

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 39

„Unterm Lustgarten“

mit örtlicher Bauvorschrift

- SATZUNG -

STADT WERNIGERODE

Verfahrensstand: § 10 BauGB
Fassung vom 04.06.12

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines

1. *Ziele der Raumordnung und Landesplanung*
2. *Entwicklung des Plans / Rechtslage*
3. *Zweck und Ziel der Planaufstellung*
4. *Umweltverträglichkeitsprüfung*

II. Planinhalt

1. *Geltungsbereich*
2. *Flächenbilanz*
3. *Art der baulichen Nutzung*
4. *Maß der baulichen Nutzung*
5. *Verkehrsflächen*
6. *Ver- und Entsorgung*
7. *Brandschutz*
8. *Grünordnerische Festsetzung*

III: Örtliche Bauvorschriften

1. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - a. Nachbarschaftsrecht
 - b. Infrastrukturelle Belange
 - c. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen
 - d. Auswirkungen auf die Umwelt

IV. Kosten der Maßnahme

V. Rechtsgrundlagen

Anlagen: Parzellierungsplan v. 04.06.2012
 Lageplan Ersatzflächen
 Baumschutzsatzung
 Kabelschutzanweisung

I. Allgemeines

Im Rahmen der Wohngebietsentwicklung der Stadt Wernigerode ist vorgesehen, unterhalb des Lustgartens ein Wohnbaugebiet zur Deckung des gehobenen Wohnbedarfs zu erschließen. Diese bauliche Entwicklung auf einem innenstadtnahen Areal stellt somit auch ein öffentliches Interesse dar, da vergleichbare Wohnlagen derzeit nicht zur Verfügung stehen.

Die Fläche befindet sich überwiegend in Privatbesitz, ein Teilbereich des Plangebietes ist Eigentum der Stadt Wernigerode (ehemaliger Schulgarten). Die Erschließung soll von Nordosten über die *Rimbecker Straße/Karl-Marx-Straße* erfolgen.

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen Anhalt 2010 (LEP-LSA) und der regionale Entwicklungsplan für die Planregion Harz 2009 (REP Harz) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Mit Schreiben vom 25.04.2012 wurde vom Referat Raumordnung und Landesentwicklung folgende landesplanerische Stellungnahme abgegeben:

Das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Unterm Lustgarten“ der Einheitsgemeinde Stadt Wernigerode, ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Begründung der Raumbedeutsamkeit:

„Gemäß § 3 Nr. 6 ROG sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel. Der Bebauungsplan Nr. 39 „Unterm Lustgarten“ der Stadt Wernigerode ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung von ca. 1,0 ha und seiner Lage sowie den Auswirkungen auf die Erfordernisse der Raumordnung raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend.“

Begründung der landesplanerischen Feststellung:

„Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom November 2006 wurde durch die untere Landesplanungsbehörde eine landesplanerische Stellungnahme mit Datum vom 16.02.2007 abgegeben.“

Da sich keine wesentlichen Änderungen aus raumordnerischer Sicht ergeben (geplanter Bau von ca. 12 EFH) behält die Stellungnahme ihre Gültigkeit. Zwischenzeitlich hat die Stadt Wernigerode einen genehmigten FNP in dem die Vorhabensfläche als Wohngebiet ausgewiesen wurde. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Als obere Landesplanungsbehörde stelle ich fest, dass der Bebauungsplan Nr. 39 Wohngebiet „Unterm Lustgarten“ der Stadt Wernigerode nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.“

Durch das Wohngebiet werden Flächen für den Wohnungsbau bereitgestellt. Es wird hierbei nicht der Außenbereich in Anspruch genommen, sondern es erfolgt eine Verdichtung im Innenbereich. Da Wernigerode Mittelzentrum ist und in den zentralen Orten Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen sind, wird hier kein Konflikt mit der zentralörtlichen Gliederung erzeugt.

Unmittelbar angrenzend an das geplante Wohngebiet befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Lustgarten. Dieser ist eine wesentliche Komponente des Vorrangstandortes für Kultur- und Denkmalpflege „Fachwerkstadt Wernigerode mit Schloss, Lustgarten, Rathaus, Kirchen“ (6.1.6 Z 2 REP Harz). Daher ist eine Beeinträchtigung dieses Bereiches durch die Planung zu vermeiden.

Die Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Harz ist erfolgt. Gemäß Stellungnahme vom 17.04.2012:

„Nach Durchsicht der Unterlagen ist festzustellen, dass sich die geplante Baufläche in der Innenstadt von Wernigerode befindet. Hier sollen im B-Plan-Gebiet ca. 12 Eigenheime gebaut werden. Die geplanten Nutzungen stehen aus Sicht der Regionalplanung weder der zentralörtliche Gliederung (Wernigerode ist als Mittelzentrum entsprechend REPHarz zu entwickeln) noch anderen Ziel- und Grundsatzfestlegungen des REPHarz entgegen.“

Maßgabe: Zur Vereinbarkeit mit dem Vorrangstandort für Kultur- und Denkmalpflege sind die Stellungnahmen der Denkmal- und Naturschutzbehörden zu beachten.

Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift (hier rote Dacheindeckung) wird dem Rechnung getragen werden.

2. Entwicklung des Plans / Rechtslage

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode (rechtswirksam seit 27.06.2009) stellt für den Plangeltungsbereich eine Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist die entsprechende Fläche unter Nr. 4.1.3.2 als weitere Potenzialfläche für den Wohnungsbau ausgewiesen. Auf einer Teilfläche befinden sich noch Fundamente aus der Zeit als Schulgartennutzung, sowie ein Gebäude, welches ehemals durch die Telekom genutzt wurde.

3. Zweck und Ziel der Planaufstellung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, eine brachliegende innerstädtische Grünfläche als Wohnbaufläche zu nutzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist städtebaulich erforderlich, da nach geltendem Planungsrecht die geplante Bebauung und Nutzung gem. §§ 34 bzw. 35 Baugesetzbuch (BauGB) am vorgesehenen Standort nicht zulässig ist.

Mit dem Bebauungsplan soll baldmöglichst die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Bebauung dieser Flächen geschaffen werden.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU – Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz ist für Städtebauprojekte, für die ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, eine Prüfung der Anwendung dieser Richtlinien erforderlich.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist erforderlich, wenn die zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt, ab 100.000 m² ist ein Vorhaben grundsätzlich UVP-pflichtig.

Die für eine Bebauung zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt deutlich unter 20.000 m², so dass das vorliegende Planverfahren nicht unter den Anwendungsbereich des vorgenannten Gesetzes fällt.

II. Planinhalt

1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst eine Fläche von rd. 1,0 ha. Das Plangebiet liegt unterhalb des Schlosses Wernigerode nördlich der Parkanlage Lustgarten, der südlich angrenzt und als Gesamtensemble unter Denkmalschutz steht. Im weiteren Verlauf schließen die Hausgärten der Bebauung an der *Rimbecker Straße* an.

Das Gelände des Plangeltungsbereiches weist nach Norden abfallend erhebliche Höhenunterschiede auf und liegt etwa 250 m ü NN. Aus der Topografie ergeben sich besondere Anforderungen sowohl hinsichtlich der Bebaubarkeit (Hanglage) als auch der Lage der Erschließungsanlagen.

Die von der Bebauung betroffenen Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Wernigerode Flur 10 Flurstücke 1293, 628/4 und ein Teilbereich aus dem Flurstück 798 im Osten des B-Plan-Gebietes.

2. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von 9.922qm . Davon entfallen 7.378 qm auf die eingezäunte Gartenfläche und ca. 2.544qm auf den ehemaligen Schulgarten und die im Osten angrenzende Grünfläche bis zum Vossweg.

Die Wohnbaufläche wird auf eine GRZ von 0,3 begrenzt. Von den privaten Grünflächen sind 2.400qm zum Erhalt vorhandener Obstgehölze festgesetzt. Näheres hierzu wird im Umweltbericht ausführlich beschrieben.

	Bestand (qm)		Planung (qm)	
Gesamtfläche des Plangebiets	9.922	100%	9.922	100%
davon				
überbaute Fläche	400		3.992 (8.872 x 0,45)	
Verkehrsfläche	-		1.050	
Summe überbaute Fläche	<u>400</u>	<u>4%</u>	<u>5.042</u>	<u>51%</u>
nicht überbaute / überbaubare Fläche	<u>9.522</u>	<u>96%</u>	<u>4.880</u>	<u>49%</u>

3. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich ist die Ausweisung Allgemeines Wohngebiets beabsichtigt. Es soll hiermit dem Bedarf an Wohnbauflächen entsprochen werden. Die Art der Nutzung ist mit den umliegenden Nutzungen vereinbar. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO wären weiterhin die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Das B-Plan-Gebiet ist dem innerstädtischen Bereich zuzuordnen. In unmittelbarer Nähe sind ausreichend Betriebe der o.g. Kategorie vorhanden. Es besteht somit kein Bedarf diesen Nutzungen weiteren Platzbedarf zuzuordnen. Ausnahmsweise sollen im Plangeltungsbereich Betriebe des Beherbergungsgewerbes (hier Ferienwohnungen) und sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein. Die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sollen aufgrund der beengten Erschließungssituation ausgeschlossen sein.

4. Maß der baulichen Nutzung

Durchgängig ist für das Plangebiet eine offene Bebauung vorgesehen. Es wird nur eine auch in der Traufhöhe begrenzte Bebauung zugelassen, um unmaßstäblichen Gebäudehöhen und somit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in diesem sensiblen Bereich (die südlich angrenzenden Flächen unterliegen als Gesamtensemble dem Denkmalschutz) entgegen zu wirken. Für die Wohngebietsflächen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt und damit die maximal mögliche Überbauung von 0,4 unterschritten. Die offene Bebauung wird zusätzlich noch auf Einzelhäuser und Doppelhaushälften beschränkt. Die Festsetzung erlaubt eine aufgelockerte Bauweise, die insgesamt eine starke Durchgrünung gewährleistet.

Die Beschränkung, die Einrichtung von Garagen und überdachten Stellflächen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen vornehmen zu dürfen, sichert ebenfalls die aufgelockerte Bebauung ab.

Abgrabungen und Aufschüttungen sollten auf ein Minimum reduziert werden. Diese sind gegebenenfalls notwendig zur Befahrung der Grundstücke, Einbindung von Terrassenanlagen oder zur Sicherung der Gebäude gegen Feuchteschäden. Aufgrund der vorhandenen Geländesituation ist jedoch keine Festlegung zu den Maximalwerten von Ablagerungen und Aufschüttungen vorgenommen worden. Mit dem Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe wird die Höhenentwicklung auf dem Baufeld gesichert.

5. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße *Rimbecker Straße/Karl-Marx-Straße* erschlossen, die entsprechend der Belastung aus Ziel- und Quellverkehr ausreichend ausgebaut ist. Im Bereich der Karl-Marx-Straße bis zur Geltungsbereichsgrenze ist die notwendige Durchfahrtsbreite der Fahrbahn zu gewährleisten. Eventuell entfallende Stellplätze sind möglichst auszugleichen. Innerhalb des Geltungsbereichs wird eine Erschließungsstraße mit einer Breite von ca. 5,50 m errichtet. Die Straße wird nach Fertigstellung als Gemeindestraße (§3 Abs. 1 Nr. 3 StrG LSA) gewidmet. Die Straße ist als Mischverkehrsfläche ohne eigene Gehwege geplant mit dem Ziel, diese dann als verkehrsberuhigten Bereich durch Verkehrszeichen 325/326 der StVO zu kennzeichnen. Öffentliche Stellplätze werden im Rahmen der Wohnstraße geschaffen. Die Erschließungsanlage endet in einem Wendehammer (Wendeanlagentyp 3 der EAE), der für 3-achsige Müllfahrzeuge und LKW bis 22 t ausreichend geeignet ist. Mit Schreiben vom 20.02.2007 i.V.m. der Stellungnahme vom 03.04.2012 wurde seitens der Entsorgungswirtschaft des LK Harz die Wendeanlage für ausreichend befunden

6. Ver- und Entsorgung

Für das geplante Wohngebiet liegen die Voraussetzung für die Einbindung in die Verbundnetze (Gas, Elektro, Trinkwasserversorgung) gemäß Anlaufberatung mit den Stadtwerken Wernigerode GmbH vor.

Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers wird durch Anschluss an das zentrale vorhandene Kanalnetz des Wasser- und Abwasserverbandes Holtemme-Bode vorgenommen. Oberflächenwasser wird grundsätzlich auf den Grundstücken versickern. Versiegelungen von Zufahrten, Wege und Plätzen sind, gemäß Festsetzung, wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Beseitigung des Mülls ist im Geltungsbereich gewährleistet, da durch die Größe des Wendehammers die Befahrung mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ermöglicht wird. Für eine störungsfreie öffentliche Abfallbeseitigung ist es notwendig die Wendeanlage einschließlich

Ein- und Ausfahrtradien, von parkenden Fahrzeugen, durch eine entsprechende Verkehrszeichenregelung, freizuhalten

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, die Leitungen der Telekom und Straßenbeleuchtung werden im öffentlichen Straßenraum verlegt, sodass keine Dienstbarkeiten eingetragen werden müssen.

Die Straßenbeleuchtung ist gemäß der Bestimmungen der Stadt Wernigerode über die Neuerrichtung von Straßenbeleuchtungsanlagen auszuführen.

7. Brandschutz

Die Löschwasserversorgung für den Planbereich muss sichergestellt werden und den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes entsprechen. Dabei wird der Löschwasserbedarf entsprechend den technischen Regeln Arbeitsblatt W405 (48m³/h) des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden für die geplante Nutzung als Grundschutz zu Grunde gelegt. In Absprache mit Herrn Treuthardt (Brandschutz) und Herrn Francke (Stadtwerke Wernigerode), vom 30.05.2012, wird ein Hydrant zur Löschwasserentnahme im Osten der zu errichtenden Stellplätze installiert. Die Kosten für die Errichtung des Hydranten werden, gemäß noch abzuschließendem Erschließungsdurchführungsvertrag zwischen der Stadt Wernigerode und dem Investor, vom Erschließungsträger übernommen.

8. Grünordnerische Festsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebauung einer rd. 1,0 ha großen Fläche vorbereitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet damit, insbesondere aufgrund des allgemeinen Verlustes an unversiegeltem Boden, einen Eingriff in den Naturhaushalt im Sinne des Naturschutzgesetzes vor. Grundsätzlich soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Nutzbarkeit der Naturgüter nachhaltig gesichert werden. Das bedeutet für die Baumaßnahmen, dass mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt sind auszugleichen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf der Grundlage der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vorgenommen.

Ein Teil der baumbestandenen Fläche innerhalb des Planbereichs wird von der Unteren Naturschutzbehörde nach einer Ortsbesichtigung als Streuobstwiese eingestuft. Streuobstwiesen gehören nach dem § 30 BNatG i.V.m. § 22 NatSchG LSA zu den gesetzlich geschützten Biotopen. Bei der Vorortbesichtigung schätzen die Fachbehörden jedoch ein, dass die Streuobstwiese nicht mehr erlebbar gestaltet werden kann.

Für die Inanspruchnahme der Streuobstwiese muss ein entsprechender Ausgleich erfolgen. Der Gesetzgeber hat im neuen Bundesnaturschutzgesetz unter § 30 Abs. 4 geregelt, dass wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Handlungen im Sinne des § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind, auf Antrag der

Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme von den Verboten des Abs. 2 vor Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden werden kann.

Davon wurde in diesem Verfahren Gebrauch gemacht und die Stadt Wernigerode hat, gemäß Absprache, einem Antrag auf Befreiung von den Verboten gemäß § 30 Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz gestellt.

Im Rahmen mehrerer geführter Beratungen erschien das Anlegen neuer Obstplantagen von den Fachbehörden als nicht geeignet. Vielmehr gilt es bestehende Streuobstwiesen zu pflegen, zu erhalten und zu ergänzen. Das im Umweltbericht ausgearbeitete Ausgleichsdefizit, welches in Form einer Ausgleichszahlung an die Stadt erfolgen soll, dient dazu diesen Eingriff zumindest finanziell abzudecken. Als bestehende aufzuwertende Streuobstwiese wurde die 9847m² große Streuobstwiese entlang der Holtemme/Radweg „Im Stadtfelde“ benannt. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde vom Landkreis Harz mit Schreiben vom 31.05.2012 erteilt und ist als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung enthalten. Die Darstellung der Ersatzfläche ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Eine Randzone mit Laub- und Obstgehölz im Süden, mit Bezug zum Vossweg und Lustgarten, wird erhalten bleiben. Diese bleibt durch Festsetzung zum Erhalt von vorhandenen Bepflanzungen durch die vorliegende Planung im Bestand gesichert. Die hier z.T. mit hohen Obstgehölzen bestandene festgesetzte Grünzone im Süden schirmt das entstehende Wohngebiet in den entscheidenden Raumbeziehungen ab. Einige weitere markante, von Süden her sichtbare Obstgehölze im Mittelabschnitt bilden weiterhin einen Blickfang für die Besucher des Lustgartens.

Sonstige Schutzgebiete, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen, sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, eines Naturschutzgebietes und auch nicht im Nationalpark Harz. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan verwiesen.

III. Örtliche Bauvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an das Denkmalensemble Lustgarten mit den Baudenkmalern Orangerie und Palmenhaus an. Die vorgesehene Bebauung soll sich gestalterisch hinsichtlich der Dacheindeckung der benachbarten Bebauung anpassen. Somit wurde die Gestaltung in den örtlichen Bauvorschriften festgeschrieben. Durch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift (hier rote Dacheindeckung) soll dem Rechnung getragen werden.

Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen der Bauvorschriften noch ausreichende Variationsmöglichkeiten, den unterschiedlichen Gestaltungswünschen der Bauherren Rechnung zu tragen.

1. Auswirkungen des Bebauungsplanes

a. Nachbarschaftsrecht

Zur Parkanlage Lustgarten wird hinsichtlich des hier vorhandenen Großbaumbestandes der nach dem Nachbarrechtsgesetzen des LSA erforderliche Abstand durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Pflanzungen und den Erhalt von Bäumen sichergestellt.

In unmittelbarer Nachbarschaft (Rimbecker Str. 22) befindet sich eine Papageienvoliere (Hobbytierhaltung) mit ganzjähriger Glaseinhausung; Lediglich 1 std. täglich offen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich der Marstall, in welchem regelmäßig Konzerte und Veranstaltungen mit größerem Besucherumfang stattfinden. Da jedoch bereits schutzbedürftige Nutzungen in geringerem Abstand zum Marstall liegen, für die das Rücksichtnahmegebot einzuhalten ist, sind vom Betrieb des Marstalles keine schädlichen Umwelteinwirkungen für das Plangebiet zu erwarten. Es wird seitens des Immissionsschutzes jedoch darauf hingewiesen, dass vom Nutzungsbetrieb des Marstalles Lärmimmissionen sowohl durch die jeweiligen Veranstaltungen, als auch durch den An- und Abfahrtverkehr gelegentlich auftreten können.

b. Infrastrukturelle Belange

- a. In unmittelbarer Nähe des Wohngebietes befinden sich die Haltestellen des Citybusverkehrs an der „Halberstädter-Str.“ und „Karl-Marx-Str.“, somit wird den Festlegungen des Nahverkehrsplanes des LK Harz entsprochen.

- b. Die Ganztagschule Burgbreite
- c. Die Kindertageseinrichtungen Zwergenland in der Albert-Schweizer Str. und in der Bert-Heller-Str. Kindertagesstätte Flax und Krümel
- d. Die Öffentliche Spielplätze in der Lindenallee, im Lustgarten und der Bolzplatz Burgbreite
- e. Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen im Wohngebietszentrum Burgbreite

c. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Der Ankauf von benötigten Flächen und die Neuaufteilung der Grundstücke erfolgt durch den Investor auf privatrechtlichem Wege. Die öffentlichen Flächen werden nach ihrer endgültigen Herstellung der Stadt Wernigerode kostenfrei übereignet. Der Ankauf der Flächen des ehemaligen Schulgartens findet in Abstimmung mit dem SG Liegenschaften statt. Bis auf den Abriss des Telekomgebäudes und der Bodenplatte auf dem Gelände des ehemaligen Schulgartens sind bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

d. Auswirkungen auf die Umwelt

Umfangreiche Ausführungen sind im Umweltbericht enthalten, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

IV. Kosten der Maßnahme

Mit dem Investor wird ein Erschließungsvertrag zur Übernahme der Planung, Ausführung und Durchführung abgeschlossen.

Der Stadtrat hat den Bebauungsplan Nr. 39 „Unterm Lustgarten“ nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 19.07.2012 als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.


 Oberbürgermeister der Stadt Wernigerode




 Planverfasser

Wernigerode den 04.06.2012

Anlagen: Parzellierungsplan v. 04.06.2012
 Lageplan Ersatzflächen
 Baumschutzsatzung
 Kabelschutzanweisung

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.2007 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 GGBl. I S. 137) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006,
Bekanntmachung vom 27.12.2006 BGBl. 2006 Teil I Nr.64

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauOLSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2009 (GVBl. LSA S. 717)

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.12.2011

Bundesnaturschutzgesetz §19 BNatSchG i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (Vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf §§ 44 und 45 BNatSchG.

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S.565)

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

Landesplanungsgesetz (LPIG des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)