

Welterbestadt Quedlinburg
Bebauungsplan Nr. 02 „Galgenberg“, 2. Änderung
mit örtlicher Bauvorschrift
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

Fassung: Satzung
Stand: Oktober 2017

Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. / S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. / S. 2808) in Verbindung mit § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288) hat der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift beschlossen, sowie die Begründung gebilligt. Das Planverfahren wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes wird verzichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 02 „Galgenberg“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde am 12.06.1997 beschlossen und ist seit der Veröffentlichung der Genehmigung am 20.08.1997 rechtskräftig.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in den Jahren 1998/99, um im westlichen Teilbereich die vorhandene Siedlung baulich zu verdichten. Die 1. Änderung ist am 02.11.2001 in Kraft getreten.

Die 2. Änderung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Aus diesem Grund wird von der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

1. Geltungsbereich des rechtskräftigen B- Planes und Geltungsbereich der 2. Änderung

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Stadtrand der Welterbestadt Quedlinburg. Südwestlich schließen sich mit Eigenheimen bebaute Grundstücke an das Plangebiet an.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche von ca. 47830 m² des Bebauungsplanes Nummer 02 „Galgenberg“. Diese Fläche wird aus den Flurstücken 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 872, 873, 874, 878, 877, 875, 859, 871, 858, 870, 857, 869, 856, 855, 868, 867, 854, 866, 853, 865, 852, 864, 851, 850, 849, 848, 191, 190, 76/14, 840, 861, 841, 123, 120, 842, 843, 844, 847, 845, 846, 121, 124, 862, 158, 157, 160, 161, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839 der Flur 8 der Gemarkung Quedlinburg gebildet.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Plangebietes ist durch eine dicke Strichlinie im Plan kenntlich gemacht.

2. Erfordernis der Änderung des Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet kann die Nachfrage nach Bauplätzen für eine Eigenheimbebauung innerhalb der geschlossenen Ortslage nicht befriedigt werden. Die

Realisierung des vorhandenen Bebauungsplanes konnte bisher nicht erfolgen. Durch die Initiatoren des aktuellen Projektes wurde festgestellt, daß die vorhandenen Regeln zur Bebauung und Gestaltung von potentiellen Bauherren nicht akzeptiert werden konnten. Dies führte zu Überlegungen, für einzelne Vorhaben Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwirken. Es zeigte sich jedoch, dass die Anzahl der Vorhaben, die nur mit Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu realisieren wären, das zulässige Maß einer Ausnahme bei weitem überschreiten würden. Mit dem heutigen Anspruch der Bauherren deckt sich der B- Plan Nr. 02 einschließlich der 1. Änderung nicht. Aus diesem Grunde wurde, zur Schaffung optimaler Bedingungen und einer geordneten Entwicklung, eine Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 02 an die aktuell gestellten Anforderungen erforderlich. Die ursprünglichen Festlegungen des Bebauungsplanes greifen derart in den Planungsprozess der einzelnen Objekte ein, dass die zeitgemäße individuelle Gestaltung und Diversität der Gebäude unterbunden werden. Die Lage und Qualität des Standortes sind jedoch für Bauherren interessant, die eigene Ansätze der architektonischen Gestaltung realisieren wollen. Dieser Ansatz folgt einer städtebaulich geübten Praxis, zeitgemäße Objekte in den städtischen Bereich einzufügen. Da der Planbereich örtlich abgegrenzt ist, kann er getrennt betrachtet, und den heutigen Wünschen der Bauherrschaft angepasst werden.

3. Rahmenbedingungen

Das Baufeld wurde bereits baureif hergerichtet. Mit der Errichtung der Erschließungsanlagen wurde begonnen. Die Vermessung und Absteckung sind erfolgt. Die Darstellung der Flurstücke ist im Bebauungsplan informativ. Die geplanten Gebäude des geänderten Bebauungsplangebietes schließen sich an die vorhandene Bebauung an. Hinsichtlich der Größe und Nutzung passt sich die Bebauung dem Bestand an. Die Sichtachsen der Stadt Quedlinburg zum Schloss werden durch die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

Das Planungsgebiet und die geplanten Bauvorhaben sind, entsprechend der bestehenden Bebauungsplanung, mit den übergeordneten Planungen vereinbar. Es entsteht keine neue Wirkung, die über das unmittelbare Baugebiet hinaus reicht.

Dies spiegelt sich auch in der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr wieder indem festgestellt wird: „Die Änderungen betreffen die Festsetzungen im Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) bleiben unverändert. Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen wird unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015) festgestellt, dass es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 „Galgenberg“ der Welterbestadt Quedlinburg nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt.“

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend dem Charakter der umliegenden Bebauung wird das Gebiet unverändert als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Bebauungsdichte wird über die Grundflächenzahl 0,4 festgelegt, da sich die Anordnung der Baugrenzen verändert hat. Es ist pro Baugrundstück, innerhalb der Baugrenzen, mehr Raum verfügbar; die Limitierung der Flächenversiegelung erfolgt über das Festhalten an der vorhandenen Grundflächenzahl sowie der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenvorschriften. Die freizügigere Gestaltung der Gebäude wird auch dadurch ermöglicht, daß maximal zwei Vollgeschosse zugelassen sind.

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorgesehenen 3 Planstraßen, die nach der vertragsgemäßen Herstellung von der Welterbestadt Quedlinburg übernommen werden. Im Anschluss werden die Straßen öffentlich gewidmet. Es ist nicht vorgesehen, öffentliche Parkplätze einzurichten. Aus diesem Grund wurde festgelegt, dass für jede Wohnung zwei Stellplätze herzurichten sind.

Die Ver- und Entsorgung mit allen Medien ist durch die zu errichtenden Leitungsnetze gesichert.

Es gilt der Grünordnungsplan des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

6. Örtliche Bauvorschrift

Um den Bauherren eine möglichst eigenständige Gestaltung ihrer Gebäude zu ermöglichen, werden keine gestalterischen Vorgaben bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sowie der Stellung auf dem Grundstück gemacht. Die Materialien der Dacheindeckung wurden, entsprechend der ortsüblichen, vorhandenen Ausführungen festgelegt.

Die Festlegungen zur Gestaltung der Unterbringung von Müllbehältern dienen der Sicherung eines hohen ästhetischen Niveaus der Siedlung.

Mit der Vorschrift zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wird ökologischen Belangen Rechnung getragen.

Im Bereich der Böschung entlang des westlichen Bereiches des Baufeldes wurde eine Baugrenze mit 7,0 m Grenzabstand festgelegt. Dies ist erforderlich, weil die geologischen Verhältnisse des Baugrundes eine Bebauung der Böschungskante nicht zulassen.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Galgenberg“ befindet sich im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals (gem. § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA). Es handelt sich um ein ausgedehntes Siedlungsareal der Eisenzeit und

der römischen Kaiserzeit. Aus diesem Grunde wurden bereits in den 1990er Jahren archäologische Dokumentationsarbeiten im Bereich der vorgesehenen Erschließungsstraßenentrassen durchgeführt. Untersuchungen in den eigentlichen Baufeldern erfolgten nicht. Das bedeutet, dass für alle Bodeneingriffe außerhalb der bereits archäologisch dokumentierten Flächen denkmalrechtliche Genehmigungen (gem. § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA) und archäologische Dokumentationsarbeiten (gem. § 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA) erforderlich sind.

7.2 Hinweise

7.2.1 Landkreis Harz Halberstadt Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz; Schreiben vom 04.09.2017

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Kampfmittelbehörde keine Bedenken. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

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

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

7.2.2 Landkreis Harz Halberstadt Gesundheitsamt; Schreiben vom 04.09.2017

Bei Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Trinkwassererwärmer sind das DIN- und DVGW-Regelwerk (u. a. DIN 19988 – Technische Regeln der Trinkwasserinstallation, VDI 6023 -1 – Hygiene in der Trinkwasserinstallation, DIN 1986 Abwasserinstallation) zu berücksichtigen.

Für den Genuss und Gebrauch hat das Trinkwasser den hygienischen Anforderungen der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2615) geändert worden ist, zu genügen.

Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung 2001 sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.

7.2.3 Landkreis Harz Halberstadt Bauordnungsamt/vorbeugender Brandschutz, Schreiben vom 04.09.2017

1. 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.
2. Bei Objekten mit einer Entfernung > 50 m 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 mm x 210 mm (Breite x Höhe) zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.
Sperrvorrichtungen (z. B. Schrankenanlagen) in Feuerwehrezufahrten müssen von der Feuerwehr gewaltfrei geöffnet werden können.
Die Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen.
3. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist eine jederzeitige Zufahrt, insbesondere für Fahrzeuge der Feuerwehr, zu anliegenden Grundstücken und zur Baustelle zu gewährleisten. Bei Straßensperren und damit verbundenen Umleitungen sind die Integrierte Leitstelle Feuerwehr/Rettungsdienst des Landkreises Harz (Tel. 03941/69999) sowie die örtlich zuständige Feuerwehr zu informieren.
4. Die Löschwasserversorgung* (Grundsatz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten. Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 48 m³/h (entspricht 800 l/min) über 2 Stunden erforderlich.
Die max. zulässigen Entfernungen von Löschwasserentnahmestellen zu den Objekten und Anlagen sind einzuhalten (Löschbereich im Umkreis von max. 300 m). Die Regelwerke des DVGW sind einzuhalten. Löschwasserentnahmestellen sind durch Schilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

*Die Beschreibung der Löschwasserversorgung muss mind. folgende Angabe enthalten:

- Art/Ausführung der Löschwasserbevorratung¹⁾ (z. B. Löschwasserreich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz);

- Art/Ausführung der Löschwasserentnahmestellen²⁾ (z. B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle);
- Entfernung (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen³⁾;
- Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Er giebigkeit der Entnahmestellen.

1)Bei der Verwendung des Trinkwasserrohrnetzes bedarf es zusätzlich des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gem. dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ist beim Nachweis der Löschwassermenge zu berücksichtigen, dass auch während der Entnahme von Löschwasser die Trinkwasserversorgung gewährleistet sein muss).

2)Bei Löschwasserentnahmestellen, die als Saugstellen (z. B. Saugrohr/schacht) ausgeführt sind, bedarf es zusätzlich des Nachweises der Erreichbarkeit dieser für Fahrzeuge der Feuerwehr (Nachweis einer Bewegungsfläche an der Entnahmestelle und Feuerwehrezufahrt zu dieser).

3)Bei unüberwindbaren Hindernissen zwischen Objekt und Löschwasserentnahmestellen, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurigen Kraftfahrstraßen, Flüssen sowie großen, lang gestreckten Gebäudekomplexen, ist als Entfernung die tatsächliche Wegstrecke für die Schlauchleitungsverlegung anzugeben.

5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen.

7.2.4 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Schreiben vom 23.08.2017

Im Bereich der Böschungskante befindet sich ein gesetzlich geschützter Lagefestpunkt der Festpunktfelder Sachsen-Anhalts (VermGeoG LSA, § 5). Unvermeidbare Veränderungen oder Zerstörungen dieses Festpunktes durch konkrete Maßnahmen sind dem L VermGeo Magdeburg, Dezernat 53, E-Mail:

Nachweis.ffplvermqeo.sachsen-anhalt.de rechtzeitig zu melden.

7.2.5 Welterbestadt Quedlinburg, Feuerwehr, Schreiben vom 17.08.2017

Laut Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 2001 zuletzt mehrfach geändert durch § 1 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. LSA S. 133), im § 2 Absatz 2.1 hat der Träger des Brandschutzes (hier Welterbestadt Quedlinburg) für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen.

Nach Einsicht in das DVGW-Arbeitsblatt W 405 teile ich ihnen mit, dass eine Löschwasserversorgung von 48 bzw. 96 m³ pro Stunde, je nach Ansiedlung, vorgehalten werden muss.