

Ing. Steinmann & Hupe GmbH & Co. KG Osterfeld 55 32479 Hille

Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 24 „Ferienanlage Nesselstal“ mit integrierter örtlicher Bauvorschrift

1. Erfordernis der Planung

Die Ausweisung des Plangebietes dient der Bereicherung der touristischen und örtlichen Infrastruktur durch den Bau von Ferienwohnungen mit einer öffentlich nutzbaren, geschlossenen Badeeinrichtung ohne Freiflächen.

Die Stadt Wernigerode wird mehr und mehr zum Anziehungspunkt für eine Vielzahl von Menschen. Dieses haben uns die vergangenen Jahre eindrucksvoll bewiesen. Um den Bedarf an Ferienwohnungen und Appartements decken zu können, beabsichtigen wir als **ARGE Nesselstal** durch die Entwicklung einer Ferienwohnanlage im Stadtteil Hasserode, Bereich Nesselstal/Langer Stieg, einen wesentlichen Beitrag einzubringen, die Stadt Wernigerode noch attraktiver für die eigene Bevölkerung und ihre Gäste zu machen.

Das wir gerade die Flurstücke oberhalb des ehemaligen Nesseltalbades für die Errichtung einer solchen Anlage ausgewählt haben, ist kein Zufall, sondern wird bestimmt durch die Investitionsruine und die Baggeraushalden auf diesem Gelände. Aufmerksam auf das Plangebiet wurden wir durch die Initiativgruppe „Nesselstalbad“ die öffentlich Mitbürger ansprach, sich für die Kultivierung des Geländes einzusetzen, d.h. das **ehemalige** Freibad in vertretbarer Weise wieder zu beleben und die Halden oberhalb des Bades zu nutzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Ferienwohnanlage mit öffentlich nutzbarer, geschlossener Badeeinrichtung ohne Freiflächen im Bereich Nesselstal und Langer Stieg geschaffen werden.

Um eine solche Zielsetzung zu realisieren, kann es nur den Weg aufwendiger Investitionen geben, die mitbeinhalten sollten, das ehemalige Bad und die jetzige Ruine als kleines, geschlossenes Spaßbad ohne Freiflächen entstehen zu lassen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Haupthindernis dabei ist die Unwirtschaftlichkeit des Bades für den Betreiber.

Nach reiflicher Überlegung, Abwägung aller Faktoren, eingehenden Beratungen mit Fachleuten für Investitionen in größeren Dimensionen, sowie Badbetreibern kommen wir zu dem einheitlichen Schluß, daß das Bad nur dann finanziert und betrieben werden kann, wenn es in eine Ferienwohnanlage mit mindestens 150 Wohneinheiten und entsprechenden Versorgungseinrichtungen integriert wird. Das Hotel „*Stadt Wernigerode*“ bietet sich an für die Versorgung der Anlage auf dem Gebiet der niveaувollen Gaststättenkultur.

Ing. Steinmann & Hupe GmbH & Co. KG Osterfeld 55 32479 Hille

Auf einer Freifläche „*Langer Stieg*“, die nicht im LSG liegt, sollen ca. 60 Wohneinheiten, die als Apartment zur touristischen und zur Wohnnutzung konzipiert werden, entstehen. 90 Wohneinheiten müßten somit oberhalb des zu errichtenden Spaßbades entstehen. Zusätzlich sind im Verwaltungsgebäude der Ferienanlage, welches an die Badeeinrichtung angegliedert ist, eine kleinere Anzahl von Apartments geplant.

Auf der Planfläche „*Langer Stieg*“ ist eine hohe Versiegelung des Geländes gegeben, die bei ca. 80 Prozent der Gesamtfläche liegt. Die Betonflächen und Garagen, die auf dem Gelände vorhanden sind werden im Zuge der geplanten Maßnahme rückgebaut. Die Versiegelung wird hiermit deutlich vermindert und die optische Beeinträchtigung, die durch die vorhandenen Anlagen gegeben ist, entfällt.

Die befestigten Flächen auf der Planfläche „*Langer Stieg*“ sind zur Zeit weitgehend ungenutzt. Für die Flächen, die das Hotel „*Stadt Wernigerode*“ momentan als Stellplätze nutzt und auch in Zukunft benötigt, ist ein Ausgleich auf dem Gelände des Hotels zu schaffen. Die erforderlichen Flächen für die notwendigen Stellplätze für das Hotel sind vom Betreiber auf dem eigenen Grundstück bereits nachgewiesen worden.

3. Inhalt der Planung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planfläche „*Nesseltal*“ wird als Sondergebiet (SO) Ferienhausgebiet mit geschlossener Badeeinrichtung festgesetzt, um die geplante touristische Nutzung zu ermöglichen.

Die Planfläche „*Langer Stieg*“ wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die Fläche am Langen Stieg liegt in einer Wohnungsbebauung. Um eine Nutzung der Gebäude als Zweitwohnung zu ermöglichen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um Feriengäste unterbringen zu können und eine Versorgung dieser Gäste zu ermöglichen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zugelassen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung fügt sich in beiden Plangebiet in die umliegende Bebauung ein. Auf der Planfläche „*Nesseltal*“ soll die Reduzierung der Anzahl der maximal zulässigen Geschosse von Norden nach Süden dies unterstützen und einen harmonischen Anschluß der Bebauung an die Landschaft gewährleisten.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Planfläche „*Nesseltal*“ als „Fläche für Landwirtschaft und Waldwiesen“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht aus dem Flächennutzungsplan

Ing. Steinmann & Hupe GmbH & Co. KG Osterfeld 55 32479 Hille

entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Änderung des Flächennutzungsplans mit frühzeitiger Bürgerbeteiligung ist von dem Stadtrat der Stadt Wernigerode am 20.02.1997 beschlossen worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird, laut Auskunft der Stadt Wernigerode mit anderen Änderungen im April 1999 durchgeführt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich ist einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen.

6. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. **4 ha**.

I. „Nesseltal“

Er wird begrenzt:

- im Norden: von der Straße „Langer Stieg“
- im Westen: von der Straße „Nesseltal“
- im Süden: vom Schmiedeberg
- im Osten: vom Kapitelsberg

II. „Langer Stieg“

Er wird begrenzt:

- im Norden: durch einen Gemeindeweg
- im Westen: von der Straße „Trift“
- im Süden: von der Straße „Langer Stieg“
- im Osten: durch das Gelände Hotel „Stadt Wernigerode“

7. Umweltverträglichkeit

- 7.1 Der Bebauungsplan „*Ferienanlage Nesseltal*“ sieht Gebäude und Nebenanlagen im Umfang von ca. 1,1 ha vor. Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gering zu halten, sind besonders wertvolle, naturnahe Flächen von der Bebauung ausgenommen:

Ing. Steinmann & Hupe GmbH & Co. KG Osterfeld 55 32479 Hille

- südlicher Bereich des Nesseltales mit Baumbestand und Wiese sowie Blickbeziehung zum anschließenden Wald

- Böschungen zum Nesselalbach mit natürlichem Erlenaufwuchs sowie ein mindestens 5 m breiter Streifen oberhalb der Böschungen; dadurch verbleibt eine Pufferzone zwischen dem naturnahen Gewässer und der Bebauung

- ältere Bäume im Bereich des Nesseltales sowie wertvolle Gehölze am Langen Stieg bleiben erhalten und werden in die Bebauung einbezogen .

7.2 Weiterhin werden Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie Eingriffe in den natürlichen Wasserkreislauf bei der Bebauung minimiert. Dazu dienen Maßnahmen zur Verdunstung und Versickerung des Niederschlagwassers von befestigten Flächen und Hausdächern sowie teilweise luft- und wasserdurchlässige Befestigungen. Beeinträchtigungen des Landschaftbildes werden durch Erhalt naturnaher Strukturen und wichtiger Sichtbeziehungen minimiert sowie durch zahlreiche Gehölzpflanzungen kompensiert. Die Fläche am Langen Stieg wird durch Beseitigung des Garagenkomplexes in optischer und ökologischer Hinsicht aufgewertet. Beeinträchtigungen der Amphibienwanderung und der Verlust eines kleinen Fuchtbereiches werden durch Anlage eines naturnahen, 100-150 m² großen Regenrückhalteteiches kompensiert.

7.4 Die Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Verfahren gehört. Es wurde von keiner Stelle eine Umweltverträglichkeitsprüfung gefordert. Die Belange der Umweltverträglichkeit wurden im Grünordnungsplan weitreichend behandelt, so daß auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet wurde.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

8.1.1 Bodenversiegelung/-überbauung

Auf dem zur Bebauung vorgesehenen Gelände bestehen bereits Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Aufschüttungen (Erdstoffhalde) im Bereich Nesselalbach sowie versiegelte Fläche im Bereich Langer Stieg. Zur Minimierung entstehender Bodenbeeinträchtigungen werden befahrbare Erschließungswege im Bereich Nesselalbach mit teildurchlässiger Pflasterung (mindestens 10 % Fugenanteil) befestigt. Dadurch bleiben die Bodenfunktionen des Luft- und Wasseraustausches mit

Ing. Steinmann & Hupe GmbH & Co. KG Osterfeld 55 32479 Hille

der Atmosphäre teilweise gewahrt. Die Bilanzierung erfolgt daher, in Verbindung mit der Vorbelastung (Aufschüttung, kein gewachsener Boden) als 50 % Funktionsverlust. Gleiches gilt für die Flächen der Fußwege und Parkplätze, wo ebenfalls wasserdurchlässige Beläge (nur KFZ-Stellflächen) und Versickerung in angrenzende Vegetationsflächen Anwendung finden (Fußwege und Stellflächen). Durch Überbauung mit Gebäuden kommt es prinzipiell zu 100 % Funktionsverlust. Aufgrund der Vorbelastung durch nicht natürlich gewachsenen Boden sowie teilweisen Funktionserhalt durch Versickerung von Dachabflußwasser, reduziert sich der Eingriff. Daher werden die Flächen mit 60 % Funktionsverlust bilanziert. Insgesamt ergibt sich damit die nachfolgende dargestellte Bilanz.

Verlust natürlicher Bodenfunktionen durch geplante Flächennutzungen:

Art der Flächennutzung	Größe der Flächeninanspruchnahme	Funktionsverlust gegenüber unbefestigtem Boden	Bilanz: Netto – Neuversiegelung
Nesseltal			
Gebäude	3.300 m ² ¹	60 %	2.000 m ²
Nebenanlagen (Fahr-+ Fußwege, Stellplätze)	3.900 m ² ¹	50 %	2.000 m ²
Summe Nesseltal			4.000 m²
Langer Stieg			
Gebäude	1.400 m ²	80 %	1.100 m ²
Nebenanlagen	2.200 m ²	60 %	1.300 m ²
Summe Langer Stieg			2.400 m²
Summe gesamt			6.400 m²
Entsiegelung von Betonfläche Langer Stieg	3.600 m ²	100 %	-3.600 m ²
Bilanz			2.800 m²

Ein Ausgleich der zusätzlichen Bodenbefestigung durch weitere Entsiegelungsmaßnahmen ist im Plangebiet oder seiner Umgebung nicht möglich. Daher finden als Ersatzmaßnahme Gehölzpflanzungen im Verhältnis 1 Baum je 100 m² Versiegelung statt. Dies geschieht durch 28 Baumpflanzungen entlang der Straßen Nesseltal und Langer Stieg (vgl. 3.I.7.2).

8.1.2 Gehölzverluste

Mit der geplanten Bebauung ist der Verlust von 15 Gehölzen auf der Fläche am Langen Stieg verbunden. Die betreffenden Bäume haben mittlere Stammumfänge, zwischen 30 cm und 50 cm. Es wird daher ein Ausgleich durch zwei Neupflanzungen je entfallenen Baum geschaffen. Die notwendigen 30 Ausgleichspflanzungen sind durch die Bepflanzung der Freiflächen im Baugebiet Nesseltal gegeben.

¹ zugrunde gelegt wird eine maximal mögliche Überbauung von 60 % der Grundstücksflächen, inclusive aller Nebenanlagen (nach § 19 Abs. 4 BauNVO)

² ausgegangen wird von natürlichem Boden ohne Vorbelastung, da die versiegelten Flächen getrennt bilanziert werden

8.2 Erschließung

Der Planbereich muß in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Hierzu ist im Bereich Nesseltal die Herstellung der in der Planzeichnung eingetragenen Planstraßen und der Ausbau der Straße Nesseltal erforderlich. Der Ausbau der Straße Nesseltal wird mittels eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Wernigerode und dem Investor geregelt. Im Bereich Langer Stieg ist die Erschließung vorhanden. Im Zuge der Erschließung wird auf der Planfläche „Nesseltal“ ein Spielplatz errichtet. Der Spielplatz ist im Bereich des Nesseltalbades angeordnet, um von beiden Planflächen gut erreichbar zu sein. Im Konzept des Betreibers ist die Betreuung von Kinder vorgesehen, die im Gebäude des Nesseltalbades und auf dem Spielplatz stattfinden soll.

Für öffentliche Spielplätze ist für die Größenbemessung in DIN 18034 5 m² Spielfläche je Wohneinheit vorgesehen. Daraus würde eine Größe von 150 WE x 5 m² = 750 m² resultieren. Da eine durchschnittliche Belegung von 60% nicht überschritten werden dürfte, das Nesseltalbad mit seinen Spiel- und Bademöglichkeiten die erforderliche Fläche ebenfalls reduziert und in vergleichbaren Anlagen die Erfahrung gemacht worden ist, daß die Freiflächen an den Ferienhäusern zum Spielen genutzt werden, wurde eine Größe des Spielplatzes von ca. 350 m² gewählt.

Der Spielplatz wird hauptsächlich für Kinder zwischen 6-12 ausgelegt, da diese Altersgruppe erwartungsgemäß den größten Besucheranteil stellen wird.

Ing. Steinmann & Hupe GmbH & Co. KG Osterfeld 55 32479 Hille

8.3. Ver-und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser/Strom/Gas erfolgt durch die Stadtwerke Wernigerode.

Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen.

Die Abfallentsorgung übernimmt der Abfallzweckverband Nordharz

1. Bereitstellung der Abfälle (§4a Abfallentsorgungssatzung)

Es werden zwei zentrale Bereitstellungsplätze für die Anlage eingerichtet.

Für das Gebiet „Nesselal“ ist ein Platz am Kapitelsberg im Bereich der Stellplätze des Nesselalbades vorgesehen. Für das Plangebiet „Langer Stieg“ liegt der Bereitstellungsplatz am Langen Stieg ebenfalls im Bereich der Stellplätze.

Die Bereitstellungsplätze werden mit einem Sichtschutz versehen und gemäß der Abfallentsorgungssatzung ausgeführt.

Die Abfallverwertung auf der Anlage wird durch den Betreiber der Ferienanlage organisiert.

2. Abfallverwertung (§5 Abfallentsorgungssatzung)

Es wird eine Wertstofftrennung vom Betreiber angeboten. Die Wertstofftrennung findet in den Ferienwohnungen statt. Getrennt wird nach Hausmüll, Leichtfraktion, Glas, Papier und kompostierbarem Abfall. Der kompostierbare Abfall wird auf der Anlage vom Betreiber verwertet.

3. Zugelassene Behälter/Bereitstellungsvolumen (§20 Abfallentsorgungssatzung)

Es sind Abfallbehälter vorgesehen, die der Abfallentsorgungssatzung §20 entsprechen.

Die Größe der Bereitstellungsplätze wird für ein maximal zu erwartendes Abfallaufkommen ausgelegt. Das insgesamt zur Verfügung zu stellende Behältervolumen und die Abfuhrfrequenz soll nach dem tatsächlichen Abfallaufkommen festgelegt werden.

4. Maximal zu erwartendes Bereitstellungsvolumen

Plangebiet Nesselal:

- ca. 86 Wohneinheiten x 2 Personen x 40 l/Woche x 0,6(60% Belegung)
=4128l/Woche

dies würde z.B. 4 1.100 l Behältern entsprechen.

Plangebiet Langer Stieg:

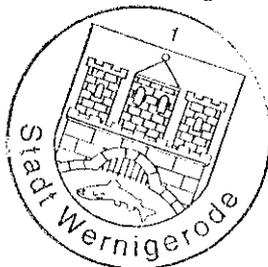
- ca. 60 Wohneinheiten x 2 Personen x 40 l/Woche x 0,6(60% Belegung)
=2880/Woche

dies würde z.B. 3 1.100 l Behältern entsprechen.

Wernigerode, 22. April 2007

04.04.2001

Hoffmann
Oberbürgermeister



Ingenieurgesellschaft
Steinmann & Hupe
GmbH & Co. KG
Osterfeld 55
32479 Hille
fon: (05703) 9217-0
fax: (05703) 9217-92
Volksbank Schnathorst
BLZ 492 623 64
KTONr. 792 204 00