

# **Welterbestadt Quedlinburg**

Markt 1

06484 Quedlinburg

---

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44

## **„Harzweg 12“**

mit örtlicher Bauvorschrift

der Welterbestadt Quedlinburg

gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

## **Inhaltsverzeichnis**

- A. Begründung der Planungsabsicht und Einordnung in übergeordnete Planungen**
- B. Begründung der Festsetzungen**
- C. Erschließung**
- D. Flächenbilanz**
- E. Durchführung**
- F. Aussagen zum Umweltschutz**

Anlage 1: Bericht über die schalltechnischen Untersuchungen

Anlage 2: DIN 4109-1:2016-07

## **A. Begründung der Planungsabsicht und Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **1. Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt im Stadtgebiet der Welterbestadt Quedlinburg, südlich der historischen Innenstadt und des Flusslaufs der Bode.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- Wohnen und Gewerbe auf der Nord-Ost- und Süd-Westseite unmittelbar angrenzend
- Wohnen und Gewerbe auf der Nord-Westseite, getrennt durch den Flusslauf der Bode
- Wohnen und Gewerbe auf der Süd-Ostseite, getrennt durch die Straße Harzweg

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst das Flurstück 88 (Flur 23, Gemarkung Quedlinburg) mit einer Fläche von ca. 1,31 ha.

### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Die Fläche des Geltungsbereichs gehört zu den im Zusammenhang bebauten Bereichen der Stadt. Deshalb wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Die Größe des Grundstücks und die Tiefe – von der öffentlichen Straße Harzweg erstreckt sich das Gelände über ca. 160 m nach Norden – machen einen Bebauungsplan zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

#### Historie

Der Apotheker Wilhelm Brauns beginnt 1874, Stofffarben für die Hausfärberei herzustellen. Diese finden reißenden Absatz und deshalb beschließt Brauns bereits Ende der 1870er Jahre, sich ganz den Farben zu widmen. Er nimmt Abschied von der Apotheke in Brome und verlegt seinen Wohnsitz nach Quedlinburg. Dort baut er mit seinem späteren Teilhaber Dr. Josef Weller eine Anilinfarben-Fabrik auf – die Wilhelm Brauns Anilinfarben-Fabrik. Bis zum Ende des Zweiten Weltkrieges ist das Geschäft mit den Farben das Kerngeschäft des Unternehmens. Brauns beliefert die Industrie im In- und Ausland ebenso wie private Kunden. Zum Brauns-Sortiment im Jahr 1908 gehören Farben für Stoffe, Leder, Kerzen, Bohnermassen, Seifen, Farben für Nahrungs- und Genussmittel wie Butter, Käse, Säfte, Liköre; Holzbeizen und auch Farben für Moos, Gräser und Blumen. Für den Hausgebrauch werden einige geeignete Produkte als Markenartikel verpackt und gehen in den „flotten Handverkauf“ der Drogerien. In den 1920er Jahren wird das Programm um Entfärber, Fleckenwasser, Imprägnierer und ähnliche Haushaltspflege-Produkte erweitert. Neben der imposanten Produktpalette produzierte das Unternehmen auch Blumenfrischhaltungsmittel und Haarfestiger. Weiter wurden auch zahlreiche Bastelbögen und Eierfarben für Ostereier hergestellt.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wird nicht nur Deutschland sondern auch das Unternehmen Wilhelm Brauns faktisch geteilt. Die Quedlinburger Produktionsstätten produzieren in kleinem Rahmen das bisherige Programm weiter. Nach der staatlichen Beteiligung 1959 und schließlich der kompletten Verstaatlichung zur VEB Farbchemie Quedlinburg im Jahre 1972 konzentriert sich die planwirtschaftlich zugewiesene Produktion zunehmend auf Klebstoffe. Doch das Geschäft stagniert, die Nachfrage nach den Quedlinburger Produkten sinkt. Aus den Resten des einstigen VEB Farbchemie gründete die Treuhand 1990 die Wilbra Chemie GmbH und übertrug diese zum 1.

Januar 1993 schließlich zurück. Das Unternehmen hielt sich mehr schlecht als recht mit der Herstellung von Klebstoffen kurzzeitig am Markt, bevor es Anfang 2004 von diesem endgültig verschwand.<sup>1</sup>

2004 wurde die Produktion der Wilbra-Chemie in Quedlinburg eingestellt, seitdem stehen die denkmalgeschützten Gebäude leer.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Quelle: [www.rottenplaces.de](http://www.rottenplaces.de)

<sup>2</sup> Quelle: wikipedia

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude gehören ausnahmslos zur Produktionsstätte des ehemaligen VEB Farbchemie Quedlinburg, gegründet als Wilhelm Brauns Anilinfarbenfabrik um 1880. Die unter Denkmalschutz stehenden Fabrikbauten entstanden um 1890, Erweiterungsbauten wurden um 1912 errichtet. Der an der Straßenseite zum Harzweg befindliche denkmalgeschützte Verwaltungsbau wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet, um 1912 innen verändert und erhielt 1930 seine heute noch vorhandene Außenansicht.

Ergänzungs- und Erweiterungsbauten aus den 1960-iger bis 1980-iger Jahren, wie ein Kantenbau, Garagen und Hallen stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude konnten bisher keiner Nutzung zugeführt werden und befinden sich aufgrund von Vandalismus und Brandereignissen teilweise in einem ruinenösen Zustand. Das straßenbildprägende Verwaltungsgebäude am Harzweg soll teilweise erhalten und saniert werden, hier ist die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe möglich. Ebenso sollen erhaltenswürdige Teile der nach Norden anschließenden Bausubstanz erhalten und saniert werden. Die übrige Bausubstanz soll abgebrochen und durch Geschosswohnungsbauten ersetzt werden.

Der Eigentümer, Herr Wolfgang Finck, sowie der Investor, die Brauns Quartier GmbH, beabsichtigen die Errichtung von 3- 4-geschossigen Wohngebäuden mit höherwertigem Wohnraum in mehreren Bauabschnitten. Teile der denkmalgeschützten Bausubstanz sollen ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Daneben ist hier die Unterbringung von Gemeinschafts- und Technikräumen geplant

Da ein Bedarf an qualitativ mittleren bis höherwertigen Wohnungen besteht und ähnliche Angebote erschöpft sind, sieht die Stadt das Erfordernis einer Bebauungsplanung gemäß § 1 Abs.3 BauGB als gegeben an.

Die Fläche des Geltungsbereichs liegt vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche des Ortes und ist bebaut. Da die Kriterien von § 13a Abs.1 Satz 2 ff. zur Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes allesamt erfüllt werden, wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Da es ausschließlich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne der Innenentwicklung geht und die erforderlichen Rahmenbedingungen des Baugesetzes erfüllt werden, sieht die Welterbestadt die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als gegeben an.

### 3. Bedarfsnachweis

Im Stadtgebiet von Quedlinburg stehen folgende Bauplätze für Wohnungsbau in rechtskräftigen Bebauungsplangebieten zur Verfügung:

#### 1. Ortsteil Quedlinburg

- B-Plangebiet Nr. 2 „Galgenberg“, Allgemeines Wohngebiet, kurzfristig stehen 6 Bauplätze zur Verfügung. Langfristig (nicht erschlossen) können bei Bedarf weitere 45 Bauplätze für Einfamilienhäuser (Festsetzung 1-geschossige Bebauung) erschlossen werden. Durch die Zentrumsferne ist die Nachfrage bei diesem qualitativ eher einfachen Angebot eingeschränkt.
- B-Plangebiet Nr. 19 „Taubenbreite II“, Allgemeines Wohngebiet, belegt, Bebauung beendet
- V- und E -Plangebiet Nr. 21 „Solarsiedlung Taubenbreite“, allgemeines Wohngebiet, belegt, Bebauung beendet
- V- und E -Plangebiet Nr. 22 „Taubenbreite Südwest“, Allgemeines Wohngebiet, 1 Bauplatz steht noch zur Verfügung
- B-Plangebiet Nr. 19 „Taubenbreite Süd“, Allgemeines Wohngebiet, belegt, Bebauung beendet
- V- und E -Plangebiet Nr. 24 Wohngebiet „Blankenburger Straße Nord“, Allgemeines Wohngebiet, belegt, Bebauung beendet
- B-Plangebiet Nr. 26 Wohnpark „Am Kleiweg“, Allgemeines Wohngebiet, 1 Bauplatz steht noch zur Verfügung
- V- und E -Plangebiet Nr. 28 „Hinterm Johannenhof“, Allgemeines Wohngebiet, belegt, Bebauung beendet
- V- und E -Plangebiet „Brockenblick“, Allgemeines Wohngebiet, belegt, Bebauung beendet
- Bebauungsplan Nr.41 „Wohngebiet Erwin-Baur-Straße“, Stand: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 25.08.2016
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.47 „Moorhof“, 7 EFH + 1 Doppelhaus, Stand: Aufstellungsbeschluss 20.10.2016
- B-Plangebiet Nr. 39 „Wohngebiet Weyhegarten“, Satzungsbeschluss 24.06.2017, 60 Wohnungen geplant

#### 2. Ortsteil Suderode

- B-Plangebiet Nr. 11 Wohnbebauung „Gartenstraße“ Allgemeines Wohngebiet, 2 Bauplätze stehen noch zur Verfügung, dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde
- V- und E-Plangebiet Nr. 12 „Sonnenpark“ teilweise Allgemeines Wohngebiet - belegt, teilweise Reines Wohngebiet - langfristig (nicht erschlossen) können bei Bedarf weitere Bauplätze erschlossen werden, dienen dem Eigenbedarf der Gemeinde  
→ Entfernung nach Quedlinburg ca. 7 km

#### 3. Ortsteil Gernrode

In den B-Plangebieten des Ortsteils Gernrode stehen insgesamt noch ca. 15 Bauplätze zur Verfügung. Dabei handelt es sich vorrangig um Bauplätze für Einfamilienhäuser.

- B-Plangebiet Nr. 5 „Am Fürstenweg“, Reines Wohngebiet, erschlossen

- V- und E-Plangebiet Nr. 14 „Am Schwedderberg“, Allgemeines Wohngebiet, nicht erschlossen
- V- und E-Plangebiet Wohnbebauung „Friedrich-Engels-Straße“, Allgemeines Wohngebiet, teilweise erschlossen
- B-Plangebiet Nr. 10 „Stadtzentrum Jacobsgarten“, nicht rechtskräftig, größtenteils Mischgebiet, teilweise Kerngebiet

Die Analyse verdeutlicht, dass in der Kernstadt Quedlinburg Bauplätze in B-Plangebietern nur noch am Stadtrand vorhanden sind, welche sich für Geschosswohnungsbau nicht eignen. Die in den Ortsteilen vorhandenen Bauplätze dienen dem Eigenbedarf.

Bei Planungen am Klopstockweg sind noch keine konkreten Aussagen möglich. Das Wohngebiet Weyhegarten zielt vorrangig auf altersgerechte Wohnformen ab.

Die in der Welterbestadt Quedlinburg ansässigen Betriebe und Einrichtungen benötigen Fachkräfte zur Aufrechterhaltung ihres Betriebes. Durch die Schaffung von höherwertigem Wohnraum in Geschosswohnungsbauten können Anreize zum Zuzug und zum Verbleib junger Menschen geschaffen werden und es kann gleichzeitig den Bedürfnissen und Potentialen des wachsenden Anteils älterer Mitbürger entgegen gekommen werden.

Der Leerstand in vorhandenen Geschosswohnungsbauten ist vorrangig in den Großwohnsiedlungen Kleers und Süderstadt zu finden, wo einfache Wohnungen mit niedrigem Standard angeboten werden, sowie in unsanierten Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt. Das Neubaugehen bewegte sich in den letzten Jahren auf niedrigem Niveau und beschränkte sich fast ausschließlich auf den Eigenheimbau. Der Geschosswohnungsbau ist nahezu zum Erliegen gekommen.

Die Prognose zur Stadtentwicklung (2012) ermittelte einen Bedarf von ca. 360 WE bis zum Jahr 2025. Dieser Bedarf soll unter anderem durch Neubau von Geschosswohnungsbauten in Baulücken gedeckt werden. Wohnungsneubau bleibt ein unverzichtbarer Bestandteil der Stadtentwicklung zur Schaffung besonderer Wohnformen sowie auch zur Attraktivitätssteigerung.<sup>1</sup>

Die geplante innenstadtnahe Wohnbebauung auf einer Gewerbebrache steht im Einklang mit dem 2012 aufgestellten integrierten Stadtentwicklungskonzept. Durch Erschließung und Bebauung eines innenstadtnahen Bereichs können bestehende stadttechnische Netze besser genutzt werden. Der Wohnstandort Quedlinburg erfährt eine Stärkung durch Schaffung eines breiten Angebotspektrums.

<sup>1</sup> Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg 2012

#### **4. Rahmenbedingungen**

- Geländeverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich in der Bodeaue auf ca. 122 m (HS 160 NHN).

Das Gelände ist relativ eben.

- vorhandene Nutzung

Das Gebiet ist mit 1- 3-geschossigen Gewerbebauten bebaut, welche teilweise unter Denkmalschutz stehen. Alle Gebäude sind ungenutzt und stehen leer. Zwischen den Gebäuden sind befestigte Freiflächen vorhanden, an der Westseite zum Bodeufer hin befinden sich unbefestigte Freiflächen.

- Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ein Flurstück (Flurstück 88, Flur 23, Gemarkung Quedlinburg), welches im Besitz von Herrn Wolfgang Finck ist.

- Erschließungssituation

Die äußere Erschließung des Grundstücks ist von Süd-Osten über die Straße Harzweg (L 242) vorhanden. Das Grundstück verfügt über 2 Zufahrten vom Harzweg.

## **5. Einordnung in übergeordnete Planungen**

### **5.1 Landesplanung**

Folgende im geltenden Landesentwicklungsplan (LEP-LSA 2010) festgesetzten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die Bebauungsplanung berührt:

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wird der Nordharz als Wachstumsregion – ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen (G 8) – ausgewiesen.

→ Die in Quedlinburg ansässigen Betriebe und Einrichtungen benötigen zur Sicherung und Erweiterung ihres Standorts qualifizierte Fach- und Arbeitskräfte. Die Stadt Quedlinburg will für den Verbleib und die Ansiedlung der Fachkräfte günstige Wohn- und Lebensbedingungen im Ort schaffen, da in der Kernstadt von Quedlinburg die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen gesichert ist und lange Wege vermieden werden können. Ein differenziertes Angebot an hochwertigem Wohnraum in Mehrfamilienhäusern trägt entscheidend dazu bei.

#### **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

G 12 – In der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.

→ Die durch den Abbruch der Gewerbebauten entstehenden Freiflächen bedürfen einer städtebaulichen Neuordnung, welche durch den Bebauungsplan hergestellt werden soll. Die geplante Bebauung entspricht dem Ortsbild in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs. Durch die Umsetzung des Bebauungsplans kann das Ortsbild städtebaulich verbessert werden.

G 13 – Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig

- die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

→ Das Plangebiet umfasst eine innerstädtische Gewerbebrache mit umfangreicher leerstehender Bausubstanz, die durch die vorangegangene Nutzung bereits stark überformt ist. Neue Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich, da die Erschließung über vorhandene Straßen erfolgt.

#### Zentrale Orte

Z 24 – Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkt des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.

Z 28 – Die Zentralen Orte sind unter Berücksichtigung ihrer Zentralitätsstufe als

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren
- Wohnstandorte
- Standorte für Bildung und Kultur
- Ziel und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

→ Im System der zentralen Orte des Landes Sachsen-Anhalt ist Quedlinburg als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist Quedlinburg ein Knotenpunkt im Netzwerk der regionalen Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren, die mit höherwertigen und spezialisierten Dienstleistungen, mit Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsarbeitsplätzen sowie mit öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen sowie hochwertigen Einkaufsmöglichkeiten für die flächendeckende Sicherung der öffentlichen Daseinsvorsorge im Land Sorge tragen. Die Weiterentwicklung der Stadt als Wohnstandort soll die Sicherung des Wohnraumbedarfs für die Fach- und Arbeitskräfte der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen gewährleisten.

#### Natur und Landschaft

Z 117 – Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.

→ Das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende FFH-Gebiet „Bode und Selke im Harzvorland“ gehört zu den NATURA 2000 Gebieten. Da durch die Planung jedoch in das Gebiet nicht eingegriffen wird, sind keine negativen Auswirkungen auf das Vorranggebiet erkennbar.

#### Hochwasserschutz

Z 122 Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

Z 123 Als Vorranggebiet für Hochwasserschutz werden festgelegt:

1. Überschwemmungsbereiche an folgenden Gewässern:

##### Bode

→ Das Überschwemmungsgebiet der Bode betrifft nur einen kleinen Bereich des Geltungsbereichs, der sich im Randstreifen an der Bode befindet. Hier gelten Verbotstatbestände und Nutzungseinschränkungen gem. § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). So ist z. B. die Errichtung von Zaunanlagen untersagt. Die vorgesehenen Bauflächen sind nicht betroffen.



### Tourismus und Erholung

G 136 – Als Kernland deutscher Geschichte mit Bau- und Bodendenkmälern von hervorragender deutscher und europäischer Bedeutung steht in Sachsen-Anhalt der Kulturtourismus im Vordergrund und soll durch geeignete Maßnahmen gestärkt werden.

G 145 – Das private touristische Angebot (Beherbergungsstätten, Gastronomie, Freizeiteinrichtungen), die kommunale Infrastruktur sowie die **Ortsbilder der Tourismus- und Erholungsorte sollen qualitativ aufgewertet werden**. Dabei sollen die besonderen Anforderungen bestimmter Zielgruppen (Familien, ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen) besonders berücksichtigt werden.

Quedlinburg gehört mit seinem südlichen bis nordwestlichen Umland zum Harz zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, welches zu den bekanntesten deutschen Urlaubsregionen zählt.

→ Die UNESCO Welterbestadt Quedlinburg ist ein Tourismusort von hervorragender Bedeutung im Land Sachsen-Anhalt. Obwohl der Geltungsbereich außerhalb der historischen Innenstadt liegt, haben die Bestandsgebäude, vorrangig die an der vielbefahrenen Straße Harzweg Einfluss auf das Ortsbild. Die Beseitigung der Gewerbebrache und die Sanierung der straßenbegleitenden Bebauung führen zu einer qualitativen Aufwertung des Ortsbildes.

### Kultur und Denkmalpflege

Z 146 – Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern.

→ Die Sanierung und Wiederherstellung der straßenbildprägenden, denkmalgeschützten Gebäude am Harzweg trägt zur Sicherung eines historischen Bereichs der Stadt Quedlinburg bei.

## 5.2 Regionalplanung

Im Regionalen Entwicklungsplan Harz (REP Harz 2009) werden folgende Grundsätze und Ziele für die Planungsregion genannt:

### Pkt. 4.2. Zentralörtliche Gliederung

Z1 – Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.

Z2 – Zentraler Ort ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Dazu gehören auch Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Z3 – Jeder Zentrale Ort übernimmt innerhalb der hierarchischen Struktur und der flächendeckenden Funktionsteilung im Raum für einen entsprechenden Verflechtungsbereich auch Funktionen niedrigerer Zentralität.

Z 11 – Quedlinburg als Mittelzentrum genannt

Z 17 – In Zentralen Orten sind entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter

Standorte **Flächen** vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie **für den Wohnungsbau**, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung und für Wissenschaft und Forschung schwerpunktmäßig **bereitzustellen**.

Z 20 – Vor Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

→ Die Stadt Quedlinburg hat als Mittelzentrum für die umliegenden Orte vor allem kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben zu übernehmen. Dazu gehört die Schaffung günstiger Wohnbedingungen für die benötigten Fach- und Arbeitskräfte zur Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Betriebe und Einrichtungen. Gleichzeitig soll der zentrale Ort den Wohnbedarf auffangen, der in den umliegenden Orten entsteht.

Das Vorhaben auf einem durch die vorangegangenen Nutzungen bereits stark versiegelten Grundstück dient der Vermeidung der Neuversiegelung von Flächen.

Pkt. 4.3.1. Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Bode“

Z1 –Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems sowie für die landschaftsorientierte Erholung zu erhalten.

→ Die Überschwemmungsgebiete der Bode liegen vorrangig nordöstlich der Kernstadt. Das Plangebiet liegt nicht oder nur geringfügig im Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Bode“ und hat deshalb auch keinen Einfluss auf dieses.

Pkt. 4.4.6. Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege

G1 – Als regional bedeutsame Standorte für Kultur und Denkmalpflege werden in der Planungsregion Baudenkmale, Denkmalbereiche als Mehrheiten baulicher Anlagen und archäologische Kulturdenkmale mit regionaler und überregionaler Bedeutung festgelegt. Diese Kulturdenkmale sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und als prägender Bestandteil der Kulturlandschaft zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

Z2 – Als Vorrangstandorte für Kultur und Denkmalpflege werden festgelegt:

Quedlinburg UNESCO Weltkulturerbestadt mit Stiftsschloss und –kirche, Wiperti-Kloster und Parkanlagen

Z4 – Eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung der unter Z2 genannten Vorrangstandorte ist durch Maßnahmen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung, des Rohstoffabbaus, energie-wirtschaftlicher oder verkehrstechnischer Art nicht zulässig.

→ Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz am Harzweg und die Beseitigung der ruinösen Gewerbebauten sowie Neugestaltung der Planfläche in der Nähe zu Flächendenkmal der historischen Innenstadt ist ein wesentlicher Beitrag zum Schutz der Kulturdenkmals und seines Umfeldes .

Auf die genannten Kulturdenkmale Stiftskirche, Wiperti-Kloster und Parkanlagen hat die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets keine erkennbaren negativen Auswirkungen, da die Planung diese aufgrund der räumlichen Entfernung nicht berührt, auch nicht visuell.

Pkt. 4.5.3. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

Z3 – In den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems ist den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege sowie einer naturnahen Waldbewirtschaftung bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden folgende Vorbehaltsgebiete festgelegt:

Harz und Harzvorländer

→ Die Landschaft zwischen Quedlinburg und Halberstadt mit seinen „Waldinseln im nördlichen Harzvorland“ ist großflächig als Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems definiert.

Als Vorbehaltsgebiet sind die Sandsteingebiet nördlich und westlich der Stadt und die Se-weckenberge südöstlich der Stadt ausgewiesen.

Die Ausweisung der Wohn- und Mischgebiete hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf die Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems, da durch die Planung in diese nicht eingegriffen wird.

Pkt. 4.5.6. Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung

Z1 – In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung ist den Belangen des Tourismus bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen. Im Einzelnen werden als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt:

1. Harz und Harzvorländer

→ Quedlinburg gehört mit seinem südlichen bis nordwestlichen Umland zum Harz zum Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Harz und Harzvorländer“, Das Wohn- und Mischgebiet auf einer Fläche, welche schon bisher stark bebaut war und ursprünglich als Gewerbefläche diente, hat keine erkennbaren negativen Auswirkungen auf den Tourismus und den Erholungswert der Landschaft, zumal sich die Planfläche nicht in unmittelbarer Nähe von touristischen Höhepunkten wie der historischen Innenstadt und der Stiftskirche St. Servatius befindet und von diesen Bereichen nicht oder kaum eingesehen werden kann. Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude am Harzweg und die Entfernung der ruinösen Bebauung sowie die Neubebauung und Gestaltung des Grundstücks tragen zur Aufwertung des Stadtbildes bei und erhöhen damit die touristische Attraktivität der Stadt.

Pkt. 5.1. Natur- und Landschaftsschutz

G 5 – Bei allen Vorhaben und Maßnahmen ist dem Schutz von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

→ Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind im Stadtgebiet der Kernstadt nicht ausgewiesen.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen, die Abwägung mit Belangen des Umwelt- und Naturschutzes hat also auch bereits im Verfahren zur Aufstellung des FNP stattgefunden. Der Versiegelungsgrad des Bodens wird durch die geplante Bebauung verringert gegenüber dem Bestand, es wird eine wesentliche Verbesserung der Situation eintreten.

Die Planfläche ist durch die langjährige Gewerbenutzung bereits überformt.

Die Planfläche ist größtenteils von vorhandener Wohnbebauung umgeben, auf der westlich angrenzenden Fläche ist ein Gewerbebetrieb ansässig.

Der Bedarfsnachweis zeigt, dass Alternativen in Quedlinburg nur sehr begrenzt zur Verfügung stehen und andere Möglichkeiten für Geschosswohnungsbau nicht bestehen.

#### Pkt. 5.2. Bodenschutz

G 1 – Der Boden ist als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen als Teil des Naturhaushalts und als prägendes Element von Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

G 2 – Der Boden ist auf Grund seiner Funktion als

- Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften
- Produktionsfaktor und
- als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

sowie seiner zahlreichen Nutzungsfunktionen als prägendes Element von Natur und Landschaft zu schützen, in seiner natürlichen Funktion zu fördern und gegebenenfalls wieder herzustellen. Dabei hat die Inanspruchnahme von Boden durch Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung möglichst schonend und sparsam zu erfolgen.

→ Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die langjährige Gewerbenutzung bereits beeinträchtigt. Die Nachnutzung eines Altstandortes vermeidet die Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden auf unbebautem Land.

#### - Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Quedlinburg ist der Geltungsbereich Teil einer Fläche, die als gemischte Baufläche ausgewiesen ist. Der Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht für das Plangebiet komplett Wohnbaufläche vor. Da die Bebauungsplanung bereits bekannt ist, wird nach Auskunft der Stadt Quedlinburg, FB Bauen und Stadtentwicklung im Entwurf des Flächennutzungsplans am Harzweg voraussichtlich eine gemischte Baufläche angeordnet.

#### - Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gültigen Bauleitplanungen.

Rechtsgrundlage ist das BauGB in der gültigen Fassung.

## **B. Begründung der Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplans als übergeordnete Planung (Entwurf) und dem Charakter der angrenzenden Baugebiete, die gekennzeichnet sind durch eine Gemengelage, in der das Wohnen überwiegt, sowie den Entwicklungsabsichten des Investors wird das Gebiet zu ca. 75 % als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der an die vielbefahrenen Straße Harzweg angrenzende Bereich wird als Mischgebiet ausgewiesen, da sich hier für Gewerbeansiedlung geeignete und vorgesehene, denkmalgeschützte Bestandsgebäude befinden.

Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Absatz 3 in i. V. m. § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

sind nicht zulässig. Das Wohngebiet soll von Störungen durch flächenintensive Nichtwohnnutzungen freigehalten werden, die von den ausgeschlossenen Nutzungen ausgehen können.

Die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Absatz 2 und 3 in i. V. m. § 1 Absatz 5 BauNVO

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig. Das unmittelbar angrenzende geplante Wohngebiet im Geltungsbereich sowie die umgebende vorhandenen Wohnbebauung soll von Störungen durch flächen- und lärmintensive Nichtwohnnutzungen freigehalten werden, die von den ausgeschlossenen Nutzungen ausgehen können.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt um die Möglichkeiten für Wohngebiete auszuschöpfen. Ziel ist es, eine lockere Bebauung mit viel Grün anzuordnen sowie die durch die vorangegangene Gewerbenutzung entstandene großflächige Versiegelung aufzubrechen und das in der Flussaue der Bode vorhandene Großgrün erlebbar zu machen.

Es wird maximal 4-geschossige Bebauung festgesetzt. Der geplante Geschosswohnungsbau soll drei- bis viergeschossig sein. Er fügt sich damit der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück an. Die erhaltenswürdigen denkmalgeschützten Gebäude sind vorrangig dreigeschossig, weisen aber aufgrund der großen vorhandenen Geschosshöhen eine absolute Gebäudehöhe über Oberkante Gelände von ca. 11 – 12 m auf.

Mit der heute üblichen Geschosshöhe im Wohnungsbau von ca. 2,80 m sind bei Gebäudehöhen von 12 m 4 Geschosse möglich. Aus diesem Grund wurde die maximale Gebäudehöhe auf 12 m über der mittleren Geländehöhe im Geltungsbereich von 122,25 m festgesetzt.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

Das Quartier der ehemaligen Fabrikationsanlagen und deren Verwaltungsgebäude befindet sich in unmittelbarer Nähe zum UNESCO-Flächendenkmal der Quedlinburger Altstadt und stellt selbst einen Denkmalbereich mit inventarisierten Einzelobjekten dar.

Im Rahmen der planmäßigen südöstlichen Stadterweiterung ab Mitte des 19. Jahrhunderts vollzog sich die Bebauung des heutigen „Harzweg“ mit Firmengebäuden und Villen, vor allem geprägt durch die Architektursprache des Historismus und Jugendstil.

Zu diesen bauhistorisch wertvollen Zeugen zählt das Grundstück Harzweg 12, so dass es sich als notwendig erweist, die gestalterische Entwicklung des Quartiers mittels einer Bauvorschrift zu begleiten und in wesentlichen Punkten Regularien zu formulieren.

Bewusst wird hierbei zwischen dem historischen Gebäudebestand und der Neubebauung unterschieden um eine Separierung der unterschiedlichen Bauepochen ablesbar zu machen.

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes für das Areal wurde bewusst ausgewählt, welche historischen Bauten und Teile der denkmalkonstituierenden Substanz des 19. und 20. Jahrhunderts erhalten und umgenutzt werden können.

Die äußere Erscheinung dieser Bestandsgebäude bleibt weitgehend erhalten. Sie sind zudem quartiersprägend und geben vor, in welcher Form und Art die Neubebauung erfolgen kann. Dabei treten die überwiegend dreigeschossigen Altbauten mit Flachdächern mit einer ziegelroten Klinkerfassade in Erscheinung.

Das Kontorgebäude an der Straße ist in den 1930er Jahren stark überformt worden und hat eine eher schlicht verputzte Fassade. Sein kubisch und somit wuchtig wirkender Baukörper an der Grundstücksgrenze gelegen dominiert die Straße als wichtigen Blickbezug.

Um den Charakter des Ortes zu erhalten, sollten sich die Neubauten in ihrem Volumen und in ihrer Höhe dem historischen Bestand anpassen, sich in ihrer Kubatur unterordnen. Sie sollten ebenfalls Flachdächer erhalten und in Teilbereichen Staffelungen zulassen, um für eine zukünftige Wohnnutzung mehr qualitätvollen Wohnraum zu generieren.

Die Neubauten werden sich in ihrer Fassadengestaltung klar von den Bestandsbauten absetzen, um nicht den historischen Bauten Konkurrenz zu bieten. Zudem soll bei den Neubauten auch die Formensprache des 21. Jahrhunderts zum Ausdruck gebracht werden.

Ziegelfassaden in eigenen Farbspektren und verputzte Fassaden sind denkbar. Dementsprechend erfolgt die Neubebauung nicht im rötlichen Fassadenbild des historischen Ziegelmaterials der Bestandsgebäude sondern nuanciert in einem gräulich bis bräunlichem Farbspektrum. Eine Mischung der Materialien an einem Fassadenabschnitt wird hierbei nicht in Erwägung gezogen.

Zurückliegende Loggien und auskragende Decken und Balkone können ggf. in einem anderen Material gestaltet werden.

Eine Material- und Farbabstimmung der Gebäude untereinander findet in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Welterbestadt Quedlinburg statt.

Fenster und Türen können dem heutigen Stand der Technik und des Zeitgeschmack entsprechend schlicht und modern in Holz, Kunststoff oder Metall ausgeführt werden. Entsprechend des Charakters der Gesamtbebauung sind diese Elemente in einem dunkleren Farbton auszuführen.

Große Teile der Bestandsbauten im hinteren Bereich des Grundstücks sind leider abgängig bzw. aus bauordnungsrechtlichen Belangen nicht für eine Umnutzung geeignet. Es ist daher

wichtig, den industriellen Charme auch in solchen Bereichen durch andere Mittel zu erhalten. Dies kann unter anderem über die Freiflächengestaltung erreicht werden. Gartenmauern und Wege können beispielsweise vereinzelt mit den roten Steinen der abgängigen Gebäude ressourcenschonend gestaltet werden.

Auch der Industrie-Schornstein soll nach eingehender Substanzuntersuchung möglichst erhalten bleiben.

Der Charakteristik der Bebauung und die Würdigung des Umgebungsschutzes der eigenen, wie der Nachbarbebauung, welche ebenfalls aus hochrangigen Einzeldenkmalen besteht, begründet auch die Ausführungen zur Gestaltung von Firmierungen, Antennenanlagen und Photovoltaikanlagen. Beschränkungen für Werbeanlagen, deren Lichttechnik und Wirkungsweise sowie die Integration von Lichtdomelementen (Solartubes, Skylight) resultieren aus diesem Schutzanspruch.

Gewerbeansiedlungen im allgemeinen Wohngebiet soll es gestattet sein, auch im Mischgebiet Werbeträger aufzustellen, da sonst eine außenwirksame Werbung am Harzweg nicht möglich ist. Zur Ermöglichung eines gestalterischen Rahmens sollen dabei Kleinwerbeanlagen in einer Sammelwerbeanlage zusammengefasst werden.

#### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die festgesetzten Baugrenzen entsprechen den gewünschten Bauflächen des Grundstückseigentümers und sollen eine flexible Bebauung der Planfläche ermöglichen.

#### **5. Grünfläche**

Die festgesetzte private Grünfläche an der Nord-Ostseite des Geltungsbereichs umfasst die Böschungsbereiche zur Bode sowie den Geländestreifen zwischen Baugrenze und Oberkante der Uferböschung.

Dieser Bereich gehört zum FFH-Gebiet „Bode- und Selke im Harzvorland“, Eingriffe und landschaftsverändernde Maßnahmen sind unzulässig. Aus diesem Grund wurde für diese Fläche eine Pflanzbindung festgesetzt. Weiterhin ist festgesetzt, dass bei Abgang von Gehölzen durch Verkehrssicherungspflicht oder Witterungseinflüsse zur Nachpflanzung nur standortheimische Gehölze zu verwenden sind. Damit wird die Erhaltung des standorttypischen Auwaldes an der Bode gewährleistet. Nachpflanzungen in diesem Bereich sollten mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

#### **6. Schallschutzmaßnahmen**

Der anliegende Bericht über die schalltechnischen Untersuchungen (Schallimmissionsprognose) hat an einigen Stellen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ergeben.

Die direkt an das Plangebiet angrenzende Straße Harzweg ist stark befahren und erzeugt Schallimmissionen im Bereich des Mischgebiets, welche die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 2, Beiblatt 1 überschreiten. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte treten an der Straßenfassade des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes am Harzweg auf, da diese nur ca. 10 m vom Straßenrand entfernt ist. Gleichzeitig riegelt das Bestandsgebäude jedoch die dahinterliegenden Flächen des Geltungsbereichs gegen die Schallemissionen aus der Straße Harzweg teilweise ab, so dass die Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes auch aus der Sicht des

Schallschutzes positiv zu bewerten ist. Um die Nutzung des Bestandsgebäudes für Aufenthaltsräume zu ermöglichen, sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche auch für Neubauten im Mischgebiet vor allem an den, der Straße Harzweg zugewandten Fassaden erforderlich sind.

Die von der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Nr. 1 (GSt Nr. 1) ausgehenden Schallemissionen erfordern die Errichtung von Schallschutzwänden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung an der Stresemannstraße sowie der geplanten Bebauung im Plangebiet.

Bei Errichtung einer zweigeschossigen Anlage für Gemeinschaftsstellplätze auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze Nr. 2 (GSt Nr. 2) ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowohl für die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich auf der Nord-Westseite der Anlage als auch für die angrenzenden Wohnhäuser am Harzweg auf der Süd-Ostseite des Parkhauses zu rechnen. Dem kann mit der Unzulässigkeit von Öffnungen an den Längsaußenwänden des Untergeschosses des Parkhauses hinreichend entgegengewirkt werden.

## **C. Erschließung**

### **1. Fahrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Geltungsbereichs ist von Süden über die öffentliche Straße Harzweg vorhanden. Im Bestand sind 2 Grundstückszufahrten vorhanden, die auch in der Planung zur Erschließung genutzt werden.

Die innere Erschließung der Planfläche erfolgt über eine geplante Ringstraße, welche für die Feuerwehrzufahrt und die Ver- und Entsorgung, vorrangig die Müllentsorgung erforderlich ist und dem entsprechend ausgebaut wird.

Überörtliche Verkehrsbelange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

### **2. Ruhender Verkehr**

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen privaten Stellplätze sind auf dem privaten Grundstück unterzubringen.

Im Geltungsbereich sind 2 Flächen als Gemeinschaftsstellplätze für den ruhenden Verkehr festgesetzt, um eine konzentrierte Anordnung von Stellplätzen in den Randbereichen zu ermöglichen und damit die Wohnbereiche weitestgehend freizuhalten von ruhendem Verkehr.

Um eine flächensparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen, wird für die Fläche an der Süd-Westseite des Geltungsbereichs die Möglichkeit der Errichtung einer Anlage für Gemeinschaftsstellplätze mit 2 Parkebenen festgesetzt.

Daneben sollen einzelne Stellplatzanlagen mit max. 8 Stellplätzen außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Mischgebiet zulässig sein, um für Besucher und Kurzzeitparkplätze Möglichkeiten zu schaffen.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die äußere Erschließung ist durch die vorhandenen Leitungsnetze gegeben. Für die innere Erschließung des Geltungsbereichs wird die Verlegung neuer Leitungen erforderlich, vorhandene Leitungen und Anlagen werden abgebrochen.



Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Schmutz- und Regenwasser werden in die vorhandenen Sammler des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Trinkwassernetz des Zweckverbands Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz.

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch Anschluss an das Netz der Mitnetz Strom.

Für die Wärmeversorgung ist die Errichtung einer Heizzentrale geplant.

Die Entsorgung des Hausmülls erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR. Die geplante Ringstraße zur inneren Erschließung des Plangebiets wird für die Befahrung durch die Fahrzeuge des Entsorgungsbetriebs ausgelegt.

In allen Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

## **D. Flächenbilanz Planung**

Gesamtfläche (Bruttobauland):	ca. 13.142 m <sup>2</sup>	1,31 ha	100 %
Verkehrsfläche:	ca. 1.950 m <sup>2</sup>	0,19 ha	14,8 %
Verkehrsfläche, ruhender Verkehr	ca. 620 m <sup>2</sup>	0,06 ha	4,7 %
Grünfläche:	ca. 1.422 m <sup>2</sup>	0,14 ha	10,8 %
Nettobaufläche:	ca. 9.150 m <sup>2</sup>	0,91 ha	69,6 %

## **E. Durchführung**

### **1. Finanzierung**

Der Welterbestadt Quedlinburg entstehen keine Kosten.

Der Eigentümer des Grundstücks ist gleichzeitig auch Investor für die gesamte Erschließung und Bebauung sowie für den Abbruch und die Entsorgung der vorhandene Bausubstanz. In einem städtebaulichen Vertrag sind die Rahmenbedingungen zwischen der Stadt Quedlinburg und dem Investor festzulegen.

### **2. Altlasten**

Das Grundstück wurde im Februar 2016 aufgrund des von der RST GMBH vorgelegten Gutachtens zu Grundwasseruntersuchungen und Bewertung der Schutzgüter durch das Umweltamt des Landkreises Harz aus dem Altlastenverdacht entlassen.

Im Zuge der Erschließung des Grundstücks werden Abbruch und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt und fachtechnisch begleitet. Sofern hierbei Hinweise auf Ablagerungen oder Bo-

denkontaminationen gefunden werden, werden diese unter Beteiligung der zuständigen Umweltbehörde untersucht und bewertet. Nach Beurteilung der angetroffenen Situation werden potentielle Schadstoffquellen beseitigt und der betroffene Boden ordnungsgemäß entsorgt.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle: Erläuterungsbericht Grundwasseruntersuchungen und Bewertung der Schutzgutgefahren der RST GmbH

### **3. Bauabschnitte**

Die Sanierung der Bestandsgebäude und die Neubebauung mit Geschosswohnungsbauten sind in mehreren Bauabschnitten vorgesehen. Der Baubeginn des 1. Bauabschnitts ist für das Jahr 2018 geplant.

## **F. Aussagen zum Natur- und Umweltschutz**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Auch wenn ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, werden nachfolgend dennoch wesentliche Wertungen zum Umwelt-, Arten- und Naturschutz wiedergegeben.

### **Bewertung zum Umweltschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Harzweg 12“ werden keine Umweltbelange mit negativen Auswirkungen berührt, da eine bereits stark baulich und früher industriell genutzte Fläche im Altbestand überplant wird. Der im Plangebiet vorhandene sehr hohe Versiegelungsgrad (über 90 %) erhöht sich nicht. Im Gegenteil entstehen neben Wohnhäusern mit geringerer Höhe und Baumasse auch begrünte Freiflächen, d. h. es wird keine Nachverdichtung ermöglicht.

Auch im Vergleich zu früheren Belastungen durch Produktionsprozesse und Transporte der Farbenherstellung, sinken im künftigen Mischgebiet die Beeinträchtigungen hinsichtlich Schall, Abgasen und Gerüchen deutlich.

Eine aktuelle Beprobung und Altlastfreistellung liegt für das Gelände vor. Dem Abbruch von Gebäuden und der Entsiegelung und dem fachgerechten Recycling der Materialien und der geplanten Wiedernutzung steht nichts im Wege.

Das hohe Frontgebäude am Harzweg bleibt für gemischte Nutzungen erhalten und gibt zugleich wirksamen Schallschutz für die geplanten Misch- und Wohnnutzungen zur Hofseite.

### **Bewertung zum Arten- und Baumschutz**

Das gesamte Plangebiet, d.h. die Freiflächen südlich der Bode und der Gebäudebestand, wurden zu je einem Termin im Dezember 2015 sowie im Februar, April und Juni 2016 intensiv begangen.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein hochgradig versiegeltes und bebautes Betriebsgelände der ehemaligen Farbchemie und inzwischen seit 2004 ungenutztes Areal inmitten der Stadt. Die Gebäude im Hof sind teilweise einsturzgefährdet.



*Hohe Frontseite zum Harzweg - bleibt als Bürotrakt erhalten*



*Westlicher Gebäudetrakt zum Abbruch bestimmt*



*Gebäudefront und Hofseite nach Norden mit großflächigen Versiegelungen*



*Östlicher Gebäudetrakt im Winterhalbjahr zum Abbruch bestimmt*



*Versiegelte Flächen und Gebäudebestand mitten im Plangebiet zum Abbruch bestimmt*



*Gebäude zum Abbruch bestimmt (Einsturzgefahr)*





*Westseite – hohe Wand mit Efeubewuchs (Brutpotenzial – 3 BP Haussperling und 1 x Amsel)*



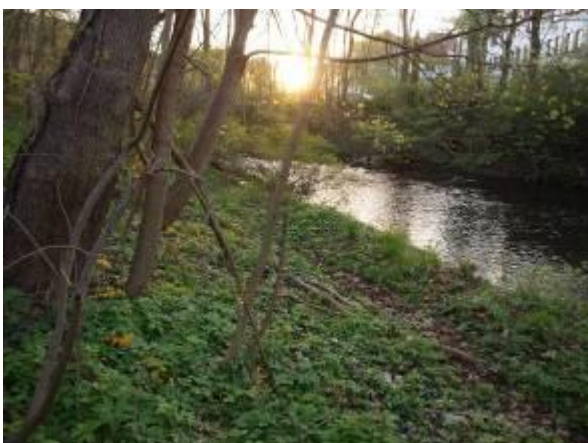
*Innenraumkontrolle auf Gebäudebrüter und Fledermäuse (einsturzgefährdete Decken)*



*Ehemaliger Behälter der Farbchemie*



*Kontrolle von Rollläden auf Fledermausquartiere (ohne aktuellen Befund im April und Juni 2016)*



*Naturnaher Laubgehölzstreifen an der Böschung im April 2016 (FFH-Gebiet Nr. 172)*



*Naturnaher Laubgehölzstreifen - Böschung nördlich zum Plangebiet im Februar 2016*

Ein gemischter Laubbaumbestand an der Bode (Esche, Hybrid-Pappel, Linde, Spitz- und Bergahorn, Stieleiche) liegt als hohe Kulisse vor der Nordseite. Dieser begrünte, relativ steile Uferstreifen im Schutzgebiet der Bode bleibt nach der Planung vollständig erhalten.

In den Gebäuden der ehemaligen Farbchemie kann nach Kontrolle ein dauerhaftes Vorkommen geschützter oder gefährdeter Tiere ausgeschlossen werden. Die genannten Gebäude werden im Winterhalbjahr abgebrochen bzw. umgebaut und im Bestand erhalten.

Geschützte oder gefährdete Pflanzenbestände sind in den Teilen des Plangebietes, die baulichen Veränderungen unterliegen, nicht vorhanden.

Aufgrund der Bestandssituation auf den Freiflächen entlang der Bode (Laubbaumbestand) und einem hohen Efeu an der Ostseite sind Brutnester geschützter Singvögel (Amsel, Haussperling, Kleiber, Meisen) bzw. auch zeitweilige Fledermaussommerquartiere möglich. Die Bäume am Nordrand des Geltungsbereiches sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Quedlinburg unter Berücksichtigung der Verkehrssicherungspflicht dauerhaft zu erhalten.

Im Zusammenhang mit der möglichen Rodung von jungen Einzelgehölzen am Harzweg und dem Gebäudeabbruch mit Efeubewuchs ist § 39 BNatSchG zu beachten (i. d. R. nur außerhalb der Brutzeiten zwischen 1. Oktober und 28. Februar). Danach ist die Umsetzung der Planung mit dem Artenschutz vereinbar.

Bei der Umsetzung der Planung treten somit keine Verbotstatbestände ein, die artenschutzrechtliche Belange betreffen (§ 44 BNatSchG wird beachtet).

### **Bewertung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes Nr. 172**

Das Vorhaben liegt südlich zum linearen FFH-Gebiet Nr. 172 „Bode und Selke im Harzvorland“, welches das Stadtgebiet von Quedlinburg durchzieht.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte und Pläne vor ihrer Durchführung oder Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Gebieten der Natura 2000 zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten geeignet sind, ein Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung erheblich zu beeinträchtigen.

Die Schutzziele umfassen die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der dazu in Anhang I der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten, die entlang der Bode und Selke vorkommen.

Gemäß § 34 BNatSchG ist somit die Feststellung der FFH-Verträglichkeit eines Vorhabens eine Voraussetzung für dessen Zulassung. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist dieses unzulässig (§ 34 (2) BNatSchG).

Nach der Bestandsaufnahme und den Projektzielen ist festzustellen, dass die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Harzweg 12“ nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Nr. 172 „Bode und Selke im Harzvorland“, in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzwecken maßgeblichen Bestandteilen führt, da der Gehölzstreifen an der Bode vollständig erhalten bleibt, wenn 5 m Breite zum oberen Böschungsrand unverbaut bleiben.

Insbesondere die Ablösung der dichten und massiven Bebauung und starken Versiegelungen und die bessere Eingrünung des Plangebietes führen auch zu positiven Effekten im Umfeld zum FFH-Gebiet. Die Laubgehölze am Bodeufer sowie der Flusslauf und damit der Bewegungs- und Lebensraum von möglichen Anhangsarten der FFH-Richtlinie bleiben unverbaut erhalten.

Dem „Verschlechterungsverbot des Schutzgebietes der Natura 2000“ wird entsprochen. Kohärenzsicherungsmaßnahmen sind danach nicht notwendig.

Die Planung ist somit als verträglich im Sinne von § 34 (1) BNatSchG zu beurteilen.