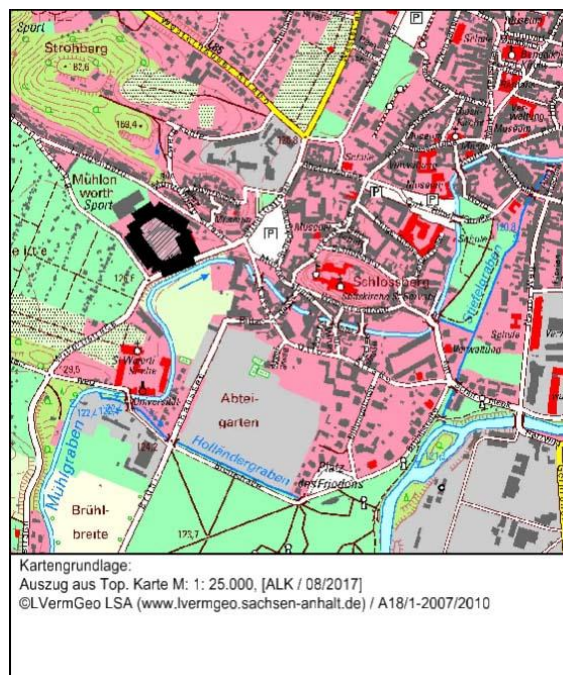


**Welterbestadt Quedlinburg
Landkreis Harz**

**BEGRÜNDUNG
SATZUNG**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50
„WOHNQUARTIER WIPERTISTIFT“
mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung**

STAND September 2018



**HAHNE + SAAR
ARCHITEKTEN**
Gesellschaft mbH
Am Sonnenbrink 6
38855 Wernigerode
Tel. 03943- 905723
Fax. 03943- 905724

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Welterbestadt Quedlinburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB „WOHNQUARTIER WIPERTISTIFT“ mit örtlicher Bauvorschrift über die Gestaltung

BEGRÜNDUNG SATZUNG, STAND September 2018

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Vorbemerkung	2
2.	Grundlagen	2
2.1	Rechtsgrundlagen	2
2.2	Darstellungsgrundlagen	2
3.	Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Bestand	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse	4
5.	Aufstellungsnotwendigkeit	4
6.	Planungsvorgaben	5
6.1	Raumordnung und Landesplanung	5-6
6.2	Flächennutzungsplan (FNP) - Quedlinburg	6
6.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg	6
7.	Planungsziele	6
7.1	Erläuterung Vorhaben	6-7
7.2	Festsetzungen gem. § 9 BauGB	7
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung	7-8
7.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
7.2.4	Stellplätze und Nebenanlagen	9
7.2.5	Verkehrsflächen	9-10
7.2.6	Begrünung	10-11
7.2.7	Ver- und Entsorgungsanlagen	11
7.2.7.1	Schmutz- und Regenwasserkanalisation	11-12
7.2.7.2	Trinkwasserversorgung	12
7.2.7.3	Wärmeversorgung	12
7.2.7.4	Stromversorgung	13
7.2.7.5	Fernmeldekabel	13
7.2.7.6	Abfallbeseitigung	13
7.2.7.7	Feuerwehrezufahrt/ Löschwasserversorgung	13-14
7.2.8	Denkmalpflege und Archäologie	14
7.2.9	Immissionsschutz	15
7.2.10	Auswirkungen auf die Umwelt	16-19
8.	Ordnungsmaßnahmen	19
8.1	Ordnung Grund und Boden	19
8.2	Ordnung Bebauung	19
9.	Flächenbilanz	20
	Anlagenverzeichnis	20

1. Vorbemerkung

Aufgabe der Bauleitplanung ist, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er bildet die Grundlage für die Nutzung und Bebauung der einzelnen Grundstücke.

Beim Vorhaben- und Erschließungsplan handelt es sich um eine projektorientierte Planung eines Vorhabenträgers, die Bestandteil eines sog. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013

Stand: letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)

2.2 Darstellungsgrundlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, LVermGeo
Gemeinde: Quedlinburg, Stadt
Gemarkung: Quedlinburg, Flur: 38,
Teilbereiche der Flurstücke: 201, 202, 366
Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch
das LVermGeo Sachsen- Anhalt, [ALK / 08/2017]
©LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-2007/2010
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

Die Übereinstimmung der Grenzen mit der Örtlichkeit
wurde überprüft durch das Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Jens Müller, ÖbVI, Woort 3, 38820 Halberstadt.

3. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 38 unmittelbar an der westlichen Ortsrandlage von Quedlinburg. Es ist Bestandteil des Erhaltungsgebietes, Bereich B der Stadt Quedlinburg. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt südwestlich von der Wipertistraße über 1 vorhandene Zufahrt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „WOHNQUARTIER WIPERTISTIFT“, Quedlinburg hat eine Flächengröße von 9999m² und umfasst Teile der Flurstücke: 201, 202, 366.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Südwesten: Grundstück Wipertistraße 8 auf dem Flurstück 145 und 144/6 (2geschossiges Wohngebäude + ausgebautes Steildach, BGF EG=316m²)
- im Westen und Nordwesten: bestehende Grünfläche auf den Flurstücken 202 und 366+ nachfolgend bestehende Grundstücksfläche mit zweigeschossigem Nebengebäude mit nicht ausgebauten DG (BGF EG=570m², genutzt durch den Reitverein), bestehende Grünfläche auf den Flurstücken 366 + nachfolgend bestehende Grundstücksfläche mit Reitstall (BGF EG=2030m², genutzt durch den Reitverein),
- im Norden: unbebautes Flurstück 365 und die mit jeweils einem Mehrfamilienhaus (3 Geschosse + ausgebautes DG) bebauten Flurstücke 243/144 + 244/144
- im Nordosten: derzeit nicht genutzte Fläche des Flurstückes 201 mit leerstehendem, eingeschossigem Gebäude (BGF EG=270m²)
- im Osten: Wipertistraße (südwestliche Ortseinfahrtstraße aus Richtung Timmenrode, Thale, Gernrode)
- im Süden:

Die östlich angrenzende Ortsstruktur ist geprägt durch straßenzugbegleitende, zumeist mehrgeschossige Wohnbebauung.

3.2 Bestand

Auf dem Gelände der Brandruine und Grundstücksbrache „Motel“, Wipertistraße 9 in 06484 Quedlinburg sind von dem ursprünglichen Gebäudebestand noch erhalten: der eingeschossige Baukörper des ehemaligen „Intershops und das Kellergeschoss des abgebrannten Motels. Das Gelände konnte über einen sehr langen Zeitraum nicht mehr einer Nutzung zugeführt werden. Im Ergebnis hierzu macht es einen verwahrlosten Eindruck (Erdablagerungen, Schuttablagerungen, z. T. undurchdringliche verwilderte Baum- und Strauchpflanzungen, beschädigte Bauteile am Gebäudebestand,...).

Das Gelände steigt von der Wipertistraße aus in Richtung Nordwestgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um ca. 3,5 bis 5,5m auf einer Länge von ca. 120m. Im Bereich der Geländegrenzen zu den Nachbarflurstücken im Westen und Norden und Nordosten befinden sich aufgeschüttete Erdwälle mit wildem Bewuchs. Die nordöstlich gelegenen Flurstücke der Mehrfamilienhäuser an der Langenbergstraße (243/14, 244/144 und 245/144) weisen an der B-Plangrenze traufseitig stehende Nebengebäude bzw. Grenzmauern auf. Die Mehrfamilienhäuser werden von der ca. 5 bis 6m gegenüber dem Plangebiet höher gelegenen Langenbergstraße erschlossen. Die Traufhöhen an der Hofseite der Mehrfamilienhäuser liegen bei > 12m. Das Gelände im Bereich der Wipertistraße ist relativ eben gelegen.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes versickert auf den Grünflächen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Lebenshilfe Harzkreis Quedlinburg gGmbH ist Eigentümer und zukünftiger Investor des Geländes der Brandruine und Industriebrache „Motel“, Wipertistraße 9 in 06484 Quedlinburg (Flur 38, Flurstücke 201,202,366, siehe Katasterauszug, Grundstück: ca. 12700m²). Auf dem Grundstück ist die Errichtung von Gebäuden zum Zwecke des Wohnens geplant innerhalb der festgelegten Bebauungsplangrenze auf einer Fläche von 9999m².

Das ausgewiesene Plangebiet mit < 10000m² Grundfläche ist als Außenbereichsfläche unmittelbar an Grundstücken mit vorhandener Wohnbebauung gelegen (Wohngebäude Wipertistraße 8, Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken an der Langenbergstraße). Das Plangebiet liegt innerhalb des Erhaltungsgebietes der Stadt Quedlinburg.

Für die Sicherstellung der Erschließung und Festlegung der Einordnung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß §13b erforderlich.

5. Aufstellungsnotwendigkeit

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben im vorgesehenen Plangebiet ist nicht geklärt, da der Bereich als eine an die Ortsrandlage angrenzende Außenbereichsfläche einzustufen ist. Größe und Lage der neu zu errichtenden Wohngebäude sind festzulegen, die Erschließung ist zu sichern.

Das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach Abstimmung mit dem Sachgebiet Stadtentwicklung der Stadt Quedlinburg gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach §13b liegen vor mit Aufstellung des Bebauungsplans bei einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Eine Bauleitplanung muss einer geordneten Entwicklung des Gebietes dienen.

Die Revitalisierung der brach liegenden, ehemals bebauten Fläche in unmittelbar benachbarter Lage zur bestehenden Bebauung des Erhaltungsgebietes der Stadt Quedlinburg ist im Sinne der Stadt Quedlinburg dringend notwendig.

Die Neuformierung des Geländes und seine sinnvolle Nutzung sind damit von großem öffentlichem Interesse. Die Neubebauung soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Insgesamt soll, unter Beachtung ökologischer Aspekte, eine geordnete, städtebauliche Weiterentwicklung der Stadt erreicht werden.

Wesentlichste Leitgedanken sind dabei:

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- ortsgerechte und standortgerechte Entwicklung

Der Wohnstandort Quedlinburg wird durch Schaffung eines breiten Angebotsspektrums gestärkt mit einer gesunden Durchmischung der verschiedenen Wohn- und Lebensformen im Wohngebiet. Geplant sind Wohngebäude, die in ihren Abmessungen erfassbar, von den Baukörperproportionen sowie in den Außenfassaden gut gegliedert sind. Durch Begrünungsmaßnahmen werden intime Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Die geplante Wohnnutzung ist im unmittelbar angrenzenden Ortsteil zum Plangebiet allgemein üblich.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

6. Planungsvorgaben

6.1 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und diese sind nach § 4 Abs. 1 ROG (Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017) bei raumbedeutsamen Planungen zu beachten. Das sind nach § 3 Nr. 3 ROG allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raums sowie nach § 3 Nr. 4 ROG u. a. die Ergebnisse förmliche landesplanerischer Verfahren wie landesplanerische Stellungnahmen. Auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes stellen Länder für ihr Gebiet übergeordnete und zusammenfassende Programme und Pläne auf. Die Ziele der Raumordnung nach § 3 Nr. 2 ROG sind im Landesentwicklungsplan (LEP) sowie in den Regionalen Entwicklungsplänen festgelegt. Quedlinburg befindet sich in der Planungsregion Harz.

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind. Diese festgelegten Grundsätze und Ziele der Raumordnung sollen in die Regionalen Entwicklungspläne übernommen und, soweit erforderlich, konkretisiert und ergänzt werden. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festgelegt. Die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen gelten fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Die Regionale Planungsgemeinschaft Harz hat als Träger der Regionalplanung den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz aufgestellt. Dieser Plan ist seit seiner Bekanntmachung rechtskräftig.

Im Zuge einer seit 2011 laufenden (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Zentralörtliche Gliederung“ wurde mit Beschluss der Regionalversammlung vom 24.10.16 der 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Zentralörtliche Gliederung“ für das zwischenzeitlich abgeschlossene Anhörungs- und Beteiligungsverfahren freigegeben. Die Regionalversammlung beschloss die diesbezügliche Abwägung am 24.04.2017.

Die Stadt Quedlinburg wurde im Zentralen-Orte-System des LEP 2010, Z 37, als Mittelzentrum festgelegt, was in der Teilfortschreibung „Zentralörtliche Gliederung“ des REPHarz übernommen wurde. Nach den Festlegungen des LEP 2010, Ziff. 2.1 Z 25 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

Gemäß Z 17 des 2. Entwurfes des REPHarz sind in den Zentralen Orten entsprechend ihrer Zentralitätsstufe für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf Flächen z. B. für Wohnstandorte bereitzustellen.

Das Plangebiet der Brandruine und Grundstücksbrache „Motel“ liegt unmittelbar in Angrenzung an bestehende mehrgeschossige Bebauungen der Stadt Quedlinburg. Es berührt nicht die Teilflächen der Vorrang- u. Vorbehaltsgebiete bzw. die vorhandenen bedeutsamen Einrichtungen der Vorrangstandorte.

Das Plangebiet befindet sich in dem im REPHarz ausgewiesenem Vorranggebiet für Wassergewinnung „Quedlinburg/Brühl“ bzw. im Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung „Halberstadt/Klus-Süd“ sowie weiterhin in dem im LEP 2010 und im REPHarz ausgewiesenem Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Flächen des Bebauungsplanes befinden sich südöstlich im Vorranggebiet für Wassergewinnung. Vorranggebiete sind für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Durch die beteiligten Träger öffentlicher Belange (Untere Wasserbehörde,..) sind keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Nutzung aufgeführt worden. Vielmehr ist eine Nachnutzung/ Verdichtung bzw. Revitalisierung von Flächen für die Wohnbebauung ist aus raumordnerischer Sicht zu begrüßen und in der Wahl der Wohnbaustandorte bevorzugt zu bewerten. Als Reines Wohngebiet entstehen keine Beeinträchtigungen für den Bereich des Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.

-Auszug aus dem Raumkataster des Landesverwaltungsamtes Sachsen – Anhalt, Stand 25.03.2015
Das Plangebiet liegt außerhalb der Sanierungssatzung (§ 142 BauGB), jedoch innerhalb der
Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB).

6.2 Flächennutzungsplan (FNP) - Quedlinburg

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der FNP befindet sich in Überarbeitung. Die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte
Sonderbaufläche ist im Wege der Berichtigung im Nachgang anzupassen.
Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 ist in die
Wohnbedarfsanalyse zum in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan einbezogen. Im Entwurf
des Flächennutzungsplanes soll der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.
Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt durch die
Neueinstufung als Reines Wohngebiet.

6.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg (ISEK) , 05/2012

Das im Zusammenwirken mit dem Denkmalpflegemanagementplan der Welterbestadt Quedlinburg
erarbeitete Positionspapier zeigt in mehreren Untersuchungsaspekten künftige Stadtentwicklungen
auf und verdeutlicht notwendige Strategien zum Wohnen. Die geplanten Maßnahmen stimmen
überein mit dem Willen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Hier wird unter anderem
auf Seite 75 ausgeführt, dass Wohnungsneubau z. B. zur Schaffung besonderer Wohnformen
auch weiterhin Bestandteil der Quedlinburger Stadtentwicklung sein soll.
Mit der geplanten Bebauung wird auf die prognostizierte Nachfrageänderung durch
den demografischen Wandel (Seite 79) in geeigneter Weise für den wachsenden Bedarf
Rechnung getragen.

7. Planungsziele

7.1 Erläuterung Vorhaben

Aus den Erfahrungen der letzten Jahre in der Umsetzung von Bauvorhaben für barrierefreies,
betreutes Wohnen sowie der Analyse des weiteren Bedarfs für die Zukunft ist die geplante Bebauung
für ein inklusives Wohnquartier entwickelt worden, in dem Menschen mit und ohne Behinderungen,
Familien mit behinderten Angehörigen, mit und ohne Pflegebedarf, jung und alt gemeinsam ihren
Alltag gestalten können. Das Zusammenleben mehrerer Generationen ist dabei ebenso essentieller
Bestandteil der Idee, wie das inklusive Gestalten des sozialen Nahraumes. Es werden vielfältige
Wohnungsangebote entwickelt, ausgerichtet am jeweiligen Bedarf der Menschen.
Dabei geht es auch um die Installierung von Hilfs- und Unterstützungsdiensten, Beratungsangeboten
und Möglichkeiten der gemeinsamen Freizeitgestaltung (wie z. B. Gemeinschaftsraum, zentraler
Treffpunkt,...).

In der Realisierung sind ca. 25 ebenerdig liegende 2- bis max. 4-Raum-Wohnungen
in 6 Reihenhäusern, 1 ebenerdige Wohngemeinschaft mit ca. 4x 3-Raum-Wohnungen
sowie ein ebenerdiges Wohngebäude mit ca. 12 Wohnungen + Gemeinschaftsfläche auf dem
Standort des ehemaligen Motels vorgesehen.

Zeile Nr. 1 (EG):	ca. 6,7m x 42m (-45m) (5 WE)
Zeile Nr. 2 (EG):	ca. 6,7m x 42m (-45m) (5 WE)
Zeile Nr. 3 (EG):	ca. 6,7m x 33,5m (4 WE)
Zeile Nr. 4.1 (EG):	ca. 6,7m x 25,5m (2 WE)
Zeile Nr. 4.2 (EG):	ca. 6,7m x 33,5m (3 WE)
Zeile Nr. 5 (EG):	ca. 6,7m x 50m (6 WE)
Wohngemeinschaft (EG):	ca. 21m x 15m (4x 3Raum-WE)
Hauptgebäude (EG):	ca. 36,5mx 18,5m (ca. 12 Senioren-WE mit Gemeinschaftsfläche)

In der Wahl des Grundstückes für das Vorhaben wurde der zuvor beschriebene Bereich als geeignete Fläche erworben, ruhig und doch nahe der Innenstadt gelegen. Zugleich wird hiermit ein lange brach liegendes Gelände wieder städtebaulich aufgewertet mit Funktionen, die sich in die vorhandene Umgebung gut einfügen.

7.2 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

7.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Reines Wohngebiet WR festgesetzt. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

In den Reinen Wohngebieten sind Vorhaben gemäß §3 Abs. 2 und 4 BauNVO zulässig.

Nach §3 Absatz 2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Gemäß §3 Absatz 4 BauNVO gehören zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege der Bewohner dienen.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in Reinen Wohngebieten gem. §3 Absatz 3 BauNVO sind zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Nach §3 Absatz 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dienen der Unterstützung des Leitgedankens des inklusiven Wohnquartiers, der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens.

Es wird auf §12 Abs. 3a BauGB verwiesen.

(3a) Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

7.2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In Reinen Wohngebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,4 zulässig. (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in BauNVO §19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Obergrenzen des Absatzes 1 können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

7.2.2.2 Vollgeschosse, Traufhöhe in m über Oberkante Fußboden als Höchstmaß (TH)

Die Festsetzung hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist aufgrund der benachbarten Nutzungen sowie zur Sicherung eines harmonischen Stadtbildes und Wohnumfeldes geboten.

In Reinen Wohngebieten ist eine Geschossflächenzahl von 1,2 zulässig. (§ 17 Abs. 1 BauNVO).

Diese Zahl wird in den Bereichen WR1 bis WR5 durch die festgelegte maximale Geschossigkeit unterschritten werden.

Festgesetzt sind eine Eingeschossigkeit für die Zeilenbebauungen in WR1 bis WR4 und eine maximale Zweigeschossigkeit für die beiden Gebäude im Bereich WR5.

Höhenmäßig fügt sich eine maximale Zweigeschossigkeit gut ein zwischen dem bestehenden Mehrfamilienhaus Wipertistraße 8 (2 Geschosse + ausgebauter DG) und den höher gelegenen Mehrfamilienhäusern der Langenbergstraße (3 Geschosse + ausgebauter DG, Traufhöhen der Südwestfassaden >12m). Gebäude in analoger Größe/ Baumasse befinden sich in unmittelbarer Nähe (Reitstall auf Nachbargrundstück, Gebäude der Kaiser- Otto- Straße 35).

Die geplanten Gebäude treten optisch zurück hinter der festgesetzten Grünfläche mit Baum- und Strauchpflanzungen.

Das Hauptgebäude in WR5 beinhaltet für das Wohnen zusätzliche Möglichkeiten wie z. B. Gemeinschaftsbereiche. Es ist südöstlich im Eingangsbereich des Wohngebietes in Richtung Wipertistraße mit einem Abstand von >18m zur Straße positioniert.

Lage und Abmaße des Hauptgebäudes beruhen auf die geplante, weitere Nutzung des vorhandenen Kellergeschosses + angrenzender, vorhandener Bodenplatte.

Mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe über Oberkante Fußboden als Höchstmaß (TH=5,0m im Gebiet WR1- WR4 und TH=8,0m im Gebiet WR5) sowie Begrenzung der Dachneigung auf $DN \leq 35^\circ$ wird die maximal mögliche Höhenentwicklung begrenzt. Als Bezugspunkt für die Angabe der Traufhöhe wird 131m über HN festgesetzt. (Vermessung erfolgte nach DHHN 92.)

Die Traufhöhe wird gemessen bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/ Außenkante Außenwand.

Wichtige Blickbeziehungen der Stadt Quedlinburg werden nicht gestört. Das Gelände ist von Seiten des Schlosses öffentlich nur einsehbar von der Terrasse hinter der Stiftskirche sowie nichtöffentlich von den Verwaltungsräumen des Schlossgebäudes. Von Seiten des Münzenberges ist es schwierig, auf das Plangebiet von öffentlichen Bereichen einzusehen aufgrund der gereihten Bebauung des Münzenberges. Weiterhin wird die Einsehbarkeit erschwert durch die bestehenden hohen Mehrfamilienhäuser der Langenbergstraße.

7.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

7.2.3.1 Baulinien und Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen oder Baulinien gem. § 23 BauNVO bestimmt. Sie sichern eine gezielte räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Verkehrs-, Bau- und Grünflächen) einen genau definierten oder Mindestabstand. Damit wird dem Ziel Rechnung getragen, dass eine visuelle Orientierung möglich ist, Freiraumzonen geschaffen werden können für Belichtung, Belüftung und Biotopentwicklungen.

Für die geplanten Wohngebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Diese Baugrenzen umreißen die Wohngebäude mit einem geringen Spielraum für eine entsprechende Flexibilität in der Anordnung der Gebäude.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine Baulinien festgesetzt, da diesbezüglich kein städtebauliches Erfordernis besteht.

7.2.4 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden im Plangebiet als Ausnahme zugelassen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Die festgesetzte Fläche für die Abfallbeseitigung ist einzufrieden mit Heckenpflanzungen oder als offene, lichtdurchlässige Zäune mit Anpflanzung von Hecken oder Kletterpflanzen.

7.2.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss die notwendigen Flächen für eine geordnete Verkehrserschließung der festgesetzten Baugrundstücke sichern.

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt südlich von der Kreisstraße K1360 mit Namen „Wipertstraße“ über die südwestlich gelegene, vorhandene Zufahrt, die in der notwendigen Breite, mit den erforderlichen Sichtbeziehungen und mit dem erforderlichen Aufbau (geeignet für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge) anzupassen ist. Die Grundstückszufahrt mit abgesenktem Bord ist so abzusichern, dass kein Oberflächenwasser vom Plangebiet auf die K1360 abgeleitet wird. Für 41 geplante Wohnungen (Wohnungen/ Seniorenwohnungen mit Gemeinschaftsräumen) sind ca. 37 Stellplätze vorgesehen. Es ist auf Grund der reinen Wohnnutzung davon auszugehen, dass ein geringer, täglicher Zu- und Abgangsverkehr erfolgen und damit der fließende Verkehr der Kreisstraße K1360 nicht beeinträchtigt wird.

Die interne Erschließung erfolgt durch Festsetzung von privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (befahrbare Wohnwege, verkehrsberuhigt) im Charakter eines verkehrsberuhigten Bereiches im Sinne des Zeichens 325 StVO.

Im Interesse der Barrierefreiheit ist ein niveaugleicher Ausbau der Verkehrsfläche (Fläche für Verkehr, Fläche für Fußgänger) vorgesehen, da Fahrverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung hat und auf der gesamten Straßenbreite - mit Ausnahme der separat gekennzeichneten Stellplätze - die Aufenthaltsfunktion überwiegt. Hierbei sollen in einzelnen, kurzen Bereichen unter Beachtung der jeweils notwendigen Abmessungen der Verkehrsflächen kleine Pflanzinseln vorgesehen werden. Ein neben der Straße befindlicher Gehweg ist nur in dem konfliktträchtigeren Ein- und Ausfahrtsbereich zur Wipertstraße vorgesehen. Zusätzlich ist ein Gehweg in das Plangebiet an der südöstlich gelegenen Grenze vorgesehen.

Da die Gebäude des Plangebietes mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist eine Zufahrt für die Feuerwehr zum Plangebiet inkl. Vorhalten einer Bewegungsfläche zu gewähren. Sie muss ausreichend befestigt und tragfähig sein.

Es sind die Anforderungen der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009) einzuhalten.

Bewegungs- und Aufstellflächen sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Fläche(n) für die Feuerwehr“, Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 – D 1 mit der Aufschrift „Feuerwehrezufahrt“ in der Mindestgröße 594 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.

Sperrvorrichtungen (z.B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.

Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperrungen und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/ Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/ 69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.

Die durch PKW, Müll- und Feuerwehrfahrzeuge befahrbaren Verkehrsflächen werden in der Oberfläche mit Betonpflaster ausgebaut.

Im südwestlichen Bereich ist an die Verkehrsfläche ein Standort für die Abfallbeseitigung festgelegt. Geplant ist ein wohngebietsinterner Abfall- Transport zur Fläche des Abfallsammelplatzes.

Die zur Nutzung erforderlichen Stellplätze für Kfz werden gem. Stellplatzsatzung der Stadt Quedlinburg auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Verkehrsflächen und die Zuwegungen ab den internen Verkehrsflächen zum Gebäude sowie zu den Stellplätzen werden in der Oberfläche mit Betonpflaster ausgebaut. Als Oberflächenbelag werden verwendet für Stellplätze: Pflaster mit einem Fugenanteil > 15% und für die Terrassen: Drainpflaster.

Die Wasserführung wird durch entsprechend ausgeführte Gossen gewährleistet. Für Sehbehinderte wird durch unterschiedliche Materialien mit Farbkontrasten die taktile und optische Wahrnehmbarkeit hergestellt (Einsatz von Bodenindikatoren).

Die ÖPNV-Anbindung ist durch die Haltestellen in der Kaiser-Otto-Straße und Wipertistraße (jeweils ca. 300 m entfernt, von beiden führen die Linien direkt ins Stadtzentrum – Haltestelle Bildungshaus - und zum Bahnhof) gegeben.

7.2.6 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25 BauGB)

Das Plangebiet macht einen verwahrlosten Eindruck (Erdablagerungen, Schuttablagerungen, Der größte Teil des Gebietes weist weder Baum- noch Strauchbepflanzungen auf. Damit entfällt für die Errichtung der Wohngebäude das Entfernen wertvoller Baum- und Gehölzpflanzungen.

Angrenzend am Gehweg der Wipertistraße befindet sich ein ca. 10m breiter Streifen mit wild gewachsener Baum- und Strauchpflanzung. In diesem Bereich ist an der südlichen Grenze des Plangebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese ist anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Geplant ist hier das Anpflanzen von Sträuchern sowie mittel- bis großkronigen Bäumen. Die Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Herstellung der jeweils angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Analog des erhaltenswerten standortheimischen Bestandes ist die Auswahl der Baumart zu treffen (z. B. Ahorn (Acer)). Abgängige Bäume sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Im Norden und Nordosten befinden sich in den grenznahen Bereichen große Bäume, deren Bestand weitestgehend erhalten werden kann. Die erhaltenswerten Bäume dieses Bestandes werden durch weitere Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen (hochstämmige Bäumen sowie Sträucher) ergänzt.

In dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind beispielhaft Bestand und Neuanpflanzungen von Bäumen dargestellt (grau, ohne Farbfläche).

Nicht bebaute Flächen werden als bepflanzte Grün- oder Rasenflächen, der Lage und Gegend entsprechend auf Dauer gestaltet. Es ist eine Ganzjahresbegrünung mit Blühfolge geplant. Die Hangbefestigung erfolgt mit natürlichen Maßnahmen unter Einbeziehung von harztypischen Findlingen. Gleichzeitig wird damit der Lebensraum für Vögel und Kleinlebewesen geschaffen, die hier neue Brutstätten bzw. Nahrungsquellen finden können.

Einfriedungen sind innerhalb der Reinen Wohngebiete sowie an den Längsseiten von den festgesetzten Verkehrsflächen nur als Heckenpflanzungen sowie als offene, lichtdurchlässige Zäune mit Heckenbepflanzung in mindestens gleicher Höhe zulässig.

Die Hecken für diese Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

Bäume und Sträucher sind als standortheimische Gehölze zulässig.

Die festgesetzte Fläche für die Abfallbeseitigung ist einzufrieden mit Heckenpflanzungen oder als offene, lichtdurchlässige Zäune mit Anpflanzung von Hecken oder Kletterpflanzen.

Abgängige Hecken- oder Kletterpflanzen sind spätestens in der jeweils auf den Abgang folgenden Pflanzperiode gleichwertig durch Hecken- oder Kletterpflanzen zu ersetzen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke werden begrünt, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Im Außenraum sollen Platzgestaltungen, gestaltete Grünbereiche, Anpflanzungen von Klein- und Großgehölzen eine maximal mögliche Wohnqualität erzeugen.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Westen, Nordwesten und Norden des bestehenden Gesamtgrundstückes Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand in einer Flächengröße von über 1500m², die mit standortheimischen Pflanzungen ergänzt und dauerhaft gepflegt werden.

7.2.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

7.2.7.1 Schmutz- und Regenwasserkanalisation

Das hinter den Übergabepunkten liegende Kanalsystem (Schmutz- und Niederschlagswasser) innerhalb des Plangebietes verbleibt im Besitz des Investors.

Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird an die Schmutzwasserleitung der örtlichen Straße „Wipertistraße“ angebunden.

zuständig: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz,
Lindenstraße 8b, 06484 Quedlinburg

Gemäß Auskunft bei dem Zweckverband Ostharz liegt eine AW-Leitung DN 200 liegt vor Ort an im Bereich der Wipertistraße. Das herzustellende System an Schmutz- und Niederschlagswasserkanälen wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostharz ausgeführt.

Für Schmutz- und Niederschlagswasser sind die Einleitmengen zu bestimmen. Gegebenenfalls sind Rückhalteanlagen zu errichten, um die Abwassermengen gedrosselt in die Kanäle abzugeben. Gegebenenfalls vorhandener Bestand an Steuerkabel ist zu beachten und eine Einweisung vor Ort beim Zweckverband Ostharz zu beantragen.

Regenwasserableitung

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Trinkwassereinzugsgebieten.

Die Versickerungsmöglichkeit ist im Rahmen der Baugrunduntersuchung, erstellt durch Dipl.- Ing. A. Peter, Goezestraße 22, 06484 Quedlinburg überprüft worden.

Dabei wurden insgesamt 16 Bohrprofile auf dem Planungsgebiet entnommen und untersucht.

Laut dem Gutachten ist in den oberen Bodenschichten, welche sich aus Ausfüllungen, Schwarzerde und Löß zusammensetzen, von einer Versickerung abzusehen.

Unter diesen Bodenschichten befindet sich eine Kreidesandschicht, welche eine ausreichende Durchlässigkeit für eine mögliche Versickerung aufweist. Diese Bodenschicht liegt im betrachteten Planungsgebiet im Mittel zwischen 2,8 und 3,2 Meter unter der Oberfläche. Für die Herstellung von Versickerungsanlagen (Mulden und/ oder Rigolen) müsste der Baugrund bis zur Kreidesandschicht durchgestochen und ausgetauscht werden.

Der vorhandene Niederschlagswasserkanal endet ca. 10m vor der südöstlichen Grundstücksgrenze. Das bestehende Kanalnetz ist, aufgrund der Zuläufe aus der Langenbergstraße und der Mühlenstraße bereits ausgelastet und eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ist nicht zu empfehlen. Gegebenenfalls sind Rückhalteanlagen zu errichten, um die Abwassermengen gedrosselt in die Kanäle abzugeben.

Im Zuge der weiteren Planung des Entwässerungs- und Versickerungssystems wurden unterschiedliche Lösungen zur Ableitung der Regenwässer auf dem Grundstück untersucht. Die Forderungen und Hinweise des Zweckverbands Ostharz und der Unteren Wasserschutzbehörde fanden dabei Berücksichtigung.

Es ist eine Variantenuntersuchung für die Niederschlagswasserableitung des Plangebietes durch das Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Lars Deuter, Mettestraße 19, 06484 Quedlinburg durchgeführt worden (Untersuchung der 3 möglichen Varianten: 1. Rückhaltung und gedrosselte Ableitung, 2. ungedrosselte Ableitung, Rigolen- und Mulden-versickerung, 3. Rigolen-Versickerung und Mulden-Rigolen-Versickerung). Im Ergebnis dieser Variantenuntersuchung vom 21.08.2018 ist über

eine Bewertungsskala die Variante 1 (Regenwasserrückhaltung und gedrosselte Ableitung) favorisiert worden. Im Einvernehmen mit der Unteren Abwasserbehörde und dem Abwasserzweckverband wird die Variante 1 umgesetzt.

Die Variante 1 sieht vor, alle Teilflächen an NW-Sammelleitungen anzuschließen. Diese leiten das Niederschlagswasser in ein Regenwasserrückhaltebecken RRB, welches im Bereich der Zufahrt unterirdisch errichtet wird. Das gesammelte Niederschlagswasser wird dann gedrosselt über einen neu zu errichtenden NW- Kanal quer zur Wipertistrafße in den Mühlgraben eingeleitet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege) erfolgt über eine Entwässerung mittels Straßenabläufe in das Entwässerungssystem.
Die gesamte nutzbare befestigte Breite dieser Verkehrsflächen beträgt 3,50 bis max. 5,50m.
Die Versiegelung des Straßenkoffers erfolgt mit Betonfugenpflaster. Damit wird der Versiegelungsgrad gegenüber einem geschlossenen Deckenschluss reduziert und für einen großen Zeitraum eine Teilversickerung des Oberflächenwassers in den mineralischen Untergrund abgesichert.
Als Oberflächenbelag werden verwendet für Stellplätze: Pflaster mit einem Fugenanteil > 15% und für die Terrassen: Drainpflaster.

7.2.7.2 Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird an die Trinkwasserleitung der örtlichen Straße „Wipertistrafße“ angebunden.

zuständig: Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz,
Lindenstraße 8b, 06484 Quedlinburg

Das hinter den Übergabepunkten liegende Kanalsystem innerhalb des Plangebietes verbleibt im Besitz des Investors.

Aus der Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ergeben sich folgende Hinweise:

1. Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Trinkwassererwärmer sind das DIN- und DVGW-Regelwerk (u.a. DIN 19988 – Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDI 6023-1 – Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.
2. Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.07.2017 (BGBl. I S. 2615) geändert worden ist, zu genügen.
3. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung 2001 sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.

Gemäß Auskunft bei dem Zweckverband Ostharz liegt eine TW-Leitung DN 150 im Fußweg an der Wipertistrafße. Das herzustellende System an Trinkwasserleitungen wird in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostharz ausgeführt.

7.2.7.3 Wärmeversorgung

Im Rahmen der energetischen Betrachtung wird der Einsatz regenerativer Energiequellen durch einen Energetiker untersucht.

Dabei wird im Abwägen zwischen Solartechnologie, Erdwärme, Pellet und Gas im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und der Ergebnisse der Berechnungen des Energetikers die Art und Weise der Beheizung und Wassererwärmung über zentrale oder dezentrale Anlagen festgelegt.

Die Gas-Versorgung des Plangebietes wird über die Wipertistrafße zugeführt.

zuständig Gasversorgung: Stadtwerke Quedlinburg GmbH, Rathenauftraße 9, 06484 Quedlinburg

Die Vollversorgung des Wohngebiets mit dem Medium Gas ist gemäß Schreiben der Stadtwerke Quedlinburg GmbH vom 03.01.2018 möglich. Eine ausreichend dimensionierte Gasleitung liegt vor Ort. Die angestrebte Leistung max. 300 KW wird durch neuen HA- Anschluss abgesichert, 50m Neuverlegung ist notwendig.

Das herzustellende System der Gasversorgung wird in Abstimmung mit der Stadtwerke Quedlinburg GmbH ausgeführt.

7.2.7.4 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird über die Wipertistraße zugeführt.

zuständig Stromversorgung: Stadtwerke Quedlinburg GmbH, Rathenaustraße 9, 06484 Quedlinburg

Die Vollversorgung des Wohngebiets mit dem Medium Strom ist gemäß Schreiben der Stadtwerke Quedlinburg GmbH vom 03.01.2018 möglich.

Beim derzeitigen Stand der Planung wird für die elektrische Versorgung der Wohnungen und Reihenhäuser eine elektrische Leistung von ca. 690 kW benötigt.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken Quedlinburg muss für die elektrische Versorgung eine neue Trafostation im Bereich des Wohnviertels gestellt werden. Von der Trafostation werden dann alle zu versorgenden Gebäude eingespeist.

Das herzustellende System der Stromversorgung wird in Abstimmung mit der Stadtwerke Quedlinburg GmbH ausgeführt.

7.2.7.5 Fernmeldekabel

zuständig: Deutsche Telekom AG, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte Ost, 38820 Halberstadt

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Versorgung des Plangebietes wird über die Wipertistraße zugeführt.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m 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.

Für nicht öffentlich gewidmete Verkehrsflächen, die aber zur Versorgung genutzt werden, sind Leitungsrechte einzutragen, zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH.

7.2.7.6 Abfallbeseitigung

zuständig: enwi Entsorgungswirtschaft des LK Harz AöR, Braunschweiger Straße 87/88, 38820 Halberstadt

Im südwestlichen Bereich ist an die Verkehrsfläche ein Standort für die Abfallbeseitigung festgelegt. Geplant ist ein wohngebietsinterner Abfall-Transport über einen Hausmeisterdienst zur Fläche des Abfallsammelplatzes.

7.2.7.7 Feuerwehrzufahrt/ Löschwasserversorgung

Auf der Grundlage des § 5 BauO LSA sind Zufahrten und Wende- bzw. Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig. Die konkreten Anforderungen ergeben sich aus der Liste der Technischen Baubestimmungen – RL über die Flächen der Feuerwehr. Die Zufahrt und die genannten Flächen müssen entsprechend gekennzeichnet werden. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche (Wipertistraße) aus sichtbar sein.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer geringen Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.

Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Gemäß Hydrantenplan vom 12.03.2018 mit Eintragung der Hydranten im Umkreis von 300m bietet der südöstlich des B-Planes liegende Hydrant an der Wipertistraße folgende Leistung: bei Ruhedruck 6,5 bar, bei Fließdruck 3,0bar=2100l/min, bei Fließdruck 1,5bar=2600l/min. (Anlage: Schreiben des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz vom 20.03.2018 + Hydrantenplan)

7.2.8 Denkmalpflege und Archäologie

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Abt. Bodendenkmalpflege befindet sich im Vorhabenbereich bzw. dessen unmittelbarem Umfeld hochrangige archäologische Kulturdenkmale (gem. § 2,2 DenkmSchG LSA).

Nachdem das Areal des o.g. Bebauungsplans Nr. 50 zuvor landwirtschaftlich genutzt worden war, erfolgte 1968 die Bebauung mit einem Motel. Die Erdarbeiten wurden archäologisch begleitet. Dabei wurden Siedlungsbefunde (u.a. Siedlungsgruben, Mauerreste) des Neolithikums (Linienbandkeramik), der frühen Eisenzeit (Latènezeit) und des Mittelalters beobachtet. Die Befundsituation war offensichtlich relativ kompliziert, da die Fundhorizonte in verschiedenen Straten lagen und von einem bis zu 1,2 m mächtigen Kolluvium überdeckt waren.

Neben den Nachweisen von Befunden und Funden verschiedener ur- und frühgeschichtlicher Zeitstellungen (Neolithikum, Eisenzeit), sind vor allem die mittelalterlichen Befunde für die Quedlinburger Geschichte von außerordentlicher Bedeutung. Ausgehend von der Größe bekannter mittelalterlicher Königspalzen ist anzunehmen, dass das Areal zum ehemaligen Pfalzkomplex gehörte (nach 936), dessen Zentrum sich im Bereich der Wiperti-Kirche befand. Weiterhin ist nicht auszuschließen, dass sich die bisher nicht sicher lokalisierte Guntekenburg (Erbauung 2. Hälfte des 13. Jahrhunderts) im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans befunden hat. Ebenso wird der Standort einer Gertraudenkapelle (1146?) im Vorhabengebiet lokalisiert.

Für Kulturdenkmale besteht Erhaltungspflicht (DenkmSchG LSA § 9). Bei Bodeneingriffen kommt es zur Zerstörung archäologischer Kulturdenkmale. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gem. DenkmSchG LSA § 14,9 gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation erhalten bleiben (Sekundärerhaltung). Aus diesem Grund müssen vor jeglichen Erdarbeiten archäologische Ausgrabungen zur Dokumentation der archäologischen Denkmalsubstanz und zur Fundbergung stattfinden. Die Realisierung von Baumaßnahmen kann erst in Angriff genommen werden, wenn die archäologische Dokumentation abgeschlossen ist. Um die archäologischen Ausgrabungen durchführen zu können, wird sich der Bauherr rechtzeitig mit dem LDA in Verbindung setzen.

Gesicherte Aussagen zum Umfang erforderlicher archäologischer Dokumentationsarbeiten sind gegenwärtig nicht möglich, da nur ein-geschränkte Kenntnisse zur archäologischen Befundsituation (qualitative und quantitative Befundsituation, Erhaltungsbedingungen) vorliegen. Die Notbergungen 1968 führten ehrenamtlichen Bodendenkmalpfleger in ihrer Freizeit durch. Die örtliche Situation war besonders schwierig, da die Tiefbauarbeiten im Mehrschichtsystem erfolgen und die Baugruben mit Hilfe von Planiertrauen ausgeschoben wurden. Die vorliegende knappe Dokumentation ist deshalb nur begrenzt aussagefähig. Andererseits liegen keine gesicherten Angaben vor, auf welchen Flächen die archäologische Denkmalsubstanz durch tiefgreifende Bodeneingriffe 1968 und in den folgenden Jahren zerstört wurde. Ebenso ist nicht bekannt, an welchen Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans flächige Abtragungen oder Aufschüttungen erfolgten und in welcher Tiefe sich heute die relevanten Fundhorizonte befinden.

Aus Gründen der Planungssicherheit wird durch das LDA empfohlen, in einem ersten Dokumentationsabschnitt eine archäologische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Ausgehend von deren Ergebnissen sind gesicherte Aussagen zum archäologischen Dokumentationsaufwand (zeitlich, finanziell) möglich.

Unabhängig von den durchzuführenden archäologischen Dokumentationsarbeiten sind die ausführenden Betriebe über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

7.2.9 Immissionsschutz

Raumbedeutsame Planungen haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass

1. schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG,
2. von Störfällen im Sinne der Störfall-Verordnung hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Das Plangebiet weist keine Vorbelastungen durch Gewerbelärm oder durch Verkehrslärm auf der Wipertstraße auf.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung befindet sich ein Pferde- und Reitstall des Reitvereins FSV 78 mit ca. 40 Pferden. Im Gutachten der öko-control GmbH, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck zur „Ausbreitung von Gerüchen im Umfeld einer Pferde- und Reitanlage in 06484 Quedlinburg“ vom 19.05.2017 (Berichts-Nr. 1-17-05-103) ist das geplante Vorhaben nicht zu beanstanden.

Auf der Grundlage, dass in dem Gutachten neben der Bewertung der Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen (1. Schritt Regelprüfung) in einem 2. Prüfschritt die Geruchskonzentration als zusätzliches Bewertungskriterium (2. Schritt Sonderfallprüfung) herangezogen wurde, kommt das Gutachten zu der Gesamtbewertung, dass die Wohnnutzung am Standort genehmigungsfähig ist.

Bei ausschließlicher Betrachtungsweise der Wahrnehmungshäufigkeiten von Geruchsimmissionen am Standort (was dem Regelfall bei der Bewertung von Geruchsimmissionen entspricht) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sowohl an der geplanten nördlichen, als auch an der geplanten westlichen Reihenhauszeile der Immissionswert für Gerüche in Wohngebieten überschritten wird (Seite 30 Abs. 1 des Gutachtens). Daher nimmt das Gutachten in einem 2. Prüfschritt eine Sonderbeurteilung der Geruchsstoffkonzentration vor (Seite 31 des Gutachtens).

Mit dieser zusätzlichen Betrachtungsweise wurde ermittelt, dass die Geruchsstoffkonzentration an allen betreffenden Immissionsorten überwiegend sehr schwach, in geringen Zeitanteilen auch schwach wahrnehmbar ist. Unter Berücksichtigung dieses zusätzlichen Wirkfaktors kommt das Gutachten zu dem Gesamtfazit, dass das geplante Vorhaben genehmigungsfähig ist.

Es können somit am Standort Geruchsimmissionen durch die Pferdehaltung in sehr schwacher bis schwacher Konzentration (bis zu 23% der Jahresstunden) auftreten. Diese stellen jedoch aufgrund der geringen Konzentration keine erheblichen Belästigungen in Sinne des BImSchG dar und stehen daher einer Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens nicht entgegen.

Mit der Einordnung der geplanten Wohngebäude in den Bereich Wohnbauflächen wird das Plangebiet und Umgebung keinen zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt, die besondere Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Besondere Belastungen aus Verkehrsbeziehungen mit den entsprechenden Schallimmissionen sind nicht zu erwarten.

7.2.10 Auswirkungen auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist auf der Grundlage des § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. Unter diesen Voraussetzungen kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden, weiterhin gelten mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft als zulässig bzw. als bereits erfolgt.

Der vormals nach Luftbilddauswertungen auf der Fläche vorhandene Gehölzjungaufwuchs ist inzwischen entfernt worden, so dass im Zuge des Vorhabens lediglich randlich Gehölze entnommen werden müssen.

Bei den an den Rändern vorhandenen Gehölzen handelt es sich überwiegend um standortfremde Arten wie Robinie, Eschenblättriger Ahorn und Essig- (oder Götter-) baum. Weiterhin kommen Gewöhnliche Esche und Spitzahorn vor, allerdings lediglich in geringerer Anzahl. Zudem sind einige Randbereiche stark mit Brombeere bestockt. Daraus folgt, dass der Gehölzbestand überwiegend standortfremd und daher nur mäßig schützenswert ist. Bis auf den Streifen zur Wipertistraße sollen fast alle Gehölze erhalten bleiben.

Auf der Freifläche befindet sich eine Ruderalflur mit ausdauernden Arten.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts befinden sich auf der Planfläche nicht. Bei den randlichen Heckenstrukturen handelt es sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope, da gebietseigene Gehölze deutlich unterrepräsentiert sind. Naturschutzfachliche Hinweise, wonach ein Verfahren nach § 13 b BauGB nicht durchgeführt werden kann, liegen nicht vor.

Auf der Fläche kann auf Grund der Strukturen ein Vorkommen der Art „Zauneidechse – Lacerta agilis“ (streng geschützte Art) nicht ausgeschlossen werden. Dafür spricht die Nähe des Plangebietes zum Strohberg sowie zum Salzberg, beides Höhenrücken mit Trockenrasenvegetation
Trockenrasenvegetation. Allerdings sind die im Plangebiet vorhandenen Strukturen deutlich vom Optimallebensraum entfernt.

Die Fläche sollte vor Baubeginn auf das Vorhandensein der vorgenannten Art zu untersucht werden. Sofern Individuen tatsächlich vorgefunden werden sollten, wären geeignete Maßnahmen zum Schutz und einer entsprechenden Umsetzung vorzusehen. Zuständig für artenschutzrechtliche Belange im Zusammenhang mit der Art „Zauneidechse“ ist das Landesverwaltungsamt als obere Naturschutzbehörde.

Sofern es sich bei der Planfläche momentan um ein Gebiet im baurechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt, sind die darauf vorkommenden Gehölze nach den Bestimmungen der Kreisbaumschutzverordnung geschützt. Nach Verabschiedung der Satzung des Bebauungsplanes unterliegen die Gehölze den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg.

Das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf §§ 19 und 39 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen. Artenschutzrechtliche Verstöße sind auszuschließen.

Boden/ Altlasten/ Aufschüttungen

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogene Bebauungsplan sind in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (sog. Altlastenkataster) nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlast-verdächtigen Flächen bzw. Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. Verdachtsflächen bekannt.

Auf Grund der Vornutzung als Motel, dem Großbrandereignis von 2006 und dem damit einhergehenden Abriss und der Geländeprofilierung ist das Auffinden von entsorgungsrelevanten Belastungen wie Brandrückständen, Aschen, Schlacken und Baustellenabfällen nicht grundsätzlich auszuschließen.

Mit der vorliegenden Planänderung sollen die bisher als Sonderbaufläche vorgesehenen Flächen in Flächen für eine Wohnnutzung umgewandelt werden.

Im Rahmen der Pflichten des Planungsträgers, dazu gehören unter anderem die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB

und § 2a BauGB, ist eine mögliche Gefährdung von Mensch, Naturhaushalt, des Wassers, der Luft und des Bodens im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen.

Auf Grund der Nutzungsänderung der aktuellen Sonderbaufläche (und der Vornutzung als Motel, Großbrand in 2006 und Rückbau der oberirdischen Bausubstanz), ist im Rahmen der Schutzgutbetrachtung insbesondere der Wirkpfades Boden – Mensch ausschlaggebend. Die nutzungsbezogene Schutzgutbetrachtung ergibt sich aus den geltenden Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 8 Abs. 1) und der dazugehörigen Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2 Nr. 1).

Durch den Planungsträger wird per Bodengutachten fachgutachterlich nachgewiesen, dass die für das beabsichtigte Wohnquartier geltenden Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (Anhang 2, Nr. 1.1 b bzw. Nr. 1.4) für Wohnnutzung im gesamten Plangebiet eingehalten werden und damit diese Nutzung auch tatsächlich möglich ist.

Sollten Anhaltspunkte für Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Aussehen) des Bodens vorliegen, so ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz unverzüglich zu informieren. Es ist dann eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast besteht bzw. ausgeräumt werden kann. Zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise sind die entsprechenden Maßnahmen (Recherchen, Untersuchungen usw.) mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz abzustimmen. Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Erde mit schädlichen Verunreinigungen, Bauschutt, Brandrückstände, Aschen, Kunststoffabfälle, Teerpappe usw., sind diese vorerst getrennt zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz ist unverzüglich zu informieren.

§ 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA S. 214) in der derzeit geltenden Fassung, beinhaltet als Vorsorgegrundsatz den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wobei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt auf die Nutzungsänderung bereits überformter Flächen ab, wobei grundsätzliche Neuversiegelungen an anderer Stelle vermieden werden.

Kampfmittel

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen von dort aus.

Abbruchmaterialien

Entsprechend § 7 Abs. 2 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) wird nach der Art und Beschaffenheit des Abfalls eine entsprechend hochwertige Verwertung der anfallenden Abfälle angestrebt.

Im Rahmen von Tiefbauarbeiten anfallende unbelastete Bodenmaterialien werden daher am Standort der Baumaßnahme wieder eingebaut, wenn ein Wiedereinbau dieser Bodenmaterialien am Entnahmestandort aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. bautechnisch möglich ist.

Bei einer notwendigen Entsorgung von Bodenmaterialien oder mineralischen Abfällen ist eine Untersuchung in dem geforderten Mindestuntersuchungsumfang nach den Bestimmungen der LAGA-Mitteilung „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der derzeit geltenden Fassung vom 05.11.2004 für die anfallenden Bodenmaterialien erforderlich. Eine Untersuchung hat im Mindestuntersuchungsprogramm je 500 m³ anfallendes Bodenmaterial nach der Tabelle II. 1.2-1 o.g. Technischer Regeln durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro zu erfolgen. Die vorliegenden Analysen des Bodengutachtens reichen für die Deklaration nicht aus, weisen aber auf eine Belastung der Auffüllungen mit PAK hin.

Gemäß Empfehlung im Baugrundgutachten, werden im Vorfeld der Baumaßnahme die für die Entsorgung in Frage kommenden, bereits im Baufeld liegenden Haufwerke und die potentiellen Aushubböden beprobt und nach LAGA analysiert.

Für anfallende Bauschutt- und Straßenaufbruchabfälle finden die Bestimmungen der LAGA-Mitteilung „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der derzeit geltenden Fassung 06.11.1997 entsprechende Anwendung. Anfallende Bauschutt- und Straßenaufbruchabfälle auf dem Gelände, sofern diese nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden, sind ebenfalls durch ein akkreditiertes Ingenieurbüro entsprechend der Tabelle II. 1.4-1 im Mindestuntersuchungsumfang der LAGA-Mitteilung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ in der Fassung vom 06.11.1997 zu untersuchen.

Bei einem spezifischen Verdacht, hier dem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen (z.B. Erde, Straßenaufbruch oder Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen, Brandabfälle aus dem Brand, Aschen u.ä.), sind diese Abfälle vorerst getrennt zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz unter der Telef. Nr. 03941/ 5970-5759 zu informieren. Der ggf. erweiterte Untersuchungsumfang und vorgesehene Entsorgungsweg ist dann mit der unteren Abfallbehörde im Einzelfall abzustimmen.

Die Nachweise der ordnungsgemäßen Abfallentsorgung über anfallende gefährliche Abfälle, hier z.B. Erde, Straßenaufbruch oder Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen, Brandabfälle aus dem Brand, Aschen sind entsprechend § 49 Abs. 3 KrWG nach den Vorgaben des § 24 Abs. 1, 2, 3, 6 Nachweisverordnung im betriebsinternen, abfallrechtlichen Register zu dokumentieren.

Die Nachweisführung der ordnungsgemäßen Entsorgung aller anfallenden, nicht gefährlichen Abfälle (hier z.B. Boden und Steine ohne schädliche Anhaftungen), ist durch einen Beleg zu dokumentieren und ebenfalls 3 Jahre im abfallrechtlichen Register aufzubewahren.

Der Beleg hat mindestens folgende Daten zu enthalten:

- Abfallschlüsselnummer entsprechend AVV,
- Datum der Abgabe des Abfalls,
- Menge des abgegebenen Abfalls,
- Angabe des Abfallentorgers mit Entsorgernummer.

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1(5) 7 BauGB).

Aus vorgenannten Ausführungen kann davon ausgegangen werden, dass durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan: „Wohnquartier Wipertistift“ eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes weitestgehend vermieden wird. Es handelt sich um eine Brachfläche, die wiedernutzbar gemacht wird. Da hierbei die Fläche des Plangebietes in einem möglichst geringen Maß versiegelt wird, hat sie für die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Erhalt des typischen Landschaftsbildes nur geringe Bedeutung.

Es kann festgestellt werden, dass die durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelte Bebauung keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, sondern vielmehr eine Verbesserung der Gesamtsituation einleitet.

Der vorhandene Grünbereich mit weiterführenden Anpflanzungen von Bäumen und standortheimischen Sträuchern bewirken, dass der Übergang zwischen freier Landschaft bzw. vorhandener Ortsbebauung nicht abrupt erfolgt.

Einer möglichen Schädigung durch erhöhte Versiegelung wird, soweit möglich, durch den Einsatz von versickerungsfähigen Materialien entgegengewirkt.

Zu einer wesentlichen Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation führt die bewusste Gestaltung des Außenraumes mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen.

Es befinden sich angrenzend an das Plangebiet im Westen, Nordwesten und Norden des bestehenden Gesamtgrundstückes Grünflächen mit erhaltenswertem Baumbestand in einer Fläche von > 1500m², die als ausgleichende Maßnahme zur Versiegelung mit angeführt werden können.

Geplant sind Wohngebäude, die in ihren Abmessungen erfassbar, von den Baukörperproportionen sowie in den Außenfassaden gut gegliedert sind. Durch Begrünungsmaßnahmen sollen intime Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

Die geringe Gebietsgröße; eine Bebauung mit einer den Nachbargebäuden entsprechenden Baukubatur und einer gestalteten Begrünung werden verhindern, dass sich Veränderungen im lokalen Kleinklima ergeben. Eingriffe gelten als vor der Planung erfolgt oder zulässig (§13a BauGB).

Der Verkehrslärm im Plangebiet ist als gering zu bewerten.

Die Neubebauung soll sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Gestaltungsfestsetzungen sollen diese Integration der Neubebauung fördern.

Die Baufläche ist durch angrenzende Gehölze so abgeschirmt, dass durch die geplante Nutzung keine Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen oder der Nutzern der umgebenden Grundstücke zu erwarten sind.

8. Ordnungsmaßnahmen

8.1 Ordnung Grund und Boden

Vorhabenträger des Plangebietes am Standort Wipertistraße 9 (Teilbereiche der Flurstücke 201,202, 366 der Flur 38) innerhalb der Gemarkung Quedlinburg ist die Lebenshilfe Harzkreis Quedlinburg gGmbH, Quedlinburger Straße 2, 06502 Weddersleben.

Die Ordnung des Grund und Boden wird durch den Vorhabenträger erfolgen.

8.2 Ordnung Bebauung

1. Bei Außenbauteilen ist die Verwendung von glänzenden Materialien, von Kunststoffen oder von Nachbildungen natürlicher Baustoffe unzulässig.

3. Dächer:

Als Dachdeckung der geneigten Hauptdächer sind nur rote, nicht glänzende Tonziegel zulässig. Die Hauptdächer sind mit einer Neigung von 15° bis 35° auszubilden. Flachdächer oder flach geneigte Dächer (<10°) sind auf untergeordneten Teilflächen eines Gebäudes zulässig.

Untergeordnet sind Teilflächen eines Gebäudes, wenn diese insgesamt höchstens 1/3 der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen.

Als Dachdeckung der untergeordneten Teilflächen sind nur nicht glänzende Kunststoffdachbahnen in einer den roten Dachziegeln analoger Farbgebung zulässig.

4. Das Anbringen von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen auf Dächern ist in den Reinen Wohngebieten nur aus nicht reflektierenden Materialien zulässig.

5. Antennen:

Aufbauten der technischen Gebäudeausrüstung sind in den Reinen Wohngebieten, soweit technisch möglich und zumutbar, unter der Dachhaut zu installieren.

Im Übrigen sind diese Anlagen sowie Masten, Antennen und ähnliche Anlagen von der nächstgelegenen Straße aus nicht einsehbar und so wenig auffällig wie technisch möglich anzubringen.

6. Ordnungswidrig im Sinne des § 83 BauO LSA handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwider handelt.

Gestaltung von Einfriedungen

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung. Aus diesem Grund sind gestalterische Vorgaben zur Erhaltung und Bewahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, seines historischen Ortsbildes und zur Erhaltung des UNESCO- Welterbes erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m ²	Flächenanteil in %
WR 1	1392,5	13,93
WR 2	865	8,65
WR 3	1197	11,97
WR 4	2159	21,59
WR 5	2138	21,38
Summe Reine Wohngebiete WR 1 bis WR 5	7751,5	77,52
Verkehrsflächen, "Verkehrsberuhigter Bereich"	1726	17,26
Verkehrsflächen, „Fußgänger“	28,5	0,29
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche"	174	1,74
Grünflächen mit Zweckbestimmung "Verkehrsgrün"	256,5	2,57
Flächen für die Abfallentsorgung	62,5	0,62
Gesamt Fläche B-Plan	9999	100,00

entworfen und aufgestellt

Wernigerode, 18. September 2018

K. Hahne
(Planverfasserin)

Anlagenverzeichnis

- Gutachten der öko-control GmbH Ingenieurbüro für Arbeitsplatz- und Umweltanalyse, Burgwall 13a, 39218 Schönebeck zur Ausbreitung von Gerüchen im Umfeld einer Pferde- und Reitanlage vom 19.05.2017 (Berichts-Nr. 1-17-05-103)

- Ingenieurgeologisches Baugrundgutachten zur Neuerrichtung des Wohnquartiers Wipertistift, aufgestellt am 28.02.2018 durch das Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.- Ing. Andreas Peter, Goezestraße 22, 06484 Quedlinburg

- Variantenuntersuchung der Niederschlagswasserableitung für das Wohnquartier Wipertistift, aufgestellt am 21.08.2018 durch das Ingenieurbüro für Bauwesen, Dipl. Ing. Lars Deuter, Mettestraße 19, 06484 Quedlinburg