

Bebauungsplan Nr.23
Wohnungsbauggebiet
"Wohnanlage - Drängetal"

Begründung vom 20.03.2003

Ingenieurbüro für Bauplanung
Dipl.-Ing. Peter Eule

06917 Jessen /Elster Lindenstraße 2
Tel.: 03537 /214926 Fax: 03537 / 214927
E-Mail: ib.peter.eule.@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation.	3
3. Räumlicher Geltungsbereich	3
3.1 Beschreibung	3
3.2 Übersichtsplan	4
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
4.1 Vorbemerkungen	4
4.2 Eigentumsverhältnisse	5
4.3 Verkehrliche Erschließung	5
4.4 Stadttechnische Erschließung	5
5. Planungskonzept	5
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	5
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	5
5.3 Verkehrskonzept	5
6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	6
6.0 Vorbemerkungen	6
6.1 Art der baulichen Nutzungen	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Verkehrsflächen	7
6.4 Grünordnerische Festsetzungen	7
6.5 Altlasten	8
6.6 Wasserrechtliche Festsetzungen	8
7. Nachrichtliche Wiedergabe und Hinweise	8
8. Umweltbericht	9
8.1 Beschreibung des Vorhabens	9
8.2 Bestandsaufnahme der Umwelt	9
8.3 Maßnahmenkonzept zu Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich	10
8.4 Konfliktanalyse	11
8.5 Alternativprüfung	12
8.6 Umweltprüfung	13
8.7 Zusammenfassung	13
9. Stadttechnische Erschließung	13
10. Flächenbilanz	14
11. Planverwirklichung	15
11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung	15
11.2 Kostenschätzung /Kostentragung	15
11.3 Erschließungsvertrag /Städtebaulicher Vertrag	15
12. Wesentliche Auswirkung der Planung	16

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan wird die vorhandene Bebauung des gesamten Gebietes abgerundet und verdichtet sowie die seit Jahren brachliegende Fläche wieder einer Nutzung zugeführt. Die geplante Bebauung soll in die Tiefe des Geländes erfolgen. Da eine innere Erschließung des Bereiches nicht vorhanden ist, wird mit der vorliegenden Planung eine Bebauung des Areals, unter Abwägung privater und öffentlicher Interessen ermöglicht.

2. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode wird das, vom Geltungsbereich gefasste Gebiet als Fläche für Gewerbe dargestellt.

Die wirtschaftliche Entwicklung des Standortes in den Folgejahren brachte jedoch hier eine vollständige Beseitigung der produzierenden Gewerbebetriebe mit sich. Aus heutiger Sicht ist die Ausweisung des gesamten Gebietes als Wohnbaufläche erheblich angebrachter, da es die vorhandene wesentliche Nutzung des Umfeldes richtig widerspiegelt. Die Stadt Wernigerode trägt diesem Umstand Rechnung, indem sie, mit dem am 20.02.1997 eingeleiteten 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes, die betroffene Fläche als Wohnbaufläche (WA) darstellt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

3.1 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Ortslage der Stadt Wernigerode, südlich des Kellerberges im Stadtteil Hasserode. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches folgen im wesentlichen vorhandenen Gegebenheiten.

Im Nordosten führt die Grenze von der Bielstein Chaussee kommend, an einer Gewerbeniederlassung vorbei und folgt in dessen Flucht einem Böschungsverlauf zu einem höher gelegenen Wohngebäudekomplex. Vor dem Übergang der Fläche in den weiter westlich gelegenen Hochwald, führt die Grenze nach Süden und folgt der Grenze des Hochwaldes bis, weiter im Südwesten, die Wohngrundstücke entlang der Straße „Drängetal“ erreicht werden. An deren Rückseite führt die Grenze des Geltungsbereiches Richtung Osten zur Straße „Freiheit“. Bei der Schließung zum Ausgangspunkt wird eine kirchliche Einrichtung außerhalb des Plangebietes belassen. Das Plangebiet ist in der Örtlichkeit leicht zu erkennen und abzugrenzen, die Grenzen folgen natürlichen Gegebenheiten oder sind aufgrund der heutigen Nutzung leicht wahrzunehmen.

Beschreibung des Umfeldes

Der Geltungsbereich grenzt im Südosten an die Rückseite der Grundstücke entlang der Landstraße Drängetal. Diese stellen sich als Gartengrundstücke mit einer nicht unerheblichen Zahl von Bäumen, Sträuchern und Zierpflanzen dar und werden überwiegend zu Erholungszwecken genutzt.

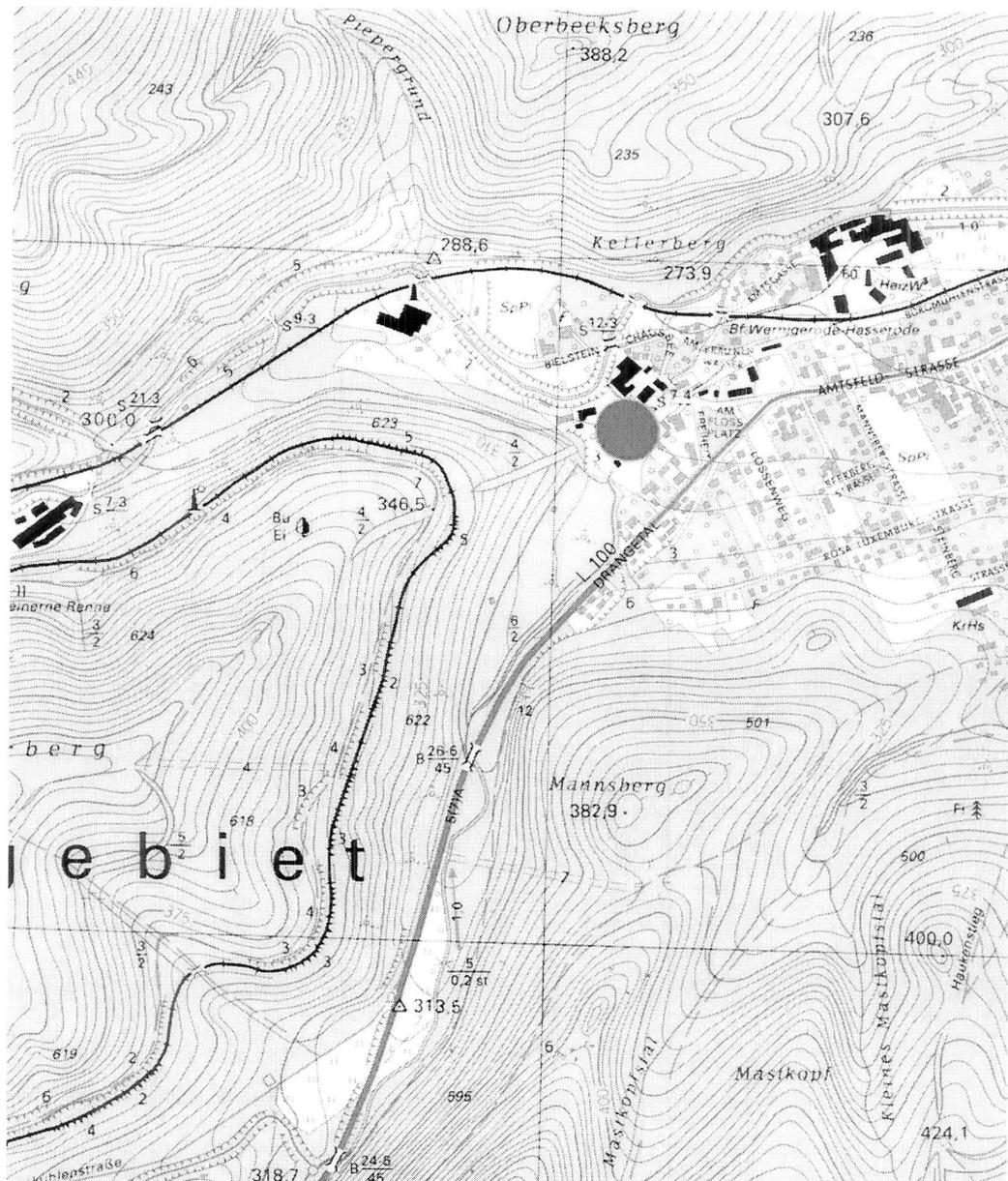
Im Nordosten führt die Erschließungsstraße an der Grenze des Geltungsbereiches entlang, dahinter beginnt die Wohnbebauung, die sich in der Tiefe fortsetzt. Im östlichen Bereich steht ein mehrstöckiges Holzgebäude, das rekonstruiert und für eine Wohnnutzung umgebaut wurde.

Die gesamte nördliche Seite grenzt an Reste der Bebauung der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Die Gebäude werden als Lagerräume, zu Wohnzwecken, ein Teil als kirchliche Einrichtung genutzt oder stehen als technische Denkmale unter Denkmalschutz (z.B. Wasserkraftwerk).

Im Westen grenzt das Plangebiet an einen Hochwald (Kiefern, Mischwald), der sich entlang des Drängetals und an den Hanglagen des Beerberges fortsetzt.

Die ehemals auf der Gewerbefläche vorhandenen privaten Gleisanlagen wurden innerhalb des Geltungsbereiches vollständig zurück gebaut.

3.2 Übersichtsplan



4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Vorbemerkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches kann seit mehreren Hundert Jahren eine industrielle Tätigkeit nachgewiesen werden. In der unmittelbaren Nähe wurde in der Zeit von 1570 –1804 dem Erzbergbau nachgegangen. Mit dem Rückgang der Erzgewinnung wurden die Flächen von einem Sägewerk genutzt, das den Beginn der Holzverarbeitung markiert, die bis in die 90-er Jahre des 20. Jahrhunderts, mit der Produktion von Spanplatten und Paletten, anhielt. Das Gelände liegt seit seiner Beräumung, in der Mitte der neunziger Jahre, brach.

4.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Besitz eines Investors.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung wird durch die Lage an der Freiheit (Gemeindestraße) sichergestellt. Diese bindet nach ca. 150 m an die Landstraße L100 an. Die Ausbildung der Anbindungspunkte ist äußerst großzügig ausgeführt, so dass eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens keine zusätzlichen Ausbaumaßnahmen erforderlich machen wird.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die öffentliche Erschließung endet bzw. führt im wesentlichen an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches vorbei. Teilweise im Plangebiet vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen weisen eine zu geringe Dimensionierung für eine Erschließung des gesamten Plangebietes auf.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die isolierte Lage des Plangebietes sowie die damit verbundene geringe städtebauliche Wirkung auf das, sehr unterschiedlich bebaute, Umfeld, soll dazu genutzt werden, den Bebauungsplan mit einer sehr geringen Festsetzungstiefe zu versehen. Die Gestaltung der zukünftigen Wohngebäude soll bis auf die Traufhöhe, nicht festgesetzt werden, um so den Bauherren möglichst viele Freiräume einzuräumen und die Besiedlung des Gebietes schnell voranzutreiben. Der Bebauungsplan beschränkt sich im wesentlichen auf die Regulierung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und die Festsetzung von Verkehrs- und Grünflächen.

Ausdrücklich soll so, die Nutzung neuer, Umwelt und Ressourcen schonender Bauweisen ermöglicht werden, die bei konsequenter Umsetzung selten mit konventionellen Materialien und Bauformen ausgeführt werden können.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Auf den Baugrundstücken befinden sich ausschließlich private Grünflächen. An der südwestliche Grenze ist ein Pflanzstreifen vorgesehen, der die angrenzenden Waldflächen von den Wohnbauflächen trennen soll.

Der Eigentümer wird 80% des geschlossenen Bachlaufes (Braunen Wassers) öffnen. Die Öffnung des Bachbettes hat eine hohe Bedeutung für die Besiedlung des Oberlaufes des Braunen Wassers mit verschiedenen Fischarten.

5.3 Verkehrskonzept

Für die innere Erschließung des Plangebietes ergeben sich zwei Erschließungsbereiche. Die geplanten neuen Straßen enden als Sackgasse jeweils mit einem Wendehammer. Dieser ist in beiden Fällen so dimensioniert, dass dreiachsiger Müllfahrzeuge leicht wenden können. Die Planstraße A folgt im wesentlichen der Grenzen des Geltungsbereiches und sichert einseitig der Erschließung der neuen Baugrundstücke. Die Planstraße B nimmt anfangs die vorhandene Wegeführung auf und verläuft dann in die Tiefe des nördlichen Bereiches und erschließt diesen beidseitig, bevor sie ebenfalls in einem Wendehammer endet.

Die Breite des Verkehrsbereiches wird 5 m betragen, der gesamte Verkehrsbereich soll als verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Die Oberflächenbeläge der Straßenflächen sollen aus Betonpflaster mit mindestens 25 %-igem Fugenanteil ausgeführt werden.

Gemäß §6 Straßengesetz (StrGLSA) werden die Planstraßen A und B für den öffentlichen Verkehr

Ingenieurbüro für Bauplanung

Dipl.-Ing. Peter Eule

06917 Jessen / Elster Lindenstraße 2
Tel.: 03537 / 214926 Fax: 03537 / 214927
E-Mail: ib.peter.eule@t-online.de

gewidmet. Die Widmung als Straßengruppe -Gemeindestraße- wird mit der Verkehrsübergabe wirksam. Die Bestimmungen nach §6 Abs. 3 StrGLSA sind zu beachten.

Im Bereich der Verkehrsflächen werden keine ausgewiesenen Parkflächen geschaffen. Die Ausweisung der Straßenfläche als verkehrsberuhigte Zone, soll durch die unregelmäßig abgestellten PKW mit einer weiteren Senkung der Fahrgeschwindigkeit unterstützt werden.

6. Begründung der Festsetzungen

6.0 Vorbemerkungen

Die, für den Geltungsbereich, getroffenen Festsetzungen, sowohl zeichnerisch (Teil A) als auch textlich (Teil B), sind auf ein Mindestmaß beschränkt. Damit soll eine einfach zu handhabende Satzung des Bebauungsplanes entstehen, die nicht durch eine Vielzahl von Festsetzungen das Baugenehmigungsverfahren erschwert.

Die Festsetzungen regulieren Art und Maß der Bebauung, auf die in der näheren Umgebung anzutreffender Größe (E/D – Einzel- und Doppelhäuser, Grundflächenzahl).

Umweltfreundliche Bauweisen sind durch ein Erscheinungsbild geprägt, die sich unter Berücksichtigung herkömmlicher Ausführungen (z.B. Satteldächern), nicht konsequent verwirklichen lassen. So ist die Lage zu den Himmelsrichtungen genauso wichtig, wie die Verwendung großflächiger Glasbaustoffe u.a. auch in der Fassade. Aus diesem Grund wurde auf die Festsetzung von Firstrichtungen, Dachformen, Dachneigungen sowie der Verwendung oder dem Ausschluß von Materialien bei der Fassaden- und Dachgestaltung verzichtet. Allein die Traufhöhe, als optisch prägende Größe wurde festgesetzt.

6.1 Art der baulichen Nutzungen

WA – Allgemeines Wohngebiet (gem. §4 BauNVO)

Textliche Festsetzung Nr. 2

Der Hauptzweck des Bebauungsplanes dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet lässt, aufgrund § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), über die Wohnbebauung hinaus eine Reihe störender und nicht störender Nutzungen zu. Erlaubte Nebennutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres erheblichen immissionsrechtlichen Störpotenzials ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzungen

Baugrenzen

Die Baugrenzen erlauben die Bebauung der Grundstücke bis zu einer Tiefe bis zu 18 m von der Straßenbegrenzungslinie – in einem Abstand von 3 m zu dieser beginnend. Die Festsetzung dieses Bauungstreifens führt zu einer hinreichenden Ordnung der Bebauung im Plangebiet und ermöglicht auf den Grundstücken die Schaffung private Rückzugsräume auf der straßenabgewandten Seite.

0,4 – Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl bestimmt den Grad der möglichen Bebauung und Befestigung eines Grundstückes. Die Festsetzung entspricht der Obergrenze des in der Baunutzungsverordnung festgeschriebenen Wertes für allgemeine Wohngebiete (§17 BauNVO), Überschreitungen sind in einem gewissen Rahmen möglich (§ 19 BauNVO). Die Festsetzung der Grundflächenzahl nimmt erheblichen Einfluß auf das Maß der Versiegelung der Oberfläche eines Baugrundstückes und auf die Bebauungsdichte des Gebietes.

E/D – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Die Festsetzung bestimmt das äußere Erscheinungsbild der zukünftigen Bebauung. Da sich in der näheren und weiteren Umgebung ausschließlich Wohngebäude dieser Ausführung befinden, soll die Möglichkeit anderer Gebäudearten (Reihenhausanlagen etc.) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verhindert werden.

4,5 m – Traufhöhe / Textliche Festsetzung Nr. 1

Die Traufhöhe ist ein Hauptmerkmal des optischen Erscheinungsbildes eines Gebäudes. Die Mittlung der Bezugshöhe über die Haupteckpunkte des Gebäudes erscheint leicht handhabbar. Für das endgültige Erscheinungsbild ist ausschließlich die Höhe über der fertigen Geländeoberfläche aussagefähig, so muß die Auffüllung des Geländes (50 cm) berücksichtigt werden. Die festgesetzte Ermittlung des oberen Bezugspunktes entspricht der allgemeinen Definition der Traufhöhe.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Die Verrohrung des Bachverlaufes über eine Länge von ca. 120 m verhindert, dass Fische den Oberlauf des Braunen Wassers erreichen und unterbindet so deren Ansiedlung. Die Öffnung des Bachverlaufes stellt, trotz seines finanziellen Aufwandes, eine Gewinn für die spätere Nutzung der angrenzenden Flächen und ganz besonders für das Ökosystem des Braunen Wassers dar.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Mit der Festsetzung von Baugrenzen soll im wesentlichen die Hauptnutzung in ihrer Lage bestimmt werden. Die untergeordneten Nebengebäude, als Nebennutzungen sollen davon nicht voll betroffen sein. Der Umfang der Gesamtbebauung auf dem Baugrundstück, wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl ausreichend gesteuert. Die Lage der Haupt- und Nebengebäude an oder zu den Grenzen wird dazu von der Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt weiter eingeschränkt (Abstandsflächen, Grenzbebauung etc.).

Textliche Festsetzung Nr. 8

Damit die Einleitung von Niederschlägen in das Braune Wasser kurzzeitig verzögert und insgesamt vermindert wird sollen die genannten Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

6.3 Verkehrsflächen

Die Ausweisung von Verkehrsflächen ist auf das notwendige Maß reduziert und dient im wesentlichen der Erschließung der Bauflächen. Jedoch wurde bei der Lage der Straßenverkehrsflächen auch der Anschluß des bereits bebauten Umfeldes berücksichtigt

So sichert die Planstraße A die Erreichbarkeit der Rückseite der Grundstücke entlang der Landstraße L100. Die Ausführung der Planstraße B berücksichtigt die Nutzung der weiter nördlich gelegenen Flächen und erhält die vorhandene Rangiermöglichkeit für die Transportfahrzeuge des dort angesiedelten christlichen Hilfswerkes.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 3

Dem hohen ökologischen Wert der Öffnung des Braunen Wassers, stehen mit dieser Festsetzung entsprechend Sanktionen für nicht geöffnete Flächen gegenüber. Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen stehen in direkten Zusammenhang mit den verbliebenen verdeckten Flächen, so das diese unmittelbar den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen bestimmen.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Die Bebauung und Befestigung bisher un bebauter und unbefestigter Flächen stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der gem. den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1a Abs.3 BauGB) ausgeglichen werden muß. Mit den o.g. Festsetzungen erfolgt eine direkte Anbindung des Umfanges des Eingriffes an den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen. Dabei werden die Art und

Umfang der Flächenversiegelung berücksichtigt. Die festgesetzte Pflanzqualität sichert, durch einen definierten Anfangszustand, ein schnelles wirksam werden der Ausgleichsmaßnahmen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Für die Ausgleichsmaßnahmen sollen hauptsächlich in der Region als „heimisch“ angesehene Pflanzenarten aus der o.g. Pflanzliste verwendet werden, Anpflanzungen nichtheimischer Pflanzenarten sind durchaus erlaubt, sollen jedoch nicht als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Damit soll eine Förderung der ursprünglich hier anzutreffenden Pflanzenarten erreicht werden.

6.5 Altlasten

Textliche Festsetzung Nr. 6

Unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Besonderheiten ist:

- die Oberfläche der Grundstücke nach Ende der Bauarbeiten mit einer 50 cm starken Schicht unbelasteten Bodenmaterials aufzufüllen
- die Errichtung privater Brunnenanlagen im Geltungsbereich nicht gestattet
- das unverschmutzte Regenwasser verzögert in das Braune Wasser abzuleiten, wobei das gespeicherte Regenwasser z.B. zur Gartenbewässerung verwendet werden kann, eine punktuelle Einleitung in den Untergrund ist untersagt
- der Bauherr über die Art der Bodenbelastung zu informieren.

s. Pkt. 8 Umweltbericht

6.6 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 7

Das Braune Wasser stellt ein Gewässer II Ordnung dar, gem. §94 Wassergesetz ist ein Gewässerschonstreifen freizuhalten. Der Verlauf des Braunen Wassers oberhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes läßt regelmäßig Todholz oder Gesteinsmaterial in den Bachlauf gelangen, die in Abschnitten geringeren Gefälles abgelagert werden. Der Unterhaltungsverband ist verpflichtet zur Gefahrenabwehr diese Ablagerungen zu beseitigen. Da die mitgerissenen Gehölze teils beachtliche Dimensionen und das abgelagerte Gesteinsmaterial größere Mengen erreichen können, kann eine Beräumung nur mit Einsatz schwerer Technik erfolgen. Die Gestaltung der Grundstücksflächen entlang des geöffneten Bachlaufes dient der Sicherstellung des Einsatzes der Räumtechnik im Falle der unmittelbaren Gefahrenabwehr.

7. Nachrichtlich Wiedergabe und Hinweise

1. Die bauausführenden Betriebe sind vor der Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen entsprechend der §§9 /14 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz) im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bei Erd- und Bauarbeiten hinzuweisen.

2. Die öffentliche Zugänglichkeit der unter Denkmalschutz stehenden Energiegewinnungs- und Umwandlungsanlagen ist sicherzustellen. An der Einfahrt des ehemaligen Betriebsgeländes ist vom Investor eine Schautafel aufzustellen, die auf die vorherige Nutzung des Geländes sowie Art und die Lage der Energiegewinnungs- und Umwandlungsanlagen hinweist.

3. Für die an die Gewässer angrenzenden Gewässerschonstreifen gelten die Vorschriften des § 94 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt sowie die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung für das Gebiet des Landkreises Wernigerode. Der Gewässerschonstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Bepflanzung und Einzäunung der Grundstücke entlang des Braunen Wassers hat so zu erfolgen, dass für die Gefahrenabwehr die einseitige Erreichbarkeit (von Planstraße A) des Bachlaufes

sichergestellt ist.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Wernigerode eine brachliegende ehemalige Gewerbefläche planerisch wieder in das Stadtgebiet eingliedern. Dazu wird das Plangebiet mit zwei Straßen in der Tiefe erschlossen. Diese Straßen enden jeweils als Sackgasse mit Wendehammer und nehmen die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Entlang der Verkehrsflächen entstehen insgesamt zwanzig Baugrundstück mittlerer Größe.

8.2. Bestandsaufnahme Umwelt

Allgemeine Beschreibung

Nach dem Ende der industriellen Nutzung, wurde fast das gesamte Areal von allen Gebäuden beräumt. Reste der ehemaligen Bebauung finden sich heute nur noch an den Grenzen und außerhalb des Bebauungsplanes. Das Entfernen der Fundamente der Gebäude führte besonders im nordwestlichen Teil zu einer Auffüllung der Geländeoberfläche mit Erdstoffen sowie mit, im Rahmen des Abbruchs angefallenen, Recyclingmaterial. Der südliche Teil war im wesentlichen unbebaut und wurde als Zwischenlager (mit Portalkrananlage) genutzt. Dieser ehemalige Lagerbereich wird durch den Bach Braunes Wasser durchquert, der innerhalb des gesamten Geltungsbereiches geschlossen wurde.

Nach Beginn der Erschließungsarbeiten wird die Abdeckung des Bachlaufes durch den heutigen Eigentümer zu mindesten 80% beseitigt. Lediglich an den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches soll sie auf einer Länge von jeweils ca. 10 m erhalten bleiben. Zwischen diesen Abschnitten werden die Stützmauern instandgesetzt.

Das Plangebietes stellt sich zum größte Teil als beräumte Brachfläche mit bodendeckender Bepflanzung (Gräser etc.) dar. Die Randbereiche im Westen weisen im Übergangsbereich zum Hochwald einen dichten Bewuchs mit Laubbäumen und -sträuchern auf. Auf den zukünftigen Bau- und Verkehrsflächen ist kein hochstämmiger Bewuchs anzutreffen.

Die Abdeckung des Braunen Wassers ist mit Mosen und Gräsern bewachsen.

Ein Weg aus Beton /Betonplatten verläuft im südlichen bis zum westlichen Erschließungsbereich. Westlich der kirchlichen Anlage befindet sich eine größere befestigte Fläche (Beton, Betonplatten, Asphalt). Die ehemals vorhandenen Gleisanlagen wurden innerhalb des Geltungsbereiches beseitigt. An der nordwestlichen Seite der Grenze des Bebauungsplanes verläuft eine Stützmauer, die einen höher gelegenen Geländebereich abgrenzt. Zwischen dem vorhandenen Bewuchs befinden sich Reste der Zu- und Ableitungen zu einem Wasserrad (Antrieb Sägegatter, nördlich außerhalb des B-Planes). In die Böschung hinein ist ein unterirdischer Raum gebaut. Wasserspeicherbehälter verschiedener Größe und unterschiedlichen Verfallsgrades sind im Bereich der Böschung ebenfalls zu finden.

Die Nähe zu den angrenzenden Waldflächen (Hochwald, teils in Hanglagen) stellt ein Problem dar. Da der Investor keinen Einfluß auf den Baumbestand außerhalb des Plangebietes hat, die Erfüllung der Forderung des Forstbetriebes einen Abstand der Bebauung von zwei Baumlängen zum Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches zu realisieren (min. 50 bis 70 m), jedoch die Bebauung insgesamt in Frage stellt, wird der Investor dem Forstbetrieb die geforderte Haftungsfreistellung gewähren.

Altlasten /geologische Besonderheiten

Die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist durch Auffüllung des ursprünglichen Geländes mit Abraum aus dem Erzbergbau entstanden. Bei Bodenuntersuchungen wurden für den historischen Erzbergbau typische Bodenbelastungen angetroffen, die sich in tieferen Bodenschichten (2-3 m) bis zum ursprünglichen Geländeplan fortsetzen.

Die Ablagerung der Gesteine erfolgte durch den Betrieb eines Blaufarbenwerkes am Standort. Das für die Blaufarbenherstellung notwendige Kobalt wurde im Erzbergbau der Umgebung gewonnen. In der Natur ist Kobalt selten gediegen zu finden, sondern meistens in Verbindung mit Schwefel und Arsen in Form der Minerale Erythrin, Kobaltarsenkies (Danait), Kobaltglanz, Linneit, Safflorit oder

Ingenieurbüro für Bauplanung

Dipl.-Ing. Peter Eule

06917 Jessen /Elster Lindenstraße 2

Tel.: 03537 /214926 Fax: 03537 / 214927

E-Mail: ib.peter.eule@t-online.de

Speiskobalt. Die Kobaltbeimengungen können dabei zwischen 6 und 12% des Minerals ausmachen. Bei der Blaufarbenherstellung wurden die Farbpigmente durch Rösten/Glühen der kobalthaltigen Minerale gemeinsam mit anderen Metallen (Aluminium, Zink) als Kobaltoxyde gewonnen ($CoO \cdot Al_2O_3$ – *Thenard-Blau*; $ZnO \cdot Co_2O_3$ – *Rinmann-Grün*). Die Kobaltpigmente wurden Farben oder Schmelzen (Glaserstellung) zugesetzt.

Da die verschiedenen Minerale eng nebeneinander vorkommen, kann heute nicht mehr gesichert festgestellt werden, welche der kobalthaltigen Minerale bei der Blaufarbenherstellung insbesondere verarbeitet wurden. Aufgrund der abgelagerten Schlacken und Gesteine kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Kobaltgewinnung zum Teil aus Kobaltarsenkiesen erfolgte.

Das übriggebliebene Taubgestein wurde gemeinsam mit den Schlacken und Mineralresten in der Umgebung des Blaufarbenwerkes abgelagert und bereitete so den heutigen Untergrund. Im nördlichen Teil erfolgte bei der Beräumung des Geländes von der vorhandenen Bausubstanz eine Auffüllung der Geländeoberfläche mit Erdstoffen sowie mit im Rahmen des Abbruchs angefallenden Recyclingmaterialien.

Die während der Blaufarbenherstellung abgelagerten Materialien enthalten unter anderem Reste des Minerals Arsenopyrit (Arsenkies - $FeAsS$). Da Arsenverbindungen über den Wirkungspfad Boden-Mensch (direkter Kontakt) Vergiftungserscheinungen oder eine Schädigung des Organismus hervorzurufen können, sind die Schutzmaßnahmen darauf ausgerichtet, eine Trennung der zukünftigen Geländeoberfläche von den abgelagerten Materialien zu gewährleisten.

8.3 Maßnahmekonzept zu Vermeidung, Verminderung oder Ausgleich

Als wesentliche Ausgleichsmaßnahme wird die Öffnung des Braunen Wasser innerhalb des Geltungsbereiches angesehen. Auf mindestens 80% der gesamten Fläche des Bachlaufes werden die Abdeckungen beseitigt.

In den Randbereichen des räumlichen Geltungsbereiches ist der Erhalt eines jeweils maximal 10 m breiten abgedeckten Streifens möglich. Im westlichen Teil ist für eine vollständige Öffnung ein erheblich erhöhter Aufwand erforderlich, da durch die Ausführung als Rundbögen, nicht nur die horizontale Abdeckung abgenommen werden muß, sondern auch ein Teil der seitlichen Stützwände völlig neu geschaffen werden müsste. Im östlichen Teil stellt die Abdeckung in der Perspektive die einzige Möglichkeit dar, die Rückseite der kirchlichen Einrichtung mit größeren Fahrzeugen (z.B. Baufahrzeuge) zu erreichen,.

Für die nicht geöffneten Flächen des Bachlaufes setzt die Stadt Wernigerode weitere Ausgleichsmaßnahmen fest. Dazu sind je angefangene 10 m² weiterhin verschlossene Fläche ein heimischer Laubbaum und je angefangene 3 m² weiterhin verschlossener Fläche ein heimischer Strauch gepflanzt werden.

Für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind ausschließlich heimische Laub- und Nadelbäume sowie Sträucher zulässig, andere Anpflanzungen sind zulässig, werden als Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht berücksichtigt. Es sollten fruchtbildende Gewächse bevorzugt verwendet werden, intensiv genutzte Obstanpflanzungen werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen jedoch nicht anerkannt. Die Art der Anpflanzungen soll sich an der Pflanzliste (Satzung Teil B, Nr.9) orientieren.

Für Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Planzeichnung (Satzung Teil A) entsprechende Flächen mit unterschiedlicher Funktion festgesetzt.

So soll die Fläche entlang der südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine deutliche Trennung zwischen den neu geschaffenen Wohnbauflächen und dem angrenzenden Hochwald schaffen. Dabei sollten hauptsächlich mittelhohe Bäume, besonders aber Sträucher angepflanzt werden. Die Ausbildung von Heckenanpflanzungen aus heimischen Arten wird als besonders geeignet für die Erfüllung der geplanten Funktion angesehen.

Ziel der Pflanzmaßnahmen soll nicht nur die Verhinderung der Einsichtnahme von den Wanderwegen im Hochwald, in das Wohngebiet sein, sondern auch eine funktionelle Trennung zwischen beiden Gebieten, um Störungen des Biosystems des Hochwaldes weitestgehend zu verhindern. Die Ausbildung eines dichten Unterholzes schafft Flucht- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Kleintiere und Vögel.

Eine weitere Ausgleichsfläche befindet sich an der Einfahrt der Planstraße A. Die hier verwendeten Bäume und Sträucher solle so gewählt werden, dass in der Folge ein mehrschichtiges Vegetationssystem aus Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern entsteht hinter dem das Wohnungsbaugebiet verschwindet. Dabei soll eine Torfunktion entstehen, nach deren Durchfahrt sich das Wohnungsbaugebiet öffnet – ähnlich der Situation an der Planstraße B, durch die hier vorhandene Bebauung. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vom Erschließungsträger durchgeführt.

8.4 Konfliktanalyse

Nach der Betrachtung des Vorhabens sind mehrere Konfliktpunkte erkennbar.

- Verschiebung der Siedlungsgrenze

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes verlief die Siedlungsgrenze entlang der Rückseite der Grundstücke an der Landesstraße L 100 *Drängetal* bzw. der Straße *Freiheit*. Ein Teil der Bebauung wurde in den zurückliegenden Jahren nicht genutzt und schirmte die brachliegenden Fläche zusätzlich vor äußeren Einflüssen ab.

Mit der Rekonstruktion und Nutzung der angrenzenden Gebäude wurde ein erster Schritt unternommen, die lange menschliche Nutzung der Flächen wieder auf zu nehmen. Der Bebauungsplan setzt diese Bestrebung nun in der Tiefe fort. Die Gestaltung der Grenze des Bebauungsplanes und die heute vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche, verringert jedoch das Störpotenzial auf die angrenzenden Waldflächen, gegenüber der vorherigen gewerblichen Nutzung, erheblich. Die innere Erschließung des Bebauungsplanes ist dabei so gestaltet, dass sie in der Zukunft eine weitere Bebauung in das Drängetal hinein nicht ermöglicht. Eine weitere Verschiebung der Siedlungsgrenze in bisher unbebaute Landschaftsteile ist somit nicht zu befürchten.

- Bodenqualität und Nutzungsart

Die überwiegend durch den Bergbau entstandene Bodenqualität mit möglichen gesundheitsgefährdenden Eigenschaften steht im Gegensatz zur geplanten Wohnnutzung.

Die möglichen gesundheitsgefährdenden Bodeneigenschaften sind sehr genau eingegrenzt und können nur durch einen direkten Kontakt mit den Schadstoffen wirken. Durch die geplanten Schutzmaßnahmen wird der Wirkungspfad dauerhaft unterbrochen, so dass bei deren Aufrechterhaltung eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

Die entsprechende Sicherungs- und Schutzmaßnahmen bestehen in folgendem:

1. Aufgrund der o.g. Besonderheiten und zur Erfüllung der Forderungen des Bundesbodenschutzgesetzes, sind die Oberflächen der Grundstücke nach Ende der Bauarbeiten (insbesondere der Beendigung sämtlicher Erdarbeiten) mit einer 50 cm starken Rekultivierungsschicht unbelasteten Bodenmaterials (Z0 – gem. LAGA-Richtlinie M 20 anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen /Abfällen – Technische Regeln vom 06.11.1997) aufzufüllen.

Mit einer intakten Schutzschicht unbelasteten Bodenmaterials in der geplanten Stärke, wird der direkte Kontakt zum vorhandenen Boden und seinen Einlagerungen verhindert.

2. Die Errichtung privater Brunnenanlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht gestattet.

Die Entnahme von Grundwasser zu Bewässerungszwecken könnte dazu führen, dass ausgewaschene Feinbestandteile aus dem abgelagerten Material auf die neue Geländeoberfläche (Rekultivierungsschicht) eingetragen werden.

3. Wird im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen (Gründungsarbeiten, Ver- und Entsorgung) eine Entsorgung von Bodenaushub vom Standort erforderlich (d.h. kein Wiedereinbau vor Ort), ist das anfallende Aushubmaterial entsprechend LAGA M 20 zu beproben, zu deklarieren und im Weiteren zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Verbleibt das im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen anfallende Bodenmaterial am Standort zur Geländeregulierung, ist dieses Material nur unter der Rekultivierungsschicht einzubauen.

Mit den Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass bei der Entnahme von Bodenmaterial aus dem Bereich und dessen Ablagerung an anderer Stelle dort keine Gefährdung hervorgerufen wird.

4. Das unverschmutzte Regenwasser ist verzögert in das Braune Wasser abzuleiten. Die Speicherung von Regenwasser zur Grundstücksbewässerung ist zu ermöglichen (mind. 3 qbm je Grundstück).

Von Dach- und Verkehrsflächen wird Niederschlagswasser immer in bestimmte Richtungen abgeleitet. Bei einer künstlichen Versickerung über Rigolen oder Drainagen bilden sich Versickerungsschwerpunkte, bei denen ein Austrag, der im Auffüllungshorizont vorhanden Bodenbelastungen in das Grundwasser zu besorgen ist.

5. Die Bauherren sind über die Art der Bodenbelastung und den Schutzzweck der o.g. Maßnahmen zu informieren.

Mit der Information der Bauherren (im Notarvertrag) über Grund, Art und Weise der o.g. Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Sicherungs- und Schutzmaßnahmen dauerhaften Bestand haben und ihre Wirkung über einen langen Zeitraum behalten werden. Dazu ist es jedoch erforderlich, dass die zukünftigen Eigentümer jegliche Handlungen unterlassen, die den Schutzmaßnahmen zu wider laufen, bzw. Vorkerhungen treffen, die nach Beendigung vorgenommener Erd- oder Pflanzarbeiten, an der Oberfläche eine Schicht (50 cm) unbelasteten Erdstoffes sicherstellen.

6. Im Rahmen von Pflanzmaßnahmen ist zu beachten, dass nur flachwurzelnde Pflanzen /Gehölze Verwendung finden dürfen bzw. die Pflanzgruben entsprechend tief mit unbelasteten Boden angelegt werden.

Nach der Fertigstellung der Rekultivierungsschicht ist bei allen Arbeiten, die ein Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Trennung vom Untergrund mit sich führen können, besondere Sorgfalt auf zu wenden. Besonders Pflanzarbeiten und ggf. damit verbundener Aushub von Pflanzgruben können die Funktion der aufgebrachten Rekultivierungsschicht beeinträchtigen und möglicherweise eine Gefährdung hervor rufen.

Mit den vorgesehenen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen wird die heutige Erdoberfläche dauerhaft vom zukünftigen Nutzungshorizont getrennt. Die Maßnahmen unterbinden den Eintrag von jeglichen Stoffen aus dem Untergrund und gewährleisten somit eine gefahrlose Nutzung der, innerhalb des Geltungsbereiches liegenden, Wohnbauflächen.

8.5 Alternativprüfung

Als Alternativen wurden mehrere Varianten der Straßenverkehrführung untersucht. Nachteilig war in allen Fällen, dass der Bachlauf des Braunen Wassers, teils mehrfach, überquert werden musste, dass die gegenwärtig vorhandene Erreichbarkeit der Rückseiten der Grundstück entlang der Landstraße L100 nicht gewährleistet und bei der Entwässerung der Grundstücke das natürliche Gefälle nicht genutzt werden konnte. Die dadurch notwendige dauerhaften Wartungs- und Unterhaltungskosten der

Ingenieurbüro für Bauplanung

Dipl.-Ing. Peter Eule

06917 Jessen /Elster Lindenstraße 2
Tel.: 03537 /214926 Fax: 03537 / 214927
E-Mail: ib.peter.eule@t-online.de

Brückenbauwerke, zu Tage tretender Erschließungsleitungen und ggf Abwasserhebeanlagen, gab den wesentlichen Ausschlag, für den vorliegenden Verlauf der Verkehrsflächen. Die Erschließung wird wesentlich vereinfacht, auch wenn sich dadurch die Größe der Verkehrsflächen leicht vergrößerte (Wendehämmer).

8.6 Umweltprüfung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes keine Vorhaben zu gelassen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern (lt. Gesetz zum Schutz vor Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen, Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG).

8.7 Zusammenfassung

Die Auswirkungen auf die Umwelt, insbesondere die Emission von Geräuschen, Erschütterungen und Licht werden, bedingt durch die Hauptnutzung als Wohngebiet, deutlich unter den Emissionen der vorherigen gewerblichen Nutzung liegen und einen erheblich verringerten Emissionsbereich umfassen. Der Pegel der Lärmemission wird auf dem Niveau der heute, im näheren Umfeld vorhandenen Wohnbebauung, absinken.

Die gegenwärtig als Standard verwendeten Techniken zur Warmwasser- und Wärmegewinnung, werden zudem, bei der geplanten überwiegenden Verwendung des Brennstoffes Erdgas und der hohen Qualitätsstufe von Brennwertthermen, zu sehr geringen Schadstoff- und Wärmeemissionen im Abgas führen. Die Erfüllung der Energieeinsparverordnung ist die Verwendung hochdämmender Baumaterialien in Decke, Wand und Dach, erforderlich, die zu einer niedrigen Gesamtwärmeabgabe des Wohngebietes beitragen und das Kleinklima insgesamt nicht negativ beeinflussen.

Die geplanten Pflanzmaßnahmen an den Grenzen des Geltungsbereiches werden die absehbaren Wechselwirkungen des Wohngebietes mit den, in westlicher Richtung, angrenzenden Waldflächen minimieren und hier nur in sehr geringen Umfang störend in die Biosphäre eingreifen sowie Kleinstlebewesen zusätzliche Fluchtmöglichkeiten bieten.

Die Öffnung geschlossener Bachabschnitte hat für die Stadt Wernigerode eine sehr hohe Priorität. Das wurde seitens der Stadt in der Vergangenheit durch entsprechende Beschlüsse und verwirklichte Maßnahmen deutlich untermauert. Die Öffnung des Braunen Wasser, als einziger natürlicher Zufluß zur Holtemme, hat einen sehr großen ökologischen Wert, mit der geplanten Öffnung wird das Bachsystem des Braunen Wassers mit dem der Holtemme verbunden und der Oberlauf des Braunen Wasser für die heimische Fischarten wieder erreichbar. Deshalb verzichtet die Stadt Wernigerode auf weitergehende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Lediglich für die weiterhin verdeckten Flächen werden Ersatzmaßnahmen festgesetzt, die direkt an deren Flächengröße gebunden sind.

Insgesamt wird es einen angemessenen Ausgleich für die möglichen Bebauungen und Befestigungen geben.

9. Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Es erfolgt die Anbindung an das zentrale Versorgungsnetz der Stadt Wernigerode.

Strom und Erdgas und Straßenbeleuchtung

Die Elektro-Versorgung, Straßenbeleuchtung wird durch die Stadtwerke Wernigerode erfolgen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist nicht vorhanden. Ein Anschluß an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerken der Stadt Wernigerode wird angestrebt.

Brandschutz

Stell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge sind durch die vorhandenen Verkehrsflächen um das Plangebiet in ausreichender Größe vorhanden. Ein Löschwasserhydrant befindet sich weniger als 100 m entfernt an der Ecke Drängetal /Freiheit. Ein weiterer Hydrant wird durch die Stadtwerke Wernigerode innerhalb des Wohngebietes errichtet.

Müllbeseitigung

Der Abfall wird vom Abfallzweckverband Nordharz beseitigt. Zentrale Abfallsammelpunkte (z.B Glas) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorgesehen. Alle anderen Abfälle werden getrennt und dezentral an den Grundstücken abgeholt.

Abwasserentsorgung /Regenwasser

Die Stadt Wernigerode besitzt eine zentrale Abwasserentsorgung. In Absprache mit dem Abwasser- verband Holtemme werden die Einleitungspunkte und -querschnitte der Abwasserleitungen bestimmt. Das anfallende Regenwasser der Dachflächen wird über die Nutzung der Zisternen mit einer Speicherkapazität von mindestens 3 Kubikmeter auf jedem Grundstück verzögert in das Braune Wasser abgeleitet. Das Wasser in den Behältern soll den Grundstückseigentümern zur Bewässerung zur Verfügung stehen.

Die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen werden durch eine offene Gestaltung (Rasenpflaster, Rasengitter) der Straßenflächen vermindert, die Aufnahmefähigkeit überschreitende Regenmengen werden in das Braune Wasser abgeleitet.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers wird vor den entsprechenden Erschließungsmaßnahmen die wasserrechtliche Erlaubnis beim Landkreis Wernigerode eingeholt.

Spielplatz /Spielflächen

In unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein städtischer Spielplatz in einer größeren öffentlichen Grünanlage (Floßplatz). Da der vorhandene Spielplatz räumliche Bedingungen aufweist, die innerhalb des Geltungsbereiches nicht zur Verfügung gestellt werden können, möchte der Investor auf die Einrichtung eines „eigenen“ Kinderspielplatzes verzichten und statt dessen, die Ausstattung der nahen vorhandenen Spielfläche verbessern. Art und Weise werden im Erschließungsvertrag mit der Stadt Wernigerode festgesetzt.

10. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von 12.615 m². Die Gesamtfläche gliedert sich in: Verkehrsflächen ca. 2.060 m²; abgedeckter /offener Bachlauf (Braunes Wasser) ca. 425 m²; Grünfläche ca. 375 m²; Fläche, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind ca. 1.215 m²; Fläche für die Erhaltung ca. 660 m²; Flächen für Anpflanzungen ca. 170 m² sowie weitere überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen in einer Größe von ca. 7.710 m².

Die Gesamtbezugsfläche für die Ermittlung der Grundflächenzahl beträgt somit 9.755 m² (1.215 m² + 660 m² + 170 m² + 7.710 m²). Für den Planbereich wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, die gem. §19 Abs.4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden darf. Damit dürfen etwa 3.902 m² - maximal jedoch 5.853 m² der Fläche bebaut oder befestigt werden.

Ausgehend vom durchschnittlichen Flächenbedarf eines Eigenheimes und dessen Nebenanlagen (Wohngebäude ca. 90 m², Doppelgarage oder Carport ca.30 m², Zufahrt, Terrasse, Wege 80 m²; Summe 200 m²) und der möglichen Anzahl von etwa 20 Baugrundstücken (20 x 200 m² = 4.000 m²), kann davon ausgegangen werden, dass die Gesamtfläche, die durch die Planung befestigt wird, eine Größe von ca. 6.060 m² erreichen wird (4.000 m² + 2.060 m²).

Tabellarische Übersicht

Gesamtfläche 12.615 m ²		
Vorher	Flächenart	nachher
1.250 m ²	Verkehrsflächen	2.060 m ²
425 m ² 0	Braunes Wasser <i>geschlossen</i> <i>offen</i>	ca. 79 m ² ca. 346 m ²
0	bebaute Flächen <i>Kalkulation</i> <i>maximal zulässig</i>	ca. 4.000 m ² ca. 5.853 m ²
10.940 m ²	unversiegelte Flächen <i>Kalkulation</i> <i>minimal</i>	ca. 6.476 m ² ca. 4.623 m ²

Die tabellarische Übersicht basiert auf den heute vorhandene Flächen. Bei der Aufstellung nicht berücksichtigt sind die bereits abgerissenen Gebäude der ehemaligen gewerblichen Ansiedlung mit einer Fläche vom ca. 1.300 m². Das Betriebsgelände bestand vor seiner Beräumung fast ausschließlich aus befestigten Flächen z.B. Laderampen (ca. 950 m²), Lagerflächen (mind. 4.500 m²) und privaten Gleisanlagen von insgesamt etwa 670 m Länge. Die unbefestigte Flächen befanden sich ausschließlich in den Randbereichen und überschritten eine Gesamtgröße von ca. 800 m² nicht.

Betrachtet man die Bebauung des Geländes von der ursprünglichen gewerblichen Nutzung bis zur Fertigstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wächst die unbefestigte Fläche von etwa 800 m² auf 6.476 m² (mindestens jedoch 4.623 m²) und das bei einer erheblichen Abnahme der schädlichen Einwirkungen auf das bebaute Umfeld sowie einer Öffnung des Braunen Wassers zu mind. 80%.

11. Planverwirklichung

11.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Im Verlauf der Fertigstellung des Bebauungsplanes wird ein Bodenneuordnungs-verfahren durch das Katasteramt Wernigerode durchgeführt. Dabei sollen sich die zukünftigen Grenzen der Verkehrsflächen und der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches in den Liegenschaftskarten wieder finden. Die bisherige Flurstücksteilung wird im wesentlichen verschwinden. Die Kosten des Bodenneuordnungsverfahrens trägt der Eigentümer (als Investor).

11.2 Kostenschätzung /Kostentragung

Sämtliche Kosten für die Planung und Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes werden von einem interessierten privatem Investor übernommen.

11.3 Erschließungsvertrag /Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt Wernigerode schließt mit dem Investor einen Erschließungsvertrag in dem die Forderungen und Vereinbarungen der Stadt Wernigerode fixiert werden. Insbesondere betrifft das die Öffnung des Braunen Wassers, die Gestaltung der Verkehrsflächen, die Absicherung der Feststetzungen zur Altlastenproblematik, die Ausstattung der Spielfläche und die Ausführung aller, nach Beendigung der Erschließungsmaßnahmen, in den Verantwortungsbereich der Stadt Wernigerode übergehenden Anlagen.

12. Wesentliche Auswirkung der Planung

Die Stadt Wernigerode steuert mit dem Bebauungsplan aktiv die Art und Weise sowie die Entwicklungsrichtung der Bebauung und begünstigt eine effektive Nutzung des Grund- und Bodens innerhalb der Stadtgrenzen.

Die unter Denkmalschutz stehende und in unmittelbarer Nähe liegende Energiegewinnungs- und Umwandlungsanlage (Wasserkraft – Strom) der ehemaligen Fabrik der Firma Niewerth, ist für die Öffentlichkeit weiterhin gut zugänglich. Durch die Verschiebung der Siedlungsgrenze wird es von seiner bisher abseitigen Randlage nun besser in die Ortslage einbezogen und somit in der Perspektive deutlich wahrnehmbarer. Durch die Anbringung einer Schautafel am Eingangsbereich des Wohngebietes wird der Erhaltung dieses Industriedenkmals, mit seinem hohen technisch-geschichtlichen Anschauungswert, Rechnung getragen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu keiner vermeidbaren negativen Beeinflussung der Umwelt kommen, die nicht vermeidbaren Störungen werden, durch die heutige Bauweise und mit Unterstützung der geringen Festsetzungstiefe, auf ein Mindestmaß reduziert. Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen, insbesondere die Öffnung des Braunen Wasser, sind geeignet die Störungen der Biosphäre angemessen auszugleichen. Die geplante neue Nutzung entspricht der, im Umfeld vorhandenen Wohnnutzung, liegt in der Höhe des Störpotenzials, durch den heutigen Stand der Technik, insbesondere bei Energieverbrauch und Emissionen (z.B. durch Heizung) unter der des Umfeldes.

Mit der Umsetzung dieses Bebauungsplanes kann die Ortsrandlage in einer städtebaulich äußerst vorteilhaften Weise abrundet werden.

Wernigerode, den 20.03.2003


.....
Hoffmann - OB