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Vegetation. Diese Eingriffe stehen jedoch in keiner Relation zu den Aufwertungen, die das Gesamtgebiet durch die Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandortes erfährt. Hierdurch und durch festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen können die Eingriffe ausgeglichen werden.

Die Wohngebiete sind durch einen hohen privaten Grünflächenanteil geprägt. Hinzu kommt im Bereich der fußläufigen Anbindung beider Teilflächen ein Spielplatz, der als Treffpunkt dienen kann.

Für die Anlage der Privatgärten wird empfohlen, bei der Pflanzung von Hecken standortheimische Arten zu verwenden. Außerdem wird empfohlen einen Oberbodenauftrag in 30 cm Stärke vorzunehmen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Gebiete ist gesichert. Zum großen Teil ist ein ausreichend leistungsfähiges Leitungsnetz in den umgebenden Straßen und auf dem ehemaligen Betriebsgelände bereits vorhanden. Vorhandene Anschlüsse sollen hier wieder genutzt werden. Die Ausbaubreiten in den neu zu bauenden Straßen und Fußwege sind ausreichend, um die erforderlichen Leitungen zu verlegen. Die Zuständigkeiten sind wie folgt verteilt:

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| • Wasserversorgung | Stadtwerke Wernigerode |
| • Löschwasserversorgung | Stadt Wernigerode |
| • Abwasserbeseitigung | Abwasserverband Holtemme |
| • Abfallbeseitigung | Abfallzweckverband „Nordharz“ |
| • Fernmeldenetz | Deutsche Telekom |
| • Gasversorgung | Stadtwerke Wernigerode |
| • Elektrizitätsversorgung | Stadtwerke Wernigerode |

Auf der Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität, ist eine Trafostation zur Versorgung der neuen Baugebiete geplant, die mit dem Versorgungsträger abgestimmt ist.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sind für Müllfahrzeuge befahrbar, der Begegnungsfall mit einem PKW ist in den Ausbaubreiten berücksichtigt. Die festgesetzte Wendeanlage ist für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Für die Teile von Baugebieten, die nicht direkt durch das Müllfahrzeug angefahren werden können, werden entsprechende Müllbereitstellungsplätze festgesetzt. Die Abfallentsorgung kann in allen Baugebieten sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt Wernigerode, Abt. Brandschutzprüfung, und den Stadtwerken durch eine Löschwasserentnahmestelle in der Holtemme und aus dem städtischen Trinkwassernetz abgesichert.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Bereiches ist eine Erweiterung der Anlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung Magdeburg, Postfach 2100, 39096 Magdeburg, Rs SuN, Telefon (0391) 5 85-57 58, möglichst sechs Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

4.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erfolgt über Regenwasserkanäle in die Holtemme. Die beantragende Einleiterlaubnis definiert die zugelassene Einleitmenge. Die sich daraus ergebende Rückhaltung erfolgt über unterirdische Staukanäle im Strassenkörper der Planstrassen.

Auf Teilfläche 1 können die Baugrundstücke nicht an das Regenwasserkanalnetz angeschlossen werden. Auf Antrag und Nachweis können sich diese Grundstücke vom Anschlusszwang an den RW-Kanal vom Abwasserverband Holtemme befreien lassen. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, daß das Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Ein Gutachten und der dazugehörige Antrag hierfür liegen vor, daß dies durch geeignete technische Maßnahmen, z.B. ein Rohr-Rigolensystem möglich ist.

Zur Reduzierung der Ableitmenge wird festgesetzt, daß Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

4.6 Altlasten

Für das ehemalige Betriebsgelände der Hasseröder Brauerei liegt eine Untersuchung zu Altlasten vor, die eine weitgehende Unbedenklichkeit bescheinigt.

„Insgesamt haben die Untersuchungen ergeben, daß das ehemalige Gelände der Hasseröder Brauerei zwar nicht gänzlich frei von Belastungen ist, die Schadstoffe bei den nachgewiesenen Gehalten und bei den vorhandenen Standortgegebenheiten jedoch kein Gefahrenpotential für die bewertungsrelevanten Schutzgüter Grundwasser und menschliche Gesundheit aufweisen.

Das Grundstück kann der beabsichtigten Nachnutzung „Wohngebiet“ i.S. der BBodSchV ohne weitere Maßnahmen zugeführt werden. Die Gesamtsituation wird zusätzlich noch verbessert, wenn man davon ausgeht, daß im Rahmen der Bebauung noch eine Rekultivierungsschicht aufgebracht wird, da sich die jetzige Geländeoberfläche nicht zur Anlage von Grünflächen eignet.

Bei zukünftigem Erdbaumaßnahmen, z.B. beim Aushub von Baugruben, ist zu beachten, daß in einigen Bodenproben Schadstoffgehalte über dem Zuordnungswert Z 0, als Ausnahmen auch über Z 1.1 oder Z 1.2 ermittelt worden sind. Grundsätzlich kann das anfallende Material ohne weitere Behandlung an anderer Stelle des Grundstückes wiedereingebaut werden (z. B. Landschaftsbauwerke, Lärmschutzwälle etc.), zur Dokumentation ist eine Überprüfung (chem. Analytik) zu empfehlen. Gleiches gilt für die Entsorgung i.S. des KrW/AbfG.“¹

¹ Zitat M&P Ingenieurgesellschaft, Rückbau Alte Hasseröder Brauerei Wernigerode, Bodenuntersuchung Auftrag B 22-02, Ergebnisbericht vom 12.07.02, Fazit

Mit der unteren Abfallbehörde wurde daher abgestimmt, daß im Bereich des neuen Spielplatzes ein Auftrag von 30 cm Oberboden im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt werden soll. Für die Gartenflächen wird angenommen, daß zur Anlage ohnehin ein Bodenauftrag erfolgen muß, da zur Zeit keine belebte Bodenschicht vorhanden ist.

5. Umgebende Nutzungen

Die neuen Bauflächen fügen sich nach Art und Maß der Nutzung in die umgebende Bebauung ein.

Der Umgebungsschutz gemäß Denkmalschutzgesetz zur benachbarten denkmalgeschützten Gebäuden findet Beachtung. In der direkten Nachbarschaft ist maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig, die eine Abstufung zur Gebäudehöhe des „Hospitals“ bedeutet. Somit werden die neuen Baukörper visuell in den Hintergrund treten und im Vergleich zum derzeitigen Gebäudebestand auf dem ehemaligen Brauereigelände eine deutliche Verbesserung darstellen. Als nachrichtliche Übernahme ist ein Hinweis auf diese Baudenkmale mit Umgebungsschutz in den Plan aufgenommen.

Die südwestlich des Plangebietes vorhandene Gärtnerei befindet sich gemäß Flächennutzungsplan in einem Allgemeinen Wohngebiet. Sie grenzt nach Westen an ein Reines Wohngebiet. Damit gibt bereits der Flächennutzungsplan ein hohes Maß an Rücksichtnahme zur vorhandenen umgebenden Wohnbebauung vor. Für das geplante Wohngebiet ist daher nicht mit störenden Immissionen zu rechnen.

6. Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG

6.1 Beschreibung der Festsetzungen

Das Gebiet gliedert sich in zwei Bereiche. Der östliche Teil umfaßt das ehemalige Betriebsgelände der Hasseröder Brauerei, daß nun durch Umsiedlung des Betriebes zur Ilsenburger Straße frei wird und nach Abriß der vorhandenen baulichen Anlagen für eine Wohnnutzung entwickelt werden soll. Der „Sonnenbrink“, der bisher aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht bebaut werden konnte, wird nun ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet geplant.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, sowie eine überwiegend zweigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,80 m über natürlichem Gelände. Aufgrund der exponierten Lage sind am „Sonnenbrink“ die Gebäude nur zweigeschossig zu errichten. Die GRZ wird im Hangbereich reduziert mit 0,35 festgesetzt, in den übrigen Gebieten im Hinblick auf die innerstädtische Lage und mit dem Ziel einer Verdichtung mit 0,4. In einem an die ca. 10 m hohe Böschung angelehnten Bereich ist maximal eine dreigeschossige Bebauung möglich, wobei ein Dachgeschoß hier unzulässig ist und die max. Gebäudehöhe mit 12,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt wird. Die Festsetzungen ermöglichen die Ausnutzung der Sonnenenergie und den Bau von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern. Dies ist insbesondere im Bereich der südexponierten Hanglage optimal möglich.

Das westliche Teilgebiet am „Sonnenbrink“ wird von Norden über die Kantstraße erschlossen. Im östlichen Teil des Plangebietes erfolgt eine ringförmige Erschließung über die Straße „Am Auerhahn“. Beide Gebiete sind über einen Fußweg miteinander verbunden. Die Erschließung ist sparsam zum Schutz von Grund und Boden ausgelegt.

Im Erschließungsvertrag mit der Stadt Wernigerode wird festgelegt, dass die geplanten Erschließungstrassen vom Erschließungsträger hergestellt und der Stadt Wernigerode kostenlos übergeben werden.

Am die Gebiete verbindenden Fußweg wird ein Spielplatz in die Wohngebiete integriert, der einen Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfeldes leisten wird. Die Herstellung des Spielplatzes erfolgt durch den Erschließungsträger und wird im Erschließungsvertrag mit der Stadt Wernigerode festgelegt. Im übrigen sollen Baum- /oder Strauchpflanzungen auf den Grundstücken und an den Straßen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, von Hecken und von Kletterpflanzen einen Beitrag zu einem „grünen Wohngebiet“ leisten. Die zeichnerisch festgesetzten Pflanzungen werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet. Im Rahmen des Erschließungsvertrages wird geregelt, daß sie gem. § 135 a BauGB vom Erschließungsträger durchgeführt werden. Die Festsetzung, daß pro 100 qm versiegelte Fläche Baum- oder Strauchpflanzungen vorzunehmen sind, bleibt hiervon unberührt. Diese sind durch den jeweiligen Bauherren durchzuführen.

Als zu erhalten festgesetzt werden an der „Kantstraße“ die großkronigen Bäume sowie zur Sicherung der Böschung die Bepflanzung im Bereich des Spielplatzes.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden-Wasserhaushalt wird festgesetzt, daß Parkplätze, Stellplätze, Grundstückszufahrten und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

6.2 Beschreibung der Umwelt

Das Plangebiet setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen. Zum einen wird das ehemalige Brauereigelände beplant, zum anderen werden westlich hieran anschließende, noch unbebaute Bereiche mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Die Planung fügt sich in vorhandene südlich, westlich und nördlich gelegenen Wohngebiete mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung ein und schafft einen Übergang zu der eher städtischen Bebauung auf der östlichen Seite der Holtemme. Dieser Bachlauf ist durch die Straße „Am Auerhahn“, Stellplätze und einen dichten Gehölzbewuchs nur schwer zugänglich und erlebbar.

Die Flächen des Betriebsgeländes der Hasseröder Brauerei im östlichen Plangebiet waren zu 90% versiegelt und überbaut. Es waren nur „Restgrünflächen“ bspw. zwischen den Silos vorhanden.

Der westlich angrenzende Bereich liegt höher als das Brauereigelände und wird durch eine circa 10 Meter hohe Böschung mit Stützmauern begrenzt. Die Böschung ist mit Gräsern dicht bewachsen, außerdem haben sich hier Robinien angesiedelt.

Die an die Böschung angrenzende Fläche stellt eine ehemalige Lagerfläche für Boden und Grün der Stadt dar. Hier haben Bodenaufschüttungen stattgefunden, das Gelände ist stark reliefiert. Es handelt sich um einen gestörten Standort, der sich selbst überlassen ist und mittlerweile von dichten, undurchdringlichen Brombeergebüschen überwuchert wird. Nordöstlich dieser Fläche ist außerdem ein viereckiger Betonschacht vorhanden, an den eine kleine Versickerungsfläche anschließt. Diese ist mit Sumpf-Binsen bewachsen, an den Rändern befinden sich Rohrglanzgras-Bestände und kleinere Erle- bzw. Weidengebüsche. Auf offeneren Bereichen dieser Fläche am östlichen Rand sind verschiedene angepflanzte Bäume vorhanden, wie z.B. Birken, Platanen, Buchen (Stammdurchmesser < 0,1 m). Auch im südlichen Zipfel dieser Fläche wurden Bäume in Form von Pappeln angepflanzte, deren Stammdurchmesser im Mittel 0,2 m betragen. Westlich hiervon ist ein kleinerer Obstwiesenbestand vorhanden. Die Zufahrt zu dieser ehemaligen Lagerfläche erfolgt von Norden aus. Sie ist mit Schotter teilbefestigt und weist eine lückige Vegetationsdecke mit trockenheitszeigenden Ruderalarten auf.

Westlich anschließend an diesen Bereich, getrennt durch einen Maschendrahtzaun, befindet sich ein brachliegendes Grünland. Die Nutzung am „Sonnenbrink“ wurde aufgegeben, so daß hier vor allem nordöstlich und auch mittig eine Verbuschung mit Kirschen, Schlehen, Rosen oder auch Weißdorn eingesetzt hat. Diese bilden mittlerweile stellenweise dichte Gebüschbestände. Außerdem sind in der Fläche am westlichen und südlichen Rand Obstbäume vorhanden. Es handelt sich um Kirschen, Pflaumen, Birnen und Äpfel. Westlich, nördlich der noch vorhandenen Gartenlaube, kommt auch ein Walnußbaum vor. Westlich sind außerdem kleinere Stachelbeerbüsche beigemischt. Neun Bäume weisen mittlere Stammdurchmesser von 0,3 m auf, die übrigen sind abgängig oder von geringem Wuchs.

Südwestlich sind zwischen den Obstbäumen Ahorn-Bäume vorhanden, die sich nach Süden zu dem hier vorhandenen Haus hin verdichten. Es handelt sich um Siedlungsgehölze überwiegend heimischer Baumarten, die Bäume wachsen strauchförmig und sind mehrstämmig. Erhaltenswerter Baumbestand ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze in Form von jeweils zwei Linden und Eschen vorhanden. Die mittleren Stammdurchmesser betragen hier 0,3 m. Die gesamte nördliche und östliche Grundstücksgrenze entlang des Maschendrahtzaunes ist lückig bewachsen mit strauchförmigen Eschen, die sich ausgesamt haben. Teilweise sind auch Rosen oder Holunder und im Nordosten Schneebeeren beigemischt. Insgesamt ist der westliche Bereich des Plangebietes hochwertiger für den Naturhaushalt als das ehemalige Brauereigelände.

Schutzgut	Ausprägung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Bisherige hohe Immissionsbelastung durch Brauerei: erhöhtes Verkehrsaufkommen, Lärmemissionen, Geruchsemissionen - Die Schadstoffbelastung des Bodens auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Brauerei ist so gering, daß kein Gefahrenpotential für den Menschen besteht.
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - keine geschützten Biotope existierend - Wiesenflächen mit einigen Obstgehölzen in den Randbereichen im westlichen Plangebiet vorhanden - Nahezu keine Vegetation im östlichen Plangebiet vorhanden
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - starker Geländeanstieg von Ost nach Nordwest um circa 24 Meter, der westliche Planteil stellt eine Hanglage in südlicher und östlicher Ausrichtung dar - im Übergang zu dem Betriebsgelände im Osten ist eine circa 9-10 Meter hohe Böschung mit einer Neigung von ca. 60°, größtenteils mit einer Stützmauer abgefangen, vorhanden - das ehemalige Betriebsgelände ist weitgehend eben, der vorhandene Hang wurde zugunsten einer wirtschaftlichen Nutzung der Fläche abgetragen, hierdurch starke Veränderung der natürlichen Topographie vorhanden - zur Zeit prägt die industrielle Überbauung mit starker Versiegelung das östliche Plangebiet, welches von der Fläche am „Sonnenhang“ sehr gut einsehbar ist - vom Hang gute Blickbeziehung über die Altstadt zum Schloss - der Hang wird heute durch eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstgehölzen geprägt, exponierte Lage, von anderen Stadtgebieten in erhöhter Lage einsehbar
Geologie und Boden	<p><u>Geologie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Ablagerungsgebiet von Sedimentgestein aus der Zeit des Mittleren Buntsandstein (engständige Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen) mit geringmächtiger Verwitterungsdecke aus Ton oder mürbem Sandstein bis Sand - im Osten des Brauereigeländes stehen aus der oberen Kreidezeit Trümmerkalke an <p><u>Boden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - geringmächtige Auffüllung aus gemischt- und grobkörnigen Böden (örtlich Reste alter Betondecken) - im östlichen Bereich ist ein bis 30 Zentimeter mächtiger Mutterboden-Horizont mit plastischen schluffigen-tonigen Ablagerungen vorhanden - vollständige Versiegelung des Brauereigeländes

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schadstoffbelastung des Bodens auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Brauerei ist so gering, daß kein Gefahrenpotential für das Grundwasser besteht.
	<u>Grundwasser:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - starke Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserkreislaufes auf Grund von Versiegelungen im Bereich der Hasseröder Brauerei, der Grundwasserhöchststand wurde hier bei 238,2 m ü NN verzeichnet - am „Südhang“ ist nur stellenweise freibewegliches Grundwasser im Bereich 1,6 m unter Geländeoberkante vorhanden
	<u>Oberflächenwasser:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - auf Grund der Hanglage und der bindigen Böden eingeschränkte Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers am „Sonnenhang“, bisher gute Aufnahmekapazität als Freifläche mit Vegetation - starker Oberflächenabfluss im Bereich des Betriebsgeländes auf Grund hoher Versiegelung - Direkte Einleitung des Oberflächenwassers vom Brauereigelände in die Holtemme
	<u>Abwasser:</u>
	<ul style="list-style-type: none"> - Das Abwasser der ehemaligen Brauerei wurde auf dem Betriebsgelände vorgeklärt und anschließend in den städtischen Abwasserkanal eingeleitet.
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - auf Grund der geschützten Tallage herrscht im Winter in Wernigerode ein mildes Klima, Winde werden abgeschwächt - Frühjahr/Herbst: südwestliche Winde werden als Föhn (Erwärmung absinkender Winde) wirksam - jährliche Niederschlag beträgt 650-680 mm - das Kleinklima im Plangebiet wird von der westlichen Grünfläche als Kaltluftstehungsgebiet geprägt - durch häufig auftretende Westwinde sowie die abfallende Topografie zu dem östlich gelegenen Brauereigelände wirkt die Kaltluft mildernd auf Temperaturextreme der stark versiegelten und durch Konzentration von Baumasse geprägten Fläche der Hasseröder Brauerei - im Bereich der Hasseröder Brauerei sind durch die starke Versiegelung ein hoher Oberflächenabfluß verbunden mit einer geringeren Luftfeuchtigkeit, eine hohe Wärmespeicherung und damit Aufheizung des Gebietes im Vergleich zu der Umgebung zu verzeichnen - Durch den Flußlauf der Holtemme wird Kalt- und Frischluft in das Stadtgebiet eingeführt, die mildernd auf das Kleinklima wirkt
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Östlich des Plangebietes ist ein Baudenkmal, das „Hospital“ vorhanden - Eine interessante jedoch baulich stark veränderte Industriearchitektur zeigt das alte Sudhaus der Brauerei aus der Zeit um 1900
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - die industrielle Nutzung wirkt beeinträchtigend auf die Nutzung der Fläche am „Sonnenhang“ sowie auf angrenzende Wohngebiete - Der Oberflächenwasserabfluß vom Brauereigelände beeinflusst die Abflußmenge der Holtemme - Die Bebauung auf dem ehemaligen Brauereigelände beeinträchtigt die Wirkung der Baudenkmale.

Tabelle 1: Beschreibung der einzelnen Schutzgüter

6.3 Vermeidbare und nichtvermeidbare Auswirkungen

Durch die Verlegung des Brauereigeländes sind Verbesserungen des ehemaligen Industriestandortes mit vor allem positiver Wirkung auf die Schutzgüter Mensch, Flora und Fauna sowie Wasser zu verzeichnen.

Auf Grund großflächiger Entsiegelung auf dem Brauereigelände und einer Neubebauung mit verringerter Dichte auf dem Betriebsgelände der Hasseröder Brauerei stellt die Planung eine Aufwertung der Funktion des Naturhaushaltes des östlichen Plangebietes dar.

Nicht vermeidbare Eingriffe u. a. in den Wasser- und Bodenhaushalt sowie Veränderungen der Biotopstruktur erfolgen dagegen im westlichen Plangebiet durch eine Teilversiegelung der heutigen Wiese und Lagerfläche. Da eine offene Bauweise mit geringer Versiegelung und hohem privatem Grünanteil geplant ist, sind die Eingriffe im Gegensatz zu der Aufwertung im westlichen Bereich als gering einzustufen. Durch die Umnutzung der Brauerei kann der Eingriff im westlichen Bereich ausgeglichen werden. In dem städtisch geprägten Plangebiet wird im Vergleich zum heutigen Zustand eine Verbesserung der Umweltqualität erreicht. Dies betrifft insbesondere die deutliche Verringerung von Emissionen durch Verkehr, Betriebslärm und Gerüche sowie eine Verbesserung des Ortsbildes.

Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes wird die Straßenverkehrsfläche auf das zur geordneten Erschließung erforderliche Minimum beschränkt. Die an der „Kantstraße“ vorhandenen großkronigen Gehölze und die Bepflanzung eines Böschungsabschnittes werden als zu erhalten festgesetzt.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind je angefangene 100 qm versiegelter Fläche im Plangebiet ein großkroniger Laubbaum oder Obstbaum bzw. 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Das Oberflächenwasser soll soweit möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden und ansonsten weiterhin direkt der Holtemme zugeführt werden. Durch die verringerte Menge ergibt sich eine geringere Abflußmenge in der Holtemme.

Für die unter Denkmalschutz stehende Bebauung in der Nachbarschaft ergibt sich mit der Umnutzung und verringerter Baudichte und -höhe eine deutliche Verbesserung. Nicht vermeidbar war der Abriss des alten Sudhauses. Eine Umnutzung wäre unwirtschaftlich gewesen. Außerdem hätte der Erhalt aufgrund der Höhe des Gebäudes zu einer starken Verschattung der rückwärtigen Flächen geführt.

Im Rahmen der Bebauung auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Brauerei wird es ohnehin erforderlich, in den Hausgärten für neue Anpflanzung eine Rekultivierungsschicht aus Oberboden vorzunehmen, da durch das Abräumen des Geländes keine belebte Bodenschicht vorhanden ist. Zur Sicherheit von spielenden Kindern im Hinblick auf die vorgefundenen geringen Schadstoffmengen wird entsprechend den Empfehlungen der Gutachter im Rahmen des Erschließungsvertrages geregelt, daß auf dem Gelände des Spielplatzes der Erschließungsträger eine 30 cm starke Oberbodenschicht aufzubringen hat.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

6.4 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Für das Brauereigelände wurden hinsichtlich Art und Nutzung vorab verschiedene Alternativen untersucht. Hierbei wurden u. a. touristische Nutzungen, Freizeit und Handel betrachtet. Die Lage außerhalb der Innenstadt bspw., bereits bestehende Neuplanungen im Bereich Freizeit und Tourismus, vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen und/oder immissionsschutzrechtliche Bedenken sprachen gegen diese Alternativen. Einzig sinnvolle Lösung war der Abriss der Brauereigebäude und eine vollständige Umnutzung des Geländes zu Wohnbebauung. Ebenfalls für das westliche Plangebiet ist auf Grund der Insellage inmitten von Wohnbebauung sowie die Ausrichtung nach Süden und eine Blickbeziehung zur Altstadt und dem Schloss bevorzugt Wohnbebauung geeignet.

6.5 Zusammenfassung

Da keines der bei der Aufstellung des Bebauungsplanes betrachteten Schutzgüter einen besonderen Wert aufweist, der ein Ausschlusskriterium darstellt, handelt es sich um einen geeigneten Standort. Die Wirkungen auf verschiedene Schutzgüter (Mensch, Klima, Wasser) können durch die Festsetzungen erheblich verbessert werden. Ein innerstädtischer Industriestandort mit erheblichen Umweltbeeinträchtigungen wird zugunsten einer nicht störenden Wohnbebauung aufgegeben. Die Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG ergibt, daß die Erstellung eines Umweltberichtes bzw. eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich sind.

7. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die vorliegende Planung kommt insgesamt zu einer positiven ökologischen Entwicklung im innerstädtischen Bereich. Während es im westlichen Bereich zu einem Eingriff durch Überbauung einer bisherigen Freifläche kommt, werden im Osten erhebliche Entsiegelungen vorgenommen und es entsteht eine deutlich geringere Baumasse. Die Versiegelungsrate insgesamt steigt von vorher ca. 51 % nun auf max. 57,4 % an. In der Regel werden die maximal möglichen Versiegelungsraten nicht voll ausgenutzt. Gleichzeitig nehmen die teilversiegelten Flächen ab und der Anteil an unversiegelten Flächen zu (s.a. Tabelle zur Versiegelung auf der folgenden Seite). Daher stellt sich der Eingriff in den Wasser- und Bodenhaushalt als ausgeglichen dar.

Die industrielle Nutzung des Brauereigeländes hätte statt der tatsächlichen 90 %igen Versiegelung auch eine Vollversiegelung des Geländes zugelassen, so daß es gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ohnehin nicht erforderlich wäre, einen Eingriff auszugleichen. Außerdem wird eine Industrieanlage mit erheblichen Beeinträchtigungen für die Umgebung, sowohl was das Ortsbild betrifft als auch hinsichtlich der Emissionen, zugunsten einer verträglichen Nutzung beseitigt. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die innerstädtische Lage der Flächen wird dies als vertretbar angesehen.

Flächenbilanz zur Versiegelung

BESTAND

Flächentyp	Teilbereich	m ²
1 Bebauter Bereich (Gewerbe) GRZ 1,0	B	19483
2 Bebauter Bereich (Wohnen)	B	265,5
3 Hausgarten	B	734,5
4 Grünfläche	S	13963
5 Lagerflächen	S	4220

Bestandsflächen gerundet /
Flächengliederung aus Luftbild!

S - Bereich Am Sonnenhang
B - Brauereigelände

Gesamtfläche

Versiegelte Fläche (1+2)	19748,5
Teilversiegelte Fläche (5)	4220
Gärten und Grünflächen (3+4)	14697,5
Gesamtfläche	38666

PLANUNG

Flächentyp	Teilbereich	m ²	m ² (Summe)
1 Bereiche für Bebauung (Wohnen) (Versiegelung gemäß festgesetzter GRZ + 50% für Überschreitungen nach BauNVO)	S	8520	19164
	B	10644	
2 Hausgarten	S	7391	14487
	B	7096	
3 Wege	S	85	448
	B	210	
	S	153	
4 Wegebegleitendes Grün	S	367	500
	B	133	
5 Fläche für Ver- und Entsorgung	S (Müll)	15	64
	B (Strom)	49	
6 Straßenfläche	S	1652	3031
	B	1379	
7 Öffentliche Grünfläche (Spiel)	B	972	972

Gesamtfläche

Versiegelte Fläche (1+6)	22195
Teilversiegelte Fläche (3+5)	512
Gärten und Grünflächen (2+7)	15459
Wegebegleitendes Grün (4)	500
Gesamtfläche	38666

Durch die Beseitigung des Industriestandortes und die Entwicklung eines Wohngebietes ergeben sich folgende Verbesserungen:

- eine Verbesserung der Funktionen des Boden- und Wasserhaushaltes (- da Regenwasser verteilt auf unversiegelte Flächen trifft und dort versickert und damit dem Grundwasser zugeführt wird)
- eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen im innerstädtischen Bereich (- da die Grünstrukturen und die verteilte Versiegelung zu weniger Flächen führt, die sich im Sommer aufheizen und zu Wärmestau führen können; außerdem erhöht sich durch die Grünstrukturen die Verdunstungsrate)
- deutliche Verringerung der Emissionen, Verkehr, Lärm, Gerüche, Abwasser
- eine Verbesserung des Ortsbildes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 bedingen den Verlust von 9 Obstbäumen mit mittleren Stammdurchmessern von 0,3 m und führen ansonsten zu keinen weiteren, im Sinne der Eingriffsregelung erheblichen Eingriffen. Es besteht daher darüber hinaus kein Ausgleichsbedarf. Für die verlorene Obstbäume sind Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet festgesetzt, die gem. § 135 a BauGB vom Erschließungsträger durchzuführen sind. Dies wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

Zur Gestaltung des Ortsbildes, aber auch zur Minimierung der Auswirkungen von Bebauung und sonstiger Versiegelung auf das Lokalklima können Laubbäume einen nachhaltig positiven Beitrag leisten. Neben den auf der Verkehrsfläche festgesetzten Bäumen werden daher weitere Bäume auf Baugrundstücken als anzupflanzen festgesetzt. Außerdem soll die Mauer am Spielplatz mit Kletterpflanzen begrünt werden. Minimierungsmaßnahme ist auch die Festsetzung der Straßenflächen in einer möglichst geringen Breite.

8. Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift (ÖBV) orientiert sich an ortsüblichen Gestaltungselementen, soll einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude setzen sowie das Plangebiet in das Ortsbild eingliedern.

Der Bereich am Sonnenbrink befindet sich an exponierter im Stadtgebiet weithin sichtbarer Lage. Der Umgebungsbereich ist durch eine gemischte Dachlandschaft geprägt. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich hieran, so daß sich das neue Gebiet hier harmonisch integrieren wird. Gleichzeitig soll an dieser exponierten Stelle mit Blick über das Stadtgebiet auch eine besondere Bebauung zugelassen werden. Die Bauvorschriften sind daher so gehalten, daß sie genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Die Dachgestaltung orientiert sich an den im Ort üblichen Materialien.

Um dem Baugebiet einen einheitlichen ruhigen Charakter zu geben sollen bei der Verwendung von Tonziegel und Betondachsteine nur rote und rotbraune Farbtöne zulässig sein. Darüber hinaus sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien möglich. Durch die festgesetzte Dachmindestneigung von 22° wird der Bau von Flachdächern ausgeschlossen. Im Sinne ökologischer Bauformen sind auch andere Dachformen, z.B. Pultdächer für Niedrigenergiehäuser, und begrünte Dächer zulässig. Nachhaltigkeit im Bauen durch Niedrigenergiebauweisen werden hier höher bewertet als Gestaltungsgrundsätze.

Die Nutzung der Sonnenenergie als umweltfreundliche Energiequelle ist gewünscht und vor allem auf den Grundstücken im Hangbereich empfehlenswert. Die Nutzung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten und ähnlichen energietechnischen Bauelementen ist zulässig. Pultdächer können durch die festgesetzte max. Firsthöhe auch gegenläufig zum Gelände gebaut werden. Hierdurch wird der Bau von Passivhäusern an diesem südexponierten Hang ermöglicht.

Um Zuwiderhandlung gegen diese Örtliche Bauvorschrift ahnden zu können, wird eine mögliche Geldbuße bei Ordnungswidrigkeiten festgesetzt.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Flächen befinden sich im Eigentum eines Investors. Die Stadt beabsichtigt mit diesem einen städtebaulichen Vertrag zu den Erschließungsmaßnahmen (Herstellung der Verkehrsflächen), zu den erforderlichen Ausgleichspflanzungen zum notwendigen Bodenauftrag auf dem Spielplatz abzuschließen und die Verkehrsflächen anschließend zu übernehmen. Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den betroffenen Flächen zugeordnet. Die Durchführung und Finanzierung obliegt gem. §135a Abs. 1 BauGB für die textliche Festsetzung Nr. III 6. den jeweiligen Bauherren und für die textlichen Festsetzungen Nr. 7-11 dem Erschließungsträger.

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Markt 1
38855 Wernigerode

.....
Oberbürgermeister

