

## KURZCHARAKTERISTIK

Bei dem Bearbeitungsgebiet handelt es sich um das Flurstück 325 der Flur 17 in der Gemarkung Wernigerode mit einer Größe von ca. 2,0 ha.

Das bauliche Ensemble einschließlich Park und Garten wurde im Oktober 1991 in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis eingetragen. Das Gebiet „umfasst das Gelände des ehemaligen Hotels Sennhütte. Die Sennhütte ist im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA aus geschichtlichen, kulturell-künstlerischen und städtebaulichen Gründen in das nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.“ Schreiben vom Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 25.04.2016 zum Bebauungsplan Nr. 52: Wohngebiet Sennhütte, Eisenberg, S. 1

Aus diesem Grund ist innerhalb der Planungen darauf zu achten, dass die denkmalkonstituierende Substanz weitestgehend erhalten bleibt.

Zusammenstellung der vorhandenen denkmalkonstituierenden Substanz:

- Alleinstellung der Sennhütte.
- Terrassen.
- Bauwerk Sennhütte und Liegehalle.
- Lage am Waldsaum.
- Steile Hanglage mit seinen Terrassierungen und Reliefbewegungen.
- Grundstücksgrundriss.
- Einfriedung und Mauern.
- Kastanienallee.
- Nördliche Hauptzufahrt zur Sennhütte.
- Wiesen, Streuobstwiesen mit Obstbaumbestand und ehemalige Nutzgartenflächen.
- Einzelbäume außerhalb der Kastanienallee.

Im Rahmen des Masterplans wurden folgende Inhalte erarbeitet:

Im Südwesten am höchsten Punkt des Flurstücks 325 grenzt der Planungsbereich an den Hang des Ratskopfes, der durch seinen imposanten Gehölzbestand der Sennhütte als Kulisse dient. Die angrenzende Fläche (G2) ist als Park mit waldartigem Charakter zu erhalten und Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

Die Sennhütte ist von Weitem gut sichtbar und als Gebäude mit seiner Alleinstellung zu erhalten. Auf Grundlage der historischen Recherche wird im Norden der Sennhütte die Erweiterung einer oberen Terrasse empfohlen, deren Aufenthaltsqualität mit kleinkronigen Hochstämmen und einer Bestuhlung gesteigert werden kann. Historische Quellen zeigen auch eine untere Terrasse, die sich im Osten aus dem Hang in Richtung Wernigeröder Schloss schiebt. Die Anlage einer solchen Terrasse, auch auf einem niedrigeren Geländeniveau, ist möglich. Unterhalb des Zufahrtsweges wird der Hang (G3) mit bis zu 5 m hohen Laubgehölzen begrünt, beispielsweise mit Wildrosen, Haselnuss und Liguster. Überstanden wird diese Strauchfläche von einem lockeren Baumbestand aus heimischen, klein- bis mittelkronigen Laubbäumen. Die Sichtbeziehungen, vornehmlich zum Schloss, sind freizuhalten.

Am oberen Zufahrtsweg zur Sennhütte werden links und rechts Eigentumsappartements bzw. Eigentumswohnungen und eine Kleinstpension errichtet. Der diese Gebäude umgebende Gehölzbestand (G4) ist zu erhalten, zu ergänzen und bei

Abgang zu ersetzen, sodass die Gebäude nicht in den Vordergrund treten und die Alleinstellung der Sennhütte gefährden. Entlang des oberen Zufahrtsweges werden 26 Stellflächen vorgehalten. Davon befinden sich sieben Stellflächen in Schrägaufstellung im Randbereich des Parks mit waldartigem Charakter (G2), ohne in den Gehölzbestand einzugreifen und Bäume zu fällen. Zehn weitere Stellflächen werden im Umgriff der Gebäude gebaut. Zwischen oberem Zufahrtsweg und Liegehalle befinden sich weitere neun Stellflächen in Senkrechtaufstellung. Diese werden mit Laubbäumen und -sträuchern eingegrünt. Alle Stellflächen sind bzw. werden so in den Gehölzbestand eingebettet, dass die denkmalkonstituierende Substanz nicht beeinträchtigt wird.

Auf der Hangseite des unteren Zufahrtsweges zur Sennhütte erhält die Liegehalle im rückwärtigen Bereich einen Anbau. Liegehalle und baumbestandener Hang rahmen die dazwischenliegende Freifläche.

Auf Höhe der Liegehalle führt ein Weg hinunter auf ein Plateau, auf dem drei Neubauten entstehen können, deren private Freiflächen sich hangabwärts in östlicher Richtung erstrecken. Hier wird je 200 m<sup>2</sup> Fläche 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum gepflanzt. (G5)

Nördlich der Liegehalle und nordöstlich dieser Wohnbebauung schließt sich eine Obstwiese (G1) an, die die Freiflächen aufwertet und als Lebensraum für Säugetiere, Vögel und Insekten zur Verfügung steht. In einem Raster von ca. 8 x 8 m werden insgesamt 23 Obstbäume neu gepflanzt. Vier Obstgehölze bleiben erhalten und werden in die Rasterpflanzung integriert. Die Obstwiese ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Vier Zufahrten führen zwischen den Obstbäumen zu den Grundstücken 2, 3, 4 und 5. Ein Teil der Obstwiese G1 wird als geschütztes Biotop "Streuobstwiese" ausgewiesen. Dort sind keine Zufahrten zulässig.

Der untere Zufahrtsweg zur Sennhütte wird von der Aufweitung an der Liegehalle bis zum Tor im Norden von einer Allee begleitet. Die bestehenden Kastanien werden zustandsbedingt durch neue Bäume einheitlicher Art ersetzt. Zwischen den Bäumen der westlichen Alleereihe werden sechs Stellflächen in Senkrechtaufstellung und zwei Ausweichbuchten geschaffen. Zwischen den Bäumen der östlichen Alleereihe befinden sich die Zufahrten zu den Grundstücken 11, 1, und 6.

Diese Grundstücke werden mit sieben max. zweigeschossigen Gebäuden bebaut, deren Lage exemplarisch dargestellt ist. Die Einfriedungen zwischen den Grundstücken werden als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,5 m angelegt.

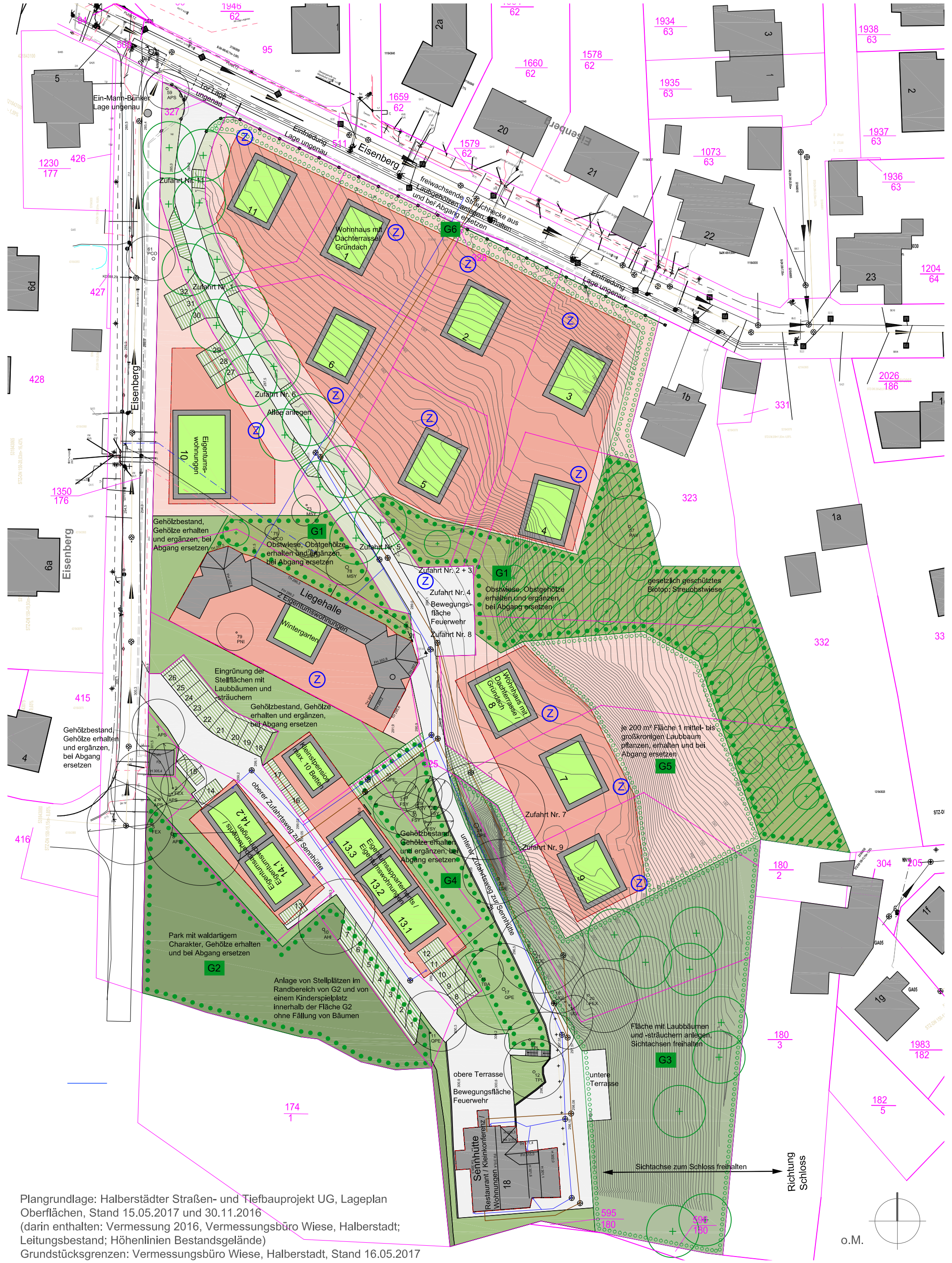
Im Norden werden die Grundstücke von einer denkmalgeschützten, abgetreppten Natursteinmauer mit Zaunfeldern begrenzt, die erhalten bleibt. Parallel zu dieser Einfriedung wird innerhalb des Geltungsbereiches eine 3 m breite Hecke aus Laubgehölzen hergestellt. (G6)

Westlich der Allee wird ein weiteres Wohngebäude errichtet. Die Zufahrt erfolgt von der Straße Eisenberg.

Innerhalb des Planungsbereiches sind die Zufahrten und Stellflächen generell mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

## LEGENDE:

-  Bestandsbaum mit Nummer und Art gem. Liste Gehölzerfassung
-  Neupflanzung Alleebaum, artgleich innerhalb der Allee
-  Neupflanzung Solitärbaum, klein- bis mittelkronig, einheimisch
-  Neupflanzung Obstbaum
-  Rasen / Wiese
-  Obstwiese
-  Unterpflanzung mit Laubsträuchern bis 5 m Höhe
-  Bodendecker, Einzelsträucher, Einzelbäume
-  Park mit waldartigem Charakter
-  Hauptwege (Flächen mit geringer Wasserdurchlässigkeit)
-  Stellflächen, Zufahrten (Flächen mit hoher Wasserdurchlässigkeit)
-  private Grundstücksfläche, überbaubar
-  private Grundstücksfläche, nicht überbaubar
-  Bestandsgebäude
-  mögliche Gebäudeanordnung, mit Dachterrasse / Gründach
-  Zisterne
-  Grundstück mit Nr., innerhalb Geltungsbereich mögl. Anordnung
-  Baugrenze
-  Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltungsgebot von Bäumen und Sträuchern
-  gesetzlich geschütztes Biotop



Plangrundlage: Halberstädter Straßen- und Tiefbauprojekt UG, Lageplan  
 Oberflächen, Stand 15.05.2017 und 30.11.2016  
 (darin enthalten: Vermessung 2016, Vermessungsbüro Wiese, Halberstadt;  
 Leitungsbestand; Höhenlinien Bestandsgelände)  
 Grundstücksgrenzen: Vermessungsbüro Wiese, Halberstadt, Stand 16.05.2017