

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1. Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung	3
1.2. Darstellungsgrundlagen	3
1.3. Planvorgaben	3
1.4. Planungsanlass	5
1.5. Planverfahren	5
2. Rahmenbedingungen	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.2 Lage- und Zustandsbeschreibung	7
2.3 Verkehr und Infrastruktur	8
2.4 Schallschutztechnische Bedingungen	8
2.5 Bodenverhältnisse und Baugrund	8
2.6 Grundwasser	9
2.7 Denkmalpflege und Archäologie	9
2.8 Eigentumsverhältnisse	10
2.9 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung	10
2.10 Feuerwehr	11
2.11 Naturräumliche Grundlagen	11
3. Planungsinhalte	14
3.1 Grundkonzept	14
3.2 Art der baulichen Nutzung	14
3.3 Maß der Schall-Emissions- und -immissionswerte	15
3.4 Maß der baulichen Nutzung	16
3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
3.6 Verkehrsflächen	18
3.7 Private Grünflächen und Erhaltung von Bäumen	19
3.8 Anpassungen an den Klimawandel	20
4. Ver- und Entsorgungsanlagen	21
4.1 Aktueller Leitungsbestand	21
4.2 Schmutz- und Niederschlagsentwässerung	21
4.3 Trinkwasserversorgung	22
4.4 Löschwasserversorgung	22
4.5 Gasversorgung	23
4.6 Elektrizitätsversorgung	24
4.7 Infokabel / Telekommunikation	24
4.8 Abfallbeseitigung	24
5. Auswirkungen der Planung	24
5.1 Auswirkungen auf das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld	24
5.2 Durchführung	26
5.3 Bodenordnung	26
5.4 Natur und Umwelt	26
5.5 Flächenbilanz	28

Anlagen:

- Baugrundgutachten von der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH
- Schalltechnisches Gutachten von ECO Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl. Phys. Hagen Schmidl

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

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)

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 254)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Darstellungsgrundlagen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, LVermGeo
Gemeinde: Quedlinburg, Welterbestadt
Gemarkung: Quedlinburg, Flur: 29
Flurstücke: 28 u.a.
Erlaubnis zur Vervielfältigung erteilt durch
Das LVermGeo Sachsen-Anhalt,
Liegenschaftskataster/ALKIS 10/2017 c GeoBasis-DE/LVermGeo LSA,
[2019, A18/1-10159/09]
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)

1.3 Planungsvorgaben

Raumordnung und Landesplanung

Bauleitplanungen 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 Welterbestadt 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.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich der Welterbestadt Quedlinburg. Er ist umgeben von 1- bis 4- geschossigen Wohnbebauung, ruhigem Gewerbe, Verwaltungsgebäuden (Finanzamt) und ab 80 m Luftlinie eine Walzengießerei & Hartgußwerk.

Flächennutzungsplan (FNP) – Quedlinburg

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Welterbestadt Quedlinburg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan vom 17.10.1998. In der derzeit aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg ist das Areal als Mischgebiet dargestellt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für diesen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung der § 6a „Urbane Gebiete“ (MU). Der Leitgedanke dabei ist eine „Stadt der kurzen Wege“ zu gestalten, denn das **urbane Gebiet** ermöglicht eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur und Sport. Hierbei ist der Anteil von Gewerbe und Wohnen nicht relevant.

Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, vielmehr kann sowohl die wohnbauliche als auch die gewerbliche Nutzung oder eine soziale, kulturelle Nutzung gebietsbezogen im Vordergrund stehen. Neben dieser Fläche gibt es im B-Plan noch einen Bereich der privaten Grünfläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Da die Art der Nutzung nicht dem Flächennutzungsplan entspricht, kann sie nicht daraus entwickelt werden.

Die Berichtigung des FNP muss gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgen, d.h. er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung des Plangebiets zum urbanen Gebiet ergänzt die in der Umgebung bestehende Gemengelage verschiedener Bebauungen und Nutzungen und rundet das Quartier ab. Die Inwertsetzung brachgefallener Flächen ist Teil der Aufwertungsstrategie für die Gesamtstadt Quedlinburg.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg (ISEK)

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 mit dem Willen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes überein. Hier wird unter anderem erklärt, dass Wohnungsneubau z. B. zur Schaffung besonderer Wohnformen auch weiterhin Bestandteil der Quedlinburger Stadtentwicklung sein soll. Mit dem geplanten Urbanen Gebiet kann unter anderem auch dem wachsenden Bedarf nach Wohneigentum Rechnung getragen werden.

1.4 Planungsanlass

Aufgabe der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Leitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs (§ 1 Abs. 1 BauGB). Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen (§ 2 Abs. 1 BauGB), sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Sie sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Planungsanlass ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen urbanen Gebiets als Angebotsplanung für die Errichtung von Wohngebäuden und Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 „Klopstockweg / Bergstraße“ (ehemals Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Klopstockweg / Bergstraße“) soll die ungenutzte und verwahrloste Fläche südlich der Bergstraße zu einem urbanen Gebiet entwickelt werden und damit eine Abrundung der umliegenden Quartiere bilden.

1.5 Planverfahren

Bebauungsplan

Die Eigentümerin des Plangebietes, die Bauland Projektentwicklung GmbH, beabsichtigt das Areal zu erschließen, in einzelne Bauparzellen zu zerlegen und die baureifen Parzellen an die Endverbraucher / Bauherren zu verkaufen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein mehrstufiger, gesetzlich vorgeschriebener Planungsprozess aus planerischer Arbeit, politischer Diskussion und Entscheidung, Beteiligung verschiedener Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit. Die Stadt Quedlinburg übt ihre Planungshoheit und Entscheidungsgewalt als Träger des Bauleitplanverfahrens aus. Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB).

Durch Beschluss des Stadtrates am 05.03.2015 (Beschluss-Nr. BV-StRQ/005/15) wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40

„Wohnbebauung Klopstockweg / Bergstraße“ eingeleitet. Am 30.06.2022 hat der Stadtrat den Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Beschluss-Nr. BV-StRQ/041/22) über den Bebauungsplan Nr.40 „Wohnbebauung Klopstockweg/Bergstraße“ gefasst.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Welterbestadt Quedlinburg am 31.08.2022 öffentlich bekannt gemacht und im Zeitraum vom 12.09.2022 bis 14.10.2022 öffentlich ausgelegt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Die bauleitplanerische Regelung der Nachnutzung im baurechtlichen Innenbereich stellt einen klassischen Fall der Innenentwicklung dar. Die überbaubare Fläche des Plangebiets liegt unter 20.000 m². Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ursprünglich bebaute und seit längerem brachgefallene Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches, welches durch das geplante Vorhaben wiedernutzbar gemacht wird bzw. zur Nachverdichtung des umliegenden Quartiers dienen soll. Der Bebauungsplan wird daher als Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

Da mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Schutzgüter der Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden, ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Ziele des Bebauungsplanes

Die Festsetzung des Baugebietes gemäß des Aufstellungsbeschlusses als Wohngebiet entspricht nur ungenügend der vorhandenen Gemengelage in der Umgebung des Plangebietes, bestehend aus Wohnnutzung, produzierendem und nichtproduzierendem Gewerbe, sozialen Einrichtungen wie Schulen, öffentliche Verwaltung, Freizeit- und Erholungsflächen. Die nochmalige Prüfung der Gemengelage und der vorhandenen Nutzungen begründet die Einordnung der Ortslage als urbanes Gebiet. Um die vorhandenen Strukturen zu berücksichtigen und eine Einordnung des Plangebietes in die Struktur zu gewährleisten und somit Konflikte zwischen den vorhandenen und hinzukommenden Nutzungen entgegenzuwirken, werden das Ziel des Bebauungsplanverfahrens dahingehend neu definiert, dass nunmehr Baurecht für ein urbanes Gebiet geschaffen werden soll.

Um den Charakter eines urbanen Gebietes zu gewährleisten, ist zu berücksichtigen, dass keine der Hauptnutzungsarten völlig verdrängt werden darf. Eine gleichgewichtige Mischung der genannten Nutzungsarten wird gleichwohl nicht verlangt, die Wohnnutzung kann in einem urbanen Gebiet überwiegen, jedoch müssen die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets und damit der Baugebietscharakter gewahrt bleiben. Somit muss neben dem Wohnen ein deutlich erkennbarer Anteil des Baugebiets den weiteren in der Regelung genannten Nutzungsarten (gewerblichen, sozialen, kulturellen und/oder anderen Nutzungen) vorbehalten bleiben.

Umbenennung des Bebauungsplanes

Damit die Bezeichnung des Bebauungsplanes nicht den Zielen des Bebauungsplanes widerspricht, wird der Bebauungsplan umbenannt in Nr. 40 „Klopstockweg / Bergstraße“.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Welterbestadt Quedlinburg im Kreuzungsbereich von Bergstraße und Klopstockweg und wird darüber verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Klopstockweg / Bergstraße“ erstreckt sich über das gesamte Flurstücke 28 der Flur 29 und hat eine Flächengröße von 11.626 m².

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- Norden: Bergstraße / Klopstockweg
- Osten: Bildungszentrum Ostharz / Hotel Balneolum
- Westen: Klopstockweg, Bestandsbebauung
- Süden: Park Johannishain mit Bismarckturm

2.2 Lage- und Zustandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Hauptbahnhof Quedlinburg innerhalb eines gewachsenen Stadtgebietes, das sich vorrangig durch Wohnbebauung und im nördlich angrenzenden Bereich durch Gewerbenutzung, Verwaltungsnutzung und Einzelhandel auszeichnet. Westlich des Plangebiets befinden sich neben Wohnnutzung auch Bildungs- und Sporteinrichtungen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen im Norden, Osten und Westen typische innerstädtische Mischnutzungen bestehend aus eingeschränktem und nichtstörendem Gewerbe und Wohnnutzungen an, deren Emissionsniveau keine erheblichen Beeinträchtigungen für das geplante urbane Gebiet erwarten lassen.

Im näheren Umfeld befinden sich zudem produzierendes Gewerbe, mit emissionsrelevanten Auswirkungen bis in die nördlichen Randbereich des Plangebietes.

Das Plangebiet war ursprünglich mit Gewerbegebäuden bebaut, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurden. Das Areal stellt sich heute eine ungenutzte innerstädtische Brachfläche dar, die teilweise von Schutthaufen (territoriale Aufschüttungen abgerissener Gebäude) durchsetzt ist. Im östlichen und südlichen Randbereich befindet sich älterer und tlw. maroder Baumbestand. Da das Gelände über einen längeren Zeitraum keiner Nutzung zugeführt werden konnte, macht dieses einen verwahrlosten Eindruck (Erdablagerungen, Schuttablagerungen, z. T. undurchdringliche verwilderte Baum- und Strauchpflanzungen, alter Zeltbestand neben einem abgerissenen Gebäude mit Schutthaufen).

Das Gelände des Plangebietes steigt vom Klopstockweg in Richtung Südosten bis zu einer vorhandenen Böschung ca. 2,0 m an. Oberhalb der Böschung ist das Areal nochmals 2,0 m höher. Dort befindet sich ein Weg mit umfangreichem Baumbestand.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert zurzeit auf den unbefestigten Flächen des Areals.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

2.3 Verkehr und Infrastruktur

Das Gebiet ist sowohl durch das vorhandene innerörtliche und überregionale Straßenverkehrsnetz (A 36, B 27, B 79) als auch durch den öffentlichen Personalverkehr (ÖPNV) für den Individualverkehr zu den Nah- und Fernverkehrszielen erschlossen.

Die innerörtliche ÖPNV-Erschließung übernimmt zum jetzigen Zeitpunkt die Buslinie 206.

Die überregionale ÖPNV-Anbindung wird vorrangig durch den Hauptbahnhof Quedlinburg und den Zentralen Omnibusbahnhof, die sich beide in einer fußläufigen Entfernung von ca. 800 m befinden, realisiert.

Das Plangebiet selbst ist über die Bergstraße zu erreichen.

Die Versorgung über kommunale, soziale und kulturelle Einrichtungen, Ärzte und Pflegedienste, Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Hotels und Gaststätten usw. sind vorhanden und lagespezifisch fußläufig oder verkehrsnah zu erreichen.

2.4 Schallschutztechnische Bedingungen

Der Bebauungsplan wurde in Bezug auf den Immissionsschutz im Gutachten der Fa. ECO-AKUSTIK GmbH Bericht Nr. ECO 22048 vom 10.05.2022 einer schalltechnischen Beurteilung unterzogen.

Dazu wurden die Flächen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen (u.a. Walzengießerei & Hartgußwerk Quedlinburg GmbH, WFW Umformtechnik GmbH, etc.) mit Schall-Emissionen belegt, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Gemengelagen (60/45 dB(A)) an der bestehenden Wohnbebauung führen. Über eine Schallausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Hindernisstruktur wurde dann die auf das Plangebiet einwirkenden Schall-Immissionsvorbelastung berechnet.

Die Ergebnisse der flächendeckenden Berechnungen sind im B-Plan Planteil A sowie in der Anlage 1 des schallschutztechnischen Gutachtens dargestellt. Hier ist zu erkennen, dass innerhalb des Plangebietes in allen Beurteilungszeiträumen keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für das Urbane Gebiete (MU1) von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für die weiteren Urbanen Gebiete (MU2-MU4) von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten sind.

Bezugnehmend auf die möglichen Verkehrsemissionen aus dem Klopstockweg und der Bergstraße im Plangebiet wird auf die Stellungnahme des Gutachters ECO-Akustik vom 07.03.2023 verwiesen.

Aufgrund der vorhandenen Bestandsbebauung entlang beider öffentlichen Verkehrswege mit einem Schutzanspruch vergleichbar dem eines Mischgebietes, in Verbindung mit der im Plangebiet auszuweisenden Nutzungsart Urbanes Gebiet, sind aus gutachterlicher Sicht keine negativen Auswirkungen durch Schall-Immissionen des öffentlichen Straßenverkehrs zu erwarten.

Damit ist das Bebauungsplanvorhaben aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.

2.5 Bodenverhältnisse und Baugrund

Durch die Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH wurde ein Bodengutachten angefertigt, um die Gegebenheiten des Baugrundes und des Grund- und Oberflächenwassers zu ermitteln.

Für die Erkundung des Baugrundes wurden an verschiedenen Positionen des Geländes Bohrungen durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Bodenniederung, in der unter einer zumeist dünnen Auelehmdecke mächtigere fluviale Kiese und Schotter anstehen. An den untersuchten Stellen wurde eine 0,15 – 0,7 m starke z. T. aufgefüllte Oberbodenschicht erkundet, die im ungestörten Zustand bereits von den fluvialen Kiesen und Schottern unterlagert wird. Diese reichen bis ca. 5 m unter GOK, wobei ihre Schichtdicke nach Osten hin abnimmt. Die Basis der fluvialen Ablagerungen wird von Tonsteinen gebildet. Lokal werden die Kiese von einer 0,2 – 0,65 m mächtigen Decke aus steifem z. T. halbfesten Auelehm bedeckt, der so bis max. 1,2 m unter GOK reicht. Je nach Lage der Bohrungen sind durch die vorherige Bebauung Auffüllungen aus Kies, Schotter mit höherem Bauschuttanteil und Beimengungen von Kohle und Schlackeresten erkundet worden (auch im Bereich der geplanten Erschließungsstraße). Diese Auffüllungen weisen Mächtigkeiten von bis zu 1,15 m auf, wobei lokal höhere Schichtdicken in Abhängigkeit von der Vornutzung nicht auszuschließen sind.

2.6 Grundwasser

Durch die Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH wurden im Baugrundgutachten, auch die Gegebenheiten zum Grund- und Oberflächenwasser ermittelt. Im Rahmen der Erkundungen zum Zeitpunkt überregional niedrigerer Wasserstände wurde bis 3,0 m Tiefe kein Grundwasseranschnitt festgestellt. Nach den Erfahrungen der Ingenieurgesellschaft für Baustoffe und Bautechnik Bischof mbH ist eine mittlere Wasserführung im Niveau von 4,0 – 5,0 m unter GOK anzunehmen, die für das Bauvorhaben auch bei möglichen Anstiegsbeträgen von 1,0 m jedoch ohne Relevanz wäre. Das lokale Auftreten von Stauwasser auf dem bindigen Boden ist niederschlagsbedingt nicht auszuschließen.

2.7 Denkmalpflege und Archäologie

Denkmal

In dem südöstlichen Teilbereich des Plangebiets ragt das Baudenkmal „Park Johannishain“ in das Plangebiet hinein. Diese Teilfläche soll im Rahmen des B-Planverfahrens aus der Denkmalfäche „Park Johannishain“ entnommen werden. Das Denkmal „Park Johannishain“ besitzt nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde keine überörtliche Bedeutung. Insofern ist eine Bereinigung und Nachnutzung des Bereichs zumutbar und hinzunehmen. Darüber hinaus wird der zu erhaltende Baumbestand in diesem Bereich des Plangebietes festgesetzt. Dadurch wird ein geordneter Übergang der Bebauung zum „Park Johannishain“ sichergestellt.

Im westlichen Geltungsbereich befinden sich die denkmalgeschützten und durch die Eigentümer bewohnten Wohnhäuser Klopstockweg 16, 18 und 20. Die Außenkante des Gebäudes Klopstockweg 16 ca. 90 cm ist von der Grundstücksgrenze der südwestlich gelegenen Bauparzelle entfernt. Statische Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der denkmalgeschützten Wohnhäuser, insbesondere des Wohnhauses Klopstockweg 16 sind kein Thema im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Diese können sich in nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) ergeben. Konkrete Sicherungsmaßnahmen sind in diesen Genehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. festzulegen.

Archäologie

Archäologische Funde oder Befunde sind im Plangebiet nicht bekannt. Für Erdarbeiten besteht bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine grundsätzliche gesetzliche Meldefrist.

Die zuständige Meldestelle ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Harz. Funde oder Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind nach § 9 Abs.3

DenkmSchG LSA bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und anzuzeigen:

Landkreis Harz
Untere Denkmalschutzbehörde
Friedrich-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt.

Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG LSA Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 (1 und 2) und die Genehmigungspflicht nach § 14 (1) DenkmSchG LSA. Soweit erforderlich kann diese gemäß § 14 (9) Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten. Für den Fall des Zutagetretens von archäologischen Funden bei Erdeingriffen, die nach §14 (9) DenkmSchG LSA zu dokumentieren sind, sollten zur Umsetzung denkmalrechtlicher und denkmalpflegerischer Grundsätze und Ziele bezüglich des Erhalts, der Pflege oder Dokumentation von Kulturdenkmalen sowie des Erkenntnisgewinns gem. § 36 Abs. 2 Nr. 5 VwVfG die Erteilung weitergehender Auflagen vorbehalten werden. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die das Plangebiet betreffenden Flurstücke wurden von der Bauland Projektentwicklung GmbH zum Zweck der Entwicklung und Erschließung erworben.
Der Eigentümer beabsichtigt den vollständigen Verkauf der Bauparzellen an Enderwerber.

2.9 Altlasten und Kampfmittelbeseitigung

Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Harz ist für eine Teilfläche des Vorhabengebietes eine Altlastenverdachtsfläche, unter der Kennziffer 15 085 235 5 23123 - Mertik Werk | erfasst. Untersuchungen im Rahmen der Planung für die vorgesehene urbanen Bebauung auf dem Flurstück 28, der Flur 29 sind bereits erfolgt. Im Ergebnis wurden die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngebiete — Anhang 2 Nr. 1.4) eingehalten. Auch bei den vorher durchgeführten Boden- und Baugrunduntersuchungen wurden keine Überschreitungen (RsVminA) festgestellt.

Sollten während der Baumaßnahme kontaminierte Bodenbereiche festgestellt werden, ist eine weitergehende Untersuchung dahingehend erforderlich, ob der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht bzw. ausgeräumt werden kann.

Zur umgehenden Information und Festlegung der weiteren Verfahrensweise ist die

Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Harz
Fr.-Ebert-Str. 42, 38820 Halberstadt
Tel.: 0 39 41/59 70 - 57 65 oder - 57 60

unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Die Mitteilungspflicht bei Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht gemäß § 3 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. Gemäß § 4 BBodSchG besteht die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bei Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen.

Die im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen anfallenden Bodenmaterialien (Baugrubenaushub) sind so weit wie möglich am Standort der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Kampfmittelbeseitigung

Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand der Unterlagen (Belastungskarte) nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei Baumaßnahmen und erdengreifenden Maßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Dennoch sind Kampfmittelfunde jeglicher Art nicht auszuschließen. Daher sollte jeder zukünftige Bauherr das Grundstück auf Altlasten untersuchen lassen.

2.10 Feuerwehr

Bestehende und entstehende Nutzungsgebiete und Anlagen müssen so beschaffen sein, dass der Entstehung und Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie eine wirksame Brandbekämpfung möglich sind. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Objekten mit erforderlichen Aufstellflächen sind Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

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 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.

2.11 Naturräumliche Grundlagen

Die Betrachtung der naturräumlichen Grundlagen erfolgt schutzgutbezogen. Es handelt sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche innerhalb des Stadtgebietes. Dabei liegt die Fläche am Rand des Bodetals. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich ein Baumbestand (einige wenige Bäume innerhalb der Bebauung und mehrere Bäume an östlichen Rand) der sich hier entwickelt hat. Nach der Nutzungsaufgabe wurden die Gebäude und Befestigungen abgebrochen und die ehemaligen Keller aufgefüllt. Es haben sich Ruderalfluren und Gebüsche angesiedelt. Auf dieser innerstädtischen Brache soll ein „urbanes Gebiet“ entwickelt werden.

Schutzgut Mensch

Das Vorhaben befindet sich südlich des Bahnhofs der Stadt Quedlinburg. Es ist von einer dichten Bebauung umgeben. Entlang des Klopstockweges und der Bergstraße sind Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude zu finden. Die Flächen wurden im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. In diese vorhandenen Strukturen wird sich das geplante Vorhaben einfügen. In der näheren Umgebung sind keine Nutzungen mit einem erhöhten Schutzbedarf (Lärm- bzw. Emissionsschutz) vorhanden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt. Nach der Nutzungsaufgabe haben sich neben den Bestandsbäumen an vielen Stellen Gehölze, Bäume und Ruderalfluren angesiedelt. In diese Strukturen muss mit dem Vorhaben eingegriffen werden. Da es sich um ein Vorhaben zur Innenentwicklung nach § 13a (BauGB) handelt, sind keine Ausgleichsmaßnahmen auszuweisen. Es gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a BauGB (1) Nr. 4. Der § 13a kann für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² angewendet werden. Diese Bedingungen werden durch das Plangebiet erfüllt. Demnach kann der § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung angewendet werden.

Für Teile des Baumbestandes wurde im Dezember 2021 ein Fällantrag gestellt. Dieser wurde am 10.12.2021 bestätigt. Damit können die notwendigen Bäume (zur Umsetzung des Vorhabens) beseitigt werden. Zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen (§ 15 BNatSchG) wird am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Grünfläche ausgewiesen. Diese setzt sich außerhalb des Geltungsbereichs fort. Hier können die Bäume erhalten werden. Weitere einzelne, wertvolle Bäume werden innerhalb des geplanten „Urbanen Gebietes“ erhalten und im Bebauungsplan „zum Erhalt“ festgesetzt.

Geschützte Arten

Bei dem umfangreich vorhandenen Baumbestand muss man mit dem Vorkommen von geschützten Arten (Vögel) rechnen. Es sind dies vor allem Vögel, die in den Gehölzen brüten. In einer Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom September 2022 wurde erklärt, dass es aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die vorliegende Planung gibt. Es wird eingeschätzt, dass in dem ehemals gewerblich genutzten Bereich vor allem allgemein verbreitete Arten vorkommen, bei denen keine Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen werden. Vielmehr können diese in den benachbarten Park oder den angrenzenden Grünflächen ausweichen. Auch wird im Geltungsbereich ein Teil der Bäume erhalten.

Zum Schutz der vorkommenden Vögel ist die zeitliche Befristung nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Dann sind auch keine Verstöße gegen das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG zu erwarten.

Es sind bei der Fällung die größeren Bäume auf ein Vorkommen von Nisthöhlen bzw. Fledermausquartieren zu untersuchen. Diese können bei einer Begutachtung vom Boden aus nicht ausgeschlossen werden. Dazu müssen die Bäume unmittelbar vor einer Fällung fachkundig begutachtet werden. Dies kann auch von einer qualifizierten Fachfirma (Baumfällfirma) umgesetzt werden.

Schutzgut Luft und Klima

Es handelt sich um eine ehemals bebaute Fläche neben einer Parkanlage. Die Planfläche liegt mitten im Stadtgebiet und hatte keine besondere Bedeutung für das Stadtklima. Es wurden bei der Begehung der Flächen auch keine wichtigen, klimatischen Funktionsbeziehungen (Ventilationsbahnen) festgestellt, die die Fläche tangieren. Durch das Vorhaben wird in die klimatische Situation nicht eingegriffen. Die Funktionsbeziehungen im Nahbereich bleiben erhalten.

Schutzgut Landschaft

Es handelt sich um ein Stadtgebiet, das Ende des 19. Anfang des 20. Jahrhunderts mit einer Blockrandbebauung erschlossen wurde. Dieser besteht aus einer Mischung aus Wohn- und Gewerbegebäuden aus verschiedenen Bauzeiten. Die Struktur ist relativ aufgelockert nur die Straßenfronten sind deutlich durch die Gebäudefluchten markiert. Diese Straßenfronten

bleiben erhalten und die vorhandene Struktur wird weitgehend aufgenommen. In Richtung Südosten grenzt die Fläche an eine öffentliche Grünfläche.

Schutzgut Boden

Der Boden nimmt eine zentrale Stellung im Naturhaushalt ein, er ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt als Wasser- und Nährstoffspeicher. Der Boden ist stets direkt bei Veränderungen anderer Umweltfaktoren betroffen, aber auch Beeinträchtigungen des Bodens schlagen sich – wenn auch zeitlich verzögert – auf andere Umweltbereiche z.B. Grundwasser oder Pflanzenwachstum nieder.

Die o.g. Funktionen des Bodens werden beeinträchtigt durch:

- Schadstoffeintrag bzw. Schadstoffanreicherung im Boden,
- Verdichtung des Bodens durch mechanische Belastungen und/oder Entwässerung,
- Bodenverlust durch Überbauung, Versiegelung und Bodenentnahme.

Detaillierte Angaben können dem Punkt 2.5 Baugrundverhältnisse und Baugrund entnommen werden. Es handelt sich um eine ehemals bebaute und versiegelte Fläche. Daher sind an vielen Stellen Auffüllungen zu finden. Ohne diese Störungen würde man eine dünne Aulehmschicht über fluviale Kiese und Schotter vorfinden. Wegen der vorhandenen Vorbelastungen ist das Schutzgut Boden innerhalb des Untersuchungsraumes nicht sehr wertvoll.

Schutzgut Fläche

Es handelt sich um eine innerstädtische Brache, die aus einer gewerblichen Nutzung hervorgegangen ist. Die Fläche liegt isoliert von der offenen Landschaft mitten im Stadtgebiet.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Im Untersuchungsraum findet man keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Angaben zum Grundwasser können dem Punkt 2.6 entnommen werden. Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen, sowie Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten. Es werden keine direkten Auswirkungen auf das Grundwasser erwartet. Im Untersuchungsraum findet man ungespanntes Grundwasser in den eiszeitlichen Lockergesteinsschichten. Das Grundwasser korrespondiert mit der Wasserführung der Bode und schwankt im jahreszeitlichen Verlauf. Das Grundwasser ist an die kiesigen und sandigen Schichten im Untergrund gebunden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Angaben zur Denkmalpflege und Archäologie können dem Punkt 2.7 entnommen werden. Im Untersuchungsraum sind keine archäologischen oder Baudenkmale bekannt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Harz anzuzeigen ist. Es ist entsprechend des DenkmSchG LSA zu verfahren. Die Fundstelle ist nach dem Fund nach der Anzeige bis zum Ablauf einer Woche im unveränderten Zustand zu erhalten.

Wechselwirkungen:

Wesentlich an der Landschaftsplanung ist die Betrachtung der ökologischen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander. Bei den Wechselwirkungen können verschiedene Effekte auftreten, einmal, dass sich die Veränderungen in den Schutzgütern neutral zueinander verhalten, zum anderen, dass sich diese Veränderungen gegenseitig ausschließen bzw. ohne Wechselwirkungen überlagern und als letztes, dass sich die Veränderungen der

Schutzgüter bzw. die Eingriffe gegenseitig verstärken (Synergieeffekt). Auch sind die Fälle zu betrachten, bei denen eine Wirkung auf verschiedene Ursachen zurückgeht.

Diese Synergieeffekte ergeben sich aus den Wirkungen bestimmter Biotop- bzw. Habitatstrukturen auf verschiedene Schutzgüter, wie zum Beispiel des Bodens. Veränderungen am belebten Oberboden wirken vorerst nur auf diesen. In der Kette der ökologischen Wirkzusammenhänge entstehen zeitlich versetzt, Beeinträchtigungen/Auswirkungen auf das Grund- und Oberflächenwasser, die Arten und Lebensgemeinschaften und letztlich über die Nahrungskette auch auf den Menschen.

3. Planinhalte

3.1 Grundkonzept

Um das Planungsziel zu erreichen, wird das Plangebiet zu einem Urbanen Gebiet und in Teilflächen als private Grünfläche entwickelt. Die Größe und die Lage der Nutzungsarten werden durch die jeweilige Umgebungsbebauungen und die unmittelbaren inneren und äußeren Lagebedingungen des Plangebiets bestimmt.

Diese typische innerstädtische Durchmischung von vorrangig Wohnen mit nichtstörendem Gewerbe, flankiert von Erholungsbereichen ermöglicht gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen für die Bewohner, Nutzer und Anlieger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die urbanen Gebiete MU1 – MU4. Die Unterteilung berücksichtigt sowohl die Lage der Teilbereiche in Plangebiet als auch den Charakter und die Bauweise der vorhandene bzw. umgebende Bebauung sowie Schall-Emissions- und -Immissionskriterien. Diese werden in den nachfolgenden Absätzen im Detail erläutert und begründet.

Die urbanen Gebiete MU1 – MU4 sind durch das Planzeichensymbol „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ in der Planzeichnung abgegrenzt.

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

Das Plangebiet wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das Umfeld des Bebauungsplangebiets dient überwiegend dem Wohnen sowie dem Gewerbe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Diese Nutzungsmischung wird im Plangebiet weiter fortgesetzt.

In der Fachliteratur wird die Thematik der Nutzungsarten innerhalb eines MU kontrovers diskutiert, da die gesetzlichen Formulierungen zweideutig sind. Letztlich ist es ein Thema im Rahmen von Bauantragstellungen, ob die beabsichtigten Bebauungen im Einklang mit dem MU stehen. Dies ist kein Thema im Rahmen des B-Plan-Verfahrens. Die Formulierungen des § 6 BauGB wurden in die Festsetzungen und in die Begründung übernommen, ohne eine Einschränkung vorzunehmen.

Im Sinne einer Zielsetzung eines Urbanen Gebietes befinden sich aktuell bereits zulässige Nutzungen im Geltungsbereich, die nicht der Wohnnutzung dienen.

Die Nutzungen durch zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe über 75 m² Verkaufsfläche, Schank und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da ihre Emissionen an dieser Stelle für nicht dienlich bewertet werden. Diese Nutzungen sind zudem aufgrund ihres Flächenanspruchs städtebaulich nicht im Plangebiet integrierbar, und zudem hinsichtlich ihrer Auswirkungen in Bezug auf den Verkehr als konfliktträchtig eingeschätzt. Mit der Nutzungseinschränkung wird sichergestellt, dass der Charakter des

unmittelbaren Umfeldes, das vorrangig durch eine Wohnnutzung geprägt ist, beibehalten und weiter ausgeprägt wird und sich keine Nutzungen ansiedeln, die die Wohnruhe durch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens stören könnte.

3.3 Maß der Schall-Emissions- und -immissionswerte

Im Plangebiet sind vier urbane Teilbereiche festgesetzt (MU1 - MU4). Die Festsetzung orientiert sich neben der baulichen Nutzung (vergleiche Punkt 3.1 und 3.2) auch an dem Maß der zulässigen Schall-Emissions- und Immissionswerte.

Diese stellen sich für die einzelnen Teilbereiche wie folgt dar:

für die umgebende Bestandsbebauung

Die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung ist auf Grund seiner baulichen und nutzungsmäßigen Durchmischung mit einem Mischgebiet vergleichbar. Gemäß der TA-Lärm gelten hierfür Schutzansprüche von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Werte der Umgebungsbebauung sind auch zukünftig anzusetzen und aus dem Baugebiet heraus einzuhalten. Demzufolge dürfen über den Geltungsbereich des Areals hinaus keine Emissionswerte über 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erzeugt werden. Die im Plangebiet zukünftig zulässige wohnfremde Nutzung hat diese Emissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten. Eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist hier nicht erforderlich.

Die Einhaltung der Emissionsrichtwerte durch die zukünftigen Nutzungen im geplanten Gebiet sind ggf. in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) nachzuweisen.

für MU1

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich in seinem westlichen und nordwestlichen Bereich auch auf vorhandene Bestandsbebauungen, die im MU1 zusammengefasst sind.

Das MU1 ist auf Grund seiner baulichen und nutzungsmäßigen Durchmischung bisher mit einem Mischgebiet vergleichbar, für die gemäß der TA-Lärm Schutzansprüche von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht gelten. Eine Verschlechterung des Bestandsschutzes würde ggf. zu einem Entschädigungsanspruch führen. Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes, den Bestandsschutz innerhalb des MU1 aufzuheben und/oder Entschädigungsansprüche zu verursachen. Um den Bestandsschutz zu gewährleisten, werden für den Bereich des MU1 verminderte Schall-Emissions- oder Immissionswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) festgesetzt.

Die Verminderung der Schall-Emissions- oder Immissionswerte im MU1 führt zu keiner Beeinträchtigung oder Benachteiligung der MU2- bis MU4-Bereiche im Geltungsbereich, da die Festsetzung der verminderten Schall-Emissions- oder Immissionswerte keinen heute bereits vorhandenen Rechten innerhalb der MU2- bis MU4-Bereiche entgegenstehen.

Die Einhaltung der Schall-Immissions- und Emissionsrichtwerte durch die Nutzungen im MU1 ist ggf. in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) nachzuweisen.

für MU2 bis MU4

Für die Bereiche MU2 bis MU4 gelten die gemäß TA-Lärm zulässigen Schall-Immissionswerte für ein MU von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Diese sind vollumfänglich innerhalb der Bereiche MU2 bis MU4 einzuhalten. Die durch die Bereiche MU2 bis MU4 einzuhaltenden Emissionswerte betragen gemäß den vorgenannten Ausführungen zur umgebenden Bestandsbebauung und zu MU1 jeweils 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die Einhaltung der Schall-Immissions- und Emissionsrichtwerte durch die zukünftigen Nutzungen innerhalb der MU2- bis MU4-Bereiche ist ggf. in den nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) nachzuweisen.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Entwicklung werden die Obergrenzen für die Grundflächenzahlen nach BauNVO für die Grundstücke ausgeschöpft.

Für die Teilbereiche sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

- | | |
|-------------------|---|
| MU1, MU2 und MU4: | Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt. Die Größe orientiert sich an den vorhandenen baulichen Anlagen benachbarter bzw. gegenüberliegender Grundstücke. |
| MU3: | Die Grundflächenzahl (GRZ) wird nach der in § 17 BauNVO benannten Obergrenzen mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % darf angewendet werden. |

Zahl der Vollgeschosse

Die festzusetzenden Geschossezahlen sollen sich im Wesentlichen an den umliegenden vorhandenen Gebäuden orientieren, um den Charakter des Quartiers weiter auszuprägen. Hinzukommende Gebäude sollen sich entsprechend in den Bestand einfügen und diesen abrunden. Aus diesem Grunde sind für die Teilbereiche folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

- | | |
|--------------|---------------------------|
| MU1: | zwei- bis dreigeschossig, |
| MU2 und MU4: | zwei- bis viergeschossig, |
| MU3: | zweigeschossig. |

Firsthöhen

Die festzusetzenden Firsthöhen sollen sich wie die Vollgeschosse im Wesentlichen an den umliegenden vorhandenen Gebäuden orientieren. Hinzukommende Gebäude sollen sich entsprechend in den Bestand einfügen und den Charakter des Quartiers abrunden. Aus diesem Grunde sind für die Teilbereiche folgende Firsthöhen festgesetzt:

- | | |
|--------------|---|
| MU1: | Die Firsthöhe soll den maximalen Wert von 13 m nicht überschreiten. Diese Festsetzung entspricht der angrenzenden Bestandsbebauung entlang des Klopstockweges. |
| MU2 und MU4: | Die Firsthöhen sollen den maximalen Wert von 16 m nicht überschreiten. Mit diesem Wert werden die vorhandenen Firsthöhen der gegenüberliegenden Bebauung an der Bergstraße berücksichtigt und einer höheren Bebauung im Plangebiet entgegengewirkt. |
| MU3: | Aufgrund der rückwärtigen Lage des Baufeldes MU3 und fehlender Bestandsbebauung als Bezugsbasis wird auf die Festsetzung von Firsthöhen verzichtet. |

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen sind die mittlere Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie, der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche (§18 (1) BauNVO).

Dachaufbauten, die der Dachbegrünung dienen sowie PV- und Solar-Anlagen dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Firsthöhen überschreiten.

3.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der offenen Bauweise darf höchstens 50 m betragen. Die Bauweise orientiert sich maßgeblich an der angrenzenden Bebauung.

Die Baufelder MU1– MU4 haben unterschiedliche Bauweisen:

- MU1: offene Bauweise,
- MU2: offene Bauweise,
- MU3: Einzelhäuser / Doppelhäuser,va
- MU4: nur Einzelhäuser zulässig.

Baulinien und Baugrenzen

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

Die zulässigen Tiefen der Baugrenzen sind dem Planteil A (Planzeichnung) zu entnehmen.

- MU1: Baufeld MU1 erhält entlang des Klopstockweges und der Bergstraße eine Baulinie. Diese nimmt die Flucht der vorhandenen Gebäude auf und entspricht dem Charakter der Umgebungsbebauung. Die seitliche Anordnung der Baugrenzen berücksichtigt die Abstandsflächenregelungen der Bauordnung LSA.

Die Baufeldtiefe von MU1 entlang des Klopstockweges und der Bergstraße beträgt 16,00 m. Diese orientiert sich an der vorhandenen Nachbarbebauung (Wohngebäude Klopstockweg 12, 16, 18 und 20) und ermöglicht gleichzeitig eine bauliche Erweiterung in die südöstlich gelegenen Hofflächen der Bestandsgebäude durch Balkonaufbauten o.ä.

- MU2: Baufeld MU2 erhält entlang der Bergstraße eine Baulinie. Diese nimmt den Charakter der Umgebungsbebauung, insbesondere der gegenüberliegenden Bebauung an der Bergstraße auf.

Die westliche Baugrenzen wird bis auf 1,00 m an die private Straßenverkehrsfläche gelegt. Dieser Abstand ermöglicht eine bessere bauliche Ausnutzung des MU2 und dient der Ausbildung einer verdichteten Gesamtoptik entlang der Bergstraße.

Die Baufeldtiefe von MU2 beträgt 18,00 m. Einerseits bestehen hier keine zu berücksichtigen Einschränkung durch Nachbargebäude, andererseits berücksichtigt die Baufeldtiefe Neubau-typische Planungsansätze für moderne und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse.

- MU3: Für das Baufeld MU3 werden Baugrenzen festgesetzt, die eine individuelle und aufgelockerte Bebauung zulassen. Den künftigen Bauherren ist so die Möglichkeit einer flexiblen Aufteilung der Parzellen sowie die Schaffung individueller Freiräume eingeräumt. Möglich wird dies durch die rückwärtige Lage des Baufeldes.

- MU4: Baufeld MU4 erhält entlang der Bergstraße eine Baulinie. Diese nimmt den Charakter der Umgebungsbebauung, insbesondere der östlich angrenzenden Bestandsbebauung und der gegenüberliegenden Bebauung an der Bergstraße auf.

Die östliche Baugrenze wird bis auf 1,00 m an die private Straßenverkehrsfläche gelegt. Dieser Abstand ermöglicht eine bessere bauliche Ausnutzung des MU4 und dient der Ausbildung einer verdichteten Gesamtopik entlang der Bergstraße.

Die Baufeldtiefe von MU4 orientiert sich an der westlichen Seite an der Baufeldtiefe von MU1 und beträgt 16,00 m.

Die Baufeldtiefe von MU4 orientiert sich an der östlichen Seite an der Baufeldtiefe von MU2 und beträgt 18,00 m. Einerseits bestehen hier keine zu berücksichtigenden Einschränkungen durch Nachbargebäude, andererseits berücksichtigt die Baufeldtiefe Neubau-typische Planungsansätze für moderne und gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse.

Dachformen

Die Dachformen sind frei wählbar. Unter der Beachtung der oberen Grenze der Geschossigkeit können Flachdächer mit und ohne Attika, Walmdächer als auch Steildächer errichtet werden. Diese Hausformen sind in der Umgebung bereits vorhanden und werden in diesem Plangebiet weiter fortgesetzt.

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

äußere Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke in den Baufeldern MU1, MU2 und MU4 erfolgt über die unmittelbar anliegenden öffentlichen Straßen Klopstockweg und Bergstraße.

innere Erschließung

Aufgrund der räumlichen Tiefe und des Zuschnittes des Plangebietes befindet sich das Baufeld MU3 im rückwärtigen Bereich des Areals und liegt somit nicht unmittelbar an einer öffentlichen Straße an. Für die verkehrliche Erschließung des Baufeldes MU3 ist die Neuerstellung einer privaten Straßenverkehrsfläche mit Wendehammer erforderlich, die entlang des Bereiches MU2 und MU4 verläuft und an die Bergstraße anbindet.

Der Einmündungsbereich der privaten Straßenverkehrsfläche befindet sich an der Bergstraße. Durch die Lage des Einmündungsbereiches und den weiteren Verlauf der privaten Straßenverkehrsfläche sind keine denkmalgeschützten Bau- und Kunstdenkmale mit Gefährdungspotenzial betroffen und/oder gefährdet.

Die Privatstraße hat eine Breite von 5,50 m und eine Länge inkl. Wendehammer von ca. 85 m. Der Wendehammer ist so dimensioniert, dass er für Fahrzeuge bis 9,00 m Länge und als Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr ausreichend ist. Die Privatstraße (P) dient den zukünftigen Bewohnern des MU3 als Mischverkehrsfläche und zur Aufnahme der Ver- und Entsorgungsmedien.

Um eine gemeinschaftliche, sichere und gefahrlose Nutzung der privaten Erschließungsstraße für die Anlieger, Besucher, öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und – träger, Rettungseinrichtungen (z.B. Krankenversorgung, Feuerwehr u.ä.) usw. zu gewährleisten, wird die gesamte Fläche der privaten Erschließungsstraße (P) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Besucher, öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsunternehmen und – träger, Rettungseinrichtungen in den betreffenden Grundbüchern belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Regelungen des StrG LSA gelten nur für öffentliche Straßen. Aus diesem Grunde sind die Eigentümer der Privatstraße für den Bau, die Unterhaltung und die Verkehrssicherungspflicht der privaten Verkehrsfläche verantwortlich.

Der Bereich MU3 hat eine Gesamtfläche von ca. 5.424 qm, auf der ca. 9 Gebäude mit urbanem Charakter errichtet werden können. Bei bis zu 4 Einwohnern / Nutzern und max. 2 motorgetriebenen Fahrzeugen je Gebäude ist mit einem täglichen Aufkommen von unter 50 Verkehrsbewegungen zu rechnen. Da die Privatstraße (P) eine Stichstraße ist, erfolgt über diese auch keine zusätzliche Fremdnutzung in Form eines Durchgangsverkehrs.

Diese geringe und auf die ausschließliche Nutzung durch die Bewohner des MU3 ausgerichtete Nutzung der Privatstraße (P) führt zu keiner Beeinträchtigung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen der unmittelbar angrenzenden Bereiche MU2 und MU4 im Hinblick auf die entstehenden Verkehrslärmimmissionen. Das Gebiet MU1 wird durch den Anliegerverkehr des MU3 nicht berührt.

Die durch den Bereich MU3 verursachten Verkehrslärmimmissionen liegen weit unterhalb der durch die Anliegerstraßen Klopstockweg und Bergstraße verursachten ortsüblichen Verkehrslärmimmissionen.

Müllentsorgung

Um eine reibungslose Müllentsorgung zu gewährleisten, wurde im Einmündungsbereich der Privatstraße zur Bergstraße ein Müllstandplatz angeordnet, auf dem die Mülltonnen durch die Anlieger der Privatstraße am Tage der Müllabfuhr bereitgestellt werden. Der private Müllstandplatz ist so dimensioniert, dass gleichzeitig bis zu 4 Mülltonnen je Anlieger (4 Abfallbehälter = 2 qm) bereitgestellt werden können.

3.7 Private Grünflächen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Dauerhafter Erhalt von Grünflächen und Bäumen

Im Bereich des Plangebiets ist eine private Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt. Die private Grünfläche P ist als dauerhafte Grünfläche ausgewiesen und wird zukünftig den angrenzenden Bauparzellen im Plangebiet zugeordnet. Die auf den privaten Grünflächen festgesetzten Bäume mit Erhaltungsgebot sind dauerhaft von den zukünftigen Grundstückseigentümern zu erhalten. Abgängige Bäume (Bestandsbäume, die aufgrund von Schäden, des Alters, der Gefahrenabwehr u.a. Gründen aus der Vegetation entfernt werden) sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode an Ort und Stelle zu ersetzen. Die Entfernung von Bäumen unterliegt den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg und bedarf ggf. der Genehmigung. Anzahl und Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Welterbestadt Quedlinburg bzw. der zu erwirkenden Fällgenehmigung.

artenschutzrechtliche Belange

Besondere artenschutzrechtliche Konflikte sind im betroffenen Bereich grundsätzlich nicht zu erwarten. Im Übrigen können diese weitgehend ausgeschlossen werden, wenn die im Rahmen der Erschließung und Bebauung zu entfernenden Gehölze außerhalb der artenschutzrechtlichen Sperrfrist (§ 39 BNatSchG) beseitigt werden.

Sollten ältere Gehölze betroffen sein, wären diese vorab auf das Vorhandensein von Höhlen/größeren Rindenspalten u.ä. zu untersuchen. Sofern sich Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Tierarten ergeben sollten, wäre die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen.

Ersatzpflanzung im Zusammenhang mit der Bauvorbereitung

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Bodenverbesserung zur Vorbereitung der geplanten Bebauung des Plangebietes und der Herstellung der inneren Erschließungsanlagen müssen im Plangebiet vorhandene Bäume durch den Eigentümer, die Bauland Projektentwicklung GmbH, gefällt werden.

Gemäß den Bestimmungen der Baumschutzsatzung § 8, Absatz 1 ist Ersatz zu erbringen, wenn Bäume gefällt werden. Die Menge der Ersatzpflanzungen ergibt sich aus den Regelungen des § 8, Absatz 3 der Baumschutzsatzung, welcher auf die gemessenen Stammumfänge der zur Fällung beantragten Bäume abstellt.

Um der Regelung zu entsprechen, wurden die zu fällenden Bäume erfasst. Die Gesamtsumme aller Stammumfänge beträgt 4.049 cm. Daraus ergibt sich eine Nachpflanzpflicht von 40 Bäumen in Form von Laubgehölzen. Da für die Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht, wurden die Ersatzpflanzungen bewertet und in Form einer Ausgleichszahlung in Höhen von 8.631,00 Euro an die Welterbestadt Quedlinburg abgegolten.

3.8 Anpassungen an den Klimawandel

Mit Änderung des BauGB 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden) wurden die Ziele von Klimaschutz und Klimaanpassung als Planungsbelang in § 1 Abs. 5 festgelegt (Klimaschutzklausel). Danach sollen die Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Begrünung von Carports und Garagen

Zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Regenwasserrückhaltung werden Dachbegrünungen für Carports und Garagen festgesetzt. Jede begrünte Fläche wirkt der Bildung von Wärmeinseln entgegen. Durch Feuchtigkeitsaufnahme und Verdunstung heizen sich die begrünten Gebäudeoberflächen im Sommer weniger stark auf, was zu einer lokalen Reduktion der Temperatur führt (Verdunstungskühlung, Kaltluftproduktion). Pflanzen binden Kohlenstoffdioxid, Feinstaub und Luftschadstoffe, die Luftqualität kann dadurch erheblich verbessert werden. Dachbegrünung bewirkt durch Speicherung und Filterung des Niederschlagswassers eine Verzögerung des Wasserabflusses (Regenrückhalt). Zusätzlich sind Gründächer ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere in bebauten Gebieten, vor allem für verschiedene Insektenarten und Vögel.

Für die nachhaltige Sicherung der Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Minstdicke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 8 cm vorgeschrieben, die den Regenwasserrückhalt erhöht und somit eine ausreichende Versorgung der Vegetation in Hitzeperioden sichert. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung unter den Modulen ist möglich. In diesem Sinne wird auch eine erweiterte Nutzung der Dächer der Gebäude durch PV- und Solar-Anlagen ausdrücklich empfohlen.

Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksflächen

Im Urbanen Gebiet sind die nicht überbauten und nicht versiegelten Grundstücksflächen - insbesondere die Vorgartenflächen – zu mindestens 80 Prozent als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Die Bepflanzung soll möglichst auf zusammenhängenden Flächen erfolgen.

Eine Versiegelung der nichtüberbauten Grundstücksflächen ist bei Einhaltung der GRZ nur bis zu einem maximalen Anteil von 20 Prozent zulässig. Zur versiegelten Fläche gehören auch Kies- und Schotterflächen (z.B. in Vorgärten).

4. Ver- und Entsorgungsanlagen

4.1 Aktueller Leitungsbestand

Entsprechend den Auszügen aus dem Bestandskartenwerk der Ver- und Entsorgungsunternehmen in Quedlinburg liegen im Klopstockweg/Bergstraße folgende Ver- und Entsorgungsmedien an:

Schmutzwasserkanalisation:	Klopstockweg, DN 225 Stz. Bergstraße, DN 200 Stz.
Niederschlagswasser:	Klopstockweg, DN 450 B Bergstraße, DN 450 B
Trinkwasser:	Klopstockweg, DN 150 GGS Bergstraße, DN 100 GG
Gas	Klopstockweg, NDL DN 150 St Bergstraße, NDL DN 150 PE (1995)
Strom	Klopstockweg, NS N NAYuFY 3x120/120 Bergstraße, NS N NAYuFY 3x120/120
Infokabel / Telekommunikation	Klopstockweg, Bergstraße,

4.2 Schmutz- und Niederschlagsentwässerung

Schmutzwasserentsorgung

Das zuständige Abwasserentsorgungsunternehmen ist der *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz*.

Durch den Vorhabenträger wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße für das Baufeld MU3 eine Schmutzwasserentsorgungsanlage für die Schmutzwasserentsorgung der zukünftigen Gebäude hergestellt. Diese bindet in die vorhandene Kanalisation in der Bergstraße an. Die zukünftigen Gebäude in den Baufeldern MU1, MU2 und MU4 schließen direkt an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle im Klopstockweg und in der Bergstraße an.

Sollte für die Sicherung der schmutzwasserseitigen Erschließung des Plangebietes Grunddienstbarkeiten der Leitungen erforderlich werden, so ist die rechtliche Sicherung der geplanten Entsorgungsvariante zu gewährleisten. Somit ist innerhalb des Bebauungsplanverfahrens die Sicherung der Erschließung mittels eingetragener Grunddienstbarkeit nachzuweisen.

Niederschlagsentwässerung

Das zuständige Niederschlagswasserentsorgungsunternehmen ist der *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz*.

Regenwasser stellt eine natürliche Ressource für den Wasserhaushalt in einem Gebiet dar und sorgt somit für gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse. Neben der Entsorgung des Niederschlagswassers durch dessen Versickerung oder Einleitung in die öffentlichen Abwasserkanäle soll das Sammeln und Nachnutzen von Niederschlagswasser gefördert werden. Damit wird die nachhaltige Entwicklung von naturnahen und artenreichen Garten- und Freiflächengestaltungen auf den privaten Baugrundstücken gefördert. Gleichzeitig wird einer übermäßigen Nutzung von Trinkwasser aus den öffentlichen Netzen für die Garten- und Freiflächenbewässerung entgegengewirkt.

Gemäß den allgemeinen Sorgfaltspflichten § 5 des WHG ist eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden. Diese Anforderung wird mit einer Versickerung oder Rückhaltung / Zwischenspeicherung (z.B. mit Zisternen) des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen erfüllt.

Das Niederschlagswasser der privaten Baugrundstücke, einschließlich des anfallenden Wassers von den Dachflächen der Gebäude sowie deren Nebenanlagen und Garagen sowie das Niederschlagswasser auf der Privatstraße müssen dort verbleiben.

Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen zu vermeiden, muss der zukünftige Bauherr vor Errichtung der geplanten Bebauung auf seinem Grundstück ein Baugrundgutachten unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 erstellen, um die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu ermitteln. Aus dem Bodengutachten soll ein standortkonkretes und verlässliches Niederschlagsentsorgungskonzept für das Areal abgeleitet werden.

Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, so ist ein Anschluss an die zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage des ZVO herzustellen. Sind in diesem Zusammenhang Grunddienstbarkeiten für Leitungen erforderlich, so ist die rechtliche Sicherung der dann geplanten Entsorgungsvariante zu gewährleisten.

Für die beabsichtigte Einleitung von Niederschlagswasser von der privaten Erschließungsstraße in ein Gewässer (hier in das Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 10 WHG zu stellen. Die Einleitung von Niederschlagswässern auf Wohngrundstücken in das Grundwasser zählt gemäß § 46 WHG und § 69 Abs. 1 WG LSA unter Gemeingebrauch und ist erlaubnisfrei.

4.3 Trinkwasserversorgung

Das zuständige Trinkwasserversorgungsunternehmen ist der *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz*.

Für die Versorgung der geplanten Neubebauungen im Baufeld MU3 ist eine Netzerweiterung über die innere private Erschließungsstraße erforderlich und technisch möglich. Durch den Vorhabenträger wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße für das Baufeld MU3 eine Versorgungsanlage für die Trinkwasserversorgung der zukünftigen Gebäude hergestellt. Diese bindet an das vorhandene Trinkwasser-Leitungsnetz in der Bergstraße an.

Die Versorgung der geplanten Neubebauungen in den Baufeldern MU1, MU2 und MU4 ist möglich. Die zukünftigen Bebauungen werden hierzu direkt an die vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen im Klopstockweg und in der Bergstraße angebunden.

Die Errichtung neuer Trinkwasseranschlüsse hat unter Beachtung des Standes der Technik derart zu erfolgen, dass dem Eindringen von Krankheitserregern in das Leitungsnetz vorgebeugt wird. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Vor Einbindung neu verlegter Leitungen ist mittels Trinkwasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die mikrobiologischen Parameter

der der zum Zeitpunkt der Beprobung gültigen Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung) eingehalten werden. Die Berücksichtigung der einschlägigen technischen Regelwerke (DVGW, DIN, VDI) wird vorausgesetzt.

4.4 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser ist für die zukünftige Bebauung in ausreichender Menge abzusichern. Die Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Die Löschwasserversorgung (Grundschatz) ist gemäß Arbeitsblatt W405 für das Plangebiet für kleine und mittlere Gefahren der Brandausbreitung sichergestellt und stellt sich für die einzelnen Bereiche wie folgt dar:

für MU1

Im Klopstockweg, unmittelbar vor MU1, befindet sich ein Hydrant (Fließdruck 1,5 bar, 1000). Dieser gewährleistet eine normgerechte Löschwasserentnahme bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung mit einem Leistungsvermögen von 48 m²/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden. Diese 1. Entnahmestelle befindet sich innerhalb der geforderten Entfernung von 150 m.

Eine normgerechte Löschwasserentnahme bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung mit einem Leistungsvermögen von 96 m²/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden wird neben der vorgenannten 1. Entnahmestelle über zwei weitere Hydranten, vor Klopstockweg Nr. 10 bzw. im Kreuzungsbereich Klopstockweg/Bergstraße als 2. Entnahmestellen sichergestellt (Fließdruck 1,5 bar, 1000). Diese 2. Entnahmestellen befinden sich innerhalb der geforderten Entfernung von 300 m.

für MU2 bis MU4

In der Bergstraße, im Bereich zwischen den Hausnummern 3 und 5, befindet sich ein Hydrant (Fließdruck 1,5 bar, 750). Dieser gewährleistet eine normgerechte Löschwasserentnahme bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung mit einem Leistungsvermögen von 48 m²/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden. Diese 1. Entnahmestelle befindet sich innerhalb der geforderten Entfernung von 150 m.

Eine normgerechte Löschwasserentnahme bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung mit einem Leistungsvermögen von 96 m²/h (entspricht 1.600 l/min) über 2 Stunden wird neben der vorgenannten 1. Entnahmestelle über einen zweiten Hydranten im Kreuzungsbereich Klopstockweg/Bergstraße als 2. Entnahmestelle sichergestellt (Fließdruck 1,5 bar, 1000). Diese 2. Entnahmestelle befindet sich innerhalb der geforderten Entfernung von 300 m.

Die Entfernungsradien der 1. und 2. Entnahmestelle sind für MU2 bis MU4 im Planteil A dargestellt.

Sollte sich durch die vorgesehene Bebauung eine große Gefahr der Brandausbreitung ergeben, obliegt die Sicherstellung des Objektschutzes den Bauherren. Eventuelle Differenzen zum Leistungsvermögen der vorhandenen Löschwasserentnahmestellen im Bereich Klopstockweg und der Bergstraße sind im Rahmen der Bauantragsstellungen zu prüfen und durch geeignete ergänzende Entnahmestellen auf dem Baugrundstück in dem notwendigen Umfang auszugleichen, damit die erforderlichen Löschwassermenge von ggf. mehr als 96m³/h (entsprechend Arbeitsblatt W405) im Rahmen des Objektschutzes gewährleistet sind

4.5 Gasversorgung

Das zuständige Gasversorgungsunternehmen ist die *Stadtwerke Quedlinburg GmbH*.

Für die Versorgung der geplanten Neubebauungen im Baufeld MU3 ist eine Netzerweiterung über die innere private Erschließungsstraße erforderlich und technisch möglich. Durch den Vorhabenträger wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße für das Baufeld MU3 eine Versorgungsanlage für die Gasversorgung der zukünftigen Gebäude hergestellt. Diese bindet an das vorhandene Gas-Leitungsnetz in der Bergstraße an.

Die Versorgung der geplanten Neubebauungen in den Baufeldern MU1, MU2 und MU4 ist möglich. Die zukünftigen Bebauungen werden hierzu direkt an die vorhandenen Gasversorgungsanlagen im Klopstockweg und in der Bergstraße angebunden.

4.6 Elektrizitätsversorgung

Das zuständige Stromversorgungsunternehmen ist die *Stadtwerke Quedlinburg GmbH*. Für die Versorgung der geplanten Neubebauungen im Baufeld MU3 ist eine Netzerweiterung über die innere private Erschließungsstraße erforderlich und technisch möglich. Durch den Vorhabenträger wird im Bereich der privaten Erschließungsstraße für das Baufeld MU3 eine Versorgungsanlage für die Stromversorgung der zukünftigen Gebäude hergestellt. Diese bindet an das vorhandene Strom-Leitungsnetz in der Bergstraße an.

Die Versorgung der geplanten Neubebauungen in den Baufeldern MU1, MU2 und MU4 ist möglich. Die zukünftigen Bebauungen werden hierzu direkt an die vorhandenen Stromversorgungsanlagen im Klopstockweg und in der Bergstraße angebunden.

4.7 Infokabel / Telekommunikation

Das zuständige Versorgungsunternehmen ist die *Telekom AG*.

Die Versorgung der geplanten Neubebauungen in den Baufeldern MU1, MU2 und MU4 ist möglich. Die zukünftigen Bebauungen werden hierzu direkt an die vorhandenen Versorgungsanlagen im Klopstockweg und in der Bergstraße angebunden.

Für die Versorgung der geplanten Neubebauungen im Baufeld MU3 ist eine Netzerweiterung über die innere private Erschließungsstraße erforderlich und technisch möglich. Diese wird in Eigenregie durch die Telekom AG realisiert. Die Telekom favorisiert die mögliche Erschließung des Urbanen Gebietes, den Breitbandausbau mittels Festnetz FTTH- Technologie (Glasfasernetz). In der Privatstraße ist eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

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

4.8 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist die Entsorgungswirtschaft des LK Harz. Die Verkehrsflächen des Klopstockweges und der Bergstraße sind so ausgelegt, dass die Müllfahrzeuge die Entsorgung vornehmen können.

Die an der Bergstraße anbindende private Erschließungsstraße für das Baufeld MU3 wird von den Fahrzeugen der Abfallwirtschaft nicht befahren, daher gibt es in unmittelbarer Nähe zu der öffentlichen Straße (Bergstraße) eine Aufstellfläche für die Mülltonnen der Anliegergrundstücke. Dort können die Bewohner am Tage der Abfallbeseitigung ihre Mülltonnen bereitstellen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen auf das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld

Die das Plangebiet umgebende Bestandsbebauung ist auf Grund seiner baulichen und nutzungsmäßigen Durchmischung mit einem Mischgebiet vergleichbar. Gemäß der TA-Lärm gelten hierfür Schutzansprüche von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Diese Werte sind auch zukünftig einzuhalten. Demzufolge dürfen über den Geltungsbereich des Plangebietes keine Emissionswerte über 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht erzeugt werden.

Die im Plangebiet zukünftig zulässige wohnfremde Nutzung hat die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm einzuhalten. Eine Regelung im Rahmen der Bauleitplanung ist hier nicht erforderlich. Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten durch die zukünftige Nutzung ist ggf. in nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) nachzuweisen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als ein Urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen. Gemäß der TA-Lärm gelten hierfür Schutzansprüche von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Da die umgebende Bestandsbebauung einem Mischgebiet vergleichbar ist und die TA-Lärm hierfür nur maximale Schall-Emissions- oder Immissionswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht zulässt, können auf das selbst Plangebiet keine höheren Schall-Immissionen als 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) einwirken.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich in seinem westlichen und nordwestlichen Bereich auch auf Bestandsbebauungen. Diese Bereiche sind auf Grund ihrer baulichen und nutzungsmäßigen Durchmischung bisher mit einem Mischgebiet vergleichbar, für die gemäß der TA-Lärm Schutzansprüche von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht gelten. Eine Verschlechterung des Bestandschutzes würde ggf. zu einem Entschädigungsanspruch führen. Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplanes den Bestandsschutz aufzuheben und/oder Entschädigungsansprüche zu verursachen.

Um den Bestandsschutz zu gewährleisten, werden für diese Bereiche verminderte Schall-Emissions- oder Immissionswerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) festgesetzt. Diese Verminderung führt zu keiner Beeinträchtigung oder Benachteiligung der anderen Bereiche des MU im Geltungsbereich, da die Festsetzung der verminderten Schall-Emissions- oder Immissionswerte keinen vorhandenen Rechten der anderen Bereiche entgegenstehen. Für diese Bereiche gelten vielmehr die gemäß TA-Lärm zulässigen Schall-Emissions- oder Immissionswerte für ein MU von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Die Einhaltung von Immissionsrichtwerten durch die zukünftige Nutzung ist ggf. in nachgelagerten Genehmigungsverfahren (z.B. Baugenehmigung) nachzuweisen.

Die Schaffung von attraktiven urbanen Quartieren mit vorhandener guter Siedlungsinfrastruktur im näheren Umfeld (Grundschule, Kindergarten, Nahversorgung, Bus- und Bahnanbindung) stärkt den urbanen Siedlungsraum und führt damit zur Vermeidung zusätzlichen Landschaftsverbrauches am Ortsrand und zu einer auf Vermeidung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.

Durch die Planung ergibt sich eine Abrundung der vorhandenen Gemengelage verschiedener Bauungen und Nutzungen. Die zukünftige zulässige Bebauung geht nicht über das Maß der im Umfeld vorhandenen Bebauung hinaus, daher wird dies unter Beachtung der privaten und öffentlichen Belange für zumutbar bewertet. Die zukünftige Fläche für Wohnbebauung, Gewerbebetriebe, soziale, kulturelle oder sonstige Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, für welche ein Bedarf besteht und welche dem Ziel der Stadt Quedlinburg zum Angebot vielfältiger Bauflächen dient, befindet sich südöstlich der Stadtmitte mit vorhandener Infrastruktur und dient so der Minderung weiteren Flächenverbrauchs der freien Landschaft. Positive Auswirkungen gibt es durch den Rückbau der Versiegelung von Grund und Boden, d.h. Entfernung alter Kies- und Schotterflächen. Die Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Brachfläche erhält eine Aufwertung eines innerstädtischen verdichteten Gebiets. Es ist von einer positiven Wirkung auf die umliegenden Wohn- und Geschäftsbereiche auszugehen.

In Zukunft entstehen dort Häuser in vielfältiger Bauweise mit neuen Gärten. Durch die Bepflanzung der Grundstücke wird das Ortsbild positiv beeinflusst. Es entstehen gestaltete Freiflächen, die nach ästhetischen Gesichtspunkten angelegt werden. Durch diese Entwicklung erhält der gesamte Bereich eine Aufwertung und dient so der Verschönerung des Stadtteiles.

5.2. Durchführung

Die Erschließung und die Vermarktung der Baugrundstücke werden durch die Eigentümer der Bauland Projektentwicklung GmbH vorgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südöstlichen Bereich der Welterbestadt Quedlinburg. Er ist umgeben von 1- bis 4- geschossigen Wohnbebauung, ruhigem Gewerbe, Verwaltungsgebäuden (Finanzamt) und ab 80 m Luftlinie eine Walzengießerei & Hartgußwerk.

Flächennutzungsplan (FNP) – Quedlinburg

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Welterbestadt Quedlinburg hat den Flächennutzungsplan neu aufgestellt, eine landesplanerische Stellungnahme wurde am 02.02.2022 dazu abgegeben. Dieses Gebiet wurde darin als Mischgebiet festgelegt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für diesen Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung der § 6a „Urbane Gebiete“ (MU). Der Leitgedanke dabei ist eine „Stadt der kurzen Wege“ zu gestalten, denn das urbane Gebiet ermöglicht eine räumliche Nähe von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur und Sport. Hierbei ist der Anteil von Gewerbe und Wohnen nicht relevant. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Neben dieser Fläche gibt es im B-Plan noch einen Bereich der privaten Grünfläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft genutzt werden. Da die Art der Nutzung nicht dem Flächennutzungsplan entspricht, kann sie nicht daraus entwickelt werden und muss als Urbanes Gebiet angepasst werden.

Die Berichtigung des FNP muss gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgen, d.h. er ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Entwicklung des Plangebiets zum Urbanen Gebiet ergänzt die in der Umgebung bestehende Bebauung und rundet das Quartier ab.

Die Inwertsetzung brachgefallener Flächen ist Teil der Aufwertungsstrategie für die Gesamtstadt Quedlinburg.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Quedlinburg (ISEK)

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 mit dem Willen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes überein. Hier wird unter anderem erklärt, dass Wohnungsneubau z. B. zur Schaffung besonderer Wohnformen auch weiterhin Bestandteil der Quedlinburger Stadtentwicklung sein soll. Mit dem geplanten Urbanen Gebiet kann unter anderem auch dem wachsenden Bedarf nach Wohneigentum Rechnung getragen werden.

5.3 Bodenordnung

Die Ordnung von Grund und Boden wird ebenfalls durch die Eigentümer der Bauland Projektentwicklung GmbH, erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen im öffentlich-rechtlichen Sinne sind nicht erforderlich.

5.4 Natur und Umwelt

Die Betrachtungen der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Umwelt erfolgt schutzgutbezogen:

Schutzgut Mensch

Vom Vorhaben sind anlage- und nutzungsbedingt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr durch die neuen Nutzungen (Inhalt des Bebauungsplanes) kann bezogen auf den Verkehr auf den beiden äußeren Erschließungsstraßen vernachlässigt werden. Nur während der Bauphase können durch die Bautätigkeit (Baulärm und Staub) die Wohnnutzungen in der Umgebung geringfügig beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigungen sind nur temporär und nicht erheblich. Auch sind sie bezogen auf den bestehenden Lärmpegel durch den Straßenverkehr meist zu vernachlässigen. Nur einzelne Lärmspitzen bei besonders lärmintensiven Tätigkeiten können kurzzeitig die Umgebung beeinträchtigen. Es ist aber davon auszugehen, dass die Grenzwerte eingehalten werden (TA_Lärm). Daher sind die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch das Gebiet (Nutzung und Bau) zu tolerieren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit den festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgeboten kann das Gebiet weiterhin als innerstädtischer Lebensraum von verschiedenen Tieren und Pflanzen genutzt werden. Mit den Hausgärten, Pflanzbindungen und der Dachbegrünung entstehen Lebensräume, die von den vorkommenden Arten im Stadtgebiet besiedelt werden können.

Umweltverträglichkeitsprüfung:

Entsprechend dem UVPG und UVPG LSA und deren Anlagen besteht für das abgeleitete Vorhaben (Errichtung von Gebäuden in einem „urbanen Gebiet“ innerhalb einer bebauten Ortslage) keine UVP – Pflicht. Mit dem Bebauungsplan soll eine spätere Bebauung der Fläche vorbereitet werden.

Schutzgebiete

In der Umgebung des Vorhabens wurden keine Natura 2000 – Schutzgebiete ausgewiesen. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach Naturschutzrecht sind auf dem Grundstück und der Umgebung nicht vorhanden.

Geschützte Arten

Mit der Beachtung der Vermeidungsmaßnahme (zeitlicher Befristung nach § 39 BNatSchG) können artenschutzrechtliche Konflikte (Verbote nach § 44 BNatSchG) vermieden werden.

Schutzgut Luft und Klima

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (siehe Punkt 3.8) kann die klimatische Funktion des Raumes bewahrt werden. Es werden Maßnahmen ergriffen, um den Auswirkungen des Klimawandels und Klimaextremen im Stadtgebiet vorzubeugen. Im Punkt 3.8 werden die Maßnahmen beschrieben, die ergriffen werden, um den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Schutzgut Landschaft

Das geplante Vorhaben passt sich in die heterogene Struktur der Umgebung ein und wird einen städtebaulichen Missstand (Abbruchfläche mit Ruderalfluren und Trümmern) beseitigen. Damit wird der Stadtraum in diesem Bereich aufgewertet.

Schutzgut Boden

Da mit dem Vorhaben Flächen (ehemalige gewerbliche Nutzung) entsiegelt und aufgewertet werden, sind beim Schutzgut Boden keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Vergleich zum Bestand vor dem Abbruch sind kaum zusätzliche Flächenversiegelungen und Verluste zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Durch die Nutzung einer innerstädtischen Brache wird der Landschaftsverbrauch reduziert und entsprechend des städtischen Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ wird durch eine innerörtliche Entwicklung das Verkehrsaufkommen reduziert.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer:

Auf Oberflächengewässer hat das Vorhaben keine Auswirkungen.

Grundwasser:

Da die Fläche vor dem Abbruch stark versiegelt war und auch schon in die Kanalisation entwässert wurde, sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten. Es wird sich nicht die Grundwasserneubildung im Gebiet reduzieren.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

5.5. Flächenbilanz

Fläche Urbanes Gebiet	10.025 m ²	86,23 %
Private Grünflächen	1.006 m ²	8,65 %
Private Verkehrsfläche (Privatstraße)	595 m ²	5,12 %
Gesamtfläche Bebauungsplangebiet	11.626 m²	100,00 %

aufgestellt: 19.06.2023