

**BEGRÜNDUNG**

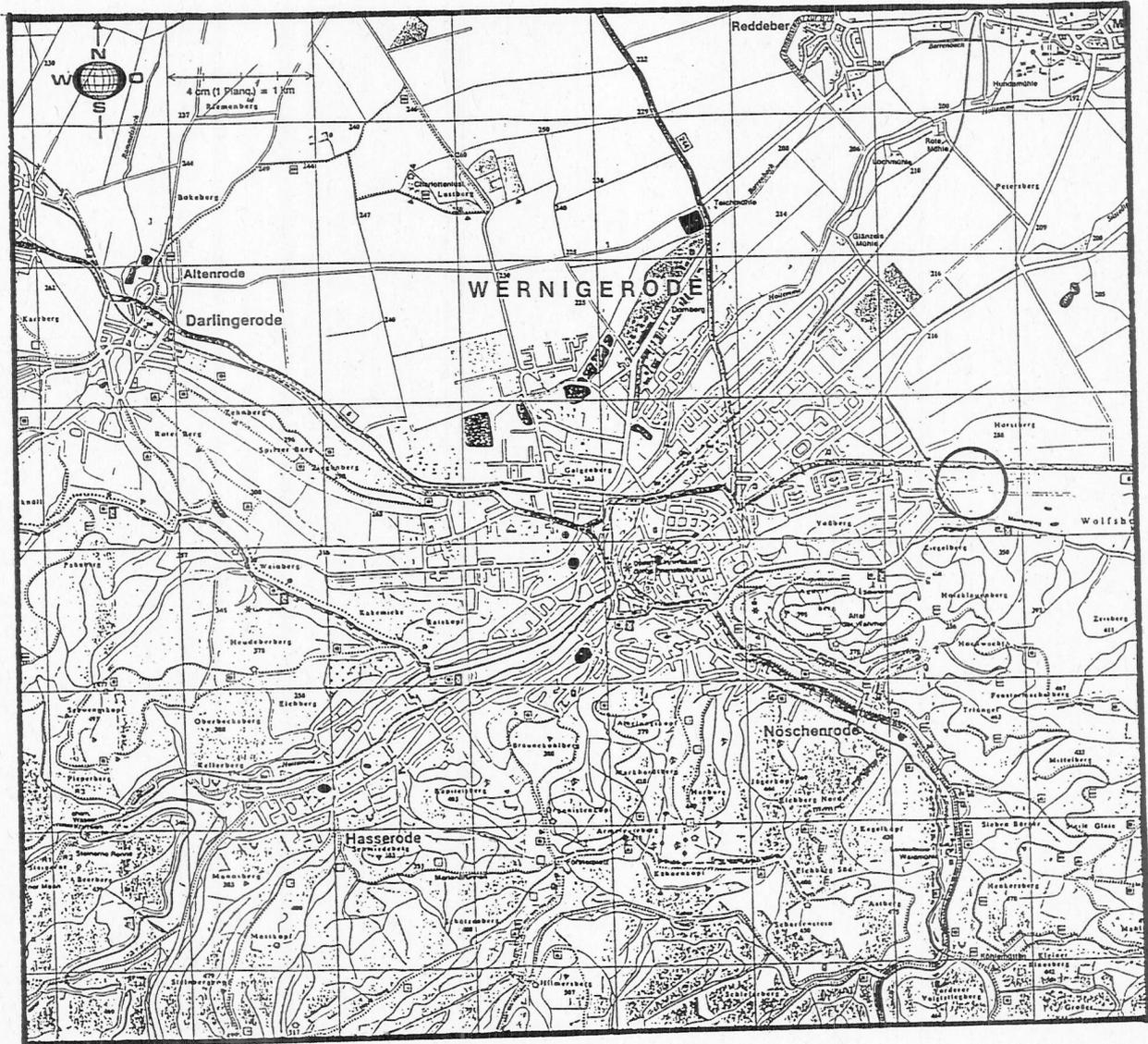
**ZUM**

**BEBAUUNGSPLAN IM BODENGARTEN**

**DER**

**STADT WERNIGERODE**

**KREIS WERNIGERODE**



**STADT WERNIGERODE**

**KREIS WERNIGERODE**

**BEBAUUNGSPLAN IM BODENGARTEN**

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3 (1)   § 4 (1)   § 3 (2)   § 3 (3)   § 10   § 11 (1)   § 11 (3)   § 12

●   ●   ●   ○   ○   ○   ○   ○

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES  
WURDE AUSGEARBEITET VON :

**GOSCH · SCHREYER · PARTNER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung und Rechtsgrundlagen
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
3. Geänderte Festsetzungen
  - 3.1 Verkehrserschließung
  - 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen
  - 3.3 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
  - 3.4 Ruhender Verkehr
  - 3.5 Textliche Festsetzungen
  - 3.6 Ver- und Entsorgung

Begründung zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes "Im Bodengarten"  
der Stadt Wernigerode

1. Vorbemerkung und Rechtsgrundlagen

Für das jetzige Plangebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Bodengarten", der in einem Teilbereich eine Änderung erfahren soll. Die Festsetzungen des restlichen Geltungsbereiches bleiben rechtswirksam. Für den Bereich der 1. Änderung treten sie nach Rechtskraft dieses Bauleitplanes außer Kraft.

Sowohl der ursprüngliche Bebauungsplan "Im Bodengarten" als auch seine 1. Änderung werden aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode entwickelt.

Es muß noch darauf hingewiesen werden, daß in dieser Begründung nur die Festsetzungen erläutert werden, die eine Änderung erfahren haben. Für die unveränderten Ausweisungen des Bebauungsplanes "Im Bodengarten", wie z.B. die Art der baulichen Nutzung, landschaftspflegerische und lärmschutztechnische Festsetzungen, wird auf die Ausführungen in der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan und die Bebauungsplansatzung verwiesen.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Bodengarten" kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Weg im Süden, Ostgrenze des Flurstückes 103/5, Nordgrenze verlaufend in einem Abstand von 70 - 25 m südlich der Benzingeröder Chaussee, Westgrenze des Grundstückes Benzingeröder Chaussee 58, Nordgrenze der Grundstücke nördlich des Weges.

Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt und ist zur Zeit noch unbebaut. Es schließt sich östlich an die vorhandene Bebauung der Stadt

Wernigerode an. Nähere Einzelheiten zur Lage und zur umgebenden Bebauung können ebenfalls der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan entnommen werden.

### 3. Geänderte Festsetzungen

#### 3.1 Verkehrerschließung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Im Bodengarten" sieht eine aufwändige Erschließung durch ein Ringstraßensystem mit öffentlichen Stichwegen in 8,00 m Fahrbahnbreite vor. Im Nachhinein hat sich jetzt herausgestellt, daß dieses Erschließungskonzept für das relativ kleine Wohnbaugebiet zu unwirtschaftlich und, da die Erschließungsstraßen lediglich den Ziel- und Quellverkehr für das Plangebiet aufnehmen müssen, auch in der vorgesehenen Ausbaubreite nicht unbedingt notwendig ist.

Aus wirtschaftlichen Gründen soll deshalb durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im Bodengarten" eine Reduzierung der Verkehrsflächen vorgenommen werden. Dies wird dadurch erreicht, daß jetzt insgesamt nur noch eine Fahrbahnbreite von 7,25 m in zwei Stichstraßen, die untereinander keine Verbindung (ausgenommen Fußwegverbindung) haben, vorgesehen ist. Das neue Verkehrskonzept weist also weniger Fahrbahnbreite und durch Verzicht auf das Ringstraßenkonzept, geringere Fahrbahnlängen auf, was eine Reduzierung der versiegelten Verkehrsflächen von ca. 20 % ausmacht.

Neben dem wirtschaftlichen Aspekt schlägt aber auch ein landschaftspflegerische Gesichtspunkt voll zu Buche. Durch die verringerte Verkehrerschließung wird auch entsprechend weniger voll versiegelte Fläche im Plangebiet geschaffen. Die jetzt vorgenommene Reduzierung in Straßenbreite und -länge wirkt sich deshalb landschaftspflegerisch besonders günstig aus.

Die zur Erschließung zusätzlich noch notwendig werdenden Erschließungsstichstraßen, die im ursprünglichen Bebauungsplan auch in voller Breite festgesetzt worden sind, sind jetzt nur noch als schmales, privates Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorgesehen.

Durch die Umplanung der Verkehrserschließung kann jetzt außerdem auf den Ausbau des Weges südlich des Geltungsbereiches, der oben am Hang entlang führt, verzichtet werden. Alle Grundstücke im Plangebiet können über die neu anzulegenden Erschließungsstraßen erreicht werden. Dieser Weg führt entlang der Kleingärten in die freie Landschaft und zu angrenzenden Waldflächen, so daß es gerade aus landschaftspflegerischen Gesichtspunkten heraus überaus wichtig ist, auf eine zusätzliche Versiegelung dieses Weges als Verbindung in die freie Landschaft zu verzichten.

Aus all diesen Überlegungen heraus wird deutlich, daß das neue Verkehrskonzept neben der erhöhten Wirtschaftlichkeit und der Steigerung der Wohnqualität insbesondere aber auch die Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Landschaftsschutzes für das Plangebiet positiv beeinflußt. Es wird jetzt eine bessere Durchgrünung des Plangebietes und auch eine landschaftspflegerisch wertvollere Gestaltung des Hangbereiches durch den Verzicht auf den Ausbau des Weges erzielt.

Im Rahmen des neuen Erschließungskonzeptes bleibt noch darauf hinzuweisen, daß das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht, abzweigend vom nördlichen Wendehammer, nördlich des Wohnblockes II entlangführend, für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, um eine fußläufige Verbindung vom Plangebiet zum Einkaufsmarkt zu schaffen, der nördlich der Benzingeröder Chaussee liegt.

Der Fußweg im Südosten des Plangebietes abzweigend von der südlichen Erschließungsstraße führt zum Weg, der südlich außerhalb des Geltungsbereiches durch die Kleingärten in die freie Landschaft hinaus führt. Dieser Fußweg erhält damit indirekt einen Anschluß an den Höhenwanderweg der Stadt Wernigerode und schafft somit eine attraktive Spazierwegverbindung aus dem Plangebiet in die Umgebung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Durch das veränderte Verkehrskonzept konnten auch die Bauflächen durch die Ausweisung von Baugrenzen so verschoben werden, daß sich die zukünftig entstehenden Grundstücke am hängigen Gelände ausrichten werden. Eine Bebauung "gegen den Hang" ist jetzt nicht mehr vorgesehen.

Außerdem konnte die im rechtskräftigen Bebauungsplan einheitlich festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4, die für ein Reines Wohngebiet am Ortsrand relativ hoch ist, im Bereich der Doppel- bzw. Einzelhausbebauung auf 0,3 herabgesetzt werden. Dies hat auch landschaftspflegerische Aspekte, da durch die Herabsetzung der Grundflächenzahl ca. 25 % weniger versiegelte Baufläche errichtet werden kann, was bei der Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Landschaftspflege positiv auswirkt. Auf der anderen Seite wird eine zu massive Bebauung in einem attraktiven Wohngebiet am Ortsrand der Stadt Wernigerode verhindert, die sich gerade in diesem Bereich, der auch starkes Gefälle am Hang aufweist, städtebaulich nicht einpassen würde.

Zu diesen Überlegungen gehört auch die abgestaffelte Festsetzung der Gebäudehöhen. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für die meisten Grundstücke die eingeschossige Bauweise mit dem Ausbau des Dachgeschosses vor. Jetzt ist die Geschossigkeit so geregelt worden, daß am Fuß des Hanges nördlich der Benzingeröder Chaussee eine Zweigeschossigkeit mit Dachgeschoßausbau vorgesehen ist, die sich von der Geschossigkeit her den Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan "Im Bodengarten" für den westlich außerhalb des jetzigen Geltungsbereiches liegenden Teil anpaßt.

Daran anschließend wird die Geschossigkeit den Hang hinauf über zwei Vollgeschosse (dies würde den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes entsprechen) bis zur Eingeschossigkeit im oberen Hangbereich im Gebiet der Einzelhausbebauung abgestaffelt. Die Gebäudehöhenentwicklung paßt sich damit der Hanglage an und fügt sich harmonisch in das Landschafts- aber auch Stadtbild ein.

### 3.3 Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

#### Nettobauand

im Reinen Wohngebiet	ca.	26.060 m <sup>2</sup>	2,606 ha
im Allgemeinen Wohngebiet	ca.	4.890 m <sup>2</sup>	0,489 ha
		-----	
	ca.	30.950 m <sup>2</sup>	3,095 ha

### Verkehrsflächen

Planstraße	ca.	4.480 m <sup>2</sup>	0,448 ha
Fußwegverbindungen	ca.	350 m <sup>2</sup>	0,035 ha
		-----	
	ca.	4.830 m <sup>2</sup>	0,483 ha

### Öffentliche Grünfläche

Spielplatz ca. 980 m<sup>2</sup> 0,098 ha

Größe des Plangebietes insgesamt: ca. 36.760 m<sup>2</sup> 3,676 ha

---

---

#### 3.4 Ruhender Verkehr

Für den Bereich der Reihenhaus- und Wohnblockbebauung müssen Stellplatzanlagen, die den Erschließungsstraßen zugeordnet sind, festgesetzt werden, da die Reihenhausgrundstücke zum einen oft gar nicht groß genug sind, um Stellplätze unterzubringen. Zum anderen liegen sie aber auch gar nicht an öffentlichen Verkehrsflächen und können nur fußläufig erreicht werden. Diese Regelung steigert die Wohnqualität für die Reihenhausbebauung.

Um auch bei der Regelung des ruhenden Verkehrs ortsgestalterischen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen, wird jetzt auf den festgesetzten Stellplatzanlagen die Errichtung von Carports oder Garagen vorgeschrieben. Dort sind keine nicht überbauten Stellplätze mehr zulässig. Um diese Planungsüberlegung durchsetzen zu können, mußte selbstverständlich die für Stellplätze und Garagen geltende textliche Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes verändert und in großen Teilen ganz weggelassen werden.

### 3.5 Textliche Festsetzungen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan "Im Bodengarten" enthaltenen textlichen Festsetzungen sind so weit wie möglich übernommen worden. Lediglich die textlichen Festsetzungen Ziffer 1, 2 und 7 wurden weggelassen, da sie nur Erläuterungen enthalten, die in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die textlichen Festsetzungen Ziffer 3, 5, 6 und 8 des Ursprungsplanes werden übernommen, wobei sie zum Teil den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes oder aber den rechtlichen Gegebenheiten des Baugesetzbuches und der Bauordnung angepaßt werden mußten.

Hinzuweisen bleibt hier insbesondere auf die örtlichen Bauvorschriften, die zum Teil ursprünglich unter Ziffer 5 mit aufgeführt wurden. Alle örtlichen Bauvorschriften sind jetzt unter einer Textziffer zusammengefaßt und zum Teil noch etwas erweitert worden, da es städtebaulich sehr wichtig ist, ein architektonisch ansprechendes neues Stadtgebiet zu errichten. Gestalterische Wildwüchse, die sich in die typischen Gebäudeformen und -farben der Stadt Wernigerode nicht einpassen, sollen verhindert werden, um ein landschaftstypisches Neubaugebiet zu errichten.

### 3.6 Ver- und Entsorgung

Die Regelung der Ver- und Entsorgung bleibt im großen und ganzen wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen unverändert. Die Ver- und Entsorgung kann jetzt, nach Wegfall des Ausbaues des Weges im Süden, jedoch so gelöst werden, daß alle notwendigen Leitungen bergab in die neuen Erschließungsstraßen gelegt werden können. Aufwendige Pumpanlagen oder andere technische Einrichtungen zur Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen im südlichen Weg, der am höchsten Punkt des Hanges verläuft, entfallen. Die Ver- und Entsorgung kann dadurch technisch wesentlich einfacher gelöst werden.

Auch die Müllversorgung des Plangebietes bleibt nach Veränderung des Erschließungskonzeptes weiterhin gewährleistet. Die zwei Erschließungsstichstraßen erhalten für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichende Wendehämmer. Da die privaten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung

der rückliegenden Grundstücke nicht breit genug sind, um eine Befahr-  
keit mit Müllfahrzeugen zu ermöglichen, werden entsprechende Müllstand-  
orte an der Erschließungsstraße im Bereich der Einmündungen der priva-  
ten Erschließungsstraßen festgesetzt, so daß zur Müllentsorgung eine  
Befahrbarkeit der privaten Stichstraßen nicht gegeben sein muß.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wernigerode hat die Begrün-  
dung am **16. Dez. 1993** gebilligt.

Wernigerode, den



Der Bürgermeister