

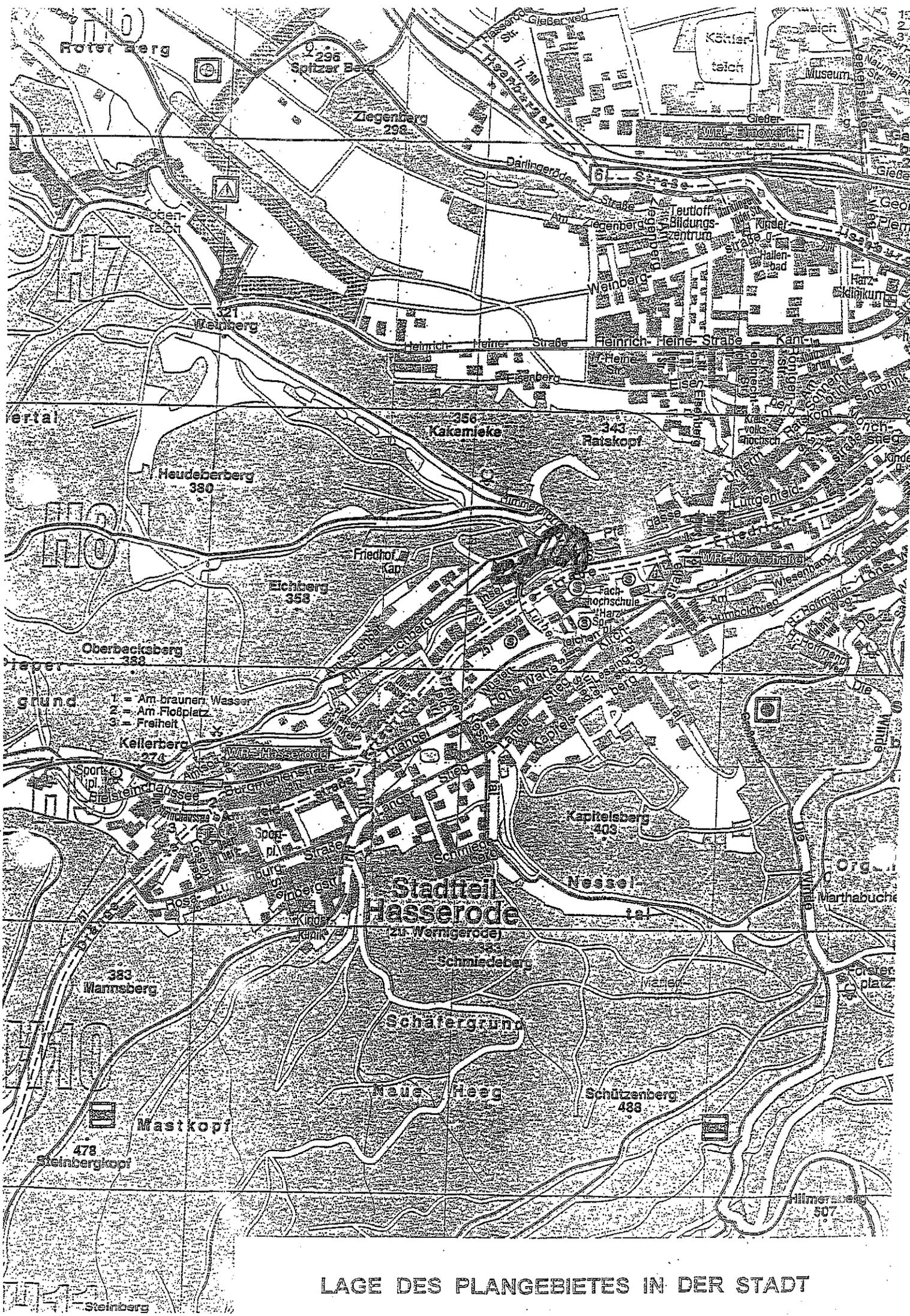
Stadt Wernigerode

Begründung zum Bebauungsplan NR. 30 Sondergebiet

„ Hochschule Harz“

Entwurfsverfasser: Planungsring
Architekten + Ingenieure GmbH
Bothe Kowalsky Roth Surowy
Dornbergsweg 22, 38855 Wernigerode

Wernigerode, den 26.08.2002



- 1. = Am braunen Wasser
- 2. = Am Floßplatz
- 3. = Freiheit

LAGE DES PLANGEBIETES IN DER STADT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr.30 „Hochschule Harz“ in der Stadt Wernigerode

| Inhaltsverzeichnis | | Seite |
|---------------------------|---|--------------|
| | Vorbemerkung | 1 |
| 1. | Gesetzliche Grundlagen | 1 |
| 2. | Veranlassung | 2 - 3 |
| 2.1. | Anlass der Planung | |
| 2.2. | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches | |
| 2.3. | Notwendigkeit der Planaufstellung | |
| 3. | Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 3 |
| 3.1 | Gebietsbeschreibung | |
| 3.2 | Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsbesitz | |
| 3.3 | Freiflächen | |
| 4. | Generelle Planungsziele | 4 |
| 5. | Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes | 4 - 7 |
| 5.1. | Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| 5.3 | Grünordnerische Festsetzungen | |
| 5.2.1. | Begründung der Gebote für Pflanzung und Pflanzenerhaltung | |
| 5.2.2. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | |
| 5.3. | Verkehrliche Festsetzungen | |
| 6. | Erschließung des Grundstücks | 8 - 9 |
| 6.1. | Verkehrsflächen | |
| 6.2. | Versorgungsleitungen | |
| 6.3. | Schmutzwasserentsorgung | |
| 6.4. | Regenwasserentsorgung | |
| 6.4.1. | Vorhandene Regenwasserentsorgung | |
| 6.4.2. | Geplante Regenwasserentsorgung | |
| 6.4.3. | Maßnahmen zur Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers | |
| 6.4.4. | Löschwasser/Brandschutz | |
| 6.5. | Müllabfuhr | |
| 7. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange/Umweltverträglichkeit | 9 |
| 7.1. | Lärmschutz | |

| | | |
|------------|--|--------------|
| 8. | Screening | 10-11 |
| 8.1 | Beschreibung des Planvorhabens | |
| 8.2 | Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens | |
| 8.2.1 | Bestandsbeschreibung | |
| 8.2.2 | Betrachtung der Schutzgüter | |
| 8.3 | Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen | |
| 8.4 | Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen | |
| 8.5 | Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge | |
| 8.6 | Zusammenfassung | |
| | | |
| 9. | Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange | 11 |
| | | |
| 10. | Flächenbilanz | 12 |
| 10.1 | vorhandene Bodenversiegelung/Überbauung | |
| 10.2 | Geplante Überbauung/Bodenversiegelung | |

Vorbemerkung

Der Stadtrat von Wernigerode hat in seiner öffentlichen Sitzung am 06.07.2000 beschlossen, gemäß § 2 Abs.1 Satz 1 BauGB einen Bebauungsplan für das Gelände der ehemaligen Papierfabrik zwischen der Straße Am Eichberg und der Insel sowie zwischen der Pfälzergasse und der Insel in Hasserode aufzustellen.

Für die Stadt Wernigerode ist es der Bebauungsplan Nr. 30. Als Gebietsbezeichnung erhielt er den Titel Sondergebiet „Hochschule Harz“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde zum vorliegenden Stadtratsbeschluß 119/2000 erweitert. Es werden Teilflächen der Straße Am Eichberg in den B-Plan integriert, um die Zufahrt zu den einzelnen Parkbenen abzusichern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren des Bebauungsplanes geändert. Die Bearbeitung erfolgt durch das Bauamt der Stadt Wernigerode.

Mit dem Baudezernat der Stadt Wernigerode erfolgten am 18.09.2001, 27.09.2001 und am 14.01.2002 zwischenzeitlich fachliche Abstimmungen.

Die Ergebnisse dieser Abstimmungen sind berücksichtigt in dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

1. Gesetzliche Grundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Juli 2001 (BGBl. IS.1950), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom Dezember 1997 (BGBl. I. US.2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. IS.3108).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Anweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGB. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. IS.58)

2. Veranlassung

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Wernigerode gehört zum Regierungsbezirk Magdeburg.

Die „Hochschule Harz“ hat sich seit seiner Gründung außerordentlich gut entwickelt. Es studieren in den Standorten Wernigerode und Halberstadt insgesamt 2.234 Studenten (Stand 08/2001). Davon besuchen die Hochschule in Wernigerode allein 1.864 Studenten. Die Auslastungskennziffern sind in Wernigerode überschritten. Es ist dringend notwendig, die Hochschule zu erweitern, um zusätzliche Räumlichkeiten zu schaffen.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Planung für ein Hochschulgebäude von der Stadt Wernigerode befürwortet.

2.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfaßt Flurstücken aus Flur 22 und wird wie folgt eingegrenzt:

- im Norden von der Straße „Am Eichberg“ und z. T. der nördlich „Am Eichberg“ liegenden Grundstücke
- im Osten von der Straße „Am Eichberg“ bis zu den „Am Eichberg“ liegenden Grundstücken
- im Süden von der Straße „Insel“ und z. T. von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Straße „Insel“
- im Westen von den östlichen Grenzen der Grundstücke Straße „Insel“

Angrenzende Nutzungen sind vorwiegend Wohnbauflächen, aber auch Flächen für Gewerbe (Schlosserei) und des Zentralfriedhofs. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

| | | | |
|--------------------|------------|--------------|-----------------------|
| Flur 22 | Flurstück: | 1261/145 | |
| | | 1262/100 | |
| | | 148/2 | |
| | | 148/3 | |
| | | 1258/145 | |
| | | 1259/145 | |
| | 148/4 | (Teilfläche) | |
| Straßenflurstücke: | | 1255/143 | (Teilfläche) |
| | | 99 | (Teilfläche) |
| | | 100/1 | (Teilfläche) |
| | | 934/156 | |
| | | 1/1 | (Teilfläche Holtemme) |
| | 514/21 | | |

Der Bebauungsplan umfaßt das Grundstück „Am Eichberg 1“ (ehem. Papierfabrik) und Teilflächen der Straßen „Am Eichberg“ und der „Insel“.

Der Geltungsbereich hat die Größe von 18.700,00 m².

2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung

Es ist notwendig, den Bebauungsplan aufzustellen und das Gebiet als Sondergebiet auszuweisen.

Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet z. Z. als „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird demzufolge im Parallelverfahren geändert.

Früher wurde das Gelände von der Papierfabrik genutzt. Die Industriebranche befindet sich noch auf dem östlichen Teil des Plangebietes und wird vom Bauherrn und Eigentümer des Grundstückes demnächst abgerissen. Eine Erhöhung der Studentenzahlen ist trotz Erweiterungsbau nicht vorgesehen.

Das Plangebiet liegt örtlich günstig in unmittelbarer Nähe der Hochschule Harz (Friedrichstraße). Man kann es zu Fuß in wenigen Minuten erreichen.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hasserode, in der unmittelbaren Nähe der Friedrichstraße. Das Gelände steigt aus dem Tal der Holtemme nach Norden zum „Eichberg“ an. Früher wurde das Gelände von der Papierfabrik genutzt. Die Industriebranche befindet sich noch auf dem östlichen Teil des Plangebietes und wird vom Bauherrn und Eigentümer des Grundstückes demnächst abgerissen. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen und über die Straße „Am Eichberg“ und der Straße „Insel“ ohne Probleme zu erreichen.

3.2 Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsbesitz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 18.700,00 m² groß.

Der Besitzer des Grundstückes „Am Eichberg 1“ ist:

Industriebau Wernigerode GmbH
Dornbergsweg 22
38855 Wernigerode

3.3 Freiflächen

Der Mühlgraben, Gewässer II. Ordnung, durchquert verrohrt (DN 800/DN 1000) das zur Bebauung vorgesehene Gelände. Er mündet mit DN 1000 in das Gewässer I. Ordnung - die Holtemme. Ein Abzweig des Mühlengrabens verläuft über ein Wehr (Handbetätigung) zur ehemaligen Produktionshalle (ehem. wirtschaftl. Nutzung) und weiter als DN 200 unterirdisch in Richtung Holtemme.

Die Freiflächen unterhalb des Mühlgrabens und westlich der alten Betriebsgebäude sind brachliegende Lagerflächen. Sie sind teilweise versiegelt durch Betonplatten.

4. Generelle Planungsziele

Die Stadt Wernigerode will mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet schaffen. Damit können Gebäude für die „Hochschule Harz“ im Bereich des Plangebietes errichtet werden. Die Art der Nutzung wird von der Stadt befürwortet und gewünscht.

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet dient der Deckung des dringenden Raumbedarfs der „Hochschule Harz“.

Entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- sonstiges Sondergebiet - Hochschulgebiet nach § 11 BauNVO

Mit Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Höhenlage der baulichen Anlagen lehnt sich die geplante Bebauung an die vorherige Bebauung an.

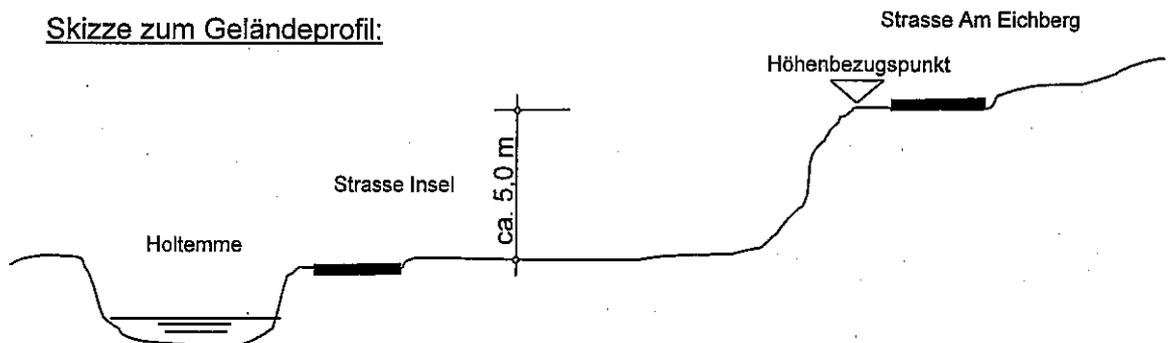
Die höhenmäßige Staffelung der einzelnen Gebäudeteile soll der speziellen Nutzung angepasst werden (Hörsäle, Seminarräume, Büros, Bibliothek etc.).

Im B-Plan sind Bereiche mit unterschiedlichen max. Trauf- und Firsthöhen angegeben.

Das Gebäude soll sich gestalterisch an die gegebene Hanglage anpassen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen natürlichen Gefälles (von Nord nach Süd) ist das Parkdeck von der Himmelpforte aus fast gar nicht zu sehen.

Erforderliche Stellplätze für das Vorhaben werden auf dem Grundstück geschaffen.

Skizze zum Geländeprofil:



Die Altbebauung erreichte eine Maximalhöhe bezogen auf die Straße Insel von 20,64 m gemäß Bestandsaufmaß des VEB Geodäsie und Kartographie Halle.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

5.2.1 Begründung der Gebote für Pflanzung und Pflanzenerhaltung

Pflanzgebote sind notwendig, um den Eingriff in das Landschaftsbild auszugleichen. Die geforderte Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Pflanzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes (Verdunstung von Wasser, Lebensraum und Nahrung für Tiere), so dass dadurch die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch die Bebauung ausgeglichen wird.

Der Hinweis zum Einsatz heimischer Bäume und Sträucher dient der Angleichung an das Ortsbild. Außerdem sind viele Tierarten auf das Vorhandensein von heimischen Gehölzen angewiesen, so dass hier ein wesentlicher Beitrag für den Naturhaushalt geleistet wird.

Eine Pflege- und Anwuchsgarantie ist zu gewährleisten. Eventueller Abgang ist durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die Versiegelung des Grundstückes soll so gering wie möglich gehalten werden.

Die angegebene Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ist die Obergrenze für Sondergebiete. In der Planung soll diese aber so weit wie möglich unterschritten werden.

Auch die befestigten Flächen der Zufahrten tragen neben der Bebauung und der Bepflanzung zum Erscheinungsbild bei. Aus ökologischer Sicht muss darauf geachtet werden, dass möglichst wenig Flächen versiegelt werden.

Im Bereich der Zufahrten soll möglichst wenig Niederschlagswasser anfallen. Fußwege und Stellplätze sind weitestgehend wasserdurchlässig zu gestalten.

Bei diesem Vorhaben ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

5.2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsbewertung nach § 8 NatSchG LSA)

Die Realisierung jedes Bauvorhabens bringt einen Eingriff in die Natur mit sich. Gemäß § 8 NatSchG LSA hat der Verursacher des Eingriffs in die Natur die unvermeidlichen Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch die geplante Baumaßnahme neu bebaut.

Auf diesem Teil des Plangebietes befanden sich die Gebäude der alten Papierfabrik. Ca. 90% der vorhandenen Fläche war versiegelt.

Durch die Baumaßnahme, den Neubau des Erweiterungsbaues der Hochschule, wird die Versiegelung zurückgenommen.

Von ursprünglich ca. 7.500 m² sind nur noch 6.664 m² versiegelt.

Die Baumaßnahme führt zu keinem Verlust von Bodenfläche mit gleichzeitigem Verlust der Bodenfunktion für den Landschaftshaushalt.

Die Fußwege und nicht überdachten, ebenerdigen Stellplätze sind mit Öko-Pflaster vorzusehen (Fugenanteil mind. 10 %). Somit wird die Grundwasserneubildung nicht verhindert.

Der westliche Teil soll als private Grünfläche genutzt werden. Er dient der Hochschule als Ruhebereich zu den Gebäuden. Die Studenten und Mitarbeiter sollen die Gelegenheit haben, ihre Pausen bzw. Freizeit dort zu verbringen, um sich zu erholen.

Dieser Teil wurde von der Papierfabrik früher als Lagerplatz genutzt. Er ist z. T. mit Betonplatten versiegelt.

Die vorhandene Versiegelung wird ebenfalls zurückgenommen. Es entstehen ausreichende Grünflächen. Die weitere Gestaltung erfolgt unter Berücksichtigung der beiliegenden Pflanzliste im Rahmen der Ausführungsplanung.

Im Zuge der Baumaßnahme soll der Mühlengraben in einem Abschnitt von ca. 30 bis 40 m Länge geöffnet und als Fließgewässer gestaltet werden. Eine Entrohrung des Grabens zu 100 % ist nicht vorgesehen. Der Graben verläuft im unteren Teil direkt an der Außengrenze des Nachbargrundstückes der Schlosserei Sommer. Es müssten erhebliche Aufwendungen getätigt werden, um z. B. Unterspülungen durch den offenen Graben zu vermeiden.

Der untere Bereich des verrohrten Grabens soll als Zufahrt dienen, um die Einfahrt für die Feuerwehr zu gewährleisten. Außerdem dient er als Zufahrt für KFZ zur Bewirtschaftung der Grünanlagen im unbebauten Teil des Plangebietes.

Die Renaturierung des Grabens soll nach ökologischen, optischen und hygienischen Gesichtspunkten erfolgen. Gleichzeitig soll diese Maßnahme als Ausgleichsmaßnahme dienen.

Zum vorliegenden Entwurf gab es eine Absprache mit der Unteren Wasserbehörde. Hier wurde die Schwierigkeit der Einhaltung des Gewässerschonstreifens von 5 m diskutiert. Eine Unterschreitung bis auf ca. 3 m an die Böschungsoberkante wurde für genehmigungsfähig gehalten. Dies gilt aber nur für den Bereich des z. Z. verrohrten Mühlgrabens, der später z. T. geöffnet wird.

Der gewachsene Grüngürtel im Bereich des Grabens nördlich bis zur Straße „Am Eichberg“ bleibt erhalten. Er prägt an dieser Stelle das Landschaftsbild.

Pflanzliste:

Siehe Planzeichnung

5.3 Verkehrliche Festsetzungen

Auf dem Gelände der Hochschule werden sich mit dem Erweiterungsbau die Studentenzahlen nicht erhöhen, d. h. die benötigten 170 Stellplätze, die im Plangebiet neu geschaffen werden, sind Nachholbedarf. Mit dieser Baumaßnahme wird der Gesamtbedarf an erforderlichen Stellplätzen für den Standort „Hochschule Harz“ nachgewiesen. Die Parksituation entlang der Friedrichstraße entspannt sich somit entscheidend für die Anwohner.

Entlang der Straße „Am Eichberg“ sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant, um die einzelnen Parkflächen zu erreichen. Über eine dieser geplanten Zufahrten konnte man früher auch die Papierfabrik erreichen. Durch die Verteilung der Verkehrsströme auf zwei Einfahrten wird die Gesamtbelastung verringert.

Für die Benutzung der Stellflächen soll eine Parkordnung aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird festgelegt, dass das Parkdeck Z2 (maximal 40 Stellplätze), das seine Zufahrt neben der Wohnbebauung hat, von Parkenden benutzt wird, die ihre Autos am Tage so gut wie nicht bewegen (z. B. Mitarbeiter). Durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. einer Schrankenanlage würde dies sichergestellt werden.

Den geplanten Erweiterungsbau erreichen die Studenten und Mitarbeiter auch zu Fuß in wenigen Minuten von den jetzigen Gebäuden der Hochschule aus. Diese Tatsache wirkt sich positiv auf den Verkehr im gesamten Bereich aus.

Die Erfahrungen zeigen, dass die Studenten ihre geparkten Autos am Tage kaum nutzen. Durch das Semesterticket können sie die öffentlichen Verkehrsmittel kostenlos benutzen und nehmen diesen Service auch gerne an.

Der Unterrichtsbeginn ist gestaffelt, d. h. die Studenten und Mitarbeiter beginnen nicht zur gleichen Zeit den Arbeitstag, sondern gestaffelt. Das wirkt sich ebenfalls günstig auf die Verkehrsbewegung aus.

Die Überquerung der Friedrichstraße erfolgt in kleineren Gruppen von Fußgängern über den ganzen Tag verteilt. Dies ist positiv und trägt zur Verkehrsberuhigung auf beiden Hochschulstandorten bei. Diesbezüglich ist die „Hochschule Harz“ mit einer Grund- bzw. Sekundarschule mit festen Pausenzeiten nicht vergleichbar.

Die Hochschulbibliothek wird in den Neubau integriert. Nach Aussage der Angestellten wird die Bibliothek zu 90 % von den Studenten genutzt, d. h. diese befinden sich tagsüber schon auf den Hochschulgelände und benötigen keine zusätzlichen Parkflächen.

Die Einfahrt zur privaten Grünfläche nördlich der Straße „Insel“ dient nur zur Bewirtschaftung der Grünanlagen und als Fußweg.

Da sich durch den Standort Papierfabrik die Studentenzahl insgesamt nicht erhöht, ist durch den größeren Einzugsbereich der Hochschule eine Verringerung der jetzt vorhandenen Verkehrsströme Friedrichstraße zu erwarten.

6. Erschließung des Grundstücks

6.1 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist von der Straße „Am Eichberg“ und der „Insel“ verkehrsmäßig erschlossen. Der Einmündungsbereich Eichberg/Friedrichstraße entspricht nach Angaben des Straßenbauamtes den neuen Anforderungen.

Eine innere Erschließung erfolgt über notwendige Zufahrten zu den Parkdecks und den Stellflächen bzw. zu den Wirtschaftseingängen.

Um den Stellplatzbedarf abzudecken, ist es notwendig, ca. 170 Parkmöglichkeiten auf dem Gelände zu schaffen. Diese Stellplätze befinden sich im östlichen Teil des Plangebietes oberirdisch auf dem Gelände und in einem eingeschossigen Parkdeck.

6.2 Versorgungsleitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektro und Gas erfolgt durch den zuständigen Netzbetreiber, die Stadtwerke Wernigerode Harz GmbH.

Die Versorgung wurde von den Stadtwerken grundsätzlich zugesagt.

6.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers vom o.g. Gelände (ehemalige Papierfabrik) in das zentrale Abwassernetz ist sowohl an den vorhandenen SW-Kanälen „Am Eichberg“ oder auch im Bereich der Straße „Insel“ möglich.

6.4 Regenwasserentsorgung

6.4.1 Vorhandene Regenwasserentsorgung

Die Dachabläufe der vorhandenen Gebäude sind in RW-Leitungen eingebunden, welche in den durch das Gelände verlaufenden „Mühlgraben“ bzw. den „Kuhborngraben“ (Eichberg) einbinden.

Ein RW-Kanal DN 300 durchquert das vorhandene Gebäude unterirdisch und verläuft, wie auch eine weitere RW-Leitung DN 150, zum Gewässer „Holtemme“.

6.4.2 Geplante Regenwasserentsorgung

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Einleitungspunkte in die vorhandene Vorflut, Gewässer 1. und 2. Ordnung, zur Ableitung des Niederschlagswassers weiterhin zu nutzen.

Die zu erwartende Niederschlagsmenge soll jedoch mit geplanter Verzögerung abgeleitet werden.

6.4.3 Maßnahmen zur Verringerung des abzuleitenden Oberflächenwassers

- Für die Fußwege und nicht überdachten, ebenerdigen PKW-Stellflächen ist die Oberflächengestaltung mit Öko-Pflaster vorzusehen (Fugenanteil mind. 10 % bzw. Versickerungsleistung 150 l/m²).
- Es ist eine gezielte zusätzliche Regenwasserversickerung für den Dachflächenabfluss der Gebäude vorzusehen. Dazu werden im Bereich der Einfahrt Himmelpforte und Zugang Straße „Insel“ Rigolen- bzw. Versickerungsstränge errichtet, deren Überläufe in die vorhandenen Einleitpunkte im Mühlengraben, Kuhborngraben bzw. Holtemme münden.
- Die Versickerungsmöglichkeit auf dem Baugrundstück wurde 1991 nach durchgeführten Bohrungen und laut erstelltem Schichtenverzeichnis (Labor f. Geoanalytik, Hildesheim) dargestellt.

6.4.4 Löschwasser/Brandschutz

Eine Grundsicherung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 96m³/h durch die Gemeinde sicherzustellen.

Es wird angestrebt, die alte Entnahmestelle aus der Holtemme wieder zu aktivieren.

Im Bereich der Grünanlagen kann zur Absicherung des gesamten Löschwasserbedarfs noch eine Löschwasserbevorratung errichtet werden.

Die Löschwasserversorgung ist somit sichergestellt.

6.5 Müllabfuhr

Das geplante Gebiet wird gemäß Satzung des Abfallzweckverbandes Nordharz GmbH an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter müssen mit dreiachsigen Müllsammel Fahrzeugen erreichbar sein.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Umweltbelange- Umweltverträglichkeit

7.1 Lärmschutz

Ein Immissionsschutzgutachten ist nach Aussage des Regierungspräsidiums Magdeburg, Abteilung Immissionsschutz nicht erforderlich.

Auflagen wurden dementsprechend im B-Plan eingearbeitet (unter 5.3).

8. Screening

8.1 Beschreibung des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hasserode, in der unmittelbaren Nähe der Friedrichstraße. Das Gelände steigt aus dem Tal der Holtemme nach Norden zum „Eichberg“ an. Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen und über die Straßen „Am Eichberg“ und „Insel“ ohne Probleme zu erreichen.

Das Plangebiet ist als Sondergebiet festgesetzt.

Auf dem Gelände soll ein Erweiterungsbau für die „Hochschule Harz“ entstehen.

Das Plangebiet liegt günstig in unmittelbarer Nähe der Hochschule. Man kann es in wenigen Minuten erreichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ca. 18.700 m² groß.

8.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

8.2.1. Bestandsbeschreibung

Früher wurde das Gelände von der Papierfabrik genutzt. Die Industriebrache auf dem östlichen Teil des Bebauungsplangebietes wurde zwischenzeitlich abgerissen.

8.2.2. Betrachtung der Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet, in dem Menschen wohnen. Diese werden durch die Bebauung des Grundstücks nicht wesentlich in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine große Grünfläche. Dieser Bereich wird weitestgehend erhalten.

Das um den Mühlgraben entstandene Biotop bleibt für die Tiere und Pflanzen weitestgehend erhalten.

Durch die Entsorgung der vorhandenen Altlasten verbessert sich der Bodenzustand erheblich.

Die Landschaft wird durch den Hochschulneubau nicht verändert. Die geplante Bebauung lehnt sich in Bezug auf Grundflächenzahl und Höhenlage an die vorherige Bebauung an.

8.3. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Der westliche Bereich bleibt erhalten und wird durch die grünordnerischen Festsetzungen bestimmt. Die Offenlegung des verrohrten Grabens ist als positiv anzusehen.

Die Grünanlage soll den Studenten und Mitarbeitern der Hochschule zur Erholung in den Pausen und in der Freizeit dienen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch die geplante Baumaßnahme neu bebaut.

Durch die Baumaßnahme, den Neubau des Erweiterungsbaues der Hochschule, wird die Versiegelung zurückgenommen.

Von ursprünglich ca. 7.500 m² sind nur noch 6.664 m² versiegelt.

Die Baumaßnahme führt zu keinem Verlust von Bodenfläche mit gleichzeitigem Verlust der Bodenfunktion für den Landschaftshaushalt.

Die Fußwege und Stellplätze sind mit Öko-Pflaster vorzusehen. Somit wird die Grundwasserneubildung nicht verhindert.

Entlang der Straße „Am Eichberg“ sind zwei Ein- und Ausfahrten geplant, um die einzelnen Parkflächen zu erreichen. Durch die Verteilung der Verkehrsströme auf zwei Einfahrten wird die Gesamtbelastung verringert.

Für die Benutzung der Stellflächen soll eine Parkordnung aufgestellt werden. In diesem Zusammenhang wird festgelegt, dass das Parkdeck Z2, welches seine Zufahrt neben der Wohnbebauung hat, von Parkenden benutzt wird, die ihre Autos am Tage so gut wie nicht bewegen (z. B. Mitarbeiter). Durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z. B. einer Schrankenanlage würde dies sichergestellt werden.

8.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.5 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Es gab keine alternativen Baukonzepte. Die Lösung, den Baukörper an die Stelle der alten Papierfabrik zu setzen, ist optimal. Die Planung hat versucht, den neuen Baukörper dem alten anzugleichen, um das Landschaftsbild nicht zu zerstören.

Die Grünfläche im westlichen Teil wird wieder belebt und zu einer Oase für Mensch und Tier.

8.6 Zusammenfassung

Nach Erläuterung der einzelnen Punkte ist es nicht erforderlich, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen zu lassen.

9. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private und öffentliche Belange

Die privaten und öffentlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt.

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 2. Mai 2002 einschließlich seiner Begründung hat vom 8. Juli 2002 bis einschließlich 16. August 2002 ausgelegen.

Eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig, da alle Einwände berücksichtigt wurden.

In der Zeit der Auslegung hat sich niemand zu Wort gemeldet.

Es gab keine Einsprüche mehr.

Im Rahmen der fortgeschrittenen Ausführungsplanung wurde seitens des Investors auf das Parkdeck Z3 verzichtet.

Dies bedeutet für die Bewohner in der unmittelbaren Wohnbebauung eine zusätzliche Entlastung. In dem Bereich entfallen die Parkplätze.

Diese Änderung wurde in der Planfassung vom 26. August 2002 berücksichtigt.

10. Flächenbilanz

10.1 Vorhandene Bodenversiegelung / Überbauung

Das für die Bebauung vorgesehene Gelände (ca. 8.330 m²) besteht aus folgenden Flächen:

| | |
|--|----------------------|
| - vorhandene Gebäude (Produktionshallen u. a.) | 4.530 m ² |
| - vorhandene Betonflächen | 3.000 m ² |
| - vorhandene Schotterflächen | 600 m ² |
| - sonstige vorhandene Flächen mit Oberboden | 200 m ² |

Es ist einzuschätzen, dass ca. 90 % der vorhandenen Flächen versiegelt sind, dies entspricht ca. 7.500 m².

10.2 Geplante Überbauung / Bodenversiegelung

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes sowie der Bau von Parkdecks mit insgesamt 170 PKW-Stellplätzen, außerdem eine Straße/Einfahrtbereich und weitere PKW-Stellplätze.

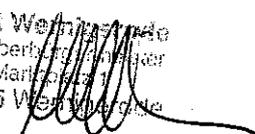
Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Gebäude und Parkdeck incl. Straße/Einfahrtbereich | 6.664 m ² |
| Fußweg unversiegelt | |
| PKW- Stellplätze (Ökopflaster) | |
| Grünanlage | 1.666 m ² |

Bei Anwendung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt als ausgeglichen bewertet werden.

Wernigerode, den 26.08.2002

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode


Oberbürgermeister