

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 20 Wohngebiet „Am Horstberg“ 2. Änderung**

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Horstberg“ befindet sich im Nord-Osten von Wernigerode, östlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Wohngebiet „Am Schleifweg“. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Wohngebiet „Am Horstberg“ aus dem Jahr 2001 wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen für die straßenbegleitende Bebauung an der Straße Am Horstberg erteilt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der 2. Änderung soll als zulässige Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Die Erschließungsstruktur wurde dahingehend geändert, dass eine bauabschnittsweise Erschließung und Vermarktung des Gebietes ermöglicht wird.

### **Verfahrensablauf und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2008 wurde das 2. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 20 Wohngebiet „Am Horstberg“ eingeleitet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Offenlage des Vorentwurfes vom 07.05. bis einschließlich 28.05.2008 im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung) wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Aufgrund der in der Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise wurden für die Entwurfserarbeitung eine ingenieurgeologische Vorerkundung und das Entwässerungskonzept erarbeitet. Die entsprechenden Ergebnisse mündeten in die textlichen Festsetzungen Nr. 2.3 und 3. des Bebauungsplanes. Die Anlage von Speicherbehältern mit einem Rückhaltevolumen von 2 m<sup>3</sup> gemäß dem 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 m<sup>3</sup> hinaus anzulegen. Die Regenrückhaltung für die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt gemäß dem Entwässerungskonzept durch das Anlegen von Staukanälen in der Planstraße A. Des Weiteren sind zur Verbesserung der Versickerungsbilanz die Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszubilden.

Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.2008 wurde am 11.09.2008 durch den Stadtrat gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsunterlagen einschließlich der Angaben des Umweltberichtes, sowie die oben genannten Konzepte konnten vom 07.10. bis einschließlich 11.11.2008 öffentlich eingesehen werden. Gleichzeitig hatten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit ihre Stellungnahmen abzugeben.

Gemäß den Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt im Beteiligungsverfahren wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein archäologisches Kulturdenkmal (wüst gefallene mittelalterliche Siedlung) vermutet. Da davon auszugehen war, dass im Zuge von Tiefbaumaßnahmen die archäologischen Funde und Befunde in Mitleidenschaft gezogen werden, wurden den eigentlichen Tiefbaumaßnahmen in den zukünftigen öffentlichen Erschließungsstraßen archäologische Voruntersuchung von der 41. bis zur 45. Kalenderwoche voran gestellt. Die daraus getroffenen Festlegungen mündeten in der Art in die Bebauungsplansatzung, dass auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, vor Ausführung von Bauarbeiten die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, archäologische Untersuchungen vom Bauherren zu veranlassen sind.

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzend befindet sich eine bewirtschaftete Obstbauplantage. Entsprechend der Ausführung des Bundesinstitutes für gesundheitlichen Verbraucherschutz ist eine Gesundheitsgefährdung durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auszuschließen, durch das Festsetzen einer 20 m breiten „anbaufreien Zone“. Daneben ist in diesem Bereich eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Dieser von Tropfen undurchdringliche Baum- und Strauchschutzstreifen ist für die vom Investor zu vermarktenden Grundstücke in einer Tiefe von 4 m durch diesen herzustellen. Die verbleibende Resttiefe von 1 m ist durch den Bauherren der anliegenden Baugrundstücke je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mit einem Laub- oder Obstbaum und drei freiwachsenden, standortgerechten einheimischen Sträuchern gemäß der dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzliste je 10 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu bepflanzen. Für die nicht vom Investor vermarkteten Grundstücke erfolgt das Anlegen der Anpflanzfläche durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Für die nicht an die Obstbauplantage angrenzenden Grundstücke erfolgt der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt nach dem oben genannten Schlüssel auf den Baugrundstücken.

Die vorgenannten Anpflanzungen waren noch nicht geeignet, den durch die Planung verursachten Eingriff in den Naturhaushalt auszugleichen. Aus diesem Grund wurde eine externe Kompensationsmaßnahme als Ausgleichserfordernis festgesetzt. In Höhe der Kläranlage Silstedt soll das Querbauwerk Nr. 17 zurückgebaut und dafür eine Sohlgleite errichtet werden. Diese Maßnahme ist Bestandteil des Konzeptes zur Wiederherstellung der ökologischen Durchgängigkeit der Holtemme. Der Investor wird gemäß dem abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag für diese Maßnahme einen finanziellen Anteil tragen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen baulichen Anlagen in der Gestalt vorgebracht, dass die Gebäude in den Baufeldern südlich der Erschließungsstraßen Kalkhüttenweg und Unter den Lehden - verbunden mit dem Rad-Gehweg - bis zur südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches mit einer maximale Traufhöhe von 3,50 m und nicht, wie im Satzungsexemplar vorge schlagen, von 4,50 m, errichtet werden dürfen. Dieser Stellungnahme wurde im Rahmen der durchgeführten Abwägung nicht gefolgt.

Eine Gliederung der Festsetzung der Traufhöhe in dem genannten südlichen Planbereich hätte nur noch auf die zweite Reihe der Bebauung Einfluss, da die straßenbegleitende Bebauung am Horstberg bereits fast durchgängig realisiert ist. Die dafür erteilten Baugenehmigungen beinhalten Befreiungen bzgl. der seinerzeit festgesetzten Traufhöhe von 3,50 m aufgrund der topographischen Verhältnisse. Eine Reduzierung der Traufhöhe auf den beschriebenen Restflächen hätte deren deutliche Nutzungsminderung zur Folge, da für diese Bereiche aufgrund der Geländeverhältnisse eine Traufhöhe von 3,50 m nur bedingt umsetzbar wäre. Dazu würde zwischen den vorhandenen Grundstücken Am Horstberg und dem Kalkhüttenweg ein unerwünschter „Knick“ in der sich etablierenden Dachlandschaft entstehen, was nicht Ziel der Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes am offenen Ortsrand der Stadt Wernigerode ist. Die umliegende vorhandene Bebauung südlich der Straße Am Horstberg weist ebenso Traufhöhen von 4,00 m bis 4,70 m aus. Für das westlich befindliche Schleifwegquartier wurde ebenfalls eine Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt. Um einer unerwünschten Höhenentwicklung zu begegnen, wurde zusätzlich zur maximalen Traufhöhe die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die davon betroffenen Eigentümer wurden dazu nochmals in einer eingeschränkten Beteiligung gehört und trugen keine Stellungnahmen vor.

### **Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelte, der den geänderten städtebaulichen Zielen angepasst werden soll, erübrigte sich eine Standortdiskussion. Die bauliche Entwicklung war durch erteilte straßenbegleitende Baugenehmigungen bereits eingeleitet. Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurden verschiedene städtebauliche Varianten untersucht, die vorliegende Fassung bot neben der Möglich-

keit der bauabschnittsweisen Realisierung und nachfragegerechten Vermarktung die optimalste und effektivste Nutzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet und die Umsetzung der Entwicklungsziele der Stadt Wernigerode gemäß dem Stadtentwicklungskonzept.

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