



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 65 „Hotel an der Walze“

Begründung

Entwurf

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 (2) BauGB und

für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand:	§§ 3 (2) + 4 (2) i. V. m. § 13 (2) BauGB	§10 BauGB
Plan	14.09.2022	
Begründung	14.09.2022	

INHALT

1	Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	4
2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB).....	4
3	Verfahren gem. § 13a BauGB.....	5
4	Geltungsbereich	5
5	Planungsvorgaben.....	7
5.1	Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung.....	7
5.1.1	Landesentwicklungsplan.....	7
5.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz	8
5.1.3	Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung.....	9
5.2	Örtliche Planungen: Flächennutzungs- und Bebauungsplan	10
5.2.1	Flächennutzungsplan.....	10
5.2.2	Bebauungsplan.....	11
6	Geplantes Vorhaben.....	11
7	Städtebauliche Daten	11
8	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	11
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
8.3	Bauweise, Baugrenzen.....	12
8.4	Flächen für Versorgungsanlagen.....	12
8.5	Schalltechnische Vorgaben	12
9	Ver- und Entsorgung.....	13
9.1	Löschwasserversorgung.....	13
9.2	Oberflächenentwässerung.....	14
9.3	Abfallentsorgung	14
10	Bodenordnende Maßnahmen.....	14
11	Hinweise	14
11.1	Umweltschadengesetz und Artenschutz.....	14
11.2	Altlasten/Bodenschutz.....	14
12	Auswirkungen des Bebauungsplanes	15
12.1	Auswirkungen auf die Umgebung	15
12.2	Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange.....	15
12.3	Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	15

ANLAGEN

Anlage 1: Berichtigung Flächennutzungsplan der Stadt Quedlinburg

Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten

Anlage 3: Baugrund- und Altlastenuntersuchung

Quelle Fotos:
infraplan GmbH (2022)

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Es besteht die Absicht in der Welterbestadt Quedlinburg in direkter Nähe zum Bahnhof ein Hotel mit bis zu 100 Zimmern zu errichten. Damit soll dem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen und sonstigen Besuchern nachgekommen werden. Aufgrund der zentralen Lage am Rande der Innenstadt und zwischen Bahnhof und Gewerbegebiet eignet sich der Standort gut für diese Nutzung.

Die Verwirklichung des Vorhabens macht die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da eine Genehmigung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für die Nutzung einer Hotelanlage der geplanten Größenordnung gemäß dem Landkreis Harz nicht möglich ist.

Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Quedlinburg gesichert werden. Gemäß § 1 (6) BauGB werden mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes insbesondere folgende allgemeine Ziele berücksichtigt:

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- Die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB)

Das Verfahren soll ausschließlich dazu dienen, ein Hotel zu errichten. Die sowohl inhaltlich als auch räumlich hierauf begrenzten Planungsziele lassen sich mit dem Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) am geeignetsten umsetzen.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann die Stadt gem. § 12 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch den Durchführungsvertrag als 3. Bestandteil vervollständigt. Der Vorhabenträger hat sich mittels eines Durchführungsvertrages vor Satzungsabschluss des Bebauungsplanes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen zu verpflichten.

3 Verfahren gem. § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen im Siedlungsbereich der Stadt Quedlinburg. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt mit ca. 2.145 m² (s. Kap. 6 „Städtebauliche Daten“) weit unter 20.000 m².

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden keine Vorhaben ermöglicht, für die gemäß Anlage 1 des UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Auch sind von dem Vorhaben keine Natura 2000-Gebiete betroffen.

Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Gemäß diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2) und von der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4) abgesehen werden. Zudem ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden.

Weiter besagt der § 13a in Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass in Fällen, in denen die festgesetzte Grundfläche (Definition s.o.) unter 20.000 m² liegt, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet eine vermessene Teilfläche des Flurstücks 243 der Flur 24 der Gemarkung Quedlinburg und nimmt eine Fläche von ca. 0,27 ha ein. Die Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Luftbild (s. folg. Seite) und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

Das Plangebiet stellt sich als innerörtliche, unbebaute Brachfläche dar, die überwiegend als artenreiche trockene Ruderalflur ausgeprägt ist. Am südwestlichen Rand befindet sich eine etwa 1,0 m hohe und 3,0 m breite wallartige Aufschüttung mit einer lückigen Sukzession von niedrigen Einzelbüschen.

Der Bahnhof Quedlinburg befindet sich westlich des Plangebietes, an den sich nordwestlich der Fluss „Bode“ anschließt. Nordwestlich des Geltungsbereiches verlaufen Bahnschienen. Südöstlich verläuft die Straße „An der Walze“ mit angrenzender Bebauung. Zwischen der Straße „An der Walze“ und den Bahnschienen befinden sich „Park & Ride“-Parkplätze, so dass das Plangebiet hiervon nordöstlich und südwestlich umfasst wird.

Das Grundstück ist durch die direkte Lage am Bahnhof gut an den ÖPNV angebunden.

Als Naherholungsbereiche dienen der „Friedrich-Ebert-Platz“ und „Aulnoye-Aymeries-Platz“ sowie der Flusslauf der „Bode“. Auch die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen.



Lage des Plangebietes (Luftbild © Bing Maps, abgerufen am 11.04.22)



Blühende Ruderalflur im Plangebiet, 25.05.22



Blick nach Nordosten über das Plangebiet mit angrenzenden Bahnschienen und Bahnhof, 16.03.22



Blick auf den südöstlich des Plangebietes liegenden Bahnhof, 25.05.22



Blick auf den angrenzenden Park & Ride-Parkplatz und die umliegende Bebauung.

5 Planungsvorgaben

5.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) und der Regionale Entwicklungsplan (REP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des damaligen Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Entwicklungsplan, der aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

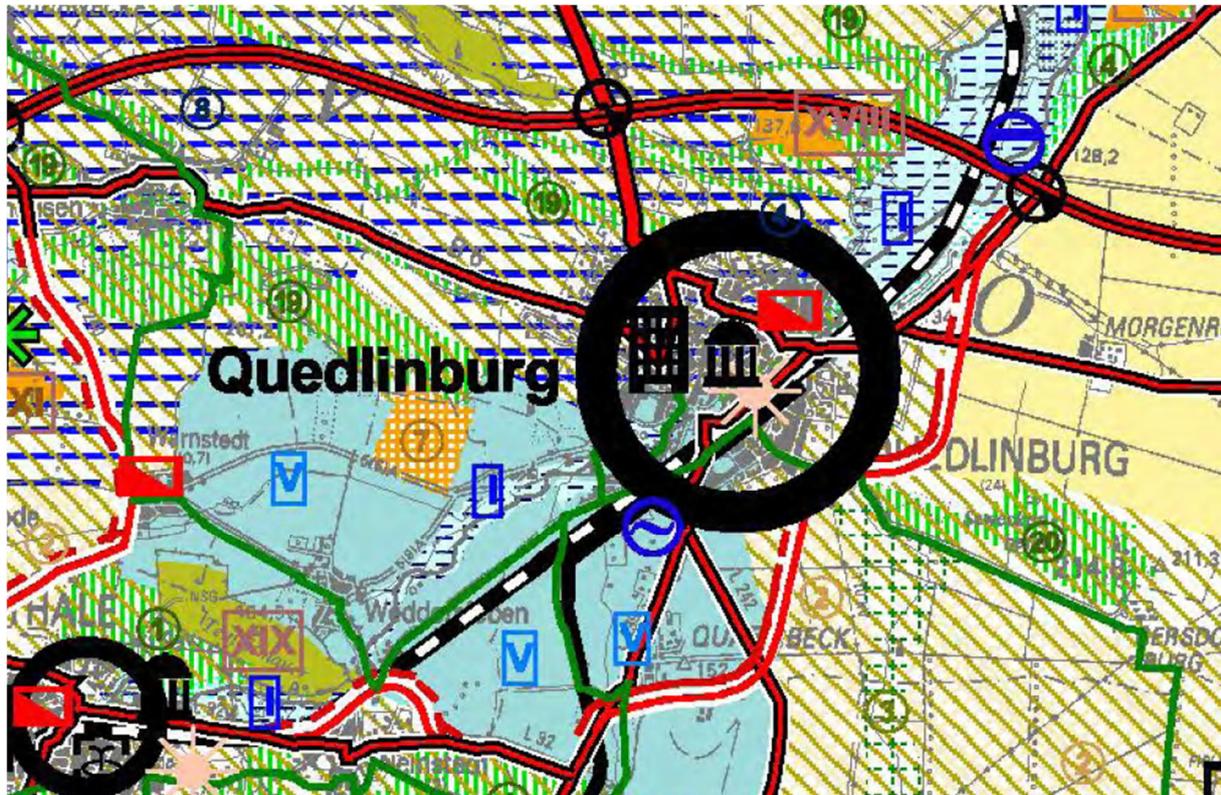
5.1.1 Landesentwicklungsplan

Der Harz mit dem Landkreis Harz stellt eine Planungsregion gem. § 17 Abs.2 LPIG dar. Die Planungsregionen weisen sozioökonomische und räumliche Verflechtungen auf und wurden weitgehend unter Wahrung der Zuordnung ganzer Landkreise gebildet. Ziel der Regionalplanung muss es sein, für die jeweilige Region eine strategische Planung zu entwickeln. Dazu sind Stärken und Schwächen der Region zu analysieren sowie Handlungskonzepte und Kooperationen unterschiedlicher Verantwortungs- und Handlungsträger anzustoßen. Ziel des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesentwicklungsplanes zählt die Welterbestadt Quedlinburg zum ländlichen Raum. Im ländlichen Raum sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen. Dabei sind u. a. insbesondere solche Maßnahmen zu unterstützen, die den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse des Boden-, Wasser-, Immissions-, Natur- und Landschaftsschutzes gewährleisten sowie das Angebot an außerlandwirtschaftlichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen schaffen und sichern (Pkt. 1.4, Z 15 LEP).

Gemäß LEP 2010 soll die Beanspruchung des Freiraums durch Siedlungen, Einrichtungen und Trassen der Infrastruktur, gewerbliche Anlagen, Anlagen zur Rohstoffgewinnung und andere Nutzungen auf

das notwendige Maß beschränkt werden. Die Inanspruchnahme und Zerschneidung großräumig unzerschnittener Freiräume soll vermieden werden (Pkt. 4.1.1 G 87 LEP).

5.1.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz



Auszug aus dem REP Harz 2009

In der Planungsregion Harz ist die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung konsequent auf das zentral-örtliche System abzustimmen. Es sind leistungsfähige und attraktive Zentren zu schaffen, die mit der Erfüllung ihrer Versorgungsfunktion den ländlichen Raum im jeweiligen Verflechtungsbereich aktiv unterstützen. Attraktive Wohn- und Gewerbeflächen sind an städtebaulich integrierten Standorten vorzuhalten und zu entwickeln, wobei eine engere räumliche Zuordnung von Wohn- und Arbeitsort sowie eine weitgehende Vermeidung weiterer Zersiedlungen durch intelligentes Brachflächenmanagement bzw. Nutzung innerörtlicher Reserven angestrebt wird (Pkt. 2 REPHarz).

Für die Planungsregion Harz sind u. a. folgende allgemeine Grundsätze definiert:

- Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Die Zentralen Orte der ländlichen Räume sind als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Die ökologischen Funktionen der ländlichen Räume sind auch in ihrer Bedeutung für den Gesamttraum zu erhalten (Pkt. 3 REPHarz).

Gemäß den Darstellungen des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Harz (REPHarz) gehört die gesamte Planungsregion Harz dem ländlichen Raum an (Pkt. 4.1.2 REPHarz). Ländliche Räume sind als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu entwickeln. Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur ist zu fördern.

Der Tourismus soll als Wirtschaftszweig gestärkt und weiter ausgebaut werden. Damit soll insbesondere eine Stärkung der mittelständischen Wirtschaft erreicht werden. Wesentliche Bedeutung wird dabei der Umsetzung des Prinzips der Barrierefreiheit zukommen. Dabei sind die Schwerpunkte touristischer Netzwerke in Sachsen-Anhalt besonders zu berücksichtigen. Schwerpunkte für den Erholungstourismus sind der Harz und das Harzvorland. Einer in besonderem Maße naturbetonten und naturverträglichen Erholung dienen die Naturparke. Der Naturpark Harz ist als Erholungsgebiet in der Region so zu erschließen und einheitlich zu entwickeln, dass er die Bedürfnisse der Bevölkerung nach landschaftsbezogener Erholung qualitativ befriedigt und die Attraktivität der Region für den überregionalen Fremdenverkehr und Tourismus steigert (Pkt. 5.17 G1-2 REPHarz).

Die Stadt Quedlinburg ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern (Pkt. 4.2, Z 6 REPHarz).

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Schienenverbindung für den Fernverkehr (Pkt. 4.8.2 REPHarz) sowie mit dem Bahnhof (westlich des Plangebietes) eine regional bedeutsame ÖPNV-Schnittstelle (Pkt. 4.8.6 G 7 REPHarz). Die Leistungsfähigkeit der regional bedeutsamen ÖPNV-Schnittstellen ist bedarfsgerecht zu entwickeln. Der bauliche Zustand dieser Schnittstellen und der jeweiligen Umfeldler ist vorrangig entsprechend dem jeweiligen Anforderungsprofil zu verbessern (Pkt. 4.8.6 G 7 REPHarz).

Das Plangebiet liegt vollständig im Siedlungsbereich.

Teilfortschreibung des REPHarz

Für den REPHarz 2009 erfolgte 2018 die Teilfortschreibung „Sachlicher Teilplan – Zentralörtliche Gliederung“. Der Pkt. 4.2 des REP Harz ist Gegenstand dieser Teilfortschreibung. Dieser sachliche Teilplan übernimmt unter anderem die allgemeinen landesplanerischen Vorgaben zur zentralörtlichen Gliederung und textliche Festsetzungen der Mittelzentren und von ober- bzw. mittelzentralen Teilfunktionen (Z1 bis Z 10). Die Stadt Quedlinburg ist weiterhin als Mittelzentrum eingeordnet.

5.1.3 Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung

Mit der vorliegenden Planung im Siedlungsbereich von Quedlinburg werden brachliegende Flächen nachgenutzt und der Innenstadtbereich nachverdichtet. Durch die Nachnutzung und Verdichtung des Siedlungsbereiches wird das Ziel der Raumordnung unterstützt, keine weiteren Freiräume für die Siedlungsentwicklung in Anspruch zu nehmen und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Durch die Planung wird das Angebot an Einrichtungen weiterentwickelt und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mittelzentrums Quedlinburgs verbessert. Das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen wird erhöht. Damit wird auch die Funktionen des Mittelzentrums unterstützt.

Durch die Planung eines Hotels im Harzvorland wird der Tourismus als Wirtschaftszweig gestärkt. Zudem wird mit der Übernachtungsmöglichkeit der Tourismus gefördert. Damit wird dem Ziel, die Schwerpunkte touristischer Nutzung besonders zu berücksichtigen, nachgekommen.

Die Planungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Örtliche Planungen: Flächennutzungs- und Bebauungsplan

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan und dessen Berichtigung sind in der Anlage dargestellt.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg stellt den Bereich des Bebauungsplanes als „Bahnanlagen“ dar. Zudem befindet sich in dem Bereich eine Fläche „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kleinflächige Standorte“.

Die Welterbestadt Quedlinburg stellt derzeit den Flächennutzungsplan neu auf. Darin ist der Bereich des Bebauungsplanes „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Park & Ride Anlage“ und „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Zudem befindet sich in dem Bereich die Fläche „Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: Kleinflächige Standorte“.

Zzt. wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Hierin wird die Fläche als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ geändert. Da die Flächennutzungsplan-Neuaufstellung derzeit noch nicht rechtswirksam ist, wird der Flächennutzungsplan im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Hotel an der Walze“ berichtigt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann gem. § 13a (2) 2. BauGB vielmehr im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes berichtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass er von „Bahnanlagen“ in „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ geändert wird.

Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Darstellungen des (berichtigten) Flächennutzungsplanes entsprechen.

5.2.2 Bebauungsplan

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet und direkt angrenzend nicht. Nordöstlich befindet sich angrenzend an den Park-and-Ride-Parkplatz der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 33 „Neue Halle für Schleudergussverfahren“. Er ist seit 2011 wirksam und setzt im Wesentlichen ein Gewerbegebiet sowie eine private Verkehrsfläche, Flächen für Stellplätze, Garagenzufahrten und Lagerflächen fest.

6 Geplantes Vorhaben

Auf dem Gebiet ist die Errichtung eines modernen Hotelkomplexes mit 3 Vollgeschossen vorgesehen. Insgesamt sollen hierin bis zu 100 Einzel- und Doppelzimmer angeboten werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von der Straße „An der Walze“ aus. Erforderliche Stellplätze werden auf dem Grundstück ebenerdig nordöstlich des Gebäudekomplexes angelegt.

Ansonsten werden die Freiflächen des Grundstückes begrünt.

7 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs	Fläche [m ²]
<ul style="list-style-type: none"> • Nettobauland: sonstiges Sondergebiet (SO) „Hotel“, davon <ul style="list-style-type: none"> ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 ohne Überschreitung = 80 % des Nettobaulands) 2.142 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 535 • Fläche für Versorgungsanlagen (Verteilerschrank) 3 	2.677
Summe:	2.680

8 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

8.1 Art der baulichen Nutzung

Um dem Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen und sonstigen Besuchern in der Welt-erbestadt Quedlinburg nachkommen zu können, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt.

Neben Hotels sind auch hotelbezogene Einrichtungen und Anlagen zulässig, um die Bedürfnisse der Touristen und Besucher abzudecken und flexible Möglichkeiten für eine zukünftige Entwicklung des Gebietes zu ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur Gebäudehöhe (GH) getroffen.

In dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt und entspricht damit der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Das Gebiet kann dementsprechend zu 80 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Der Überbauungsgrad mit Hauptgebäuden wird damit im Hinblick auf die Lage des Plangebietes zentral in der Stadt begrenzt. Gleichzeitig ermöglicht er aber dennoch eine flexible und dem Bedarf entsprechende Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des Bedarfes und in Anlehnung an die umliegende Bebauung auf 3 Vollgeschosse und die Gebäudehöhe auf max. 12 m begrenzt. Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes zum in der Planzeichnung definierten Höhenbezugspunkt. Dieser liegt bei einer Höhe von 121,5 m über Normalhöhennull. Diese Festlegung begrenzt die Höhenentwicklung zur Umgebungsbebauung. Die Gebäudehöhe darf nur ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen überschritten werden, da diese in untergeordneter Form nicht wesentlich stören und funktional erforderlich sind.

8.3 Bauweise, Baugrenzen

Für den Geltungsbereich wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Dadurch müssen die Abstandsvorschriften der BauO LSA in Richtung der südöstlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche „An der Walze“ nicht angewendet werden. In diese Richtung kann ein beliebiger Grenzabstand gewählt werden oder direkt auf die Grenze gebaut werden. Dies ermöglicht einen Hotelbau in der erforderlichen Größe mit einer flexibleren Lage des Baukörpers. Zur Straße hin stört der Baukörper nicht. Dementsprechend wird die Baugrenze direkt auf die Grundstücksgrenze zur Straße gelegt. An den anderen Seiten sind dagegen mindestens 3 m Abstand zur den Grenzen einzuhalten.

8.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Geltungsbereich befindet sich ein Verteilerschrank (Elektrizität), der der Versorgung dient. Um diesen zu sichern, wird der entsprechende Bereich als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

8.5 Schalltechnische Vorgaben

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (ECO 22042, ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Magdeburg 26.08.2022; s. Anlage). Mit dem schalltechnischen Gutachten wurde die an der Fassade zu erwartende Schallimmissionsvorbelastung durch Gewerbe- und Schienenverkehrslärm ermittelt.

Südöstlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände der Walzengiesserei & Hartgusswerk Quedlinburg GmbH sowie andere gewerblich genutzte Flächen. Nordwestlich vom geplanten Hotel befindet sich der Bahnhof von Quedlinburg sowie die zu- und abführenden Bahntrassen (Strecke 6405).

Bei der südlich des geplanten Hotelneubaus vorhandenen Straße „An der Walze“ handelt es sich vorrangig um eine Anliegerstraße. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass an der Fassade des geplanten Hotelneubaus eine maßgebliche Schall-Immissionsvorbelastung durch die Emissionen der Straße „An der Walze“ hervorgerufen wird. Dies gilt insbesondere im Vergleich zur durch den Gewerbelärm zu erwartenden Schall-Immissionsvorbelastung. Es wird daher im vorliegenden Gutachten auf eine Berechnung der Schall-Immissionsvorbelastung durch Straßenverkehrslärm verzichtet.

Im Untersuchungsgebiet besteht gem. Gutachten eine Gemengelage von Wohn- und Gewerbenutzung. Der in derartigen Gemengelagen heranzuziehende Schutzanspruch entspricht dem von Dorf- und Mischgebieten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ betragen danach für Schienenverkehrslärm 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, für Gewerbelärm 60m dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Laut Gutachten unterschreiten die Beurteilungspegel durch Schienenverkehrslärm die Orientierungswerte an allen Fassadenpunkten. Aufgrund von Schienenverkehrslärm besteht somit keine Veranlassung zur Lärminderungsplanung.

Die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm überschreiten dagegen die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 und damit auch die identischen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an mehreren Fassadenpunkten. Die Überschreitungen befinden sich im Nordosten und Süden des Gebäudes.

Das Maß der Überschreitung beträgt an den am stärksten betroffenen Fassadenpunkten fast 13 dB(A). An der Hotelfassade besteht somit ein Lärmbelastungsmaß mit Konfliktpotential. Es besteht Veranlassung zu einer Lärminderungsplanung. Es wird daher festgesetzt, dass von Überschreitungen betroffene Fassaden mit schützenswerter Nutzung (Hotelzimmer, Personalräume, etc.) als Schallschutzmaßnahme mit festverglasten Fensterkonstruktionen und einer Raumbelüftung auszustatten sind.

Neben diesen Lärminderungsmaßnahmen ist zudem auch der passive Schallschutz im Sinne der DIN 4109 umzusetzen.

9 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen in Straße „Klopstockweg“ (Trinkwasser, Strom-, Gas- und Fernmeldenetz sowie Schmutz- und Oberflächenwasser). Der Erschließungsträger kann somit das Plangebiet an das bestehende Leitungsnetz anschließen. [Die Übernahme der Erschließungskosten wird durch den Vorhabenträger mit der Stadt im Durchführungsvertrag geregelt.](#)

9.1 Löschwasserversorgung

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW durch die Stadt zu sichern.

9.2 Oberflächenentwässerung

Das auf den Plangebiet anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen sollte möglichst vor Ort versickert werden, soweit es sich nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen.

Gemäß der Altlasten- und Baugrunduntersuchung (s. Anlage) ist im Bereich der Lockergesteine nach DIN 4124 bis zu einer Tiefe von 1,2 m ein senkrechtes Ausschachten zulässig. Im Bereich der schwach durchlässigen Schicht 2 (Flusslehm) kann es nach Niederschlägen zu einem Wassereinstau in der Baugrube kommen, so dass eine zweckentsprechende Wasserableitung/ Wassererhaltung vorzuhalten ist.

9.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR auf der Grundlage der „Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Gebiet der Entsorgungswirtschaft des LK Harz AÖR (Abfallentsorgungssatzung)“.

10 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

11 Hinweise

11.1 Umweltschadensgesetz und Artenschutz

Um erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt bzw. Verstöße gegen den Artenschutz zu vermeiden, sind das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht zu beachten. Es wird in diesem Zusammenhang insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

11.2 Altlasten/Bodenschutz

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Es wurde ein Gutachten erstellt und der Boden auf mögliche Verunreinigungen und Schadstoffe geprüft. Gemäß dem Gutachten hat sich der Altlastenverdacht bestätigt, da die gesamte Fläche im Plangebiet Schadstoffbelastungen aufweist. Das im Rahmen des Bauvorhabens ausgehobene Material der Schicht 1 (Auffüllungen) gilt damit als überwachungspflichtiger Abfall und muss gesondert aufgehaldet, beprobt und entsorgt werden. Es wird eine baustellenbegleitende Überwachung durch eine Fachperson empfohlen.

Gemäß der Altlasten- und Baugrunduntersuchung (s. Anlage) sind weitere baugrundtechnische Anforderungen bei nachfolgenden Planungen zu beachten.

12 Auswirkungen des Bebauungsplanes

12.1 Auswirkungen auf die Umgebung

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Bahnschienen und der Erschließungsstraße „An der Walze“, an die sich gemischte, überwiegend gewerbliche Nutzungen, anschließen (im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt).

Das Plangebiet wird über die Straße „An der Walze“ erschlossen. Das Vorhaben erzeugt einen gebietstypischen Verkehr, der keine erheblich höhere Verkehrsbelastung verursacht. Der Mehrverkehr kann durch die Straße „An der Walze“ aufgenommen werden.

Durch die Ansiedlung eines Hotels wird dem Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen und sonstige Besucher nachgekommen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

12.2 Auswirkungen auf wirtschaftliche Belange

Südlich an das Plangebiet grenzen verschiedene gewerbliche Betriebe an. Durch die Ansiedlung eines Hotels wird die gewerbliche Nutzung aufgenommen und fortgeführt. Die gewerbliche Nutzung wird durch das Vorhaben daher nicht eingeschränkt. Dagegen haben Mitarbeiter und Gäste der Unternehmen die Möglichkeit der Übernachtung.

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zu einer Stärkung der regionalen Wirtschaft durch Bauaufträge zum Ausbau der Erschließung, zur Errichtung der Gebäude und zur Gestaltung der Freiflächen kommen.

Durch die touristischen Gäste wird zudem die regionale Wirtschaft gestärkt.

Durch den Hotelbetrieb werden neue Arbeitsplätze geschaffen.

12.3 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 65 „Hotel an der Walze“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass eine Freifläche mit einem Hotel überplant wird.

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,8) können zukünftig bis zu 80 % der Grundstücksfläche versiegelt werden.

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 Umweltschaden

fung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Der Artenschutz ist dennoch zu beachten.

Das Plangebiet wurde von der infraplan GmbH am 16.03., 26.04., 25.05., 17.06. und 11.07.2022 begangen und artenschutzrechtlich beurteilt. Die Fläche stellt sich als innerörtliche Freifläche dar, die überwiegend als zweimal im Jahr gemähte, artenreiche trockene Ruderalflur ausgeprägt ist. Am südwestlichen Rand besteht eine etwa 1,0 m hohe und 3,0 m breite wallartige Aufschüttung mit einer lückigen Sukzession von niedrigen Einzelbüschen. Diese wird hauptsächlich aus Weichselkirsche (*Prunus mahaleb*) sowie sehr vereinzelt aus Jungwüchsen von Spitz- und Feuerhorn-Ahorn (*Acer negundo* und *ginnala*) und Apfel (*Malus spec.*), Waldrebe (*Clematis vitalba*), Brombeere (*Rubus agg.*) und Heckenrose (*Rosa vulgaris*) gebildet.

Diese sehr lichte Gehölzreihe auf dem Wall begrenzt das Plangebiet zu einem asphaltierten Parkplatz im Südwesten. Im Nordwesten, Nordosten und Südosten grenzen weitere Verkehrsflächen an die Ruderalbrache an, ohne weitere abschirmende Gehölze.



Bestimmende Ruderalflur trockener Prägung im Plangebiet mit angrenzendem Bahnhof, Parkplatz und Gewerbebebauung, Blick nach Nordosten am 16.03.22



Ruderalstreifen an der Nordwestgrenze des Plangebietes benachbart zum Gleisbett, Blick nach Südwesten am 26.04.22



Plangebiet an der Südostgrenze benachbart zum Fußweg und Asphaltstraße, Blick nach Südwesten am 26.04.22



Einzelbüsche der Steinweichsel auf einem Erdwall angrenzend zum benachbarten Parkplatz im Südwesten des Plangebietes, Blick nach Nordwesten am 26.04.22



Vollblüte der leguminosenreichen, trockenen Ruderalflur im Plangebiet mit Bahnhofsgebäude im Hintergrund, Blick nach Nordwesten am 25.05.22



Nördlicher Plangebietsrand mit artenreicher Ruderalflur. Im Hintergrund rangierende Dampflok auf Schmalspur, Blick nach Nordosten am 25.05.22



Luftbild des Geltungsbereiches (Luftbild: © Google Maps, 23.06.2022)

Die Ruderalflur ist artenreich im Besatz an typischen mehrjährigen Ruderalpflanzen auf schottrig-basischen Untergründen. Prägend sind hier Luzerne, Weiß- und Bastardklee, Zottel- und Zaunwicke, Labkräuter, Nachtkerze, Beifuß, Wermut, Sauerampfer, Brenn- und Taubnessel, Distelarten, Johanniskraut, Frühlingsfingerkraut, Stink-Storchschnabel, Mohnarten, Ackerwinde sowie Gräsern wie Queckenarten, Rotschwingel, Knautgras, Taube Trespe, Wiesenschwingel und Honiggras.

Entlang der angrenzenden Verkehrsflächen, den niedrigen Laubgehölzen im Südwesten und der bestimmenden Ruderalbrache wurden keine aktuellen oder potentiellen Nistplätze (Altnester) für gehölz- oder bodenbrütende Vögel festgestellt.

Grundsätzlich ist jedoch das gesamte Plangebiet als Teilnahrungshabitat europarechtlich geschützter Vogelarten geeignet. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Verkehrsfläche- und Gewerbenutzung sind jedoch nur vergleichsweise weitverbreitete Vogelarten insbesondere des Siedlungsraumes als Nahrungsgäste zu erwarten, die nicht auf der Roten Liste Sachsen-Anhalts verzeichnet sind. Da besondere Bauformen oder Großbäume im Plangebiet fehlen, bieten sich grundsätzlich keine Quartieräume für Vogel- und Fledermausarten.

Es wurden trotz Auslegung von Fangmatten im Plangebiet und an den Transektgängen entlang der nördlichen Plangrenze zum Gleisbett der Bahn keine Reptilien oder Lurche nachgewiesen.

Die Funde an Losungen, Löchern und Bodenverwundungen weisen auf intensive Raumnutzungen von Feldwühlmaus, Marder und Waschbären hin. Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke wurden regelmäßig über dem Terrain gesichtet. Eine Rotmilanbrut besteht aktuell nördlich der Bahnhofsanlagen im Grünring zwischen Bode und Altstadt. Diese nutzen die Mäusequelle im Plangebiet.

Die blütenreiche Ruderalflur wird von ubiquitären und häufigen Insekten (einige Tagfalter, Stechimmen und Heupferden) besucht.

Biotope oder Habitate mit langer Entwicklungszeit (> 25 Jahre) bzw. höherwertigere Ausprägungen an sandigen Offenbiotopen sind nicht vorhanden.

Vorkommen streng geschützter oder gefährdeter Pflanzen- und Tierarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung wurden auf dem innerstädtischen Grundstück, welches von Verkehrsanlagen umgeben ist, nicht vorgefunden.

Durch die Planung geht ein Nahrungsteilhabitat für Rotmilane, Mäusebussarde und Turmfalken verloren. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch weitere Brach- und Grünflächen auf die sie ausweichen können.

Dementsprechend erfüllt die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Bei der Umsetzung des Bauprojektes bzw. bei der Rodung von niedrigen Gehölzen sind daher keine artenschutzrechtlichen Belange (§§ 39 und 44 BNatSchG) entgegenstehend.

Eine mögliche Fällung der Junggehölze am Südwestrand oder Arbeiten zur Bauvorbereitung sind demnach ohne weitere Kontrolle auch ganzjährig möglich.

Die Planung ist somit mit dem Artenschutz vereinbar.

Ausgearbeitet von:
infraplan GmbH

Wernigerode, ____:____:_____

.....
Planverfasser/-in

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65 „Hotel an der Walze“ in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Quedlinburg, ____:____:_____

.....
Oberbürgermeister

ANLAGEN

Anlage 1:

Berichtigung Flächennutzungsplan der Stadt Quedlinburg

Anlage 2:

Schalltechnisches Gutachten

(ECO AKUSTIK Ingenieurbüro für Schallschutz, Magdeburg, 26.08.2022)

Anlage 3:

Baugrund- und Altlastenuntersuchung

(M&S Umweltprojekt GmbH, Plauen, 31.01.2022)