

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz

Begründung

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 20

"Am Horstberg"

Satzung

Stand: 10. Dezember 2008

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der 2. Bebauungsplanänderung
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Führung des Wohnbedarfsnachweises
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländebeziehungen
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten
3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsverhältnisse
4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft
5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

1. Städtebauliches Konzept
2. Art der baulichen Nutzung/Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
 - 2.1. Art der baulichen Nutzung
 - 2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen
3. Verkehrsanschluss
4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Grünordnerische Festsetzungen
5. Oberflächenentwässerung
6. Brandschutz
7. Kinderspielplatz
8. Belange der Landwirtschaft

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten für die Stadt
2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen
3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung
2. Ver- und Entsorgung
3. Brandschutz
4. Archäologie

VI. Örtliche Bauvorschriften

Anlagen:

Entwässerungskonzept

Baugrundgutachten

Teil 2: Umweltbericht

Teil 1: Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

I. Allgemeines

1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Erforderlichkeit der 2. Bebauungsplanänderung

Allgemeines und vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist nach wie vor die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bedarfsdeckung im Rahmen der der Stadt Wernigerode zuzuerkennenden Entwicklung als Mittelzentrum.

So ist es auf Grundlage der vorhandenen Planung bisher nicht gelungen, die bauliche Entwicklung des Plangebietes umzusetzen. Nach Inkraftsetzen der Bebauungsplanung für den benachbarten Schleifweg und der damit verbundenen Erschließung sind wichtige Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes „Am Horstberg“ geschaffen.

Die nicht mehr zeitgemäße Planung wurde nun in verschiedenen wesentlichen Belangen überarbeitet und mit den aktuellen Festsetzungen des benachbarten Plangebietes harmonisiert.

Ziel und Zweck der Planänderung ist die Schaffung einer Erschließungsstruktur, die eine bauabschnittsweise Erschließung und Vermarktung des Gebietes zulässt.

Ein weiteres Ziel ist die korrekte Auseinandersetzung mit den Belangen der landwirtschaftlichen Obstplantagenutzung im Nebeneinander mit der Wohnnutzung sowie die Berücksichtigung der Belange zum Schutz des im Plangebiet befindlichen archäologischen Kulturdenkmals.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Bebauungsplan wurde in seinem Geltungsbereich neu geordnet.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze wurde eine Anpassung an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „ Am Schleifweg“ vorgenommen. Im südöstlichen Bereich wird die Grundstücksgrenze der bereits realisierten Wohnbauvorhaben als Geltungsbereichsgrenze festgelegt. Somit setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB die Grenzen seines Geltungsbereiches so fest, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes erreicht werden.

In Überarbeitung des Vorentwurfes wurde an der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplanes der Geltungsbereich den gegebenen Verhältnissen angepasst.

Das Flurstück Nr. 50, welches hinter einem gewidmeten Feldweg (Flurstück Nr. 45) angeordnet ist, wurde aus dem Geltungsbereich heraus genommen. Durch die naturräumliche Trennung hinter dem Feldweg gelegen, könnte dieses Flurstück nicht sinnvoll der geplanten Nutzung zugeführt werden. Der das Plangebiet im Nord/Osten begrenzende Grünstreifen von 5,0 m Breite wird entlang des Feldweges auf dem Flurstück Nr. 44 neu festgesetzt.

Der Feldweg wird ordnungsgemäß an die Planstraße A angebunden.

Die übrigen Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Führung des Wohnbedarfsnachweises

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Bebauungsplanänderung greift nicht in die vorhandene Abstimmung mit den gültigen Bestimmungen des

- Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833),
- Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316),
- Landesplanungsgesetzes (LIPG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007 S. 466),
- Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007 S. 466)

verändernd ein.

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist die Stadt Wernigerode u.a. im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum dargestellt. Diese Darstellung findet sich im beschlossenen Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Harz wieder.

Das gesamte Plangebiet (ca. 4,8 ha) befindet sich im großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung. Die Umsetzung des B-Planes sollte so erfolgen, dass die Belange des Tourismus/der Erholung z.B. durch Farbgebungen oder Randgestaltungen berücksichtigt werden. Durch die Festsetzung der Fassadengestaltung sowie der Dacheindeckung soll ein harmonisches Gebiet geschaffen werden.

In südöstlicher Richtung schließt sich das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau des ökologischen Verbundsystems „Harz und Harzvorländer“ im Bereich des Horstberges an. Mit der vorliegenden Planung wird in dieses Verbundsystem nicht eingegriffen.

Entsprechend den Festsetzungen im 2. Planentwurf zum Landesentwicklungsplan unter Pkt. 7.1, G4 sind folgende Ziele festgehalten.

„Bei der Planung von wesentlichen raumbeanspruchenden Vorhaben im Außenbereich von Gemeinden wie auch größeren Siedlungsgebieten der vorliegenden Planung sind:

Die großen unzerschnittenen und noch unbeeinträchtigten Flächen möglichst zu erhalten. Die naturnahen Bereiche auszusparen und die Flächenansprüche und die über die beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen der Nutzung zu minimieren.“

Diesen Grundsätzen steht die vorliegende Planung wie im Umweltbericht dargestellt nicht entgegen.

Dieses gilt auch für die Aussagen der Landesentwicklungsplanung unter Pkt. 7.2, G3 und G5 – Bodenschutz.

Stoffliche Belastungen durch Eintrag von festen, flüssigen und gasförmigen Schadstoffen sind zu verhindern oder zu vermindern. Schädliche Bodenveränderungen sind zu beseitigen. Böden mit geringer Filter- und Pufferkapazität sollten dabei nur in Anspruch genommen werden, wenn vertretbare Alternativen nicht zur Verfügung stehen.

Schäden an der Struktur des Bodens durch Verdichtung, Erosion, Auswaschung und Schadstoffanreicherung sind bei Planungen und Maßnahmen so gering wie möglich zu halten.

Diese Belange zur Bodenbeeinträchtigung werden ebenfalls im Umweltbericht behandelt und die Eingriffe entsprechend ausgeglichen. Diese beziehen sich im Besonderen auf das Versiegeln der Bodenflächen durch die Wohnbebauung und Anlage von Verkehrsflächen.

Es ist gesichert, den Kulturboden nicht zu beeinträchtigen und der Wiederverwendung zuzuführen.

Das Wohnbauvorhaben „Am Horstberg“ ist gemäß Stellungnahme der Landesplanungsbehörde vom 16.10.2008 mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes und den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

In dem im Neuaufstellungsverfahren befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode wurde im Begründungsentwurf nachfolgende Untersuchung geführt.

Prognosen zur Wohnbauflächenentwicklung/Wohnbedarf bis 2020:

Der künftige Wohnbedarf hängt neben der Entwicklung der Bevölkerungszahl bzw. Altersstruktur von den zu erwartenden durchschnittlichen Haushaltsgößen und den nachgefragten Wohnflächen ab. Gemäß der prognostizierten Einwohnerentwicklung von 31.300 Einwohnern mit Hauptwohnsitz und ca. 1.300 Einwohnern mit Nebenwohnsitzen im Jahr 2020 muss für etwa 32.600 Einwohner Wohnraum zur Verfügung stehen.

Dem derzeitigen Wohnungsbestand von 17.784 WE in 2007 steht ein prognostizierter Wohnbedarf von 18.629 WE im Jahr 2020 gegenüber. Der notwendige Zuwachs von ca. 845 WE wird voraussichtlich zu einem viertel durch Wohnraumschaffung in Bestandsbauten (211) abgedeckt, so dass lediglich für etwa 634 WE neue Wohnbauflächen benötigt werden.

Unter der Annahme, dass das Verhältnis von Zuwächsen EFH/ZFH und MFH ausgeglichen ist, entfallen etwa 317 – 325 WE auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor (entspricht einem Flächenbedarf von 18,6 ha) und 317 – 325 WE auf den Mehrfamilienhaussektor (entspricht einer Fläche von 5,3 ha).

Die in den zurückliegenden Jahren entwickelten Bebauungspläne zur Schaffung von Wohnbauflächen sind nach erfolgter Erschließung zügig vermarktet worden, so dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen anhält.

Die Wohnentwicklungsfläche für das Bebauungsplangebiet „Am Horstberg“ war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1995 dargestellt. Der entsprechende Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan erlangte im Jahr 2000 Rechtskraft; jedoch mit veränderter Erschließungsstruktur.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Wohnbauflächen für Einzelhäuser von ca. 4 ha gegenüber dem oben genannten Bedarf von 18,6 ha ausgewiesen. Somit leistet der Bebauungsplan „Am Horstberg“ einen Beitrag zur Absicherung der notwendigen prognostizierten Wohnbedarfsflächen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom August 1995 entwickelt.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan „für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen“.

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde aufgrund einer angenommenen stetig wachsenden Bevölkerungszahl ein gesicherter Bedarf auch an komfortableren Wohngegenden angenommen. Es wurde daher in einigen Gegenden, wo eine Sicherung möglich schien, die zur Entwicklung beabsichtigten Wohnflächen als WR dargestellt. Dies betrifft auch die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans.

Die vorliegende Planung dient der Anpassung an den geänderten Bedarf, insbesondere der Bereitstellung von bezahlbaren Baugrundstücken für die individuelle Bebauung und einer besseren Anpassung an verfestigte umgebende Nutzungen.

Das mit der vorgelegten Planung beabsichtigte Wohngebiet lässt gegenüber einem WR nur wenige andere Nutzungen zu, nämlich solche, die entweder eigentlich dem Wohngebiet dienen oder aber solche, die das Wohnen nicht stören. Zwar entsteht hierdurch eine höhere Durchmischung des Wohngebiets mit anderen Nutzungen als im WR, jedoch ist aufgrund der Einschränkungen der allgemeinen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht mit einem wesentlich höheren Störgrad als in einem WR zu rechnen. Es ist zu erwarten, dass aus diesen Festsetzungen heraus sich ein Wohngebiet mit gehobenem Standard entwickelt. Zudem dient die Darstellung auch nicht einer vorgezogenen Feinsteuerung zu Gebietsverträglichkeiten.

Die Stadt Wernigerode führt derzeit ein Neuaufstellungsverfahren für ihren Flächennutzungsplan durch. In dem im frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren geprüften Vorentwurf (Stand 30.03.2007) sind die Flächen des Bebauungsplangebietes „Am Horstberg“ als Wohnbauflächen dargestellt. Da gegen diese Darstellung keine Bedenken angemeldet wurden, wird diese auch im weiteren Verfahren aufrecht erhalten.

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet verzeichnet eine leichte Hanglage von Südosten nach Nordwesten mit einem Gefälle von ca. 2 %, während das Gelände von West nach Ost fast eben verläuft.

Die in der Bebauungsplanänderung vorgenommene Neuaufteilung der Bau- und Verkehrsflächen wurde so gewählt, dass sich die Erschließungsstraßen dem Geländeprofil unmittelbar anpassen und erhöhte Aufwendungen für Geländeregulierungen entfallen.

Der direkte Zuschnitt der Grundstücke mit ihrem Bezug zur Grundstückszufahrt und der Erschließungsstraße lassen auf den Baugrundstücken keine nennenswerte Höhenregulierung im Bereich des Baufeldes zu.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um ein ungenutztes Wiesengrundstück.

Mit diesem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass alle für eine Bebauung nutzbaren Freiflächen erfasst, die vorhandenen Straßen und Wege für die stadtechnische Erschließung genutzt sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden.

Dabei nimmt der Bebauungsplan nur bedingt Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen.

2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Die Böden in der Harzrandmulde sind vorwiegend lehmige Sande. Die Bodenzahlen lassen durch den Lösanteil auf gute Ackerböden schließen. Zur genauen Erkundung der Baugrundverhältnisse wurde ein Bodengutachten veranlasst und in der Anlage der Begründung beigelegt.

Altlasten sind im Plangebiet nicht verzeichnet und gemäß Stellungnahme des Landkreises Harz auch nicht bekannt.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsverhältnisse

I. Bisherige Nutzung des Geltungsbereiches

	<u>ha</u>	<u>Anteil (%)</u>
- Wohnnutzung	0,95	19,75
- landwirtschaftliche Flächen	3,61	75,05
- Verkehrsflächen	0,25	5,20
Summe	4,81	100,00

II. Geplante Nutzung

	<u>ha</u>	<u>Anteil (%)</u>
- Wohnbaufläche	4,05	84,20
- Verkehrsflächen	0,63	13,10
- öffentliche Grünfläche/Kinderspielplatz	0,03	0,62
- private Grünfläche	0,1	2,08
Summe	4,81	100,00

4. Baulich genutzte Flächen, Zustand von Natur und Landschaft

Entlang der Straße „Am Horstberg“ sind Teilflächen des Bebauungsplangebietes bereits mit Einfamilienhäusern bebaut.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes ist der Umweltbericht mit den erforderlichen Aussagen als Teil 2 der Begründung beigefügt.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse, Planungsgrundlagen

Landschaftsplanerische Strukturkonzepte werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Das benachbarte Gebiet „Am Schleifweg“ wurde durch einen aktuellen Bebauungsplan in seiner Nutzung konkret festgesetzt.

III. Inhalt der Bebauungsplanänderung

1. Städtebauliches Konzept

Abweichend vom derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 2001 und unter Berücksichtigung der planerischen Neufestsetzungen im Wohngebietsumfeld (Schleifweg) soll den gegebenen Nutzungsbedingungen entsprechend die Schaffung eines WA-Gebietes festgesetzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von ca. 52 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Auf die gesonderte Darstellung eines Grünordnungsplanes kann verzichtet werden. Die geplanten Entwicklungen sind so konkret, dass durch gezielte Festsetzungen z.B. gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und § 9 Abs. 1a BauGB das Planungsziel erreicht werden kann.

2. Art der baulichen Nutzung/Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das geplante Baugebiet ist der westlich angrenzenden Nutzung zugeordnet und entspricht diesem hinsichtlich des Schutzanspruchs.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzung für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig ist. Nur Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Die anderen ausnahmsweisen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen sind an diesem Standort städtebaulich und aufgrund der Verkehrsverhältnisse nicht gewünscht und an anderer Stelle im Stadtgebiet auch aus wirtschaftlichen Gründen unterzubringen.

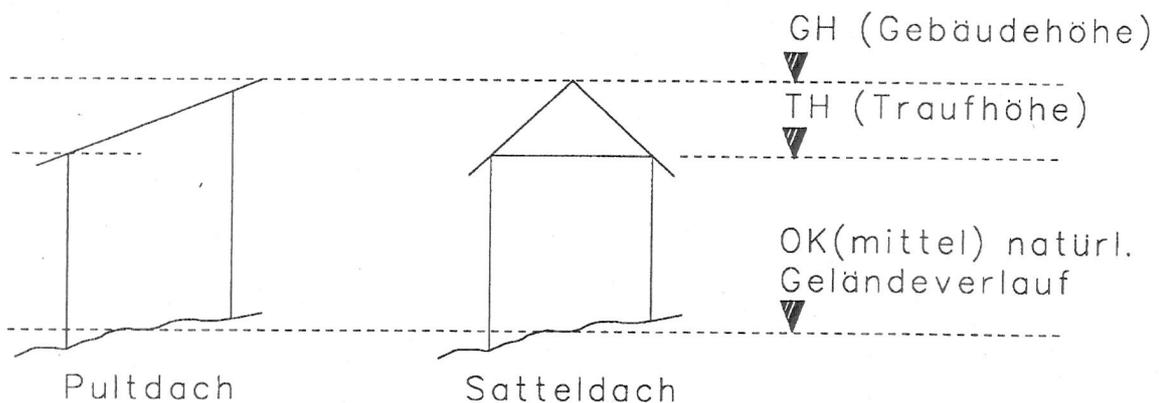
Der Bedarf wie auch die notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in zentraler Lage der Stadt untergebracht bzw. werden dort abgedeckt.

2.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die festgesetzte Grundflächenzahl, GRZ 0,4, beachtet den durch das Baugesetzbuch geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine Begrenzung der Traufhöhe und Gebäudehöhe bestimmt, um städtebaulich unerwünschte Höhenentwicklungen zu begrenzen. Mit der Festsetzung soll ein Einpassen der Gebäude in die umgebende topographische Struktur und der Ausschluss überdimensionierter Baukörper im Baugebiet erreicht werden.

Zur Verdeutlichung siehe Skizze:



Das zweite Vollgeschoss ist aus diesen Gründen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 auch nur in dem Dachraum unter einem geneigten Dach zulässig.

Der Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der Traufhöhe und Gebäudehöhe stellt entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 auf die im Mittel gewachsene Geländeoberfläche ab.

Das Anheben der zulässigen Traufhöhe von der rechtswirksamen Bebauungsplansatzung von 3.50 m auf 4.50 m berücksichtigt, die in der Vergangenheit erteilten Befreiungsanträge hinsichtlich des Überschreitens der seinerzeit zulässigen Traufhöhe von 3.50 m aufgrund der topografischen Geländesituation.

Dieses wird am Bestand der umliegenden Bebauung der Flächen mit Geländeregulierung südlich des Kalkhüttenweges und Am Horstberg ersichtlich.

Im benachbarten Wohngebiet „Am Schleifweg“ ist die aktualisierte Traufhöhe von max. 4,50 m festgesetzt. Somit ergibt sich für das Quartier ein einheitlicher städtebaulicher Charakter.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der in der Umgebung bereits vorhandenen und von der Stadt beabsichtigten Bauweise.

Die überbaubaren Flächen sind durch Umfahrung mit Baugrenzen festgesetzt. Im Osten des Wohngebietes entlang der vorhandenen Obstplantagennutzung durch die Landwirtschaft ist die Wohnbebauung durch Markierung der anbaufreien Zone aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zusätzlich eingeschränkt. So soll der aktuellen Rechtsprechung folgend der Abstand von 20,0 m zu den unterschiedlichen Nutzungen eingehalten werden.

Gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 1.4 dürfen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes keine Garagen oder überdachte Stellflächen errichtet werden.

Auf eine Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen wird bewusst verzichtet. Die Siedlung soll sich dem Charakter der frei entstandenen Bebauung der Umgebung anschließen.

3. Verkehrsanschluss

Mit dem Bau der Erschließung im benachbarten Wohngebiet Schleifweg stellt die Stadt Wernigerode einen wesentlichen Teil der äußeren Verkehrserschließung her. Der Straßenausbau „Am Horstberg“ sichert die zweite Verkehrsanbindung in Richtung Stadt zur Benzingeröder Chaussee.

Die Verkehrsflächen für den Ausbau der Planstraße A und der Anbindung an die öffentliche Straße Am Horstberg sind planungsrechtlich gesichert.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über das Anlegen von Straßen als Mischverkehrsflächen. Die Fahrbahn mit einer Breite von 3,15 m sowie ein überfahrbarer Seitenstreifen von 1,8 m Breite. Die gesamte Fahrbahnanlage verfügt somit über eine Breite von 4,95 m.

Mit der beidseitigen Fahrbahneinspannung mittels Rundbord von je 15 cm beansprucht der gesamte Verkehrsraum eine Breite von 5,25 m.

Die Rückenstütze der Rundborde wird auf den privaten Grundstücken angeordnet.

Nach Fertigstellung der Bebauung und somit Festlegung der Grundstückszufahrten können Stellflächen in der Mischverkehrsfläche als Parkplätze gekennzeichnet werden.

Es ist vorgesehen, die Straße „Unter den Lehden“ und die Straße „Kalkhüttenweg“ als Einbahnstraßen auszuweisen. Der Straßenraum wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert.

Die Verkehrsfläche zwischen den Straßen „Kalkhüttenweg“ und „Unter den Lehden“ ist als Rad-/Gehweg zur kürzeren fußläufigen Anbindung des entlegeneren Wohngebietsteils an die Stadt geplant und fördert den individuellen Charakter des Wohngebietes.

Für die Herstellung der Straßen wird ein Erschließungsvertrag – wie unter Punkt IV/ 1 dieser Begründung ausgeführt - abgeschlossen.

4. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (private Grünflächen) sind die textlichen Festsetzungen Nr. 2.1 und 2.2 umsetzbar. Die konkrete Bilanzierung wird im beigefügten Umweltbericht - Teil 2 der Begründung - ausgewiesen.

Die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzte private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist in einer Tiefe von 4,0 m gemäß aufgeführter Pflanzliste als ein von Tropfen undurchlässiger Pflanzstreifen herzustellen, um die angrenzenden Wohnflächen weitestgehend von der benachbarten Obstplantage abdriftfrei zu halten. Für die vom Investor zu vermarktenden Grundstücke wird diese Anpflanzung wie im Erschließungsvertrag fixiert durch ihn geleistet.

Die Pflanzung ist spätestens eine Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der westlich der Pflanzfläche angrenzenden Baugrundstücke abzuschließen. Diese Anpflanzungen sind nicht zu beseitigen und dezimieren.

Die verbleibende Resttiefe von 1,0 m ist durch den Bauherren der anliegenden Baugrundstücke je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mit einem Laub- oder hochstämmigen Obstbaum und drei freiwachsenden, standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß beigefügter Pflanzliste je 10 m² Pflanzfläche zu bepflanzen.

Als notwendige Kompensationsmaßnahme für den durch das Bauvorhaben verursachten Eingriff wurde in Abstimmung mit der Stadt Wernigerode die finanzielle Beteiligung des Investors für den Rückbau des Wehrkörpers Nr. 17 an der Holtemme (Höhe Kläranlage Silstedt) und das Neuanlegen einer Sohlgleite festgesetzt. Diese Leistung wird wie die festgesetzten Anpflanzungen durch den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

5. Oberflächenentwässerung

Für die Gestaltung der Oberflächenentwässerung wurde ein gesondertes Entwässerungskonzept erarbeitet und als Anlage der Begründung beigefügt. Die textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 3 nehmen darauf Bezug.

Zur Verbesserung der Versickerungsbilanz sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrassen auszubilden.

Die Anlage von Speicherbehältern mit einem Rückhaltevolumen von 2 m³ gemäß Entwässerungskonzept dient der Aufnahme des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers von versiegelten oder überdachten Flächen und wird über einen Drosselabfluss geregelt an das öffentliche Netz abgegeben. Möchte der Nutzer zusätzlich Niederschlagswasser für die Gartenbewässerung speichern, ist dieses Speichervolumen über die angegebenen 2 m³ hinaus anzulegen.

Das in der alten Planung ausgewiesene Regenrückhaltebecken ist aus erschließungstechnischen Gründen wie im Entwässerungskonzept dargestellt auf einer kleineren Fläche im Nordosten des Plangebietes angeordnet.

Die Regenrückhaltung für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt gemäß dem überarbeiteten Entwässerungskonzept durch das Anlegen von Staukanälen in der Planstraße A.

Gemäß Abstimmung mit dem Abwasserverband „Holtemme“ sowie der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Harz wird diese Vorgehensweise mitgetragen.

6. Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung von 48 m³/h für 2 Stunden soll nunmehr mittels eines unterirdisch im Bereich des Feldweges (Flurstück 45) am Ausbauende im Nordosten des Plangebietes einzubauenden Löschwasserbehälters realisiert werden. Der südliche Planbereich wird über den gemäß Vereinbarung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH freigegebenen Hydranten Nr. 21 Benzingeröder Chaussee (Höhe Einfahrt SB Waschanlage) löschwassertechnisch abgesichert.

7. Kinderspielplatz

Für die Kinder im Vorschulalter ist die Anlage eines Spielplatzes auf einer Fläche von ca. 300 m² ausgewiesen.

8. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Obstanlage werden durch die Ausweisung einer angemessenen anbaufreien Zone von 20,0 m ausreichend berücksichtigt. Die Anlage des geplanten Grünstreifens im Wohngebiet befördert auch optisch eine Trennung von der angrenzenden Nutzung.

Die anbaufreie Zone schließt die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit ein. So ist gewährt, dass keine Außenwohnbereiche in der anbaufreien Zone errichtet werden können.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Kosten für die Stadt

Grunderwerbskosten für die Stadt für öffentliche Erschließungsstraßen, Baukosten für die Planstraßen, Parkplätze, Begrünung, Beleuchtung, Ver- und Entsorgung und gegebenenfalls Kosten für die Spielplatzeinrichtung fallen nicht an.

Die Stadt wird mit dem privaten Investor einen Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planungs- und Realisierungskosten für den o.g. Leistungsumfang abschließen.

Für den Ausbau der äußeren Erschließung (Herstellung der Planstraße A und Anbindung an die bestehende Straße „Am Horstberg“ sowie Anschluss an die innere Erschließungsstraße) wird gemäß abzuschließendem Vertrag eine Vorfinanzierung durch den Investor erfolgen.

Die Refinanzierung der anerkannten beitragsmäßig umsetzbaren entstehenden Kosten durch die Stadt erfolgt durch die nach geltenden Regeln zu Erhebung von Beiträgen gemäß der Städtischen Erschließungsbeitragsatzung/Straßenausbaubeitragsatzung.

Die Kosten und sonstige Aufwendungen für die städtebauliche Planung werden vertragsgemäß von dem privaten Investor übernommen.

Die öffentlichen Anlagen gehen in das Eigentum der Stadt über und werden gemäß der geltenden Regelungen bewirtschaftet.

2. Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind keine weiteren Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich.

3. Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in angrenzenden Bereiche wohnenden und arbeitenden Menschen zur Zeit und zukünftig zu erwarten.

Die in der Nähe des Bebauungsplangebietes befindlichen Einrichtungen wie Ärztehaus im Wohngebiet Stadtfeld, Schulen- und Vorschuleinrichtungen in den Wohngebieten Burgbreite/Im Stadtfeld und Einzelhandelseinrichtungen sichern die Versorgung der hinzukommenden Bevölkerung ab.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange

1. Erschließung

Die Belange der Ver- und Entsorgung, des Verkehrs sowie der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine besonderen Anforderungen i.S. von Festsetzungen für die technische Erschließung. Die Belange sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

Bezüglich der Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes sind noch weitergehende Abstimmungsgespräche mit den entsprechenden Versorgungsträgern zu führen.

Im Rahmen der zum Entwurf geführten Beteiligung wurde die Absicherung der Erschließung als grundsätzlich möglich erklärt. Die notwendigen Kapazitäten sind in der Ausführungsplanung zu benennen.

2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird sichergestellt.

Träger der Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung und der zentralen Wärmeversorgung sind die Stadtwerke Wernigerode GmbH. Das Bebauungsplangebiet befindet sich gemäß der 2. Satzung zur Änderung der Satzung über den Anschluss von Grundstücken an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Wernigerode GmbH (vom April 2005) im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung.

Gemäß § 4 der Satzung besteht für die angeschlossenen Grundstücke ein Anschlusszwang. Hiervon ausgenommen sind gemäß § 5 nur Grundstücke, bei denen die gesamte Wärmezeugung unter Nutzung regenerativer Energiequellen erfolgt. Bestehende Heizungsanlagen in vorhandenen Wohngebäuden unterliegen bis zu ihrer Erneuerung dem Bestandsschutz (§ 4 (6) der Änderungssatzung).

Verantwortlich für die Abfallentsorgung ist die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz AöR (enwi). Die Abfallentsorgung ist geregelt in der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallentsorgungssatzung –AES-) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Die Abwasserbeseitigung obliegt dem Abwasserverband Holtemme mit Sitz im OT Silstedt.

3. Brandschutz

Für einen ausreichenden Brandschutz über 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden wird im nord-/östlichen Bereich des Plangebietes wie in der Planung ausgewiesen eine Löschwasserezisterne angelegt.

Das südliche Plangebiet wird über den gemäß Vereinbarung freigegebenen Hydranten Nr. 21 in der Benzingeröder Chaussee (Höhe Einfahrt SB Waschanlage) löschwassertechnisch abgesichert.

4. Archäologie

Gemäß Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt im Vorentwurfsverfahren wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein archäologisches Kulturdenkmal (wüst gefallene mittelalterliche Siedlung) vermutet.

Da davon auszugehen war, dass im Zuge der Tiefbaumaßnahmen die archäologischen Funde und Befunde in Mitleidenschaft gezogen werden, wurden den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen in den öffentlichen Flächen archäologische Untersuchungen voran gestellt (41. bis 45. KW 2008). Dazu liegt ein Abschlussbericht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 18.11.2008 vor.

Die hier getroffenen Festlegungen sind in die Planung aufgenommen worden.

Die Flächen mit archäologischen Auflagen wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet. Hier sind vor Ausführung von Bauarbeiten, welche tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, archäologische Untersuchungen vom Bauherrn zu veranlassen. Die auf der Planzeichnung dazu gegebenen Hinweise sind zu beachten.

VI. Örtliche Bauvorschriften

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind textliche Regelungen getroffen, die als örtliche Bauvorschriften - Bestandteil des Bebauungsplans - rechtswirksam werden sollen.

Regelungsinhalt sind die Fassadengestaltung, Dacheindeckung und Dachneigung sowie Anlagen zur alternativen Energiegewinnung mit Solaranlagen.

Die Regelungen sollen die Anpassung an regional- und ortstypische Gestaltungskriterien gewährleisten und zur harmonischen Einbindung in die Ortslage und das Landschaftsbild beitragen.

Verfahrensvermerke zur 2. Änderung

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 17.04.2008 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Wernigerode am 26.04.2008 erfolgt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 07.05.2008 bis 28.05.2008 durch Offenlegung des Vorentwurfes. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2008 zur Äußerung aufgefordert worden. (§ 4 (1) BauGB)

Beschluss zum Entwurf/Auslegung

Der Stadtrat Wernigerode hat in seiner Sitzung am 11.09.2008 dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans sowie der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht sowie bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.10.2008 bis zum 11.11.2008 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGo unzulässig ist, soweit mit ihnen Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, im Amtsblatt Wernigerode am 28.09.2008 bekannt gemacht worden. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden (§ 4 (2) BauGB).

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 29.01.2009 in öffentlicher Sitzung die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen gemäß § 1 (7) BauGB behandelt und die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in der Fassung vom 10.12.2008 als Satzung beschlossen.

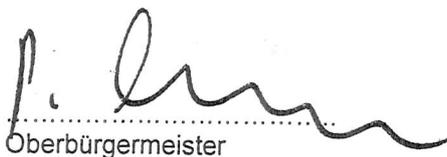
Ausfertigung

Die Bebauungsplansatzung der 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Inkrafttreten

Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verfahrensschritte sowie die Einhaltung der Vorschriften des Kommunalverfassungsrechts, insbesondere über die Öffentlichkeit der Sitzungen, Abstimmungen und Beschlüsse, Befangenheit und ortsübliche Bekanntmachung wird bestätigt. Der Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan Nr. 20, 2. Änderung mit integrierter örtlicher Bauvorschrift ist mit Veröffentlichung am 01.05.2009 im Amtsblatt der Stadt Wernigerode in Kraft getreten.

Der Stadtrat Wernigerode hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 Wohngebiet „Am Horstberg“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und gemäß § 4 Abs. 2 in seiner Sitzung am 29.01.2009 gemäß § 10 BauGB zur Satzung sowie die Begründung beschlossen.


.....
Oberbürgermeister