

Ergänzungssatzung Nr. 4 "Hornstraße" der Stadt Wernigerode über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Begründung

- **Anlass und Ziel der Planung**

Mit der Satzung werden die Flurstücke 885, 886, 889 und 890 sowie 800/22, Flur 13 der Gemarkung Wernigerode überplant.

Die Hornstraße endet nördlich in einer Stichstraße. Am Ende dieser Stichstraße liegen 2 Grundstücke, welche als Wohnbaufläche ausgewiesen sind. Auf einer Teilfläche dieser beiden Grundstücke soll ein Einfamilienwohnhaus entstehen.

Diese Flächen sind bislang als Außenbereichsflächen im Innenbereich zu betrachten.

Mit Rechtskraft der vorliegenden Ergänzungssatzung wird die betreffende Fläche in den Innenbereich, d. h. in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Damit wird eine bauliche Nutzung der Flächen nach § 34 BauGB ermöglicht. Ziel ist die Bebauung mit einem Einfamilienhaus unter Wahrung des Charakters der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung mit Einfamilien- und Mehrfamilien-Wohnhäusern.

- **Rechtliche Grundlagen/Verfahren**

Gem. Flächennutzungsplan ist der südliche Teil der betreffenden Fläche der Flurstücke 885, 889 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Größe der ausgewiesenen Fläche ist jedoch keine baurechtlich gesicherte Bebauung möglich. Durch die Ergänzungssatzung wird, im Rahmen des Flächennutzungsplanes die bebaubare Fläche geringfügig erweitert und in die Ortssatzung aufgenommen. Somit wird eine sinnvolle und baurechtlich gesicherte Wohnbebauung ermöglicht.

Im Westen und Süden der Grundstücke grenzen Wohnbauflächen, welche mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut sind an. Östlich schließen sich die Gebäude der ehemaligen Beherbergungsstätte "Roter Stern" an. Somit kann hier von einer baulichen Prägung der angrenzenden Bereiche ausgegangen werden.

Das Satzungsverfahren erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, wonach einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn diese Maßnahme eine geordnete städtebauliche Entwicklung darstellt und die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechen geprägt ist.

Durch die unmittelbare Angrenzung der einzubeziehenden Fläche ist dieser Bereich entsprechend geprägt, so dass sich die geplante Nutzung und künftige Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren lässt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist voraussichtlich nicht zu erwarten.

Die Bodenversiegelungen sollen auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Zuwegungen und Aufstellflächen sollen versickerungsfähig hergestellt werden.

Ausgleichsflächen werden auf dem nördlichen Teil der Flurstücke 885 und 889 bereitgestellt.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Fortführung der straßenbegleitenden Bebauung der Hornstraße begründet.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

- **Begründung der textlichen Festsetzungen**

Die betreffende Fläche ist hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung von der umgebenden vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern geprägt.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage § 34 des Baugesetzbuches i. V. m. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB.

Damit die geplante Bebauung die vorhandene Struktur abrundet und ergänzt, sind die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung und zur Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß getroffen worden. Die Grundflächenzahl darf die Obergrenze des § 17 BauNVO nicht überschreiten.

- Die Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der Hornstraße stellt sich als allgemeines Wohngebiet dar und ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser Satzung wird dem entsprechend als allgemeines Wohngebiet festgelegt um die vorhandene Prägung fortzuführen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO werden generell ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe benötigen eine größere, zusammenhängende Fläche, die der bestehenden kleinteiligen Struktur des Gebietes entgegensteht.

Tankstellen ziehen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich, das in diesem vorwiegend auf das Wohnen ausgerichteten Gebiet störend wäre. Diese Anlagen fügen sich nicht in den Gesamtcharakter des Gebietes ein und sollen daher auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

- Höhe der baulichen Anlage

Die festgelegte Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen, straßenbegleitenden Bebauung an der hangseitig gelegenen Seite der Hornstraße.

Die Gebäudehöhen wird als Obergrenze der Oberkante festgesetzt, um eine einheitliche Fortführung der Bebauung an der Hornstraße zu gewährleisten und um ein stadtgestalterisches und raumwirksames Gesamtbild zu erreichen.

Als Bezugspunkt wird der Grenzpunkt im öffentlichen Straßenbereich mit einer Höhe von 305m üNN festgesetzt, die Gebäudeoberkante wird mit 6,00 m als Höchstmaß festgelegt.

- **Brand und Katastrophenschutz**

Die nötigen Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr und eine Wendemöglichkeit sind im Südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches dieser Satzung in ausreichendem Maß vorhanden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Trinkwassernetz gesichert.

- **Grünordnung/Ausgleich, Ersatz**

Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen, sind auf Grundlage der neu versiegelten Flächen Anpflanzungen lt. Pflanzenliste vorzunehmen.

Notwendige Baumfällungen werden gemäß der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Wernigerode beantragt und mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beauftragt.

Die für die Ersatzpflanzungen vorgesehene Grundstücksfläche ist nicht mit Großgrün bewachsen. Diese Fläche bleibt unbefestigt und wird weiterhin als Waldgebiet ausgewiesen.

Die Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen stehen somit auf den Grundstücken zur Verfügung und sind auf dem Lageplan (Anlage 1 der Ergänzungssatzung) ausgewiesen.

Die im Geltungsbereich dieser Satzung befindliche und in der Anlage 1 gekennzeichnete Stieleiche ist zu erhalten.

- **Erschließung**

Die verkehrsrechtliche Erschließung erfolgt von der öffentlichen Straße Hornstraße.

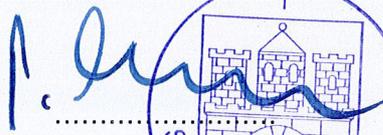
Die notwendigen Grunddienstbarkeiten für das Wegerecht über die Flurstücke 800/22 und 886 werden durch Eintragung einer Baulast öffentlich, rechtlich gesichert.

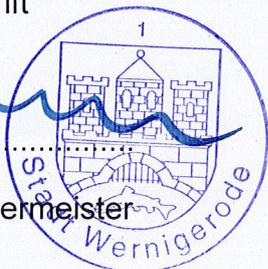
Die Ver- und Entsorgungsmedien Elektro, Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation befinden sich im unterirdischen Straßenraum der Hornstraße. Die Anbindung daran wird durch die Versorgungsträger Stadtwerke Wernigerode GmbH, Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode, Telekom abgesichert.

Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf dem Grundstück. Die Versickerung kann durch eine dezentrale Versickerungsanlage gewährleistet werden.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz enwi. Die Abfallbehälter sind an den jeweiligen Entsorgungstagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Unterschrift


.....
Oberbürgermeister



Wernigerode, den 30.05.2017