

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 03 "DIE WOORTH" 24.4.92

## **1. Allgemeines und Grundsatzziele der Planung**

### **a) Allgemeines**

Das Planungsgebiet "Die Woorth" umfaßt eine Fläche von ca. 2,5 ha und liegt im Südwesten der Ortslage Reddeber am Übergang zur freien Ackerlandschaft, im Norden und Osten umgeben von Obstwiesen. Im Südosten, entlang eines Baches, ist einzelne Bebauung gegeben, daran schließt ein größeres, jüngst ausgewiesenes Gewerbegebiet an.

Das Baugebiet arrondiert die historisch gewachsene Altdorflage und wird im Südwesten unmittelbar von einer Landesstraße, die umgehungsartig um den Dorfkern führt, begrenzt.

Das Baugebiet ist als "Wohngebiet" und zum Teil als "Dorfgebiet" vorgesehen und leitet sich aus den Vorstellungen des Entwurfs zum Flächennutzungsplan ab.

Die Gemeinde Reddeber befindet sich in geringer Entfernung zur Stadt Wernigerode ( 2 km Luftlinie) und will der starken Nachfrage an Wohnbauflächen (z.Z. 56 Anfragen), die aufgrund der umfangreichen Gewerbeansiedlungen im Ort und der günstigen Entfernung zu Wernigerode herrscht, mit der Ausweisung des betreffenden Baugebiets Rechnung tragen.

Das Baugebiet bietet eine günstige Süd- bis Südwestorientierung und einen herrlichen Panoramablick auf die Nordharzgebirgslandschaft.

Für das neue Wohngebiet soll zusätzlich eine kurze fußläufige Anbindung an den Dorfkern mit seinen Infrastruktureinrichtungen erfolgen.

Auf die Gesichtspunkte der Baugrundverhältnisse, der Abstandsfragen zur Landesstraße und zum Gewerbegebiet wird noch eingegangen.

### **b) Grundsatzziele der Planung**

## **A / Grundsatzziele der Planung:**

"Die geschichtliche Kontinuität der von Menschen gestalteten Umwelt erhalten und fortführen" >

- **Traditionelle Siedlungsformen der Ortskerne und Dörfer aufnehmen durch locker angeordnete Gebäude mit abwechslungsreicher und lebendiger Raumbildung (keine "Schema- oder Reißbrettsiedlungen", Verzicht auf monotone Reihungen):**

- > wechselnde Gebäudestellungen
- > Hofformen und Platzbildungen durch Gebäudestellungen
- > Straßenverschnenkungen
- > Mischung aus raumbildenden Hausgruppen und freistehenden Einzelhäusern

- dadurch überschaubare und eigenständige Siedlungsbereiche mit landschaftsbezogenen, zeitgemäßen Wohnhäusern
- Hoher Wohnumfeldwert durch kontaktfördernde Straßenraumgestaltung und verkehrsberuhigende Maßnahmen

## **B / Wirtschaftlichkeit**

- > flächensparende, z.T. verdichtete Bebauung (Schonung von Baulandreserven, geringere Zersiedelung der Landschaft)
- > kostengünstige, erschwingliche Grundstücke mit breitem Angebot unterschiedlicher Grundstücksgrößen
- > Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern
- > Angebote zum gemeinsamen Bauen
- > keine überdimensionierten Straßenquerschnitte

## **C / GESTALTUNG DER HÄUSER**

- Orientierung an landschaftstypischen Formen und Materialien, Erzielung eines harmonischen Gesamtbildes unter rahmengebenden Festsetzungen durch z.B.

- > naturrote Dächer
- > steil geneigte Dächer ab 38° für Hauptgebäude
- > stehende Fensterformate
- > Fassaden in Putz oder roten bis rotbraunen Klinkern
- > Behänge aus Holz oder naturroten Tonziegeln

>> Jedes Haus ist Teil einer großen Hausfamilie!

>> Es bleibt jedoch genügend Spielraum für zeitgemäße Häuser und Elemente wie Gauben, Wintergärten und Alternativen (z.B. Grasdächer für Garagen).

#### D / FREIRAUM, VERKEHR, SIEDLUNGSÖKOLOGIE

- > Straßen als Lebensraum, Ausbildung als Mischflächen, verkehrsberuhigte Wohngassen und -höfe
- > sparsame Straßenquerschnitte, Verzicht auf Hochborde
- > gutes Fußwegesystem
- > Übergang zur Landschaft durch Begrünung
- > halböffentliche und private Freiräume; Ermöglichen des Zusammenwirkens von Straßenraum und Hausvorbereich durch offene Hofräume und Vorgartenbereiche
- > Pflanzgebot auf Grundstücken
- > Maßgaben zur Verringerung der Flächenversiegelung
- > Wohngasse mit Betonpflaster oder Pflasterrandbändern 30 bzw. 60 cm, Splittdecke
- > Fußwege mit wassergebundenem Belag mit Pflasterbekantung
- > Gehwege mit Tegulapflaster
- > Parkplätze mit Pflasterrasen, Baumscheiben
- > Einfriedungen mit Lattenzäunen
- > Fassadenbegrünungen
  
- > Vorgärten: evtl. Versickerung und Oberflächenabfluß des Dachwassers

#### E / STÄDTEBAULICHE WERTE

- > GRZ 0,3 / 0,4 | GFZ 0,5
- > Eingeschossige Bauweise; Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß zulässig; Offene Bauweise, tlw. Vorgaben für Doppelhäuser und Hausketten

#### F SONSTIGE ASPEKTE

- > **Baugrundüberprüfung** hinsichtlich Grundwasser, Bodenbeschaffenheit, Altlasten erforderlich

## 2. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes

### a) Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes wird als "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Ausnahmsweise** werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Für einen kleinen, südlichen Teil des Plangebietes wird in "Verlängerung" der dörflich geprägten Bebauungsstruktur entlang der "Dorfstraße" ein "Dorfgebiet" gemäß § 5 BauNVO festgelegt.

Es soll damit dem Dorfcharakter entsprochen werden, der sich entlang der "Hauptstraße" im Nebeneinander verschiedener Nutzungen darstellt.

"Dorfgebiete" stellen "ländliche Mischgebiete" dar, mit dem Nebeneinander von z.B. landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Gleichzeitig bildet dieser als "Dorfgebiet" ausgewiesene Bereich eine Übergangszone vom "Eingeschränkten Gewerbegebiet" im Süden zu dem im Plan ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebiet", so daß "GE-Gebiet" und "WA-Gebiet" nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Grundsätzlich soll auch zum Ausdruck kommen, daß durch die unmittelbare Nachbarschaft von "Dorfgebiet" zu "Wohngebiet" jedermann in Kauf nehmen muß, daß er sich in einem Dorf ansiedelt, das einen geminderten Schutz gegenüber Lärm und anderen Emissionen bietet im Vergleich z.B. zu "Reinen Wohngebieten" in kleineren Städten oder Fleckengemeinden.

Vom Charakter her paßt hinsichtlich des "größeren Nutzungsspektrums" ein "Allgemeines Wohngebiet" besser in ein Dorf. "Reine Wohngebiete" sind zudem auch "störanfälliger" gegenüber "Misch- und anderen Gebieten".

Wer sich im Plangebiet ansiedelt, muß in Kauf nehmen, daß das Wohngebiet keine absolute "störungs- und immisionsfreie" Lage hat.

Zum einen befindet sich in geringer Entfernung eine Landesstraße und nicht wesentlich weiter entfernt (keine 100 m Luftlinie) ein Gewerbegebiet, in einigen Bereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für die Landesstraße müßte erreicht werden, daß durch Geschwindigkeitsbegrenzungen die Verkehrsemissionen gemindert werden (30- bis 50 km/h - Zone, Verlegung des Ortseingangsschildes, auch unter dem Aspekt, daß z.B. in Niedersachsen bauliche Anlagen in der Regel mindestens 20 m von Landesstraßen Abstand halten müssen). Ferner ist eine 10 m breite Grünzone vorgesehen, die auch zumindest optisch als Pufferzone zum Gewerbegebiet dient.

Trotz vorstehender Problematiken ("Nähe zum Gewerbegebiet", Landesstraße, "Wohngebiet-Dorfgebiet-Verknüpfung") ist der Gemeinde die Ausweisung dieses Wohngebietes aufgrund seiner Lage und "Vorzüge" auch im Vergleich zu anderen ausweisbaren Wohngebieten in der Ortslage wichtig. "Gewerbegebiet" und "Wohngebiet" sind gleichzeitig planerisch im Flächennutzungsplan verankert, so daß auch Gewerbebetrieben bekannt war, daß dort künftig Wohnbau-bereiche entstehen können.

#### **b) Maß der baulichen Nutzung**

Die Leitgedanken für die GRZ- und GFZ-Werte mit 0,3 / 0,4 bzw. 0,5 rühren aus den Grundsatzzielen her, eine insgesamt auch flächensparende, z.T. verdichtete Bauweise zu ermöglichen. Dabei müssen durch die Vorgaben zur Bepflanzung, Flächenentsiegelung und Grünordnungsplanung auch ökologische Aspekte Berücksichtigung finden.

Für das "Dorfgebiet" wird eine höhere GRZ-Zahl (0,3) vorgegeben als für das "Wohngebiet" (0,4), um in diesem Bereich z.B. eine Wohnhofanlage zu ermöglichen (s. Beiplan: "Bebauungsvorschlag" zum Bebauungsplan). Ferner wird eine gegenüber der Dorfstruktur maßstäbliche und der Landschaftsbildeinfügung gerechtfertigte eingeschossige Bauweise vorgegeben. Aufgrund der gewünschten steilen Dächer zur Einfügung in das Ortsbild soll das Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß zulässig sein. Durch steile Dächer und Gauben beim Dachausbau können u.U. leicht "zweite" Vollgeschosse entstehen, die ja prinzipiell nicht zulässig sind. Damit aber keine zu großen, unmaßstäblichen Gauben entstehen, sind Breitenbeschränkungen vorgegeben.

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt. Hierbei können Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis zu 50 m Länge konzipiert werden.

### **c) Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan sieht für das gesamte Gebiet einen verkehrsberuhigten Bereich vor.

Die Ziele der Verkehrsberuhigung lauten:

- Verringerung der Fahrgeschwindigkeiten
- die gemeinsame Nutzung der Straßenflächen durch alle Verkehrsteilnehmer
- eine bewußte Gestaltung des Straßenraumes als Bestandteil des Straßentwurfes

dadurch:

- Höhere Verkehrssicherheit
- mehr Raum für Fußgänger und Kinder
- weniger Lärm und Abgase
- bessere Straßengestaltung

Mit dem Planungsgedanken, an die abwechslungsreichen Raumbilder der Dörfer anzuknüpfen, ist zugleich das Grundprinzip einer verkehrsberuhigten Siedlungsplanung verbunden.

Dabei werden aufwendigere Straßenräume im Vergleich zu dem bei Erschließungsstraßen üblichen schematischen Ausbau (mit eintönigen Straßenbildern und "Rennstreckencharakter") angelegt zum Ziele einer hohen Wohnumfeldqualität...

### **d) Grünflächen, Anpflanzungen**

Aus siedlungsökologischer Sicht, zur Unterstützung der Verkehrsberuhigung und zur Einbindung in die Landschaft sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum und in den Gärten sowie zur Anlage von Grünzonen (u.a. mit Integration eines Spielplatzes) an den Siedlungsrändern getroffen worden.

Siehe hierzu weiter und ergänzend die Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan "Die Woorth".

### **e) Sonstige Planzeichen**

Bei der Abgrenzung unterschiedlicher Stellungen von Gebäuden mit ihrer Hauptfirstrichtung soll, bewußt angelehnt an dörfliche Siedlungsformen, ein Wechsel von trauf- und giebelständigen Gebäuden herbeigeführt werden. In einigen Bereichen wird diesbezüglich auf Vorgaben verzichtet, um dort für verdichtete Bauweisen Spielraum für die Anordnung der Gebäude zu lassen.

#### **f) Textliche Festsetzungen**

Sofern nicht schon obenstehend zum Teil einige Festsetzungen erläutert worden sind, bleibt anzuführen, daß die textlichen Festsetzungen im Grundsatz dazu beitragen sollen, daß sich die Häuser der dörflichen Architektur anpassen und in das Landschaftsbild einfügen sollen.

Zudem soll eine gestalterische Verwandtschaft der Häuser z.B. durch die Dachfarbe und Dachneigungen erreicht werden und "formaler Wildwuchs" und zu "krasse formale Gegensätze" verhindert werden. So werden z.B. ortsfremde Flachdächer und asymmetrische Dachformen ausgeschlossen.

Die Auswahl der Außenwandgestaltungen wird aus vorgenannten Gründen beschränkt.

Damit keine zweigeschoßartigen Gebäude entstehen, werden die Kniestockhöhen begrenzt.

Ebenso sollen keine unmaßstäblichen und ungegliederten Öffnungen in Gebäuden vorkommen. Daher dürfen Tür- und Fensterelemente ohne konstruktive Unterteilung die Breite von 3 m nicht überschreiten.

### **3. Sonstiges**

#### **a) Baugrundverhältnisse**

Derzeit liegt für das Planungsgebiet "Die Woorth" noch kein Bodengutachten hinsichtlich Bodenbeschaffenheit, Eignung zur Bebauung, Grundwasserstand, eventuelle Altlasten vor.

Es wird der Gemeinde empfohlen, für das Planungsgebiet ein eigenes Bodengutachten erstellen zu lassen.

Nach Aussagen der Gemeinde liegt z.B. in der Umgebung des Gewerbegebietes der Grundwasserstand nur 1,50 m unter Oberkante des Geländes, was natürlich nicht unwesentliche Folgen für die Gründung und Abdichtung der Gebäude gegen Wasser mit sich bringt.

In das Bodengutachten sind unbedingt Hinweise und Details zu gründungstechnischen Maßnahmen aufzunehmen. Empfehlungen für die Kellerdisposition sowie zur grundsätzlichen Bebaubarkeit des Gebietes sind aufzuzeigen.

#### **b) Grundstücksgrößen, Bodenordnung**

Für das Gebiet sind bodenordnende Maßnahmen durch Umlegungen gemäß BauG erforderlich.

Ebenso ist eine unterschiedliche Palette an Grundstücksgrößen vorgesehen, die unterschiedlichen Bedürfnissen nach kleinen und großen Grundstücken Rechnung tragen sollen. Die im Bebauungsvorschlag angegebenen Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 450 m<sup>2</sup> und 1000 m<sup>2</sup>; darüber hinaus sind größere Grundstücke für Doppelhaus- und Reihenhausbebauung mit 1500 m<sup>2</sup> bis 2500 m<sup>2</sup> Größe vorgeschlagen. Hier sollen z.B. für Bauträger Möglichkeiten geschaffen werden, um mit verdichteter Bauweise auch kleine Wohneinheiten im Rahmen z.B. des sozialen Wohnungsbaus vorzusehen. Diese größeren Grundstücke können allerdings auch bei Bedarf in kleinere Einheiten umgewandelt werden.

#### **c) Versorgung, Straßenbau etc.**

Für die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Elt und Telekom laufen die Planungsarbeiten derzeit an.

Folgende anfallende Kosten wurden von der Gemeinde ermittelt:

Straßenbau	510.000 DM
Abwasser	290.000 DM
Wasser	90.000 DM
Planung	135.000 DM
Begrünung	60.000 DM

#### **d) Derzeitige Planunterlage**

Zur Zeit steht noch keine der Planzeichenverordnung entsprechende Planunterlage mit Flurstücken, mit deren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, mit den vorh. baulichen Anlagen, den Straßen, Wegen und Plätzen sowie der Geländehöhe zur Verfügung.

Der Entwurf ist auf Basis der derzeit der Gemeinde verfügbaren Unterlagen gefertigt und muß mit den "offiziellen" Planunterlagen, sobald sie zur Verfügung stehen, verglichen und auf diese übertragen werden.