

## **BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG**

### **ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN STUDENTENUNTERKÜNFTE AN DEN „WÜSTENTEICHEN“ WERNIGERODE**

#### **1. Standort**

Das beplante Grundstück an den „Wüstenteichen“ befindet sich in unmittelbarer Nähe der Fachhochschule „Harz“.

Der Standort an den „Wüstenteichen“ ist ein zur Zeit mit 1-2 geschossiger, ehemals gewerblich genutzter Bausubstanz bebautes Grundstück. Die vorhandene Bausubstanz steht seit längerer Zeit leer und soll abgerissen werden.

Das Grundstück liegt an der Anliegerstraße an den „Wüstenteichen“, die parallel zur Eisenbahnstrecke (Harzer Schmalspurbahn) verläuft.

Die Bebauung, die sich nur auf der Südseite der Straße befindet, ist 1-3 geschossig mit Traufenverlauf zur Straße.

#### **2. Bauvorhaben**

Auf dem Grundstück an den „Wüstenteichen“ ist vorgesehen Studentenunterkünfte für die unmittelbar benachbarte Fachhochschule „Harz“ zu errichten.

Es ist eine Bebauung mit 3 dreigeschossigen Gebäudeteilen vorgesehen.

Der Gebäudeteil I, als Eckgebäude, verfügt über ein Erdgeschoß, dem 1. Obergeschoß und dem Dachgeschoß, welches als Vollgeschoß vorgesehen ist.

Die Bauteile II und III (Süd- und Westflügel) sind dreigeschossig und verfügen zusätzlich über ein ausgebautes Dachgeschoß.

Alle drei Gebäudeteile werden über ein zentrales Treppenhaus erschlossen.

Die einzelnen Wohneinheiten sind über Laubengänge zu erreichen.

Die geplante Bebauung sieht 41 1-Raum- bzw. 2-Raum-Unterkünfte für insgesamt 66 Studenten vor.

Alle Studentenunterkünfte sind mit einem Sanitärbereich und einer Küchenzeile ausgestattet.

### **3. Erschließung**

#### **3.1. Versorgung mit Gas, Wasser und Elektroenergie**

Die Versorgung mit den Medien Gas, Wasser und Elektroenergie erfolgt über den örtlichen Versorgungsträger „Stadtwerke Wernigerode“.

Für die Versorgung mit Gas und Wasser muß eine Ortsnetzerweiterung aus dem Bereich Hohe Warte erfolgen. Die Löschwasserversorgung kann aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode nicht bereitgestellt werden. Für die Elektroenergieversorgung muß das Elektroenergieanschlußkabel der ehemaligen Oberharzer Steinwerke erhalten bleiben.

Die vorhandenen 15 KV - und 0,4 KV-Kabel in der Straße an den „Wüstenteichen“ liegen zum Bebauungsgrundstück und könnten gering im betreffenden Grundstück liegen. Betroffenen Kabel sind durch eine Dienstbarkeit zu sichern oder zu Lasten des Bauherren umzuverlegen.

#### **3.2. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Stadtwerke Wernigerode aus dem Bereich „Friedrichstraße“ oder über den Löschwasserteich vom Hotel „Stadt Wernigerode“

#### **3.3. Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt mittels einer dezentralen Abwasserbehandlungsanlage mit biologischer Reinigungsstufe und Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal „Wüstenteichen“.

Vorgesehen ist, in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde, eine Kompaktkläranlage - Klärmeister-D mit separater Vorklärkammer.

Die schadlose Ableitung des Regenwassers erfolgt über den vorhandenen Regenwasserkanal „Wüstenteichen“.

Der Versiegelungsgrad der Zufahrtsflächen und Stellplätze wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen so gering wie möglich gehalten.

#### 4. Altlasten

Gemäß der Stellungnahmen des Amtes für Naturschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft/SG Untere Abfallbehörde/Altlasten und des Gesundheitsamtes sind Festlegungen zur Sanierung von Altlasten notwendig.

Folgende Maßnahmen sind im Zuge der Abbrucharbeiten hinsichtlich der Trennung in unbelasteten und belasteten Bodenaushub/Bauschutt vorgesehen:

- Abstemmen des kontaminierten Betons im Fundamentbereich der Gesteinssägen und Bearbeitungsmaschinen in den Maschinenhallen.
- Freilegen des unterirdischen Öl-Kraftstoffbehälters, Reinigung innen und außen. Separieren und Abtragen event. durch Befüllungsverluste entstandenen kontaminierten Erdreiches.
- Aushub des kontaminierten Bodenbereiches auf dem Hofgelände vor der ehemaligen Maschinenhalle,
- Ingenieurtechnische Begleitung der v.g. Arbeiten durch ein autorisiertes Fachbüro
- Zusammenarbeit mit den Behörden
- Erstellung des Einzelentsorgungs-/ Verwertungsnachweises für das kontaminierte Material, incl. einer Deklarationsanalyse sowie Einholung der behördlichen Genehmigung.  
Angestrebt wird in Abhängigkeit von der Deklarationsanalyse eine kostengünstige Behandlung und Verwertung des kontaminierten Materials.
- Verladung und Transport des kontaminierten Materials bei Anwendung des Begleitscheinverfahrens nach der Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung zur genehmigten Entsorgungs- / Verwertungsanlage.

#### 5. Stellplatznachweis

Je Wohneinheit wird auf dem Grundstück 1 Stellplatz nachgewiesen.

41 WE x 1 Stellplatz/WE → 41 Stellplätze

Die Stellplätze 11 bis 16 befinden sich zum Teil auf öffentlichem Gelände. Dafür ist mit der Stadt eine entsprechende Regelung zu finden.

Für den Zeitraum der Nutzung der dezentralen Abwasserbehandlungsanlage bis zum Anschluß an das öffentliche Schmutzwassernetz ist ein Stellplatz nicht nutzbar.

Diese Einschränkung gilt nur für einen beschränkten Zeitraum.

## 6. Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 A BauGB

Die in der Planzeichnung festgelegten Flächen für das Anpflanzen von den Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9, Abs. 1 Nr. 25 A BauGB sind mit heimischen standortgerechten Pflanzen folgender Arten zu bepflanzen und dauernd zu erhalten:

### 6.1. Großgehölze

#### entlang der Straße

am Westflügel

- 2 x Roßkastanie - Aesculus hippocastanum
- 1 x Roßkastanie - Aesculus carnea

am Eckgebäude

- 1 x Weißbuche - Carpinus betulus
- 1 x Feldahorn - Acer campestre

#### auf dem Hof

am Haus

- 1 x Robinie - Robinia pseudoacacia

zum Hang hin

- 1 x Sommerlinde - Tilia platyphyllos

### 6.2. Hohe Sträucher

#### auf dem Hof

zum Hang hin

- 1 x Traubenkirsche - Prunus serotina
- 1 x Goldregen - Laburnum anagyroides

### 6.3. Bodendecker

zu den Großgehölzen

entlang der Parktaschen

- Kriechender Mispel - Cotoneaster salicifolius
- Korallenbeere - Symphoricarpus chenaultii
- Immergrün - Vinca minor
- Schattengrün - Pachysandra terminalis
- Kriechender Wacholder - Juniperus communis

### 6.4. Klettergehölze

- Efeu - Hedera helix
- Waldrebe - Clematis montana
- Wein - Parthenocissus tricuspidata
- Blauregen - Wisteria floribunda
- Geißblatt - Lonicera spec.

## **7. Gestaltung**

### **7.1. Außenwände**

- 7.1.1. Die Außenwände der einzelnen Gebäudeteile sind als Putzfassaden in Hellgrau, Hellbeige oder Weiß auszuführen.

### **7.2. Laubengänge**

- 7.2.1. Die Laubengänge sind als verzinkte Stahlkonstruktion auszuführen.
- 7.2.2. Die Bepflanzung mit Klimmer unterhalb der Laubengänge sieht das Bewachsen der Stahlkonstruktion vor.

### **7.3. Dächer**

- 7.3.1. Für die einzelnen Gebäudeteile sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 7.3.2. Die Dachneigung wird mit 25° bis 45° festgesetzt.
- 7.3.3 Als Dacheindeckung sind rote Betondachsteine oder in Gestaltung dachziegelähnliche Materialien, über den Laubengängen und dem Treppenhaus Glas und für die Dachausbauten Zinkblech zulässig.

### **7.4. Stellplätze / Zufahrten**

- 7.4.1. Die Stellplätze sind als sickerfähige und begrünbare Flächen herzustellen.
- 7.4.2. Die Zufahrtswege sind aus sickerfähigem Material herzustellen
- 7.4.3. Die Stellfläche für die Abfallcontainer werden mit Sichtmauern (z.B. aus Pflanztrögen) eingehaust und die Fläche mit Platten oder Verbundpflaster befestigt

### **7.5. Höhenfestsetzung**

- 7.5.1 Die vorhandenen Traufhöhen der umliegenden Bebauung sind nicht zu überschreiten, entsprechend Höhenprofil