



Welterbestadt Quedlinburg – Landkreis Harz

Bebauungsplan Nr. 48
„Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“

Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Fassung zum Beschluss, Stand 03.11.2017

Planverfasser
Dipl.-Geogr. Michael Schmidt
Dipl.-Ing. Thordies Hanisch



Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mühlenweg 60
29358 Eicklingen

Tel.: 05149 / 18 60 80
Fax: 05149 / 18 60 89
info@amtshof-eicklingen.de
www.amtshof-eicklingen.de

Inhalt

INHALT	1
1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	1
2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	3
2.1 Räumliche Lage	3
2.2 Geltungsbereich	4
2.3 Gebiets- /Bestandssituation	4
2.4 Planungsrechtlich zu beachtende Vorgaben	5
2.4.1 Landesentwicklungsprogramm 2010	5
2.4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP 2009)	8
2.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2012)	10
2.4.4 UNESCO-Welterbe Quedlinburg Welterbemanagementplan - Stiftskirche, Schloss und Altstadt (2013)	10
2.4.5 Flächennutzungsplanung	10
2.4.6 Erläuterung zur Genehmigungsfähigkeit gem. § 78 WHG	11
3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
4 PLANUNGALTERNATIVEN (§ 2 ABS. 3 BAUGB)	17
1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)	20
1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)	20
1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) „Freizeit und Sport“ (FS)	21
1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	22
1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)	22
2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V. M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)	23
2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und §§ 17, 19 BauNVO)	23
2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)	25
2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)	26
3 BAUWEISE SOWIE DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V. M. § 22 UND 23 BAUNVO)	27
3.1 Bauweise	27
3.2 Baugrenzen	27
3.3 Überbaubare Flächen	28
4 ZU- UND DURCHFARTEN FÜR LÖSCH- UND RETTUNGSGERÄTE (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)	29
5 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)	29
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen	29
5.1.1 Straßenverkehrsfläche	29
5.1.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	29

6 ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)	30
7 GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)	30
8 WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)	31
8.1 Wasserflächen	31
8.2 Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	32
8.3 Anhebung	32
9 FLÄCHEN FÜR DIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 UND ABS. 6 BAUGB)	32
10 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)	33
11 ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24)	33
12 FLÄCHEN A) FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, B) MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)	34
12.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
12.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
13 ERSCHLIEßUNG	35
13.1 Individuelle verkehrliche Erschließung	35
13.2 Stellplätze	37
13.3 Öffentliche verkehrliche Erschließung	38
13.4 Entwässerung	38
13.5 Übrige Ver- und Entsorgungen	38
14 FLÄCHENBILANZ	41
15 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	42
15.1 Nachrichtliche Übernahmen	42
15.1.1 Überschwemmungsgebiet	42
15.1.2 Archäologische Kulturdenkmäler	42
15.1.3 Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt	42
15.2 Hinweise	43
15.2.1 DIN-Normen	43
15.2.2 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle; Schreiben vom 04.05.17	43
15.2.3 Deutsche Telekom AG, Magdeburg; Schreiben vom 04.05.17	43

<i>15.2.4 Landkreis Harz, Halberstadt, Fachdienst Regionalentwicklung / Tourismus; Schreiben vom 05.05.17</i>	<i>43</i>
<i>15.2.5 Landkreis Harz, Halberstadt Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz; Schreiben vom 05.05.17</i>	<i>43</i>
<i>15.2.6 Landkreis Harz, Halberstadt, Umweltamt / untere Wasserbehörde / SG Wasser; Schreiben vom 05.05.17</i>	<i>43</i>
<i>15.2.7 Landkreis Harz, Halberstadt, Umweltamt / untere Abfallbehörde; Schreiben vom 05.05.17</i>	<i>44</i>
<i>15.2.8 Landkreis Harz, Halberstadt, Bauordnungsamt / vorbeugender Brandschutz; Schreiben vom 05.05.17 / 20.10.2017</i>	<i>44</i>
<i>15.2.9 Landkreis Harz, Halberstadt, Fachdienst Planung / ÖPNV; Schreiben vom 20.10.2017</i>	<i>46</i>
<i>15.2.10 Landkreis Harz, Halberstadt, Gesundheitsamt; Schreiben vom 20.10.2017</i>	<i>46</i>
<i>15.2.11 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle (Saale); Schreiben vom 08.05.2017</i>	<i>46</i>
<i>15.2.12 Zweckverband Ostharz, Quedlinburg; Schreiben vom 16.10.2017</i>	<i>46</i>
16 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	47
16.1 Bodenordnung	47
16.2 Behandlung des Bodens	47
16.3 Erschließung	47
17 UMWELTBERICHT	47
18 VERFAHRENSVERMERK	48
19 ANHANG	49

Planungsgegenstand

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1747) m. W. v. 26.11.2014, haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeit, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ möchte die Welterbestadt Quedlinburg zu einer deutlichen Wohnumfeldverbesserung des Stadtteils Kleers beitragen. Das Wohngebiet Kleers liegt am nordöstlichen Stadtrand der Welterbestadt Quedlinburg und ist zur freien Landschaft hin von Kleingartenanlagen, Schul- und Sportflächen sowie von Grünflächen der Bodeniederung umgeben. Das Wohngebiet entstand in den 1970er Jahren in industrieller Bauweise und stellte zu seiner Entstehungszeit ein fortschrittliches und modernes Wohngebiet dar. Infolge von mittlerweile eingetretenen gesellschaftlichen Veränderungen wandelte sich auch das Wohngebiet Kleers mehr und mehr zu einem städtebaulichen Problemgebiet. Seinen Bewohnern bietet es nur wenige Angebote der Freizeitgestaltung und ein eher unästhetisches Umfeld. Das „Freizeit, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“, das in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wohngebiet Kleers angelegt wird, soll zu einer Aufwertung der Wohn- und Lebensverhältnisse im Kleers und einer Durchmischung der Siedlungsstrukturen beitragen.

Ein weiterer Anlass ist die Behebung der, im Welterbemanagementplan der Welterbestadt Quedlinburg dargestellten Schwächen im Handlungsfeld „Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Verkehr“. Das eingeschränkte Spiel- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche soll durch die Umsetzung des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße erweitert werden und damit der Steigerung der Attraktivität der Welterbestadt als Wohnstandort insgesamt dienen. Zudem beschreibt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK 2012 einen mittelfristigen Klärungsbedarf hinsichtlich des Schwimm- und Badeangebots in der Welterbestadt Quedlinburg, der durch die Schaffung eines Freibades erfüllt wird. Konkretisiert wird dieses Ziel mit der Maßnahme Nr. 48 in der 2. Fortschreibung 2016.

Aufgrund der Angebotserweiterung im Bereich Freizeit, Sport und Erholung sowie den geplanten weiteren Übernachtungsmöglichkeiten, sollen die Besucherzahlen in der Welterbestadt weiter gesteigert und die touristische Aufenthaltsdauer verlängert werden. Zudem erhofft man sich, eine weitere Zielgruppe zu erreichen, indem Familien, Rad- und Wohnmobiltouristen angesprochen werden.

Aus Sicht des Fachdienstes Regionalentwicklung / Tourismus des Landkreises Harz wird der Bebauungsplan befürwortet. In der Welterbestadt Quedlinburg gibt es im Jahr 443.816 Übernachtungen mit einer Verweildauer von 2,8 Tagen. „Mit dem Vorhaben wird der wichtigste Wirtschaftszweig der Welterbestadt Quedlinburg erneut gestärkt werden.

Der Campingplatz erweitert die Anzahl der Caravan-Stellplätze und bedient das Übernachtungssegment "Camping" innerorts. Der Erholungsbereich ist für die Erhöhung der Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung sehr positiv. Auch den Gästen steht damit eine Alternative zum bestehenden Kultur-Angebot zur Verfügung.", so der Fachdienst des Landkreises Harz.

Um die gewünschte Wohnumfeldverbesserung des Kleers zu erreichen und gleichzeitig ein Ziel der Integrierten Stadtentwicklung Quedlinburgs zu erfüllen, indem die Welterbestadt wieder ein attraktives Freibad mit modernen Sport- und Spielanlagen erhält sowie um weitere Zielgruppen an Gästen anzusprechen, indem für Wohnmobilisten und Camper Stellplätze und Ferienhäuser angeboten werden, werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Von der Fichtenstraße im Wohngebiet Kleers aus soll eine Allee über die Lindenstraße in das neue Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße leiten. Hier soll ein neues Schwimmbad (Freibad) entstehen, das mit einem 25-Meter-Schwimmerbecken, einem Nichtschwimmerbecken und einem Kleinkinderbecken ausgestattet ist. Ein Freizeit- und Sportbereich soll auf den Freiflächen zur nördlichen und südlichen Seite der Lindenstraße und am südöstlichen Ufer des Klieztteiches entstehen. Die Freizeit- und Sportanlagen stehen im direkten Zusammenhang zu den dort bereits vorhandenen Sportflächen und ergänzen diese durch einen neuen Tennisplatz, zwei Beachvolleyballfelder und eine Minigolfanlage. Die Anlage einer frei zugänglichen Parkanlage am östlichen Ufer des Klieztteiches, der für Spaziergänger kostenlos nutzbar und begehbar ist, ergänzt das kostenpflichtige Angebot. Der Teich selber soll zu einem Ruder- und Angelteich entwickelt werden. Ergänzt werden beide Bereiche durch einen Vorplatz mit einem Multifunktionsgebäude, zusammen mit einem Parkplatz an der Lindenstraße. Der zentrale Punkt der Bereiche Sport, Erholung und Schwimmbad bildet das Multifunktions- oder Servicegebäude vor der Eingangsbrücke. Hier ist es dem Besucher möglich, die einzelnen Aktivitäten wie Tennis, Beachvolleyball oder Minigolf spielen, ins Schwimmbad gehen oder auf dem Klieztteich rudern, zu bezahlen und sich zusätzliche Ausrüstung auszuleihen. Nach dem Bezahlen ist es dem Besucher durch eine technische Lösung (z.B. einem Armband) möglich, die Drehtüren der einzelnen Aktivitäten zu durchschreiten.
- Das bestehende gastronomische Angebot im Bereich der Walkemühle planungsrechtlich sicherzustellen.
- Im nördlichen Bereich wird an der Straße „Ditfurter Weg“ ein Sondergebiet, das der Erholung dient, ausgewiesen. Hier soll im nördlichen Bereich ein Campingplatz entstehen. Dieser soll Stellplätze für Wohnmobile und eine Freifläche für Zeltcamper anbieten. Südlich angrenzend ist der Bau von Ferienhäusern in Form einer Blockhaussiedlung vorgesehen.
- Ein weiteres Ziel ist die zeitgemäße Einordnung der vorhandenen Kleingartenanlage, die zwischen der Fichtenstraße im Süden, der Lindenstraße im Norden, dem Hartsportplatz im Westen und dem Kulissenlager des Theaters liegt. Diese soll aufgrund ihrer innerstädtischen Lage und der bestehenden Nachfrage nach Bauland zu einem Wohnstandort entwickelt werden auch um die Siedlungsstruktur in diesem Bereich durch kleinteiligeres Wohnen zu durchmischen. Im Bebauungsplan soll hierzu ein Allgemeines Wohngebiet mit Einfamilienhäusern festgesetzt werden.

- Die vorhandenen Sportanlagen an der Lindenstraße, darunter das GuthsMuths-Stadion des TSG GuthsMuths 1860 Quedlinburg e. V., werden zur Vervollständigung in die Gesamtplanung mit aufgenommen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Welterbestadt Quedlinburg im direkten Niederungsbereich der Bode. Im südlichen Bereich befindet sich das Plangebiet innerhalb der vorhandenen Ortslage. Die historische Innenstadt liegt südwestlich des Plangebietes in etwa einem Kilometer Entfernung. Südöstlich des Plangebiets ist in 400 m Entfernung das Harzklitorium Dorothea Christiane Erleben GmbH zu finden.

Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an gemischte Bauflächen und ein Schulgelände an. Im westlichen und östlichen Bereich befinden sich Wohnbauflächen. Die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke des Marslebener Weges reichen von Nordwesten her bis an die Böschung der Mühlgrabenaue heran. Östlich des Plangebiets und westlich des Diftfurter Weges entstehen im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage weitere Einfamilienhäuser. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine größere Wohnbaufläche. Hier erfolgt nordöstlich der „Finkenflucht“ derzeit die Erschließung für das Wohngebiet „Galgenberg“. Auf diese Weise verdichtet sich der Raum zwischen der Straße „Diftfurter Weg“ und „Lehofsweg“ und der bauliche Zusammenhang wird weiter verfestigt. Damit befindet sich das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Quedlinburg. (vgl. Anlage 6 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 17.07.2017).

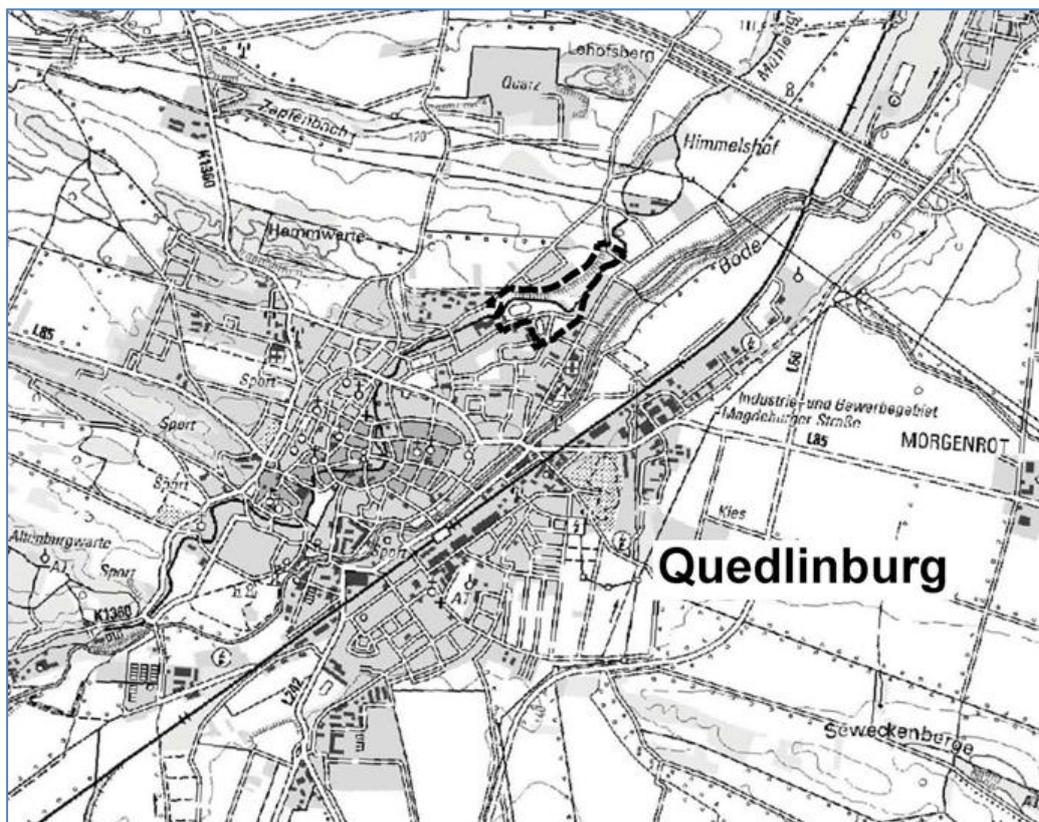


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches. Quelle: Eigene Darstellung Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft. 2017. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2016

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- im Nordwesten durch die natürliche Geländekante zwischen Unter- und Oberterrasse der Bodeniederung sowie die anschließende Wohnbebauung „Galgenberg“ und deren Erweiterungsfläche (Wegeflurstück 185),
- im Norden durch den Ditfurter Weg und eine daran anschließende Grünfläche (Flurstück 72/1) sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 67/2), die beide durch den Mühlgraben voneinander getrennt sind.
- im Nordosten durch den Verlauf des Mühlgrabens und daran anschließende Kleingärten,
- im Osten durch den Verlauf des Mühlgrabens und die daran anschließende Wohnbebauung des Ditfurter Weges,
- im Südosten durch den Verlauf des ehemaligen Mückengrabens und die Bebauung am Ditfurter Weg bzw. der Fichtenstraße,
- im Südwesten durch die Schule sowie gemischte Bauflächen.

2.3 Gebiets- /Bestandssituation

Die Flächen innerhalb des Plangebietes lassen sich in folgende Bereiche gliedern:

- Die vorhandenen Sportflächen im Westen (Flur: 10, Flurstücke: 33, 36/1, 37/2, 37/5, 39/3).
- Eine extensive Grünfläche östlich der nördlichen Sportflächen (Flur: 10, Flurstück: 38)
- Die Verkehrsflächen der Lindenstraße (Flur: 10, Flurstücke: 34/3 teilw., 40 teilw., 37/1, 44), der Straße am nördlichen Rand des Plangebietes westlich des „Ditfurter Weges“ (Flur: 8, Flurstück 769/73 teilw.) und von untergeordneten Wegen (Flur: 10, Flurstücke: 40 teilw., 36/2; Flur: 8, Flurstück: 126/78).
- Die Flächen der Kleingarten-Nutzung (Flur: 10, Flurstücke: 41, 42, 724/43, 43/1, 901/43, 1032/43, 1033/43, 1004/43).
- Die Flächen mit älteren Garagen-Anlagen (Flur: 10, Flurstück: 46/1 teilw.).
- Eine Stellplatz-Fläche (Flur: 10, Flurstücke: 49/1, 46/1 teilw.).
- Die Wasserflächen des Mühlgrabens (Flur: 10, Flurstück: 379 teilw., 294 teilw.), des Mückengrabens (Flur: 10, Flurstück: 45 teilw.) und des Klietzteiches (Flur: 10, Flurstück: 51/3).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft an der Geländekante der Unter- zur Oberterrasse der Bodeniederung (Flur: 8, Flurstücke: 183/76, 127/78, 165/76, 75).
- Der Fläche der ehemaligen Walkemühle, heutige Gaststätte (Flur: 10, Flurstück: 51/2).
- Die Flächen des ehemaligen Freibades bzw. heutige extensive Grünflächen (Flur: 10, Flurstücke: 237/50, 34/2, 49/3, 49/2, 32/1, 234).

2.4 Planungsrechtlich zu beachtende Vorgaben

2.4.1 Landesentwicklungsprogramm 2010

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) sind die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgeschrieben. Diese sind der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen.

An die Welterbestadt Quedlinburg grenzt nördlich und östlich das Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft Nördliches Harzvorland.

Daneben ist die Welterbestadt eingebettet in Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung „Harz“. Nach Z144 sind diese Gebiete aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet.

Im Landesentwicklungsplan wird Quedlinburg als Mittelzentrum festgelegt (Z 37). „Mittelzentren sind gemäß LEP 2010 Z34 „als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern“. Typische Versorgungseinrichtungen von Mittelzentren sind laut Begründung im LEP 2010 u. a. Sportplätze und Schwimmbäder. Daneben sind zentrale Orte laut Z25 „so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.“

Daneben ist die Altstadt der Welterbestadt Quedlinburg als UNESCO-Welterbestätte und eingetragenes Kulturdenkmal im LEP nachrichtlich übernommen. In der Begründung zum G148 wird darauf verwiesen, dass Kultur der Ausprägung sachsen-anhaltischer Identitäten dienen und einen wesentlichen Beitrag zur Wahrnehmung Sachsens-Anhalts über die Landesgrenze und über die Grenzen Deutschlands hinaus leisten soll.

Von Nordosten ragt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz im Überschwemmungsbereich der Bode in Quedlinburg hinein. Ein großer Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb dieses Vorranggebietes. Das LEP 2010 legt für Vorranggebiete für Hochwasserschutz fest, dass diese zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss dienen sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Zugleich sind diese Gebiete „in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.“ (Z121). Nach Z122 LEP 2010 sind Vorranggebiete für Hochwasserschutz zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.

In der Begründung hierzu wird auch erläutert, dass Technische Schutzmaßnahmen nur einen begrenzten Hochwasserschutz und nie absolute Sicherheit bieten und daher der Verzicht auf Bebauung als wirksamste Vorsorgemaßnahme in den Vorranggebieten für Hochwasserschutz eingeordnet wird. Die vorliegende Ausweisung würde damit den oben dargestellten Zielen der Raumordnung widersprechen.

In seiner Stellungnahme vom 17.07.2017 weist das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr darauf hin, dass Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt bzw. dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz

ausgenommen sind. Daher greifen die im Planungsraum ausgewiesenen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur in Bezug auf die vorgelegten Bauleitplanungen nicht. Damit können diesen Plänen keine Erfordernisse der Raumordnung zur Entwicklung der Freiraumstruktur entgegengehalten werden, sodass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. (s. Anlage 6 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des vom 17.07.2017).

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr hat in seiner Stellungnahme vom 09.02.2017 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Welterbestadt Quedlinburg darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens die Wohnbauflächenanalyse zu überarbeiten ist. Die Überarbeitung ist voraussichtlich im Oktober bzw. November 2017 abgeschlossen.

In seiner Stellungnahme vom 10.05.2017 zum vorliegenden Bebauungsplan begrüßt das Ministerium generell die Nachnutzung/Verdichtung von innerstädtischen Flächen für die Wohnbebauung aus raumordnerischer Sicht. Weist aber zudem auf die Notwendigkeit eines Bedarfsnachweises hinsichtlich der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen hin.

Laut Aussagen der Welterbestadt Quedlinburg wird die Entwicklung der Flächen des Allgemeinen Wohngebietes im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes prioritär gegenüber anderen Wohnbauflächen verfolgt. Diese Entwicklung wird verfolgt, da sie zum einen dem § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 3 ROG Grundsatz der bevorzugten Innenentwicklung folgt und zum anderen durch die Ausweisung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet eine Durchmischung der vorhandenen Siedlungsstrukturen verfolgt.

An dieser Stelle ein Überblick über Bebauungspläne der Welterbestadt Quedlinburg, die in den Jahren 1991-2005 aufgestellt wurden und Baurecht für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen haben:

Bebauungsplan	Kapazität (Bauplätze für 1-2-Familienhäuser)	Belegung
VEP-Plangebiet Nr. 20 "Taubenbreite Süd", Allgemeines Wohngebiet	6	belegt
Nr. 2 „Galgenberg“, Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig, GRZ 0,4, Einzel- und Doppelhäuser	Ca.115 Bisher nur 70 erschlossen, davon 52 bebaut, weitere 45 müssen noch erschlossen werden.	
V- und E -Plangebiet Nr.4 "Brockenblick", Allgemeines Wohngebiet	14 WE in EFH, 6 WE in DH, 4 WE in RH, 24 WE in MFH	belegt
Vbz B-Plangebiet Nr. 19 "Taubenbreite II", Allgemeines Wohngebiet	17	belegt
V- und E -Plangebiet Nr. 24 Wohngebiet Blankenburger Straße Nord", Allgemeines Wohngebiet	24	belegt
V- und E -Plangebiet Nr. 21. Solarsiedlung Taubenbreite", Allgemeines Wohngebiet	21	belegt
V- und E -Plangebiet Nr. 22 "Taubenbreite Südwest", Allgemeines Wohngebiet	9	1 Bauplatz steht noch zur Verfügung

Vbz B-Plangebiet Nr. 26 Wohnpark „Am Kleiweg“, Allgemeines Wohngebiet	14	1 Bauplatz steht noch zur Verfügung
Vbz B-Plangebiet Nr. 28 „Hinterm Johannaenhof“, Allgemeines Wohngebiet	22	belegt

Die Übersicht zeigt, dass es in der Welterbestadt Quedlinburg einige freie Bauplätze für Ein- und Zweifamilienhäuser gibt. Es befinden sich weitere Baugebiete im Verfahren:

Vbz B-Plangebiet Nr. 39 „Wohngebiet Weyhegarten“	14 Gebäude mit je 4 WE in MFH	rechtskräftig aber noch nicht erschlossen und bebaut
Bebauungsplan Nr.41 "Wohngebiet Erwin-Baur-Straße", Allgemeines Wohngebiet, FH=10 m, GRZ 0,4	21 Bauplätze voraussichtlich EFH und DH,	endgültige Planung liegt noch nicht vor
Bebauungsplan Nr.44 „Harzweg 12“, zu großen Teilen 4-geschossig, in kleinerem Umfang 1-geschossig	Im aktuellen Entwurf wird mit sechs 4-Geschossern mit je 11 WE und drei 3-Geschossern mit je 9 WE geplant..	Die Realisierung richtet sich nach der Nachfrage
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 "Moorhof"	7 EFH, 1 DH	(unverbindlicher) Entwurf

Der Großteil der hier geplanten Wohneinheiten befindet sich jedoch in Mehrfamilienhäusern. Innerhalb der in der ersten Tabelle genannten Baugebiete sind nur 18 Bauplätze für Einfamilienhäuser / Doppelhäuser noch nicht belegt. Weitere 45 Grundstücke können nach Fertigstellung der Erschließung innerhalb des B-Plans „Galgenberg“ bebaut werden.

Anhand der Belegung dieser Baugebiete zeigt sich, dass Wohnraum in der Welterbestadt Quedlinburg weiterhin nachgefragt ist. Die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne „Moorhof“ und „Erwin-Baur-Straße“ werden voraussichtlich knapp 30 Bauplätze für Einfamilienhäuser ausweisen. Diese befinden sich jedoch im Süden der Stadt, eine Aufwertung und Durchmischung der Siedlungsstruktur im Bereich der Siedlung „Kleers“ ist daher nur durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Nordosten möglich.

Der o. g. Bebauungsplan „Galgenberg“ befindet sich in der Nähe des vorliegenden Plangebietes und weist zudem Einfamilienhausbebauung aus. Die Wohnbauflächen wurden bereits 1997 ausgewiesen. Von den ca. 115 Bauplätzen sind dato aber nur 70 erschlossen. Von den erschlossenen Bauplätzen sind 52 bebaut, 18 Bauplätze stehen als Baulücken auf privaten Grundstücken noch zur Verfügung. Die restliche Fläche wird nun von einem Investor entwickelt.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird zur Schaffung von etwa 8 – 10 WE führen. Bei der bisher vorliegenden Nachfrage und des begrenzten Umfangs der vorliegenden Neuausweisung sowie der Absicht der Welterbestadt Quedlinburg das vorliegende Baugebiet zum Zweck der Durchmischung und Aufwertung der Siedlungsstruktur prioritär zu entwickeln, wird die Entwicklung der vorliegenden Fläche verfolgt.

2.4.2 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP 2009)

Im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz (REP 2009) werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung geregelt. Für den REP Harz laufen derzeit die Verfahren zur Teilfortschreibung "Sachlicher Teilplan Zentralörtliche Gliederung" und "Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien Windenergienutzung".

Laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 08.05.2017 steht die (Teil-) Fortschreibung des REPHarz zum Sachlichen Teilplan „Erneuerbare Energien-Windenergienutzung“ dem Bebauungsplan zum derzeitigen Planungsstand nicht entgegen.

Im REP 2009 wurde die Zentralörtliche Gliederung des LEP 2010 und damit die die Festlegung der Welterbestadt Quedlinburg als Mittelzentrum übernommen. Nach dem Regionalen Entwicklungsplan sind Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (Z6).

Nach Z17 des REP 2009 sind in allen zentralen Orten bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte u. a. Flächen für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen. Daraus folgt auch an dieser Stelle ein Bedarfsnachweis. Siehe dazu Kap. 2.4.1.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Regionalen Entwicklungsplan ein „Vorranggebiet für Hochwasserschutz“, ein „Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung“ und ein „Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung“ ausgewiesen. Die Welterbestadt Quedlinburg ist im REP 2009 zudem als Vorrangstandort für „Kultur- und Denkmalpflege“, „Forschung und Bildung“ sowie für „Industrie- und Gewerbe“ und als Schnittstelle für den ÖPNV ausgezeichnet.

Zum Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege der Welterbestadt Quedlinburg zählen das UNESCO Kulturerbe mit Stiftsschloss und -kirche, das Wiperti-Kloster und Parkanlagen. Eine erhebliche visuelle Beeinträchtigung durch Maßnahmen der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung oder verkehrstechnischer Art ist nach dem Regionalen Entwicklungsplan nicht zulässig. Dieses Ziel wird durch das vorliegende Verfahren nicht berührt.

Als Vorrangstandort für Forschung und Bildung ist die Bundesanstalt für Züchtungsforschung an Kulturpflanzen in Quedlinburg weiter auszubauen und zu entwickeln.

Des Weiteren sind in Quedlinburg Industrie- und Gewerbegebiete schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Das Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ nur marginal im südlichen Randbereich. Daher werden laut Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz vom 08.05.2017 keine erheblichen Konflikte zu den Erfordernissen der Raumordnung erwartet.

Auch hinsichtlich der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung, das die Flächen im Geltungsbereich berührt, die nicht dem Vorranggebiet für Hochwasserschutz zuzuordnen sind, werden von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft keine erheblichen raumordnerischen Konflikte erwartet.

Im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung sollen Tourismus und Erholung verstärkt weiterentwickelt werden. Dabei sind Tourismus- und Erholungspotenziale und die touris-

tische Infrastruktur u. a. zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln. Das vorliegende Vorhaben unterstützt diesen Grundsatz der Raumordnung.

Gemäß Pkt. 4.3.1., Z 1 des Regionalen Entwicklungsplanes Harz sind in Vorranggebieten für Hochwasserschutz alle Maßnahmen unzulässig, die den Hochwasserabfluss behindern und das Retentionsvermögen beeinträchtigen. Ein erheblicher Teil des Geltungsbereiches befindet sich innerhalb dieses Vorranggebietes für Hochwasserschutz Nr. I „Bode“. Nach REP 2009 sind die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz u. a. „zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen“, zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung sind diese Vorranggebiete von Neubebauung freizuhalten (Pkt. 4.3.1, Z1, Z2).

Die vorliegende Ausweisung würde damit den oben dargestellten Zielen der Raumordnung widersprechen. In seiner Stellungnahme vom 17.07.2017 weist das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr darauf hin, dass Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen von Vorrang- und Vorbehaltsgebietsfestlegungen gemäß dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt bzw. dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz ausgenommen sind. Daher greifen die im Planungsraum ausgewiesenen Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur in Bezug auf die vorgelegten Bauleitplanungen nicht. Damit können diesen Plänen keine Erfordernisse der Raumordnung zur Entwicklung der Freiraumstruktur entgegengehalten werden, sodass ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. (s. Anlage 6 Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des vom 17.07.2017). Für den Bereich der geplanten Wohnbauflächen, die sich etwa zur Hälfte im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz befinden, erwarten aufgrund des 2013 neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes für die Bode sowie der neuen Hochwasserrisikokarten des LHW für ein Extremhochwasser HQ100 und HQ200 weder das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt noch die Regionale Planungsgemeinschaft Harz raumordnerisches Konfliktpotenzial. (Ministerium Schreiben vom 10.05.2017; Regionale Planungsgemeinschaft Harz Schreiben vom 08.05.17)



Abb. 2: Ausschnitt aus dem REP Harz 2009

2.4.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK 2012)

Das ISEK 2012 für Quedlinburg geht auf viele Einzelaspekte ein. Ein Aspekt wird besonders hervorgehoben: „In der Wahrnehmung der Quedlinburger wird das Angebot an Spiel- und Sportangeboten für Kinder allgemein negativ bewertet. (...) Mittelfristigen Klärungsbedarf sieht die Welterbestadt Quedlinburg bei der Frage der Schwimm- und Badeangebote in der Welterbestadt. In der Haushaltsbefragung 2011 wurde die Schließung des Freibades 2001/02 und der kommunalen Sauna 2010 als die größten Misserfolge der Stadtentwicklung der letzten Jahre bewertet. Zu berücksichtigen wird sein:

- Die langfristige Abdeckung der Bedarfe des Schulsportes;
- Die Perspektive des historischen Hallenbades in der Guts-Muths-Straße;

Der Förderverein "Naturbadeteich Klietz" verfolgt das Ziel, den Teich in unmittelbarer Nachbarschaft des aus Sicherheitsgründen verfüllten Freibades in der Lindenstraße für einen regulären Sommerbadebetrieb herzurichten.

Diese und andere Ideen sollen im Zuge der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes auf Sinnfälligkeit, Möglichkeiten und Grenzen einer solchen Entwicklung geprüft werden.“ (ISEK 2012, S. 104). Konkretisiert wird dieses Ziel mit der Maßnahme Nr. 48 in der 2. Fortschreibung 2016.

2.4.4 UNESCO-Welterbe Quedlinburg Welterbemanagementplan - Stiftskirche, Schloss und Altstadt (2013)

Der Welterbemanagementplan wurde 2013 als Selbstbindung der Welterbestadt Quedlinburg zur Grundlage städtischen Handelns aufgestellt. Er ist vor allem Richtschnur für die Anwendung des Planungs-, Bau- und Denkmalschutzrechts sowie Beurteilungsgrundlage für bauliche Veränderungen im Welterbegebiet.

In der zugrundeliegenden SWOT-Analyse wird als Schwäche der Welterbestadt das „eingeschränkte Spiel- und Sportangebot für Kinder und Jugendliche“ hervorgehoben (S. 69) Als Entwicklungsziel wird daher formuliert: „Die Aufwertung öffentlicher und privater Grün- und Freiräume, ein anspruchsvolles Angebot an Erholungs-, Freizeit- und Kulturangeboten sowie ein differenziertes Wohnungsangebot machen auch den Wohnstandort attraktiv, was zu einem weiteren Zuwachs der Bewohnerzahlen im Stadtzentrum führen soll“ (S. 83). Die Verbesserung der Spielplatzversorgung soll vor allem durch den „Erhalt, Ausbau und Sicherung öffentlich nutzbarer Spielplätze / Vereinbarungen mit Wohnungswirtschaft, Kirche und weiteren Trägern“ erfolgen, wie auch durch die „Aufwertung / Neuanlage von öffentlichen Spielplätzen“ (S.91).

2.4.5 Flächennutzungsplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht an der Stelle des Stadtgebiets bislang vor allem umfangreiche Grünflächen vor, die mit verschiedenen Zweckbindungen wie Sportanlagen und Kleingärten gekennzeichnet sind. Außerhalb des Geltungsbereichs ist die Fläche des Bebauungsplans von unterschiedlichen Wohnbauflächen umgrenzt. Die deutlich erkennbare Geländestufe zwischen der Unter- und Oberterrasse der Bode ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Der durch das Gebiet von Südwesten nach Nordosten verlaufende Mühlgraben wird im Südwesten von der Bode gespeist und mündet bei Ditfurt erneut in die Bode.

Mit der 17. Änderung wird die Ausweisung an dieser Stelle des Stadtgebiets der Welterbestadt Quedlinburg geändert. Die 17. Änderung erfolgt im Parallelverfahren und wird

neben der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ eine neue Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO für die bisherige Kleingartenanlage, Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO für den Campingplatz, die Ferienhäuser sowie die Flächen, die für Freizeit und Sport vorgesehen sind ausweisen.

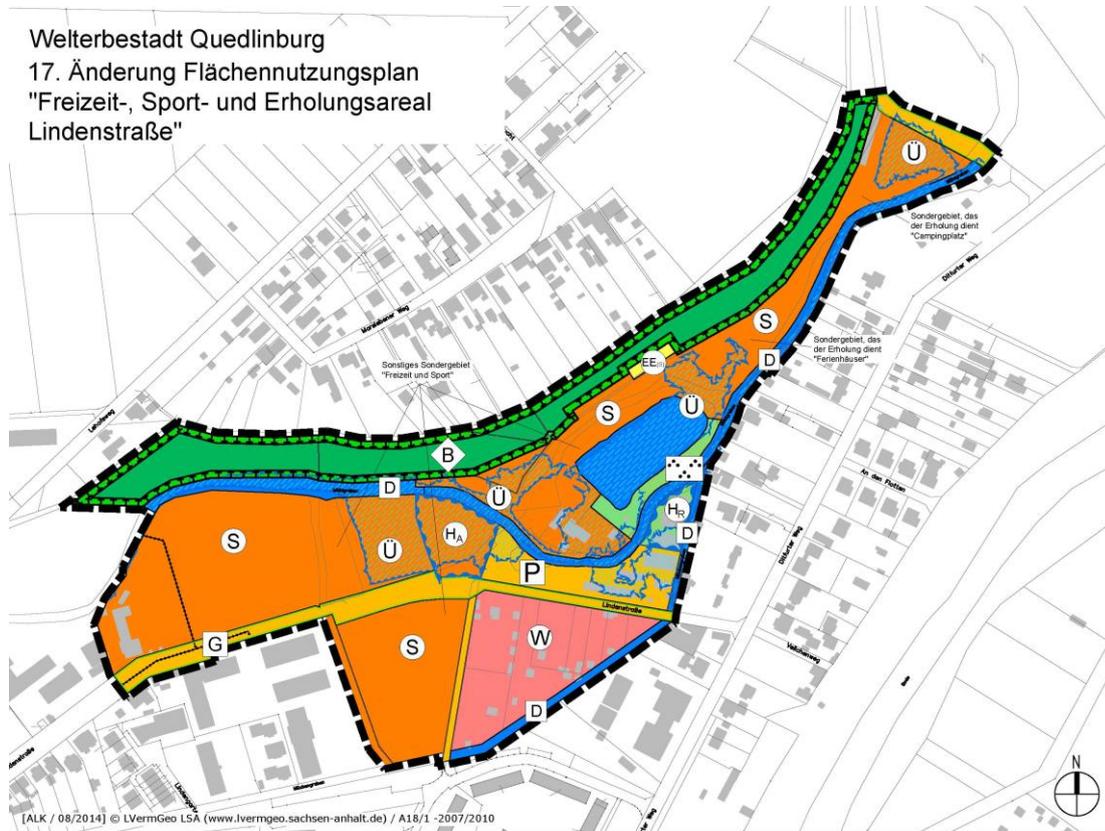


Abb. 3: 17. Änderung Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg

2.4.6 Erläuterung zur Genehmigungsfähigkeit gem. § 78 WHG

Bei überschwemmungsgefährdeten Gebieten muss das bestehende Restrisiko gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB (Belange des Hochwasserschutzes) in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden. Auch die Belange der „gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ und der „Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung“ nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind in diesem Zusammenhang ebenso zu würdigen wie die allgemeinen Sorgfaltspflichten nach § 5 Abs. 2 WHG.

Die „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ sowie die „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ des geplanten „Freizeit-, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße“, liegen im Überschwemmungsgebiet der Bode, Flusskilometer 92 + 00 bis 92 + 800. Auswirkungen auf dem Hochwasserschutz werden durch entsprechende Regelungen vermieden oder ausgeglichen.

Laut dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) § 78 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 „Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ ist die Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten eigentlich untersagt. Das Landesverwaltungsamt hat in seiner Verordnung vom 29.05.2013 zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Bode vom Pegel Wegeleben (km 76+200) bis zum Pegel Thale (km 107+365) in § 2 Abs. 1 festgelegt, „im Überschwemmungsge-

biet der Bode wird in gemäß § 78 Abs. 2 WHG neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 BauGB die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, wenn sie den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, nach § 78 Abs. 3 Satz 2 WHG allgemein zugelassen.(...)“. Die zuständige Behörde kann daher eine Ausnahme zur Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn alle Bedingungen, die im § 78 Absatz 2 Nummer 1 bis Nummer 9 WHG beschrieben sind, erfüllt werden.

Als Grundlage der Planung dient das Berechnungsmodell. Bei der Erstellung des Modells zur Berechnung des Planungs-Zustandes wurde der geplante Sportbereich, um ca. 25 cm erhöht, eingeebnet. Die Parkplätze wurden mit einer entsprechenden Querneigung in das Modell eingearbeitet. Die zurückzubauenden Garagen wurden als durchströmbare Flächen definiert. Die geplante Retentionsfläche wurde um ca. 20 cm vertieft abgesenkt und eingeebnet. Die Höhenpunkte hinter dem Eingangsgebäude und zwischen dem Teich und dem Mühlgraben wurden ebenfalls geglättet. Die geplanten Gebäude wurden als nicht durchströmbare Flächen und die geplanten Zäune als schwer zu durchströmende Flächen definiert.

Nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes § 78 ist die Ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten zulässig, wenn alle Bedingungen, welche im WHG § 78 Absatz 2 Nummer 1 bis Nummer 9 beschrieben werden, erfüllt werden.

Zu § 78 II 1 Nr. 1 WHG – Bereits ab 1913 befand sich an der Stelle des geplanten Freibades des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals das Freibad und der Ruderteich Klietz. Später kam der westlich gelegene Sportplatz Lindenstraße und das Fußballfeld und die Outdoor Fitnessgeräte im Süden hinzu. Somit kann eine historisch gewachsene Struktur der Sporteinrichtungen in der Lindenstraße nachvollzogen werden. Im Jahre 2003 wurde das Freibad Klietz geschlossen. Trotz großen Interesses und Engagements der Quedlinburger Bevölkerung für eine Wiedereröffnung des Freibades konnten bis heute keine derartigen Pläne umgesetzt werden. Das Freizeit-, Sport- und Erholungsareal ist als eine Möglichkeit zur Wohnumfeldverbesserung des Quedlinburger Stadtteils Kleers entstanden. Die eher junge Bevölkerungsschicht in diesem Stadtgebiet ist eine vielversprechende Voraussetzung dafür, dass die geplanten Freizeiteinrichtungen angenommen werden und erfolgreich unterhalten werden können. Zudem verbindet das geplante Freizeit-, Sport- und Erholungsareal das Quedlinburger Stadtgebiet Kleers mit dem vorhandenen Siedlungsgebiet Galgenberg und dem im Osten des Galgenberges geplanten neuen Wohngebiet miteinander. In Bezug auf den Neubau eines Freibades für die Quedlinburger Stadtbevölkerung und der Wohnumfeldverbesserung des Stadtteils Kleers gibt es, unserer Ansicht nach, keine andere Möglichkeit zu Siedlungsentwicklung.

Zu § 78 II 1 Nr. 2 WHG – Das geplante Freizeit-, Sport- und Erholungsareal liegt in direkter Nähe zu den vorhandenen Wohngebieten der Lindenstraße im Süden, des Marslebenener Weges im Norden, des Ditfurter Weges im Osten und dem Sportplatz Lindenstraße im Westen. Das geplante Baugebiet grenzt somit unmittelbar an bereits vorhandenes Baugebiet.

Zu § 78 II 1 Nr. 3 WHG – Das Bauvorhaben des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals sieht keine großen baulichen Anlagen vor. Das Freibad und die Blockhüttensiedlung liegen nicht in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode. Nach dem Ergebnis des Strömungsmodells werden im Ist-Zustand die Bereiche der Sportfläche, des südlichen Parkplatzes, des Eingangsgebäudes und des Gastronomiegebäudes nicht überschwemmt. Da jedoch in den letzten Jahren eine Zunahme der Starkniederschlagsereig-

nisse zu erkennen ist, entschieden wir uns für eine zusätzliche Berechnung des Planungs-Modells mit einem Ereignis HQ200/HQextrem. Dabei wurde in den Bereichen des Servicegebäudes, des Eingangsgebäudes und des Gastronomiegebäudes ein maximaler Wasserstand von 10 bis 20 cm ermittelt. Aus diesem Grund ist geplant, diese Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise auf einem Fundament aus WU-Beton erhöht zu gründen. Dabei wird das Servicegebäude im Zuge der Erhöhung der Sportfläche um ca. 25 ebenerdig errichtet und das Eingangsgebäude mittels Fundamentausführung ebenfalls erhöht hergestellt. Diesbezüglich wird ebenfalls die Fertigfußbodenhöhe der Gebäude über der Wasserstauenebene liegen. Die südliche Parkplatz sowie der Sportbereich werden in der Höhenlage sowie Neigung ebenfalls angepasst und Überschwemmungsgeschützt errichtet. Der nördliche Campingplatz mit Parkplatz wird bei einem Hochwasserereignis HQ100 mit einem maximalen Wasserstand von 30 cm und bei HQ200/HQextrem um ca. 50 cm überflutet. Somit ist keine Gefährdung von Leben oder erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden zu erwarten.

Zu § 78 II 1 Nr. 4 und Nr. 5 WHG – Der Vergleich der Strömungsmodelle zeigt, dass der Hochwasserabfluss zudem kaum bis leicht positiv beeinflusst wird. Nach den Berechnungen ist mit einem etwas schnelleren Abfluss des Gebietes zu rechnen. Die Höhe des Wasserstandes in den Wohngebieten am linken Flussufer verringert sich leicht. Der Wasserstand im Flussbett erhöht sich um ca. 2 mm. Dieser geringe Aufstau erstreckt sich bis zum Beginn des großen Fußballfeldes. Der Wasserstand am Ablauf verändert sich nicht. Die in das Strömungsmodell eingearbeiteten Zäune nahmen auf die Berechnung kaum Einfluss. Trotzdem ist geplant, diese Zäune um 12 cm hochgesetzt zu errichten, um den nachteiligen Einfluss auf das Abflussverhalten durch die Zäune und möglichen Schwimmmaterial, welches sich verfangen könnte, zu minimieren. Der Hochwasserabfluss und der Wasserstand werden nicht nachteilig beeinflusst.

Der Hochwasserrückhalteraum ist nach unserer Berechnung durchschnittlich 24 m³ höher und wird somit kaum beeinflusst. Der Bau des südlichen Parkplatzes und des dafür vorgesehenen Retentionsraumes zum Ausgleich des verloren gegangenen Speichervolumens erfolgt zeitgleich.

Zu § 78 II 1 Nr. 6 WHG – Im Bereich und in der Nähe des geplanten Baugebietes sowie der Flächen für Sport- und Spielanlagen befinden sich keine Hochwasserschutzanlagen. Daher wird der bestehende Hochwasserschutz durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Zu § 78 II 1 Nr. 7 WHG – Das Vergleichsmodell zeigt, dass sich der Wasserstand des Mühlgrabens vor und hinter dem betrachteten Gebiet nicht ändern. Der Aufstau des Mühlgrabens um ca. 2 mm begrenzt sich auf das betrachtete Gebiet bis zum großen Fußballfeld in der Lindenstraße. Somit sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger oder Unterlieger zu erwarten.

Zu § 78 II 1 Nr. 8 und Nr. 9 – Nach dem Ergebnis des Strömungsmodells werden im Ist-Zustand die Bereiche der Sportfläche, des südlichen Parkplatzes, des Eingangsgebäudes und des Gastronomiegebäudes nicht überschwemmt. Da jedoch in den letzten Jahren eine Zunahme der Starkniederschlagsereignisse zu erkennen ist, entschieden wir uns für eine zusätzliche Berechnung des Planungs-Modells mit einem Ereignis HQ200/HQextrem. Dabei wurde in den Bereichen des Servicegebäudes, des Eingangsgebäudes und des Gastronomiegebäudes ein maximaler Wasserstand von 10 bis 20 cm ermittelt. Aus diesem Grund ist geplant, diese Gebäude in hochwasserangepasster Bauweise auf einem Fundament aus WU-Beton zu gründen. Dabei wird das Servicegebäude im Zuge der Er-

höhung der Sportfläche um ca. 25 ebenerdig errichtet und das Eingangsgebäude mittels Fundamentausführung ebenfalls erhöht hergestellt. Diesbezüglich wird ebenfalls die Fertigfußbodenhöhe der Gebäude über der Wasserstauenebene liegen. Die südliche Parkplatz sowie der Sportbereich werden in der Höhenlage sowie Neigung ebenfalls angepasst und Überschwemmungsgeschützt errichtet. Der nördliche Campingplatz mit Parkplatz wird bei einem Hochwasserereignis HQ100 mit einem maximalen Wasserstand von 30 cm und bei HQ200/HQextrem um ca. 50 cm überflutet. Somit sind durch die getroffenen baulichen Maßnahmen keine Schäden zu erwarten. Für die Sportanlagen, den Parkplatz und den Campingplatz im Norden des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals, wird ein Hochwasser-Alarmplan ausgearbeitet, welcher die sofortige Räumung der Flächen bei anstehendem Hochwasser beinhaltet. Zudem werden Dauerstellplätze auf dem Campingplatz untersagt. Somit werden die Belange der Hochwasservorsorge beachtet.

Durch die Erläuterungen zu § 78 II 1 Nr. 1 bis Nr. 9 WHG für das Bauvorhaben Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße sind auch die in § 78 III 1 Nr. 1 bis Nr. 4 WHG beschriebenen Voraussetzungen erfüllt, wodurch, abweichend von § 78 I 1 Nr. 2, die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches in festgesetzten Überschwemmungsgebieten durch die zuständige Behörde genehmigt werden kann.

Im Zuge der Betrachtung und Ermittlung der Planungsinhalte bestehen hinsichtlich der geplanten Maßnahmen keine Bedenken zum Hochwasserschutz und somit zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 48 „Freizeit-, Sport-, und Erholungsareal Lindenstraße“.

Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen, Lars Deuter (Juli 2017): Strömungsmodell und Hydraulisches Gutachten zum Vorhabenseinfluss auf das Hochwasserabflussverhalten des Mühlgrabens, Quedlinburg (Anlage 5)

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedürfen einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörde gemäß § 78 Abs. 3 WHG. In dieser Genehmigung werden ggf. Details zur hochwasserangepassten Bauweise geregelt. (Weitere Ausführungen zu Planungsalternativen in Kapitel 4 Planungsalternativen)

Geplante bauliche Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (wie z. B. Eingangsgebäude, Gastronomiegebäude oder Sanitäreanlage) bedürfen der Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Vorhaben der Errichtung von baulichen Anlagen am, im und über Gewässern (z. B. die beiden Zugangsbrücken, die Zaunanlagen am Mühlgraben und die Steganlage Kitzteich) bedürfen vor der Realisierung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA.

Mit Schreiben vom 20.10.2017 teilt die Untere Wasserbehörde des Landkreises Harz mit, dass im Zuge der Ermittlung der Planungsinhalte und der wasserfachlichen erbrachten Nachweise hinsichtlich der geplanten Maßnahme keine Bedenken zum Hochwasserschutz bzw. zur Abflusssituation im Plangebiet bestehen und eine wasserrechtliche Zulassung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße" durch die untere Wasserbehörde erfolgt.

3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Ingenieurbüros für Bauwesen Lars Deuter, Quedlinburg 2017 zeigt, wie sich das neue Sport-, Freizeit- und Erholungsareal Lindenstraße entlang der Geländekante zwischen Unter- und Oberterrasse der Bodeniederung einfügt und an die vorhandenen Sportanlagen anknüpft.

Für das **Freibad** wird eine Teilfläche genutzt, auf der sich schon in früherer Zeit ein Freibad (Freibad Klietz) befunden hat. Das neue Schwimmbad liegt nördlich vom Klietzteich auf einer künstlichen Geländeerhöhung, die vormals für das damalige, später zugeschüttete Vorgängerbad errichtet worden war. Mittig vom Schwimmbadbereich, zwischen dem Hang und dem Ruderteich, liegt die neue Badeplatte. Sie enthält ein 25-Meter-Schwimmerbecken, einen Dreimeter-Sprungturm und Startblöcke, sowie ein Nichtschwimmerbecken, das auch als Lehrschwimmbecken dienen kann. Die Badeplatte wird von zwei Liegewiesen umschlossen. Die südwestliche Wiese ist auf Familien und jugendliche Gäste ausgelegt. Hier steht das Eingangsgebäude, welches die Umkleiden, Toiletten und Duschen umfasst. Zudem entstehen dort ein Kleinkinderbecken und ein Sandspielplatz. Zur Badeplatte hin steigt die Wiese durch drei Terrassen an. Der beruhigte Bereich des Schwimmbades befindet sich auf der nördlichen Seite der Badeplatte. Hier befindet sich auch die sanitäre Versorgung durch das WC-Gebäude, welches mit dem Campingplatz zusammen betrieben wird und gut zu erreichen ist.

Ein Umkleidegebäude mit Kiosk ist am südlichen Eingang des Freibades vorgesehen. Eine Solarthermieanlage soll den Freibadbetrieb jahreszeitlich unabhängiger machen. Durch eine Photovoltaikanlage soll zudem Strom aus regenerativen Energien erzeugt werden.



Abb. 4: Städtebaulicher Entwurf. Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Lars Deuter Quedlinburg 2017

Nach Süden hin liegt die historische Walkemühle, eine frühere Mühle und heutige private Gaststätte. Gegen eine Gebühr bietet sich am südlichen Ufer des Klietzteiches die Möglichkeit zu rudern oder zu angeln. Nach Norden hin ist die Anlage des Campingplatzes mit Wohnmobilstellplätzen und Ferienhäusern vorgesehen.

Das **Sport- und Freizeitareal** erstreckt sich über die nördliche und südliche Seite der Lindenstraße. Der Bereich steht im direkten Zusammenhang mit den dort bereits vorhandenen Sportanlagen und ergänzt diese durch einen Tennisplatz, zwei Beachvolleyballfelder und eine Minigolfanlage. Den zentralen Punkt der Bereiche Sport, Erholung und Schwimmbad bildet das Kassenhaus, zusammen mit dem Parkplatz und der Fahrradabstellanlage vor der Eingangsbrücke. Hier ist es dem Besucher möglich, die einzelnen Aktivitäten – Tennis-, Beachvolleyball- oder Minigolfspielen, ins Schwimmbad gehen oder Rudern auf dem Klietzteich – zu bezahlen und sich gegebenenfalls Ausrüstung auszuleihen. Danach kann der Besucher durch eine technische Lösung, wie z. B. einem Chip-Armband, die Drehtüren der einzelnen Anlagen durchschreiten. Für den Bau des Parkplatzes muss ein Teil der dort vorhandenen Garagen zurückgebaut werden.

Der **Campingbereich** befindet sich nordöstlich vom Schwimmbad. Er hat eine eigene Zufahrt mit Parkplatz und Kassenhaus an der Straße am nördlichen Rand des Plangebietes westlich des „Ditfurter Weges“. Diese Straße hat derzeit noch keinen Namen, wird aber nach der Widmung zum Ditfurter Weg gehören. Der Platz umfasst zehn Wohnmobilstellplätze, eine kleine Fläche für Zeltcamper und eine Blockhaussiedlung mit zehn Mietunterkünften. Die sanitäre Versorgung erfolgt über das geteilte WC- und Duschgebäude. An dieser Stelle befindet sich ein zweiter Eingang für die Campingbesucher zum Schwimmbad.

Eine mögliche Anbindung des Areals an den **Boderadweg** (rote Linie), dessen Erweiterung sich zurzeit in der Planung befindet, würde sich anbieten. Den Fahrradtouristen würde so ein weiteres Ausflugsziel mit Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung stehen und das Freizeit- und Erholungsareal könnte zusätzliche Besucher für sich gewinnen.

Südlich der neu anzulegenden Parkplätze und südlich der Lindenstraße, befindet sich eine ältere Dauerkleingartenanlage. Diese soll aufgrund ihrer innerstädtischen Lage einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt und als allgemeines **Wohngebiet** weiterentwickelt werden.

4 Planungsalternativen (§ 2 Abs. 3 BauGB)

Das „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ entsteht an einer Stelle, die schon sehr lange von eben dieser Nutzung geprägt worden ist. Schon vor mehr als hundert Jahren entstand 1913 der „Klietzteich“ als Bade- und Erlebnisteich. 1958 wurde das neue Schwimmbad gebaut.

Das neue „Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ greift diese vormalige Nutzung auf, die für die Welterbestadt Quedlinburg traditionell wichtig war und an der viele Menschen mitgewirkt haben.

Zu der damaligen Zeit befand sich die Freizeitanlage am Stadtrand, im Übergang zur freien Landschaft. Das große Wohngebiet „Kleers“ und das neue Wohngebiet „Galgenberg“, entstanden zu einer späteren Zeit. Dennoch verbinden viele Quedlinburger Einwohnerinnen und Einwohner die Freiflächen rund um den Klietzteich mit Freizeit, Erholung und Sport, denn die Sportanlagen am Guts-Muths-Stadion entstanden ebenfalls im Umfeld des früheren Freibades „Klietz“.



Klietzteich 1908



1910



Freibad „Klietz“ 1960



1974

Abb. 5: Historische Vorgänger an derselben Stelle. Quelle: <http://naturbadeteich-klietz-quedlinburg.de/historisches/historisches.htm>, Zugriff 20.02.2017

Die Bauleitplanung nimmt also die früheren Nutzungen wieder auf und nutzt sie, um die umliegenden Wohngebiete, wie in Kapitel 1 dargestellt aufzuwerten, die Siedlungsstruktur ausgewogener zu gestalten sowie den Zielen der übergeordneten Raumplanung hinsichtlich einer Erweiterung und Sicherung des touristischen Angebotes nachzukommen und den im integrierten Stadtentwicklungskonzept sowie im Welterbemanagementplan formulierten Zielen zur Aufwertung des städtischen Freizeitangebotes zu entsprechen.

Sowie die vom Stadtrat beschlossene Einzelmaßnahme Nr. 48 aus der 2. Fortschreibung 2016 umzusetzen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg finden sich drei Standorte, die grundsätzlich als Alternative für die vorliegende Planung in Frage kämen:

- Die erste Fläche befindet sich westlich des Gewerbegebietes „Magdeburger Straße“ zwischen der Bode und den Bahngleisen und ist sowohl im gültigen Flächennutzungsplan als auch im Vorentwurf der aktuellen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung, als Sportpark neben einem SO-Gebiet Verwaltung, Bildung, Dienstleistung dargestellt. Die Fläche für diesen Sportpark befindet sich großflächig im Überschwemmungsgebiet. Es gibt keine Erschließung und die Flächen sind bisher in Gänze unbebaut. Diese Fläche ist verkehrlich nicht angebunden.
- Die zweite Fläche befindet sich am Neinstedter Feldweg südlich des Brühl-Parks/südlich der Bode und ist sowohl im gültigen Flächennutzungsplan als auch im Vorentwurf der aktuellen Flächennutzungsplan-Neuaufstellung als Sondergebiet Freizeit, Erholung und Sport dargestellt. Auf diesem Standort befindet sich derzeit ein Gewerbebetrieb.
- Eine dritte Fläche befindet sich westlich des Brühlparks auf der „Brühlbreite“ und ist im rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit Hallenbad dargestellt. Davon westlich und westlich der Wipertistraße ist sowohl im gültigen Flächennutzungsplan als auch im Vorentwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung ein Sportplatz dargestellt. Der Standort für das Hallenbad befindet sich im Überschwemmungsgebiet und wurde deshalb im Vorentwurf nicht mehr dargestellt.

Alle drei Standorte liegen außerhalb einer zusammenhängenden Bebauung und teilweise großflächiger im Überschwemmungsgebiet als am Standort Lindenstraße. Zudem ist keine Infrastruktur vorhanden. Vor allem aber ist es an den aufgezeigten alternativen Standorten nicht möglich, städtebauliche Synergien aus den Standorten mit den umliegenden Wohnstandorten zu bilden, da keine vorhanden sind. Im Fall der ersten Fläche gibt es auch keine verkehrliche Anbindung.

Aufgrund der historischen Nutzung, der bereits in der nahen Umgebung liegenden Nutzung sportlicher Anlagen, der umliegenden Wohnbebauung sowie der für eine solche Anlage benötigte freie Grundfläche, steht für die Umsetzung dieser städtebaulichen Planung keine räumliche Planungsalternative an anderer Stelle in der Welterbestadt Quedlinburg zur Verfügung. Da es sich um städtische Grundstücke handelt, ist zudem die kurzfristige Verfügbarkeit gewährleistet.



Abb. 6: Der Kliezeteich mit Ausflugsbooten. Im Hintergrund die damalige Gaststätte. Quelle unbekannt, ohne Jahr.

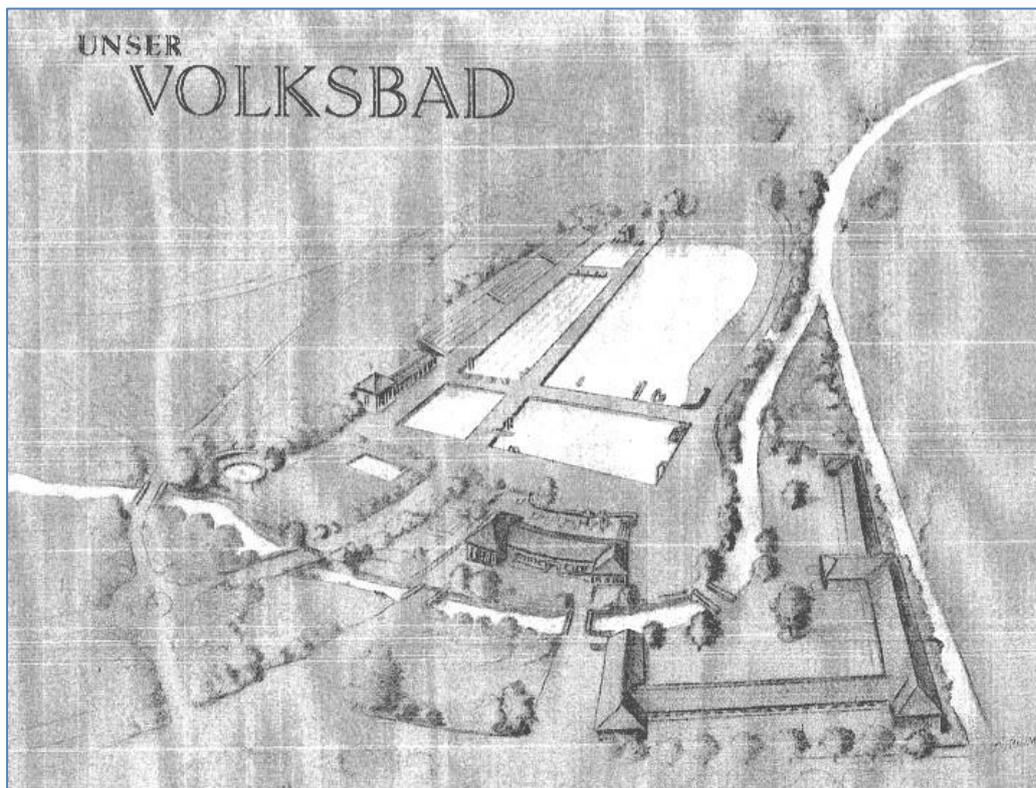


Abb. 7: Quelle: Deckblatt zu einem Aufruf des Nationalen Aufbauwerkes vom April 1955 zum Neubau des Freibades: „Es muss auch für Sie als Bürger unserer Stadt ein schönes Gefühl sein, mitzuhelfen am Bau dieses Projekts (...)“.

II Grundzüge der Planfestsetzungen

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

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Welterbestadt Quedlinburg nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als „Sonderbauflächen“ (S), als „Wohnbauflächen“ (W), „Verkehrsflächen“, einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft“ sowie „Grünflächen“ dargestellt. (§ 5 BauGB; § 1 Abs. 1 BauNVO).

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Regel aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln sollen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO).

1.1 Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als „Sondergebiete (SO), die der Erholung dienen“ (§ 10 BauNVO) festgesetzt. Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind durch eine zeitlich begrenzte Dauer des Aufenthaltes gekennzeichnet, ohne allerdings eine dauerhafte Wohnnutzung zuzulassen. Es dürfen in einem „Sondergebiet (SO), das der Erholung dient“ nur solche Nutzungen stattfinden, die der Erholung dienen, sowie bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen können zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke zugelassen werden. Gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO sind in jedem Fall auch die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:

- Im Norden des Geltungsbereichs wird ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ ausgewiesen (SO CAMP). Es dient der zeitweisen Aufnahme von Wohnmobilen als zeitgemäßer Reise- und Wohnform von Touristen, die die Welterbestadt Quedlinburg besuchen, zum anderen für Zeltcamper, die z. B. als Radtouristen auf dem Radfernweg R 1 oder auf dem Boderadweg unterwegs sind. Zulässig sind daneben Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung von Campingplätzen, Sanitäreinrichtungen sowie Läden, die der Versorgung des Campingplatzgebietes dienen. Dauerstellplätze sind ausgeschlossen, um den Belangen der Hochwasservorsorge Rechnung zu tragen.
- Südlich schließt daran ein SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ (SO FER) an. Mit dieser Ausweisung werden weitere Zielgruppen von Touristen angesprochen, die sich eine Zeit lang in der Welterbestadt Quedlinburg und im Harzvorland aufhalten wollen und dazu in einem gemieteten Ferienhaus wohnen wollen. Hier ist vor allem an jungen Menschen oder Familien mit Kindern gedacht, die eine preiswerte Unterkunft für mehrere Tage suchen. Für die Ferienhäuser wird eine maximale Grundfläche von 60 m² je Ferienhaus festgesetzt, um dem Charakter eines Erholungsgebietes zu entsprechen. Zulässig sind daneben Sanitäreinrichtungen, betriebserforderliche Personal- und Technikräume.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) „Freizeit und Sport“ (FS)

Aufgrund ihrer Unterscheidung zu den „Sondergebieten, die der Erholung dienen“, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ (FS) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Freizeit und Sport“ ist aufgrund seiner Ausrichtung für die Allgemeinheit von besonderer Bedeutung und daher auf einen bestimmten gemeinsamen Zweck ausgerichtet, nämlich „Freizeit und Sport“ und legt daher eine organisatorische Zusammenfassung im Planungsprozess nahe (siehe Fickert/Fieseler (10. Auflage 2002): Kommentar zur Baunutzungsverordnung, § 11 Nr. 1, S. 888)

- Im Kern des „Freizeit, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße“ steht das neu zu errichtende Freibad, zusammen mit den dazugehörigen technischen, sozialen und gastronomischen Nebengebäuden. Dieses wird als Teilbereich SO FS 1 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ ausgewiesen. Zulässig sind hier neben dem Freibad auch Anlagen zum Betrieb des Freibades, untergeordnete Zubehörbauten wie Sanitär-, Umkleide-, Technik- und Gerätegebäude sowie ein Kiosk mit einer maximalen Verkaufsfläche von 30 m². Der Kiosk darf Artikel des kurzfristigen Bedarfs in geringer Sortimentsbreite und -tiefe vorhalten (z.B. Backwaren, Süßigkeiten, Zeitungen, Getränkeauschank oder Eisverkauf).
- Der Bereich des privaten Grundstücks der Walkemühle, einer Ausflugsgaststätte am historischen Ort des Klieztes, wird als Teilbereich SO FS 2 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ ausgewiesen. Dieser Teilbereich dient der Unterbringung eines Gastronomiebetriebes. Zulässig sind neben dem Gastronomiebetrieb eine betriebszugehörige Wohnung für Betriebsleiter und/oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Eine Erweiterung durch bauliche Anlagen ist an dieser Stelle aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet mit den besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 78 WHG nicht vereinbar. In dem Teilbereich des SO FS 2, der im Überschwemmungsgebiet liegt, wird daher ein Bauverbot festgesetzt. Für bauliche Erweiterungen stehen außerhalb des Überschwemmungsgebietes Flächen zur Verfügung.
- Die neu hinzukommenden Nutzungen Beachvolleyballplatz und Tennisplätze, werden gemäß § 11 BauNVO als Teilbereich SO FS 3 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ festgesetzt. Neben der Unterbringung von Anlagen für sportliche Zwecke sind hier auch ein Sonnenunterstand zum Schutz für Zuschauer und Wartende und ein untergeordnetes Service-Gebäude zulässig, das die zentrale Funktion der Buchung der Freizeit- und Sportanlagen und für die Ausleihe des zugehörigen Material- sowie Informationsmöglichkeiten zu den Angeboten hat. Dieses Gebäude ist für das Gesamtkonzept von großer Bedeutung, da von hier aus auf die verschiedenen Angebote zugegriffen werden kann.
- Die geplante Minigolfanlage wird als Teilbereich SO FS 4 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ festgesetzt. Zulässig ist in dieser Fläche auch ein Nebengebäude, indem beispielsweise die Schläger untergebracht sind und ausgeliehen werden können.
- Die Nebensportplätze, der Hartplatz und der Rasensportplatz werden als Teilbereiche SO FS 5 und 6 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ festgesetzt. Hier sind ein Sport-Hartplatz, der auch als Kunst-

rasenplatz genutzt werden kann sowie einen Rasensportplatz und die Errichtung von Ballfangzäunen zulässig.

- Die bestehende Sportfläche des GutsMuths-Stadions des TSG GutsMuths 1860 Quedlinburg e. V. wird als Teilbereich SO FS 7 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ ausgewiesen. Hier sind neben der Stadion-Anlage dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen wie Ballfangzäune, Schiedsrichtertürme, Sanitär-, Umkleide- und Gerätegebäude sowie Zuschauertribünen zulässig.
- Der Teilbereich SO FS 8 des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“, dient der Unterbringung des Vereinsheims, einer Gaststätte zur Versorgung des sportlichen Betriebes des Guts-Muths-Stadions sowie für darüber hinausgehende Angebote und dem Nutzungszweck dienende Nebenanlagen.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Angegliedert an das Gebiet des „Freizeit, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ ist eine ehemalige Dauerkleingartenanlage. Sie wird als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da sie in der 17. Änderung des Flächennutzungsplans der Welterbestadt Quedlinburg als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen wird. Die Welterbestadt möchte die Kleingartenanlage als innerörtliche Wohnbaufläche entwickeln. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen, werden nicht zugelassen, da sie für das gewachsene Gebiet der ehemaligen Kleingartenanlage untypisch sind.

1.4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze werden im Sondergebiet SO FER sowie in den Teilbereichen des Sonstigen Sondergebieten SO FS 1, SO FS 3, SO FS 4, SO FS 5 und SO FS 6 ausgeschlossen. Für die Besucher der Freizeit- und Sportanlagen werden ausreichend öffentlich zugängliche Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr (öffentliche Parkfläche) an der Lindenstraße zur Verfügung stehen. Beim Vereinsheim sowie im Bereich des Sondergebietes SO CAMP stehen bei Bedarf weitere Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr zur Verfügung. Der Freizeitcharakter und auch der Erholungscharakter des Areals sollen auf diese Weise gesichert werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein grundlegendes Element des Städtebaus. Das äußere Erscheinungsbild des künftigen Freizeit-, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße wird wesentlich dadurch bestimmt, wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf. Im § 16 Abs. 2 BauNVO werden die festsetzbaren Maßbestimmungsfaktoren aufgezählt.

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Abs. 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl wird nur in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sowie in dem Teilbereich des „Sonstigen Sondergebietes“ SO FS 2 durch die Grundflächen von Zufahrten, Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 von Hundert zugelassen. In allen anderen Baufeldern ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll der Freiraumcharakter des Gebiets bewahrt werden. Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl für Sondergebiete, die der Erholung dienen, ist mit 0,4 angegeben. Die zwei Teilflächen des Sondergebietes, das der Erholung dient, bleiben daher allesamt unter diesem oberen Grenzwert.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete, ist mit 0,8 angegeben. Die Teilflächen des Sonstigen Sondergebietes, bleiben bis auf die Teilfläche SO FS 5 unter diesem oberen Grenzwert. Die Überschreitung in SO FS 5 ist der bereits vorhandenen Versiegelung als Sport-Hartplatz geschuldet.

- Im SO „Camping“ und im SO „Ferienhäuser“ wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dieser den Gästen der Welterbestadt vorbehaltene Bereich hat damit einen offenen und einladenden Charakter.
- Im Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes SO FS 1 in dem das „Freibad“ angesiedelt ist, wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um das Freibad samt seiner zugehörigen Gebäude errichten zu können. Es verbleiben großzügige Freibereiche, die von den Badegästen unterschiedlich genutzt werden können.
- Im SO FS 2, das der Gastronomie der Walkemühle gewidmet ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. In Anwendung der Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, im Sinne der Regelung im Satz 2 um 50 % bis zu einer GRZ 0,3 überschritten werden darf. Das Flurstück der Walkemühle liegt weitgehend im Überschwemmungsbereich, so dass eine bauliche Entwicklung nur außerhalb des Überschwemmungsbereichs möglich ist.

- Im SO FS 3 in dem die Beachvolleyball- und Tennisanlage sowie das Service-Gebäude zu finden sind, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Um an dieser Stelle auch die Errichtung eines Servicegebäudes und eines Sonnenunterstandes zu ermöglichen.
- Im SO FS 4, der Minigolfanlage wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, um die Errichtung der Minigolfbahnen, begleitender Wege und eines Nebengebäudes zu ermöglichen.
- Im SO FS 5, dem Hartplatz wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, die der aktuellen realen Versiegelung durch den Hartplatz entspricht.
- Die GRZ im SO FS 6 wird aufgrund der geringen Versiegelung durch den Rasenplatz mit 0,1 festgesetzt.
- Im SO FS 7 dem Guts-Muths-Stadion wird die GRZ mit 0,35 festgesetzt. Die aktuelle Versiegelung entspricht etwa 30 % der Grundfläche, sodass durch die Ausweisung Spielraum für die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen besteht.
- Im SO FS 8 der Fläche des Vereinsheimes des TSG GutsMuths 1860 Quedlinburg e. V. wird die GRZ mit 0,8 ausgewiesen, diese Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in Sonstigen Sondergebieten nach § 17 Abs. 1 ist der realen Versiegelung der Fläche geschuldet.
- Die Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes werden in die Bauflächen WA 1 und WA 2 unterteilt. Diese Unterteilung ist dem Umstand geschuldet, dass die aktuellen Grundstücksgrößen der privaten Eigentümer stark variieren. Das kleinste Grundstück umfasst aktuell eine Fläche von 390 m² während das größte etwa 2.650 m² umfasst. Daher wird für die größeren Grundstücke eine geringere GRZ ausgewiesen als für die kleineren. Die Ausweisung bleibt generell unter der Obergrenze von 0,4, um den gewachsenen Charakter der ehemaligen Dauerkleingartenanlage weiterhin erhalten zu können. Für die Flächen der größeren Grundstücke des Allgemeinen Wohngebiets 1 (WA 1) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. In Anwendung der Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, im Sinne der Regelung im Satz 2 um 50 % bis zu einer GRZ 0,3 überschritten werden darf. Für die Flächen des allgemeinen Wohngebiets 2 (WA 2) wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. In Anwendung der Regelung in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird zudem festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, im Sinne der Regelung im Satz 2 um 50 % bis zu einer GRZ 0,45 überschritten werden darf.

	m ²	GRZ	max. bebau- bare Fläche (m ²)	max. versie- gelbare Fläche (m ²)
SO – Erholung Cam- pingplatz (Camp)	5.360	0,35	1.876	1.876
SO – Erholung Ferien- häuser (Fer)	3.516	0,35	1.231	1.231
SO Freizeit-Sport FS 1	11.677	0,35	4.087	4.087
SO FS 2	2.280	0,20	456	684
SO FS 3	3.533	0,60	2.120	2.120
SO FS 4	2.628	0,35	920	920
SO FS 5	7.933	0,90	7.140	7.140
SO FS 6	4.644	0,10	464	464
SO FS 7	19.194	0,35	6.718	6.718
SO FS 8	2.511	0,80	2.009	2.009
WA 1	7.744	0,20	1.549	2.323
WA 2	4.270	0,30	1.281	1.922
Gesamt	75.290		29.850	31.493

Übersicht Grundflächenzahl und versiegelbare Fläche

2.2 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Neben der Höhe der baulichen Anlagen wird in diesem Bebauungsplan auch die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

In den Baufeldern SO „CAMP“, SO „FER“, SO FS 1, SO FS2, SO FS3, SO FS 4, WA 1 und WA 2 wird als Höchstgrenze die Zahl von einem Vollgeschoss festgesetzt, um die bestehende und geplante Bebauung zu ermöglichen und gleichzeitig den Gebietscharakter „Erholung“, „Freizeit und Sport“ zu entsprechen. Dabei wird eine Abstufung zwischen dem Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße-Gebiet und den südlich angrenzenden Wohngebäuden des Wohngebietes Kleers erwirkt.

Im SO FS 8, in dem das Vereinsheim angesiedelt ist wird als Höchstgrenze die Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. (§ 20 Abs. 1 BauNVO). Diese Festsetzung begründet sich mit dem Bestand des vorhandenen Vereinsheims.

Nach § 87 Abs. 2 BauO LSA ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das auf zwei Dritteln der Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 Metern erreicht und im Mittel mehr als 1,60 Meter Deckenoberfläche oberhalb der Geländeoberfläche aufweist. Die lichte Höhe wird immer von der Fußbodenoberkante bis zur Deckenunterkante des jeweiligen Geschosses gemessen. Die Festsetzung von einem bzw. zwei Vollgeschossen als Obergrenze entspricht der Eigenart der baulichen Umgebung in den Teilflächen des Plangebiets.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen entscheidet maßgeblich den künftigen Anblick. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in allen Baufeldern mit einer maximalen Höhe angesetzt. Diese orientiert sich dabei an der baulichen Umgebung im Niederungsbereich der Bode. In den meisten Baufeldern bleibt die maximale Höhe der baulichen Anlagen unter 6,5 m. Damit bleiben hier die vorhandenen wie künftigen neueren Gebäude unter der Höhe der südlich angrenzenden Wohngebäude des Wohngebietes Kleers und ordnen sich ihnen auch gestalterisch unter. Lediglich in der Fläche des Vereinsheimes (SO FS 8) wird dieser Wert aufgrund der bestehenden Bebauung, im Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes SO FS 1 und im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der gewünschten geplanten Bebauung überschritten und kann max. 8 m bzw. 9 m betragen. In den Teilbereichen des Sonstigen Sondergebietes SO FS 5, SO FS 6 und SO FS 7 beträgt die zulässige Höhe für bauliche Anlagen 5 m, um die Errichtung von Ballfangzäunen zu ermöglichen.

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage, bei sonstigen baulichen Anlagen der höchste Punkt der Anlage. Unterer Bezugspunkt ist der niedrigste angeschnittene Punkt des zukünftigen Gebäudes im gewachsenen Gelände. Das vorhandene, natürliche Gelände ist bei baulichen Anlagen, die in einem Freizeit-, Sport- und Erholungsareal liegen, der beste Ausgangspunkt. Es ist zu beachten, dass dieses vorhandene, natürliche Gelände nicht verändert werden darf. Nun gibt es einen Teilbereich, wo schon eine Aufschüttung erfolgte, das ehemalige Freibad. Andere Flächen sollen angehoben werden, um die künftigen baulichen Anlagen zu schützen. Der untere Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist in den Bereichen, wo das natürliche gewachsene Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen verändert wurde oder werden wird, die im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren durch die Genehmigungsbehörde festgelegte Höhe der Geländeoberfläche.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen, damit die Kellergeschosse nicht zu hoch aus der Erde ragen und ein quasi halbes Erdgeschoss ausbilden.

Im Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes "Freizeit und Sport" SO FS 2 sowie im südwestlichen Baufenster des Teilbereiches SO FS 1 muss die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) höher als 0,25 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ wird die maximale Höhe für bauliche Anlagen mit 2,5 m festgesetzt, um die Errichtung einer Lärmschutzwand (linienförmig) zu ermöglichen.

3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Ihre Festsetzung kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen älterer Menschen, der Auflockerung der Bebauung oder dem Immissionschutz. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

In den westlichen Sportflächen (FS 4, FS 7 und FS 8) sowie dem Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die offene Bauweise ist durch einen seitlichen Grenzabstand gekennzeichnet, der landesrechtlich durch die BauO LSA festgelegt ist.

Große Teile des Plangebietes liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In Teilen des Gebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um eine effektive Nutzung der Bauflächen außerhalb des Überschwemmungsgebietes zu ermöglichen. Die Abweichung besteht darin, dass ein seitlicher Grenzabstand nicht eingehalten werden muss, die Bauweise entspricht aber ansonsten der offenen Bauweise. Dies trifft in den Bauflächen SO CAMP, SO FER und SO FS 1 zu. Weiterhin bestehen im Plangebiet zahlreiche Flurstücksgrenzen, die ihren Ursprung in der früheren Nutzung dieses Bereiches haben. Ein Bodenordnungsverfahren wurde nicht durchgeführt, so dass die künftige Bebaubarkeit auf diesen Umstand reagieren muss. In den Bauflächen SO FS 2 und SO FS 3 wird daher ebenfalls die oben definierte abweichende Bauweise festgesetzt, um die bestehende und/oder geplante Bebauung als Grenzbebauung zu ermöglichen.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um die bestehende umgebende Wohnbebauung und Siedlungsstruktur zu durchmischen.

3.2 Baugrenzen

Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Die vorderen, seitlichen und hinteren Baugrenzen der Baufelder SO FS 4, SO FS 5, SO FS 6, SO FS 7 und des Baufeldes WA halten einen Abstand von drei Metern ein.

Die südwestliche, nordwestliche und nördliche Baugrenze soll in den Baufeldern SO CAMP und SO FER jeweils auf der Flurstücksgrenze verlaufen, zum Mühlgraben hin im nordöstlichen Bereich ist ein Abstand von 5 m vorgesehen. Mit dieser Maßnahme wird der Uferstrandstreifen des Mühlgrabens vor einer Überbauung geschützt und die Unterhaltung des Mühlgrabens gewährleistet. Auch beim Baufeld SO FS 1 beträgt die seitliche Baugrenze zum Mühlgraben fünf Meter, der Abstand zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft beträgt beim südlichen Baufeld in diesem Bereich 5 m. Im nördlichen Baufeld im SO FS 1 verläuft die Baugrenze auf der Flurstücksgrenze zu dieser Fläche, um die Errichtung der Badeplatte mit Becken und Terrasse zu ermöglichen.

Die Baufelder des Teilbereiches SO FS 1 sind so angelegt, dass sämtliche geplante bauliche Anlagen zum Betrieb des Freibades hier errichtet werden können.

Im SO CAMP ist außerhalb der Baugrenzen nur die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen für Wohnmobile zugelassen.

Im SO FS 1 ist außerhalb der Baugrenzen in der Fläche zur Nutzung Erneuerbarer Energie (Solar) die Errichtung einer Anlage zur Nutzung Erneuerbarer Energien zugelassen. Die Errichtung von Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs.5 BauNVO ist nicht zugelassen.

Im SO FS 2 ist außerhalb der Baugrenzen nur die Errichtung einer Zufahrt zugelassen.

Im SO FS 8 ist außerhalb der Baugrenzen nur die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen für den ruhenden (Besucher-)Verkehr mit ihren Zufahrten zugelassen.

In WA 1 und WA 2 ist außerhalb der Baugrenzen nur die Errichtung von Zufahrten zugelassen.

Im SO FER, SO FS 3, SO FS 4, SO FS 5, SO FS 6 und SO FS 7 ist die Errichtung von Stellplätzen und von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen gemäß § 23 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen.

Im SO Camp, im SO Fer sowie in Teilbereichen des Sonstigen Sondergebietes SO FS 2, SO FS 7, SO FS 8 und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1 und WA2, außerhalb der Uferzone = 5 m zum Mühlgraben) sind außerhalb der Baugrenzen Wege und Zufahrten gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, um sie miteinander zu verbinden und fußläufig zu erschließen.

3.3 Überbaubare Flächen

Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bode, gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 29.05. 2013, ist die Errichtung von Gebäuden nur in einem bestimmten Umfang zulässig und bedarf in jedem Fall einer Genehmigung der Unteren Wasserbehörden (s. Hinweise). Die Begrenzung der Grundfläche der Gebäude im festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird alternativ mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche je Gebiet oder als Gesamtbegrenzung in SO FS 1 und SO FS 3 erreicht.

a) Nutzung der maximalen Grundfläche im Überschwemmungsgebiet je Gebiet:

- In SO FS 1 ist eine Gebäude-Grundfläche im Überschwemmungsgebiet von maximal 133,6 m² und
- im SO FS 3 von 42,3 m² zulässig.

b) Nutzung der maximalen Grundfläche im Überschwemmungsgebiet in SO FS 1 und SO FS 3 insgesamt:

- Innerhalb des Überschwemmungsgebietes ist maximal eine Gebäude-Grundfläche von 175,9 m² zulässig.

4 Zu- und Durchfahrten für Lösch- und Rettungsgeräte (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es muss im Falle eines Brandes gewährleistet sein, dass alle Gebäude und Personen von den Lösch- und Rettungsgeräten den offiziellen Vorgaben entsprechend zu erreichen sind. Da ein privater Bereich im Allgemeinen Wohngebietes WA1 in einer Entfernung von über 50 m zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche liegt, wird eine Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehr festgesetzt. Sie wurde in Absprache mit dem Bauordnungsamt, vorbeugender Brandschutz, Herrn Reuß, in das Gebiet eingepplant.

Für den Einsatz der Lösch- und Rettungsgeräte sind zudem Zu- und Durchfahrten herzustellen. Die Zufahrten dürfen nicht gleichzeitig Bewegungsflächen sein und sind mindestens in 3,5 m Breite auszubilden. Die Vorschriften des § 5 BauO LSA sind zu berücksichtigen. Gleichfalls sind die Vorgaben der DIN 14090 einzuhalten. Daneben wird nach Rücksprache mit dem vorbeugenden Brandschutz ein Wendehammer festgesetzt. Auch dieser ist gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (DIN 14090) herzustellen.

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

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

5.1.1 Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße erfolgt über die Straße „Lindenstraße“. Diese Erschließungsstraße wird als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt. Die Erschließung der Sondergebiete, die der Erholung dienen, erfolgt über eine Straße am nördlichen Rand des Plangebietes westlich des „Ditfurter Weges“. Diese Straße hat derzeit noch keinen Namen, wird aber nach der Widmung zum Ditfurter Weg gehören. Die Straße westlich des „Ditfurter Weges“ im Norden des Gebietes wird ebenfalls als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

5.1.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Es werden vier verschiedene „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ befindet sich nördlich des östlichen Abschnitts der „Lindenstraße“. Sie dient der Aufnahme des ruhenden Besucherverkehrs des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße. Auf der Fläche befinden sich heute noch größere, ältere Garagenanlagen. Sie werden infolge der Umsetzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ entfernt.

Zu dieser Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gehört auch eine zu errichtende Lärmschutzwand (linienförmig). Daher ist die Höhe baulicher Anlagen mit einem Maximalwert von 2,5 m angegeben. Da ein Großteil der öffentlichen Parkfläche innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt und der Abfluss des Wassers im Hochwasserfall gewährleistet sein muss, wird die Parkfläche ebenerdig mit einem 1%igen Gefälle zum Mühlgraben hin ausgeführt. Um die Erschließung des Teilbereiches SO FS 2 zu gewährleisten, ist auf der öffentlichen Parkfläche eine Zuwegung im Anschluss an die Lindenstraße und das SO FS 2 vorzuhalten.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger“ bestehen aus fünf Teilflächen. Die erste von ihnen quert als Brücke den Mühlgraben nordwestlich des Teilbereiches SO FS 3. Die zweite verbindet das Gebiet südlich des Mühlgrabens mit dem eigentlichen Freibad als Brücke nordöstlich des Teilbereiches SO FS 3. Die dritte verläuft westlich des vorhandenen Hartplatzes als Verbindung zwischen der Fichtenstraße und der Lindenstraße. Die vierte, die ebenfalls zwischen der Fichtenstraße und der Lindenstraße verläuft, ist die Verbindung zwischen dem Wohngebiet Kleers und dem Freizeit-, Sport- und Erholungsareal. Die fünfte Fläche ist der Weg innerhalb der öffentlichen Parkanlage, als Brücke über den Mühlgraben und in der Retentionsfläche.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage“. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrradabstellanlage“ sind im nordwestlichen und südwestlichen Bereich der öffentlichen Parkfläche vorgesehen. Damit wird dem Besucherverkehr per Fahrrad Rechnung getragen. Die Anlagen sind so herzurichten, dass ein sicheres und stabiles Anschließen ermöglicht ist, das bedeutet, dass sogenannte Felgenklemmer nicht in Frage kommen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ erfasst eine private Brücke über den Mühlgraben. Über diese Brücke wird das Gelände der Gaststätte Walkemühle erschlossen und dient damit auch zur verkehrlichen Erschließung des Teilbereiches SO FS 2 (Flurstücke 49/2 und 51/2). Eine entsprechende Zuwegung über die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ mit Anschluss an die Lindenstraße ist vorzuhalten.

6 Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es wird eine Fläche festgesetzt, auf der sich Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien befinden. Diese Fläche wird mit dem Ziel ausgewiesen, Wärme aus erneuerbaren Energien, hier Solarthermie, zu gewinnen und diese Wärme dem Freibadwasser zuzuführen. Zudem ist hier eine Photovoltaikanlage vorgesehen, welche die Stromversorgung unterstützt und ggf. Überschussstrom in das öffentliche Versorgungsnetz zurückspeist. Auf diese umweltschonende Weise kann die Badesaison um mehrere Wochen im Jahr verlängert werden und dabei durch die Nutzung regenerativer Energie dem Klimawandel entgegengewirkt werden.

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Es werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die erste öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Parkanlage“. Sie erfasst die Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, die künftig für alle Besucherinnen und Besucher frei zugänglich sein sollen und den freien Zugang zum Kliezeteich ermöglichen. Die Besucher erreichen hier auch einen Anlegesteg, bei dem sie Ruder- oder Paddelboote ausleihen können, um auf dem Kliezeteich zu fahren. In der öffentlichen Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind neben den Wegen auch untergeordnete

bauliche Anlagen wie Unterstände zulässig, um die Fläche für den Besucherverkehr ansprechend gestalten zu können.

Die zweite öffentliche Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Retentionsfläche“. Diese öffentliche Grünfläche dient dem Hochwasserschutz und ist nur in dem Teilbereich zugänglich, der der Erschließung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ dient. Und auch nur in diesem Teilbereich, der der Erschließung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ dient, sind Wege und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Im übrigen Bereich der öffentlichen Grünfläche „Retentionsfläche“ sind keine anderen baulichen Anlagen zulässig außer denen, die dem Hochwasserschutz dienen.

8 Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Wasserflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden drei Wasserflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt. Es handelt sich um die Wasserfläche des Klietzteiches, des Mühlgraben und des Mückengrabens. Letzterer ist stark verlandet und zugewachsen, nimmt aber noch immer die Funktion einer Wasserfläche wahr. Alle drei Wasserflächen sind anthropogenen Ursprungs. Die beiden Gräben sind zur Wasserversorgung von früheren Mühlen angelegt worden. Sie werden in der Breite ihrer Böschungen dargestellt, da sie unterschiedlich viel Wasser führen und im Zusammenhang mit Hochwasserereignissen der nahegelegenen Bode auch als Rückstauräume genutzt werden.

Der Klietzteich wurde, wie a. a. O. dargestellt, zuerst für die Gewinnung von Eis für die Bierherstellung künstlich angelegt, bald nach seiner Herstellung aber schon für Freizeitzwecke genutzt, zum Baden und zum Bootfahren. Das Freizeit-, Sport- und Erholungsreal Lindenstraße soll das Bootfahren auf dem Klietzteich, aber auch das vom Boot aus erfolgende Angeln wieder erlebbar und möglich machen. Für die Neuordnung der Steganlagen ist daher eine Einbeziehung der Wasserflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich. Die Aufstellung eines Bebauungsplans unter Einbeziehung von Wasserflächen empfiehlt sich insbesondere dann, wenn neben gewässerbezogenen Nutzungen (z. B. Bootsstege oder Bootshäuser) auch landseitig zugehörige Erschließungswege ermöglicht und städtebaulich geordnet werden sollen.

Auf der Wasserfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung "Boots- haus mit Steganlage" ist die Errichtung eines ortsfesten oder schwimmenden Steges mit einer maximalen Länge von maximal 30 m und einer Breite von maximal 3 m zulässig. Der Steg ist senkrecht zur Uferlinie bzw. als Winkelhalbierende der südlichen Spitze anzulegen.

Des Weiteren ist an dieser Stelle ein Bootshaus mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² mit einer maximalen Höhe von 3,2 m über der Oberkante des Steges zulässig. Das Bootshaus dient ausschließlich der Unterbringung von Booten, Schwimmwesten und Rudern. Zudem soll hier auch die Aufsicht über den Bootsausleih seinen Standort haben, der auch für die Sicherheit auf dem Klietzteich zuständig ist. Aufgrund des Umfangs des unterzubringenden Materials und der Teichaufsicht ist eine Grundfläche von 30 m² notwendig.

8.2 Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im südlichen Bereich des Plangebietes, auf der südlichen Uferseite des Mühlgrabens, entstehen ein eingezäunter Sportbereich und ein Kassenhaus. An diesem Bereich schließt östlich der geplante Parkplatz an. Die dort vorhandenen Garagen müssen zurückgebaut werden. Zudem ist im Bereich des Zuflusses des Mückengrabens zum Mühlgraben eine Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ausgewiesen. Die Fläche ist um 20 cm abzusenken und einzuebnen, um ihren Zweck zur Rückhaltung von Hochwasser zu erfüllen. Diese ist durch einen Damm auf der östlichen Seite eingegrenzt, um eine Flutung in den Mückengraben und das östlich angrenzende Kleingartengebiet zu vermeiden. Diese Fläche ist von Gehölzen jedweder Art durch die Welterbestadt Quedlinburg freizuhalten.

8.3 Anhebung

Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Sport“ SO FS 3 wird um etwa 25 cm auf eine Mindesthöhe von 117,5 (DHHN 92=HS160) angehoben. Die Fläche wird als ebene Fläche ausgebildet. Auf diese Weise wird eine Überflutung der Fläche verhindert, auf der sich künftig neben anderen vor allem Anlagen für sportliche Zwecke befinden sollen. (s. Anlage 5 Strömungsmodell und Hydraulisches Gutachten).

9 Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Der westliche Übergang zwischen der Unter- und der Oberterrasse der Bodeniederung ist geomorphologisch als Geländekante ausgebildet. Auf dieser Hangfläche hat sich ein Biotop ausgebildet, das zwar keine NATURA 2000-Fläche und auch kein FFH-Gebiet ist, aber dennoch einen hohen ökologischen Wert aufweist und daher als besonders geschütztes Biotop nach § 30 NatSchG LSA festgesetzt wurde.

In diesem Bebauungsplan wird daher die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächenausweisung als Festsetzung übernommen, indem die Fläche als Fläche für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Sie erhält die Kennzeichnung „besonders geschütztes Biotop nach § 30 NatSchG LSA“.

Die Festsetzung erfolgt aus dem Grund, die zwischen zwei Bauflächen linienhaft liegende Fläche sowohl aus landschaftlicher als auch aus ökologischer Sicht dauerhaft zu erhalten und vor Störungen von außerhalb zu bewahren. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung des gesetzlich geschützten Biotops führen können, sind grundsätzlich verboten.

Daneben sind die Ufer des Mühlgrabens, inkl. des dort befindlichen Bewuchses, die Waldbestände am Galgenberg und die Schilfzonen des Kletzteichs zu schützen und zu erhalten. Näheres zu dieser Festsetzung ist dem Teil B dieser Begründung Umweltbericht und der Grünordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Ein Ausgleich der durch die Planung ermöglichten Versiegelung wird durch die Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion an anderer Stelle vorgenommen. Dazu wird eine 1.851 m² große Fläche entsiegelt. Anschließend erfolgt die Entwicklung einer

Strauch-Baumhecke auf dieser und angrenzenden Flächen auf einer Gesamtfläche von rund 2.228 m².

Ein weiterer Ausgleich wird in Form eines Ankaufs einer sog. Öko-Pool-Maßnahme vorgenommen. Hier wird auf einer Fläche von rund 13.800 m² in der Gemarkung Löderburg bisheriges Ackerland mit dem Entwicklungsziel zoniertes und strukturreiches Feuchtbiotop aufgewertet. Näheres zu dieser Festsetzung ist dem Teil B dieser Begründung Umweltbericht und der Grünordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes sowie zur Sicherstellung der Zuwegung für die Feuerwehr werden zwei Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger", Flurstück 40, wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung des Flurstücks 41 und einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste festgesetzt.

Auf dem Flurstück 724/43 wird eine Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und Rettungsdienste festgesetzt, um die Anforderungen an Bewegungsflächen für die Feuerwehr zu erfüllen.

Auf dem Flurstück 46/1 der öffentlichen Parkfläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung der Flurstücke 49/2 und 51/2 der Walkemühle festgesetzt. Dieses dient der Sicherung der verkehrlichen und technischen Erschließung des Grundstücks.

Von der Lindenstraße über die Fläche der öffentlichen Parkfläche, den Mühlgraben, die Fläche des Teilbereiches SO FS 2 sowie des festgesetzten Biotops verläuft eine Löschwasserleitung zum Wohngebiet Galgenberg/Marslebener sowie ein in derselben Trasse geführtes Steuerkabel des Zweckverbandes Ostharz. Für Leitung und Kabel wird daher ein Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Ostharz ausgewiesen.

11 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Das neue Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße hat Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Besonders das neu ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet, das auf der Fläche der bisherigen Dauerkleingartenanlage ausgewiesen wird, ist von der künftigen Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzung betroffen. Während die Sportnutzung der vorhandenen Sportanlagen an der Lindenstraße als Vorbelastung einzustufen ist, tritt die neu hinzutretende Sport- und Freizeitnutzung im Freibad und in den neuen Sport- und Spielanlagen hinzu. Dies trifft insbesondere auf den Parksuch- und Abfahrverkehr zu.

Es wird aber nicht nur das neue allgemeine Wohngebiet belastet, sondern ggf. auch die anderen angrenzenden allgemeinen Wohngebiete, die ringsum das neue Freizeit-, Sport- und Erholungsareal liegen. Um diese zusätzlichen Belastungen schalltechnisch zu erfassen und in ihrer Wirkung auszuwerten, wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Es ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt (siehe Bernd Seckel, Ingeni-

eurbüro für Schallschutz: Schallimmissionsprognose über die zu erwartenden Lärmbelastungen durch die geplanten Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen an den benachbarten Wohngebieten für das Vorhaben: Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße in Quedlinburg, Leipzig, 22.02.2017).

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im allgemeinen Wohngebiet an der Lindenstraße in der Ruhezeit ab 20 Uhr bis 22 Uhr (spätester Betriebsschluss des Freibades) ohne Gegenmaßnahmen zu hohe Lärmbelastungen zu erwarten sind. Der Gutachter empfiehlt daher die Errichtung einer ca. 2,50 m hohen linienhaften Lärmschutzwand an der Seite des Parkplatzes. Es werden keine anderen schalltechnischen Anforderungen an das Material dieser Wand gestellt, außer einer massiv-dichten Ausführung, die eine Schalldämmung von mindestens 20 dB gewährleistet. In diesem Bebauungsplan wird folgerichtig eine Anlage als Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt. Die Anlage erhält die Konkretisierung „Lärmschutzwand (linienförmig)“. Die Festsetzung dient der Umsetzung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 Satz 1 BImSchG.

12 Flächen a) für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, b) mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

12.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient unter anderem der Kompensation der im Vorhabengebiet geplanten ökologischen Eingriffe. Auf den Flächen SO „CAMP“, SO „FER“, SO FS1, SO FS4, der Grünfläche „Parkanlage“ sowie Verkehrsfläche „Parkfläche“ sind daher 57 Bäume, 75 m² Gebüschflächen sowie 505 m² Ziergehölzhecken zu pflanzen.

Näheres zu den vorgesehenen Maßnahmen sind dem Teil B dieser Begründung Umweltbericht und der Grünordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

12.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient dem Erhalt und der natürlichen Weiterentwicklung der im Vorhabengebiet vorhandenen Grünstrukturen. Diese Festsetzung trifft die Verkehrsfläche „Ditfurter Weg“ (im Norden des Plangebietes), das SO „CAMP“, das SO „FER“, das SO FS1, das SO FS2, das SO FS3, die Grünfläche „Parkanlage“, die Verkehrsfläche „Parkfläche“ sowie die Wasserflächen „Mühlgraben“ und „Klietzteich“.

Näheres zu den Festsetzungen sind dem Teil B dieser Begründung Umweltbericht und der Grünordnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

13 Erschließung

13.1 Individuelle verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt innerörtlich entweder vom „Ditfurter Weg“ aus oder über die „Brechtstraße/An den Fischteichen“ in die „Lindenstraße“. Über diese Straßen wird auch das überörtliche Verkehrsnetz erreicht: Über die „Donndorfstraße/Halberstädter Straße“ in Richtung B 6 und nach Halberstadt, über die „Magdeburger Straße und die L 85 in Richtung B 6 und nach Magdeburg.

Die „Lindenstraße“ ist eine Erschließungsstraße, über die

- die Feuerwehr ihre Einsätze anfährt,
- die Erschließung des neuen Freizeit-, Sport- und Erholungsareals sowie des Wohngebietes der ehemaligen Kleingartenanlage erfolgt und
- die bisherigen Anlieger der „Lindenstraße“ ihre Wohn- und Gewerbegrundstücken erreichen,
- die Schüler zu den Berufsbildenden Schulen „J.P.C. Heinrich Mette“ Quedlinburg kommen und
- die Freizeit- und Sportanlagen erreicht werden.

Der Knotenpunkt Ditfurter Weg/ Oeringer Straße, Weyhestraße, Brechtstraße ist für den zu erwartenden Besucherverkehr ausreichend dimensioniert. Aufgrund der Besucherprognose, welche auf Grundlage der geplanten Projektgröße erstellt worden ist, ist davon auszugehen, dass in Spitzenzeiten rund 300 Besucher gleichzeitig die Freizeitanlagen nutzen werden. Hieraus ermittelt sich eine notwendige Parkplatzkapazität von rund 90 Fahrzeugen, die in der Spitzenstunde vermutlich am Wochenende gegen späten Nachmittag maximal gleichzeitig das Freizeitareal verlassen werden.

Es ist zu erwarten, dass sich die Besucherströme gleichmäßig über die Knotenpunkte Brechtstraße / An den Fischteichen, Weyhestraße / Kleersstraße und Ditfurter Weg / Oeringerstraße verteilen werden. Laut Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 beträgt die stündliche Verkehrsbelastung der L85 (Kleersstraße, An den Fischteichen) am Sonntag zwischen 15.00 Uhr und 17.00 Uhr ca. 180 Kfz/h. Dies entspricht 3 Kfz/min. Die Knotenpunktlänge längs zur L85 beträgt 25 m, so dass diese 3 KFZ bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h (15 m/s) den Knotenpunktbereich in ca. 6 Sekunden überfahren werden. Somit ergibt sich eine Lückenzeit von 54 Sekunden für einbiegende Fahrzeuge in die L85. Zum Einbiegen benötigt ein Kfz ca. 15 Sekunden Reaktions- und Fahrzeit, so dass 3,6 Fahrzeuge je Minute aus den einbiegenden Straßen abfließen. Hiermit ergibt sich eine Wartezeit zu Spitzenzeiten von maximal 8,5 Minuten, welche als erträglich eingestuft wird.

Mit Ausnahme der Spitzenzeit zum Ende der Öffnungszeit am Wochenende ist davon auszugehen, dass eine Regelnutzungszeit von 3 Stunden je Besuchergruppe wahrgenommen wird. Somit verteilen sich die 90 Fahrzeuge bei 8 Stunden Öffnungszeit auf über 5 Stunden. Dies bedeutet eine Frequenz von 18 Fahrzeugen je Stunde, die sich über drei Ausfahrtsstraßen verteilen. Hieraus folgt eine Knotenpunktbelastung von 6 Fahrzeugen je Stunde (0,1 Kfz/min), die bei einer Leistungsfähigkeit von 3,6 Kfz/min keinen Rückstau verursachen.

Die erforderliche Anfahrtssicht beim Knotenpunkt L85 „Brechtstraße“ ist gegeben. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06) Pkt. 6.2.9.3 sollte bei nicht abgesetzten Radfahrerfurten der Abstand vom Fahrbahnrand von 3 Meter auf 5 Meter vergrößert

Bert werden um ein Freihalten der Radfahrerfurt zu gewährleisten. Zudem sollte die Schenkellänge des freizuhaltenden Sichtdreiecks auf bevorrechtigten Radfahrern $IR = 30$ Meter betragen. Bei einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h sollte die Schenkellänge des Sichtdreiecks auf bevorrechtigten Kraftfahrzeugen $I = 70$ Meter betragen.

Beim Knotenpunkt L 85 „Brechtstraße“ ist demnach die nach RAS 06 geforderte Anfahr-sicht sowohl auf bevorrechtigte Radfahrer also auch auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge von der Brechtstraße aus zur L 85 gegeben (siehe Anhang Darstellung Anfahr-sicht – Brechtstraße nach RAS 06).



Abb. 8: Darstellung Anfahrtsdreieck Brechtstraße nach RAS Quelle: Ingenieurbüro Deuter 2017

Die Fahrradabstellanlagen sind ausreichend dimensioniert. Nach der Richtlinie für den Bäderbau der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. vom April 2013 sollten für Freibäder mindestens 2 Fahrradstellplätze für je 300 m² Grundstücksfläche geplant werden. Die Grundstücksfläche des geplanten Schwimmbades beträgt ca. 11450 m². Daraus folgt eine benötigte Menge an Fahrradstellplätzen von ca. 77 Stellplätzen.

$$11.450 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} / 300 \text{ m}^2 \times 2 \text{ Radstellplätze} = 76,33 \text{ Radstellplätze}$$

Für die geplanten Sportanlagen ist nach Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Bauordnung Sachsen-Anhalt keine explizite Anzahl der benötigten Fahrradstellplätze genannt. In Bezug auf andere Baurichtlinien und empfohlene Richtzahlen von Vereinen wurden in der Planung 1 Fahrradstellplatz je Sportanlage und 4 Fahrradstellplätze je Minigolfanlage angesetzt.

$$1 \text{ Fahrradstellplatz} \times 3 \text{ Spielfelder} = 3,00 \text{ Radstellplätze}$$

$$4 \text{ Fahrradstellplätze} \times 1 \text{ Minigolfanlage} = 4,00 \text{ Radstellplätze}$$

Summe der benötigten Fahrradstellplätze = 83,33 Radstellplätze

Die geplanten Radstellplätze wurden im Lageplan symbolisch dargestellt und befinden sich am südlichen Parkplatz nahe der Eingangsallee. Nach dem bisherigen Stand der Planung, ist an dieser Stelle ausreichend Platz zur Schaffung der benötigten Fahrradstellplätze nach der Technischen Richtlinie TR 6102 „Empfehlenswerte Fahrrad-Abstellanlagen“ des ADAC.

13.2 Stellplätze

Nach den planungstechnischen Richtlinien bzw. den baurechtlichen Bauverordnungen wird der Bedarf an Pkw-Stellplätzen nach der Grundstücksfläche bzw. nach der Art und Anzahl der Anlagen ermittelt und nicht nach den erwarteten Besucherzahlen.

- Südlicher (öffentlicher) Parkplatz (Freibad / Sportanlagen):

Nach der Richtlinie für den Bäderbau der Deutschen Gesellschaft für das Badewesen e.V. vom April 2013 sollten für Freibäder mindestens 2 Pkw-Stellplätze für je 300 m² Grundstücksfläche geplant werden. Die Grundstücksfläche des geplanten Schwimmbades beträgt ca. 11.450 m². Daraus folgt eine benötigte Menge an Pkw-Stellplätzen von ca. 38.

$11.450 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} / 300 \text{ m}^2 = 38,17 \text{ Parkplätze}$

Zusätzlich soll 1 Pkw-Stellplatz für mindestens 15 Zuschauerplätze bereitgestellt werden. Die Terrassen am Schwimmbecken bieten im Fall einer Sportveranstaltung Platz für ca. 500 Zuschauer. Daraus ergeben sich zusätzlich 34 benötigte Pkw-Stellplätze für Zuschaueranlagen.

$500 \text{ Zuschauerplätze} / 15 = 33,33 \text{ Parkplätze}$

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Bauordnung Sachsen-Anhalt (VV BauO LSA) § 53 „Stellplätze und Garagen“ werden für Tennisplätze ohne Besucherplätze 4 Pkw-Stellplätze gefordert. Da die Richtlinie keine Angaben zum Stellplatzbedarf für Beachvolleyballfelder angibt, wurden diese in der Berechnung als Tennisplätze angesetzt.

$4 \text{ Pkw-Stellplätze} \times 3 \text{ Spielfelder} = 12,00 \text{ Parkplätze}$

Nach VV BauO LSA werden 6 Pkw-Stellplätze je Minigolfanlage gefordert.

$6 \text{ Pkw-Stellplätze} \times 1 \text{ Minigolfanlage} = 6,00 \text{ Parkplätze}$

Zudem werden nach VV BauO LSA werden für Bootsliegendeplätze 1 Pkw-Stellplatz je 2 bis 5 Boote gefordert. Nach unserer Planung bietet der Ruderteich Platz für maximal 5 Ruderboote.

$5 \text{ Ruderboote} / 2 \text{ Pkw-Stellplätze} = 2,50 \text{ Parkplätze}$

Summe der benötigten Pkw-Stellplätze = 92,00 Parkplätze

Nach derzeitigem Stand des Bauvorhabens Freizeit-, Sport und Erholungsareal Lindenstraße sind 99 Pkw-Stellplätze für den öffentlichen Parkplatz des Freibades und der Sportanlage und 18 Pkw-Stellplätze als Längsaufstellung in der Lindenstraße geplant. Daraus ergeben sich 117 Pkw-Stellplätze für das Freibad und die Sportanlage im südlichen Bereich des FSE.

- Nördlicher (nicht öffentlicher) Parkplatz (Campingplatz/Ferienhaussiedlung):

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Bauordnung Sachsen-Anhalt (VV BauO LSA) § 53 „Stellplätze und Garagen“ werden für Ferienhäuser 1 Stellplatz je Woh-

nung gefordert. Die geplante Blockhaussiedlung umfasst 10 kleine, eingeschossige Blockhütten, welche jeweils als eine Ferienwohnung angesehen werden können.

1 Pkw-Stellplatz x 10 Blockhütten = 10,00 Parkplätze

Der geplante Zeltplatzbereich besitzt Platz für maximal 4 Zelte. Für jedes dieser möglichen Zelte wurde ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz angenommen.

1 Pkw-Stellplatz / 4 Campingzelte = 4,00 Parkplätze

Summe der benötigten Pkw-Stellplätze = 14,00 Parkplätze

Nach derzeitigem Stand des Bauvorhabens Freizeit-, Sport und Erholungsareal Lindenstraße sind 15 Pkw-Stellplätze auf dem nördlichen Parkplatz für den Campingplatz und der Blockhaussiedlung geplant. Für die geplanten 10 Wohnwagenstellplätze sind keine zusätzlichen Pkw-Stellplätze auf dem nördlichen Parkplatz geplant.

13.3 Öffentliche verkehrliche Erschließung

Mit dem ÖPNV ist die Erschließung des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals Lindenstraße momentan nicht ausreichend gegeben. Die Haltestelle Lindenstraße/Sportplatz wird aktuell nur von 4 Fahrten am Tag angefahren. Die nächste Haltestelle, an der einige überregionale Linien halten, ist die Haltestelle Oeringer Straße, die sich in 1,2 km Entfernung zum Plangebiet befindet. Eine Einbeziehung der Anbindung des entstehenden Freizeit-, Sport- und Erholungsareals in die Planungen des Nahverkehrsplans des Landkreises Harz ist wünschenswert und für die Entwicklung des Gebiets notwendig.

13.4 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser soll auf den vorhandenen Flächen versickert werden. Die befestigten Flächen des Schwimmbades und der Wege leiten das anfallende Niederschlagswasser auf die umliegenden Grünflächen ab, auf denen es dann schadlos versickern kann.

An den Gebäuden werden Versickerungsmulden mit einem Stich von 20 cm angelegt, in denen sich das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser sammeln und nach und nach versickern kann. Genauere Ausführungen dazu sind der Anlage 4 „Ver- und Entsorgung für das Freizeitareal Lindenstraße.“ zu entnehmen.

13.5 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene und neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- Die **Abfallbeseitigung** erfolgt über Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi), Braunschweiger Str. 87/88, 38820 Halberstadt.
- Die **Gasversorgung** erfolgt über die Stadtwerke Quedlinburg, Rathenastr. 9, 06484 Quedlinburg. Eine ausreichend dimensionierte Erdgasleitung befindet sich in der Lindenstraße. Von dieser wird die Gasversorgung des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals abgedeckt. Die öffentliche Gasversorgung erfolgt bis in den Anschlussraum des Eingangsgebäudes vom Schwimmbad, von dem aus dann die private Erschließung des zukünftigen Eigentümers erfolgt.
- Die **Stromversorgung** erfolgt über die Stadtwerke Quedlinburg, Rathenastr. 9, 06484 Quedlinburg. Auf dem Garagenhof in der Lindenstraße östlich des zukünftigen Freizeit- und Erholungsareals befindet sich eine Stromstation der

Stadtwerke Quedlinburg. Aus dieser wird, im Zuge der öffentlichen Erschließung, eine Elektroversorgungsleitung über die Lindenstraße bis zum Hausanschlussraum im Hauptgebäude am Schwimmbadeingang herangeführt, wo dann die Übergabe in das private Netz erfolgt. Hier befindet sich dann der Hausanschlusskasten, von dem aus die innere Erschließung des zukünftigen Eigentümers erfolgt. Weiterhin ist im Freizeit-, Sport- und Erholungsareal eine Photovoltaikanlage in der Hanglage am Technikgebäude vorgesehen, welche die Stromversorgung unterstützt und ggf. Überschussstrom in das öffentliche Versorgungsnetz zurückspeist.

- Die **Trinkwasserversorgung** erfolgt über den Abwasserzweckverband Ostharz, Lindenstraße 8 b, 06484 Quedlinburg. In der Lindenstraße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 160 des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Ostharz. Von dieser wird eine Hausanschlussleitung DN 90 bis auf die Grenze zum Grundstück des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals hergestellt. Dort entsteht ein Trinkwasserentnahmeschacht mit Zählergarnitur als Übergang in das private Netz des zukünftigen Eigentümers.

Für den eigentlichen Freibadbetrieb geht die Literatur von ca. 0,2 m³ Trinkwasser je Tag und Person aus. Derzeit wird von einer jährlichen Besucherzahl von ca. 35.500 Besuchern ausgegangen. Die Saisonzeit beträgt etwa 120 Tage, sodass sich die täglichen Besucherzahlen mit etwa 300 Besuchern beziffern lassen. Die Spitzenbesucherzahl wird sich mit hoher Wahrscheinlichkeit an den Wochenenden konzentrieren, sodass Spitzenzahlen von ca. 600 Besuchern pro Wochenendtag anzunehmen sind. Dieses würde einen stündlichen Wasserverbrauch von ca. 15 m³ ergeben. Druckprüfungen haben gezeigt, dass aus der Leitung ca. 2100 l/min bei 12,5 bar zu entnehmen sind, sodass die öffentliche Trinkwasserleitung ausreichend dimensioniert ist.

- Die **Löschwasserbereitstellung** erfolgt über die Trinkwasserleitung des Abwasserzweckverbands Ostharz, Lindenstraße 8 b, 06484 Quedlinburg. In der Regel ist die in der Trinkwasserleitung bereitgestellte Wassermenge ausreichend, um an dem Hydranten in der Lindenstraße am zukünftigen Haupteingang des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals eine Löschwassermenge von 1600 l/min zu entnehmen. Weiterhin steht durch den vorhandenen Teich ein großes, natürliches Löschwasservorkommen zur Verfügung. Um die Löschwasserversorgung, unabhängig vom Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostharz, im Notfall zu gewährleisten, wird am Teich eine Löschwasserentnahmestelle mit einer möglichen Wasserentnahme von ebenfalls 1600 l/min angelegt. Die Beckenbefüllung erfolgt nachts mit einer maximalen Entnahmemenge von 800 l/min.
- Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über den Abwasserzweckverband Ostharz, Lindenstraße 8 b, 06484 Quedlinburg.

Ein Schmutzwasserkanal ist derzeit nur im Ditfurter Weg vorhanden. Zur Abwasserentsorgung des gesamten Areals des Bebauungsplanes ist eine neue Schmutzwasserleitung in der Lindenstraße als öffentliche Erschließung geplant. Die südlich der Lindenstraße gelegenen Grundstücksbereiche können im freien Gefälle als gewöhnliche Hausanschlüsse an diesen entwässern.

Die Entwässerung des Grundstückes der Gaststätte sowie des Schwimmbadbereiches können, auf Grund der Vorfluthöhen, nur durch eine, durch die Eigen-

tümer der entsprechenden Grundstücke hergerichtete, Kanalisation mit Abwasserhebeanlage entwässern.

Die Abwasserhebeanlage fördert dann hinter dem Mühlgraben das Schmutzwasser bis an die Grundstücksgrenze des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals, wo dann ein Druckentspannungsschacht sowie ein Hausanschlusschacht, welcher als Probennahmeschacht hergestellt wird, geplant sind. Von dort an befindet sich der Übergang in das öffentliche Abwassernetz.

Für den eigentlichen Freibadbetrieb geht die Literatur von ca. 0,2 m³ Trinkwasser je Tag und Person aus. Derzeit wird von einer jährlichen Besucherzahl von ca. 35.500 Besuchern ausgegangen. Die Saisonzeit beträgt etwa 120 Tage, sodass sich die täglichen Besucherzahlen mit etwa 300 Besuchern darstellen lassen. Die Spitzenbesucherzahl wird sich an den Wochenenden konzentrieren, sodass Spitzenzahlen von ca. 600 Besuchern pro Wochenendtag anzunehmen sind. Dieses würde einen stündlichen Wasserverbrauch von ca. 15 m³ ergeben. Dies entspricht einem Schmutzwasserabfluss von 4,2 l/s.

Die geplante Schmutzwasserleitung kann bei 0,4 % Gefälle 23,2 l/s Abwasser ableiten. Um die nachfolgenden Kanalnetze, sowie die Kläranlage nicht zu überlasten, erfolgt die Beckenentleerung im Bedarfsfall gedrosselt auf 15 l/s.

- Die **Wärmeversorgung** erfolgt über ein Fernwärmenetz der Stadtwerke Quedlinburg, das sich in der Fichtenstraße befindet. Von diesem soll eine Fernwärmeleitung über die Erschließungsallee des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals bis zum Technikgebäude herangeführt werden. Die Fernwärme soll insbesondere in den Übergangszeiten zwischen Frühjahr und Sommer, in denen die angeschlossenen Haushalte relativ wenig Wärme entnehmen, die Hauptwärmequelle für die Gebäude und das Schwimmbad darstellen. Die zusätzliche Heizenergie zur stetigen Gebäudeheizung erfolgt mittels Erdgas.

Zudem ist in der Hanglage des Freizeit- und Erholungspark wird neben der Photovoltaikanlage eine Solarthermie-Anlage angeordnet. Durch diese erfolgt zum Teil die Wassererwärmung des Freizeitbades.

- In der Lindenstraße ist eine **Telekommunikationsleitung** vorhanden. Von hier aus kann die Telekommunikation des Freizeit-, Sport- und Erholungsareals abgesichert werden.

14 Flächenbilanz

	m ²	m ²	%-ualer Anteil an der Gesamtfläche
Sondergebiet - gesamt	8.876		7
SO - Campingplatz (CAMP)		5.360	
SO - Ferienhäuser (FER)		3.516	
Sonstige Sondergebiete - gesamt	54.400		40
SO FS 1		11.677	
SO FS 2		2.280	
SO FS 3		3.533	
SO FS 4		2.628	
SO FS 5		7.933	
SO FS 6		4.644	
SO FS 7		19.194	
SO FS 8		2.511	
Allgemeines Wohngebiet	12.014		9
WA 1		7.744	
WA 2		4.270	
Straßenverkehrsfläche "Lindenstraße"	6.639		5
Plangebietes	1.589		
Verkehrsflächen bes. Zweckbest. - gesamt	7.736		6
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.:			
Öffentliche Parkfläche		5.381	
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.: Fußweg		2.197	
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.: Private Erschließung		37	
Verkehrsfläche bes. Zweckbest.: Fahrradabstellanlage		121	
Flächen zur Nutzung erneuerbarer Energien (solar)	420		0,3
Grünflächen- Zweckbest. öffentliche Parkanlage	1.389		1,0
Grünflächen- Zweckbest. Retentionsfläche	1.561		
Wasserflächen - gesamt	15.641		11,5
Klitzteich		5.251	
Mühlgraben		8.258	
Mückengraben		2.132	
Flächen für Hochwasserschutzanlagen			0,0
Retentionsfläche		1.585	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	25.220		19
Gesamt	135.485		

15 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

15.1 Nachrichtliche Übernahmen

15.1.1 Überschwemmungsgebiet

Das im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG „festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bode gemäß Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 29.05. 2013“ wird gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Bei Hochwasserereignissen führt die aus dem Harz abfließende Bode so viel Wasser mit, dass es zu Rückstauvorgängen auch im Mühlgraben (und dadurch im Mückengraben) kommt. Dieser Rückstau führt partiell zu meist flachen Überschwemmungen von randlich gelegenen Flächen. Sie wurden offiziell als Überschwemmungsflächen gemäß § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 99 Abs. 1 WG LSA durch Verordnung festgesetzt. Sie gehören zum Überschwemmungsgebiet Bode, das vom Pegel Wegeleben (km 76+200) bis zum Pegel Thale (km 107+365) im Landkreis Harz verläuft.

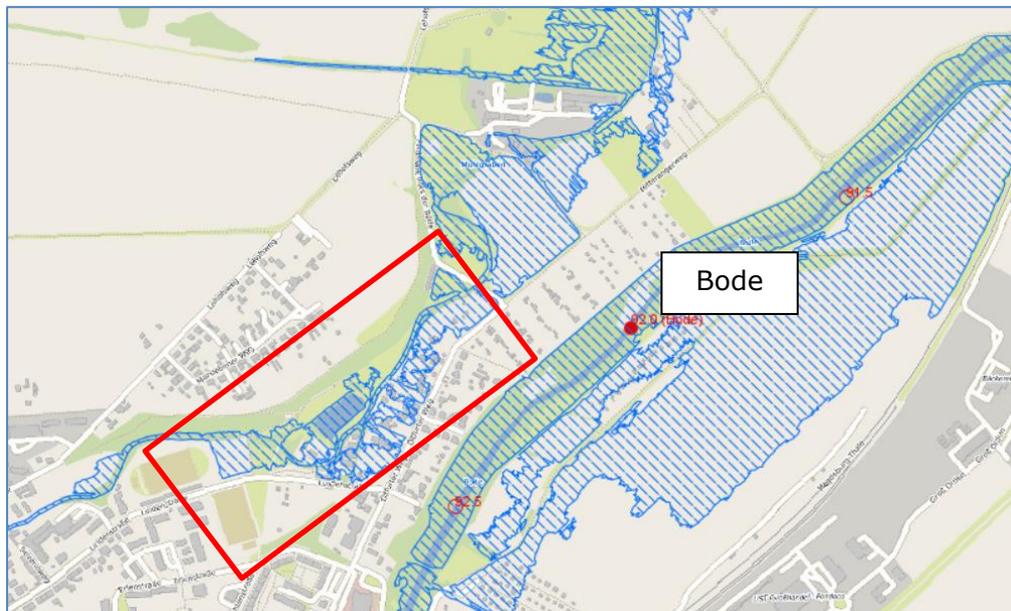


Abb. 9: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Ausschnitt Quedlinburg). Quelle: http://lvwa.themenbrowser.de/umn_lvwa/uegebiet/, zugriff 02.03.2017

15.1.2 Archäologische Kulturdenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei archäologische Kulturdenkmale gemäß § 2 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Es handelt sich um die beiden, das Planungsgebiet kreuzenden Mühlgräben (Mühlgraben und Mückengraben). Diese sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

15.1.3 Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt

Nach Inaugenscheinnahme des Untersuchungsgebietes durch das Umweltamt / untere Forstbehörde wurde in der Gemarkung Quedlinburg, Flur 8 auf dem Flurstück 127/78 und auf dem Flurstück 165/76 Wald im Sinne des § 2 Abs.1 Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt - LWaldG) vom 25. Februar 2016 Wald festgestellt. Nach Auskunft von Herrn Kletta von der unteren Forstbehörde am 26.06.2017 besteht der Wald nicht auf dem gesamten Flur-

stück 127/78, sondern lediglich innerhalb der Grenzen des Biotopgebietes. Der Wald wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

15.2 Hinweise

15.2.1 DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in den Textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können bei der Dienststelle der Welterbestadt Quedlinburg eingesehen werden, bei der die Bebauungsplan Nr.48 "Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße" ausliegt.

15.2.2 Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt, Halle; Schreiben vom 04.05.17

Für die Neubebauungen wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen. Speziell im östlichen und südlichen Teilbereich des Plangebietes können Grundwasserstände von weniger als 2 m unter Gelände auftreten.

15.2.3 Deutsche Telekom AG, Magdeburg; Schreiben vom 04.05.17

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

15.2.4 Landkreis Harz, Halberstadt, Fachdienst Regionalentwicklung / Tourismus; Schreiben vom 05.05.17

Die Stadtteile mit dem Prädikat "UNESCO-Welterbe" dürfen durch die Maßnahmen nicht gefährdet bzw. beeinträchtigt werden.

15.2.5 Landkreis Harz, Halberstadt Ordnungsamt, SG Katastrophenschutz; Schreiben vom 05.05.17

Es wird (...) 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.

15.2.6 Landkreis Harz, Halberstadt, Umweltamt / untere Wasserbehörde / SG Wasser; Schreiben vom 05.05.17

Vorhaben zur Errichtung von baulichen Anlagen am, im und über Gewässern bedürfen vor der Realisierung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA.

Geplante bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet bedürfen der Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG.

Schreiben vom 20.10.17: Geplante bauliche Anlagen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (wie z. B. Eingangsgebäude, Gastronomiegebäude oder Sanitäranlage) bedürfen der Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG. Vorhaben der Errichtung von baulichen Anlagen am, im und über Gewässern (z. B. die beiden Zugangsbrücken, die Zaunanlagen am Mühlgraben und die Steganlage Kitzteich) bedürfen vor der Realisierung der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 36 WHG i. V. m. § 49 WG LSA.

15.2.7 Landkreis Harz, Halberstadt, Umweltamt / untere Abfallbehörde; Schreiben vom 05.05.17

Gemäß § 3 Abs. 9 des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBI. I Nr. 10) i.d.g.F. ist der Bauherr unabhängig vertraglicher Vereinbarungen Abfallbesitzer. Die Verantwortung über die ordnungsgemäße Abfallentsorgung aller im Zuge der bei den Erschließungs- oder Baumaßnahmen anfallenden Abfällen (z.B. Erde und Steine, Straßenaufbruch, Betonbruch usw.) obliegen daher bis zur endgültigen Entsorgung der Abfälle dem Vorhabenträger / Bauherrn.

Bei einem Auffinden von kontaminierten oder belasteten Abfällen, hier z.B. Straßenaufbruch oder Erdaushub mit schädlichen Verunreinigungen, sind diese vorerst getrennt von den anderen Abfällen zu erfassen und die untere Abfallbehörde des Landkreises Harz unter der Telefonnummer

03941/5970-5759 zu informieren. Der weitere Verfahrens- und Entsorgungsweg bezüglich der o. g. Abfälle ist dann mit der unteren Abfallbehörde abzustimmen.

Hinsichtlich der Planung der Straßenbreiten ist für die Gewährleistung einer ordnungsgemäßen, öffentlichen Abfallentsorgung die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz (enwi) als TÖB in die Planung einzubeziehen.

15.2.8 Landkreis Harz, Halberstadt, Bauordnungsamt / vorbeugender Brandschutz; Schreiben vom 05.05.17 / 20.10.2017

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 01 N 4066 - D1 mit der Aufschrift "Fläche(n) für die Feuerwehr", Zufahrten sind durch Schilder DIN 4066 - D1 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 Straßensperrungen 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* (Grundschutz) ist entsprechend der geplanten Nutzung gemäß der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 von der Gemeinde zu gewährleisten.

Für die Löschwasserversorgung sind bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung normgerechte Löschwasserentnahmestellen mit einem Leistungsvermögen von 96 m³/h (entspricht 1.600 / 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. Löschwasserteich nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220, unterirdischer Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Trinkwasserrohrnetz);
- Art / Ausführung der Löschwasserentnahmestellen ²⁾ (z.B. Unterflurhydrant, Saugschacht, Saugstelle);
- Entfernung (vom Objekt) und Lage der Löschwasserentnahmestellen ³⁾;
- Leistungswerte (Durchflussmengen und Druckverhältnisse) bzw. Ergiebigkeit der Entnahmestellen.

1) Bei der Verwendung des Trinkwasserrohrnetzes bedarf es des Nachweises des Wasserversorgungsunternehmens, ob Löschwasser und welche Löschwassermenge aus dem Rohrnetz unter Gewährleistung der Trinkwasserversorgung entnommen werden darf (gem. der Technischen Regel des DVGW-Arbeitsblatts W405 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 des Nachweises der Erreichbarkeit dieser für Fahrzeuge der Feuerwehr (Nachweis einer Bewegungsfläche an der Entnahmestelle und Feuerwehrezufahrt zu dieser).

3) Bei unüberwindbaren Hindernissen zwischen den Objekten/ Anlagen und Löschwasserentnahmestellen, wie z. B. Bahntrassen, mehrspurigen Kraftfahrstraßen, Flüssen sowie großen, lang gestreckten Gebäudekomplexen, gilt als Entfernung die tatsächliche Wegstrecke für die Schlauchleitungsverlegung

5. Die Prüfung zum Brandschutz der einzelnen Anlagen kann nur auf der Grundlage der konkreten Bauunterlagen erfolgen. Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die vorliegenden Unterlagen.

15.2.9 Landkreis Harz, Halberstadt, Fachdienst Planung / ÖPNV; Schreiben vom 20.10.2017

Da durch Besucherverkehr aus dem gesamten Umland auch mit einer Zunahme des motorisierten Individualverkehrs zu rechnen ist, sollte vor allem die am nördlichen Stadtrand befindliche Betriebsstraße des Sandtagebaus am Lehof/ Trockenanlage im Gewerbegebiet Groß Orden gegen weiteres unbefugtes Befahren gesichert werden.

15.2.10 Landkreis Harz, Halberstadt, Gesundheitsamt; Schreiben vom 20.10.2017

Mögliche Verbindungen von Trinkwasser zu Abwasser- und anderen Rohrleitungen sind bei Neu- bzw. Umverlegungen zu vermeiden (Beachtung der Vorschriften des DVGW-Regelwerkes W-345 bzw. der DIN 19543 "Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und Leitungen). Die Verlegung der Trinkwasserleitungen hat unter Beachtung des Standes der Technik zu erfolgen. Es sind ausschließlich geprüfte Materialien einzusetzen. Gemäß § 17 Trinkwasserverordnung 2001 sind nur Trinkwasserleitungsmaterialien zu verarbeiten, welche keine nachteiligen Veränderungen auf die Trinkwasserqualität zulassen.

Vor Einbindung neu verlegter Leitungen ist durch eine mikrobiologische Wasserprobe gegenüber dem Gesundheitsamt nachzuweisen, dass die Parameter der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2017 (BGBl. I S. 2615) eingehalten werden.

Immissionen, die nach Art, Dauer und Ausmaß geeignet sind, gesundheitliche Gefahren oder Belastungen hervorzurufen, sind zu vermeiden. Die Anforderungen des Bundesimmissionsgesetzes (BlmSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) und der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl S. 503), zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), sowie der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau") sind einzuhalten.

Die anfallenden Abwässer sind in die örtliche Kanalisation abzuleiten.

15.2.11 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Halle (Saale); Schreiben vom 08.05.2017

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9.3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen", eine wissenschaftliche Untersuchung durch das o.g. Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Die archäologischen Kulturdenkmäler Mühlgraben und Mückengraben sind in ihrem Bestand zu erhalten.

15.2.12 Zweckverband Ostharz, Quedlinburg; Schreiben vom 16.10.2017

Trinkwasserseitig empfehlen wir nach wie vor aus hygienischen Gründen die Herstellung einer Ringleitung von der Lindenstraße bis zum Ditfurter Weg.

Die vorhandene Löschwasserleitung zum Wohngebiet Galgenberg/Marslebener Weg ist im Bestand dinglich gesichert und ist während der Baumaßnahmen entsprechend zu beach-

ten, um Schäden zu vermeiden. Das gleiche gilt für das in derselben Trasse geführte Steuerkabel von der Lindenstraße zum Galgenberg.

Das anfallende Niederschlagswasser wird örtlich versickert.

Das anfallende Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk in den Schmutzwasserkanal der Lindenstraße gedrosselt abgegeben, so dass unseren Maßgaben entsprochen ist. Die abgegebene Menge ist am Pumpwerk über ein Durchflussmessgerät IDM zu erfassen.

16 Maßnahmen zur Verwirklichung

16.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich, da sich die für das Freizeit-, Sport- und Erholungsareal benötigten Flächen im öffentlichen Besitz befinden.

16.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Grundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

16.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist bei allen Flurstücken gesichert.

17 Umweltbericht

Der Umweltbericht (Anlage 1) bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB den gesonderten Teil B der Begründung. Seine Aufgabe besteht in der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt worden sind. Der Zweck der Prüfung besteht darin, Möglichkeiten zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich ihrer Umweltauswirkungen auszuloten. (Daber & Kriege GmbH: Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten zum Vorentwurf. Blankenfelde-Mahlow. Stand 09.08.2017)

18 Verfahrensvermerk

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.09.2017 bis 20.10.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg hat den Bebauungsplan Nr. 48 „Freizeit, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am __.__.2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Welterbestadt Quedlinburg, den __.__. 2017

Der Oberbürgermeister

19 Anhang

- Anlage 1: Daber & Kriege GmbH: Umweltbericht mit integriertem Eingriffsgutachten zum Entwurf. Blankenfelde-Mahlow. Stand 09.08.2017
- Anlage 2: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Lars Deuter: Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße in Quedlinburg, Übersichtslageplan, Quedlinburg, 01.08.2017
- Anlage 3: Bernd Seckel, Ingenieurbüro für Schallschutz: Schallimmissionsprognose über die zu erwartenden Lärmbelastungen durch die geplanten Freizeit-, Sport- und Erholungseinrichtungen an den benachbarten Wohngebieten für das Vorhaben: Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße in Quedlinburg, Leipzig, 22.02.2017
- Anlage 4: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Lars Deuter: Versorgung und Entwässerung für das Freizeitareal Lindenstraße.
- Anlage 5: Ingenieurbüro für Bauwesen Dipl.-Ing. Lars Deuter: Strömungsmodell und Hydraulisches Gutachten zum Vorhabeneinfluss auf das Hochwasserabflussverhalten des Mühlgrabens. Stand 25.07.2017
- Anlage 6: Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 17.07.2017
- Anlage 7: Peter, Andreas, Ingenieurbüro für Geotechnik (2017): Freizeit-, Sport- und Erholungsareal Lindenstraße in Quedlinburg. Chemische Analysen Boden nach Bundesbodenschutzverordnung vom 29.06.2017. Quedlinburg
- Anlage 8: Lagepläne Leitungen Stadtwerke Quedlinburg. 08.06.2017. Quedlinburg
- Anlage 9: Ausbauquerschnitte Straßen. Ingenieurbüro für Bauwesen Deuter. 03.2017. Quedlinburg
- Anlage 10: Baugrundgutachten 1992. Kopp / Haselbach. Naumburg