

Begründung zur Ergänzungssatzung Nr. 01 Wohnpark „Am großen Bleek“

1. Rechtsverhältnisse

Die Stadt Wernigerode verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Der § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eröffnet die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt ist.

Das Satzungsgebiet „Am großen Bleek“ – gekennzeichnet im Lageplan – ist aus dem Flächennutzungsplan in der Weise entwickelt worden, da dieses Gebiet im Flächennutzungsplan als „Reines Wohngebiet“ dargestellt ist.

2. Lage und Begrenzung

Das Satzungsgebiet liegt an der Straße „Am großen Bleek“ an einem Hügelrücken des Harzes zwischen dem Salzbergtal und dem Mühlental. Bei dem Baugrundstück handelt es sich um ein ca. 12.720 m² großes Teilgrundstück des Flurstückes 40/1 der Flur 13 in Wernigerode.

Die auf dem Grundstück befindlichen Baracken einer ehemaligen Jugendherbergsnutzung sind umgeben von Solitäräumen.

Das Baufeld wird im Süden und Westen begrenzt durch die Festlegung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Harz und nördliches Harzvorland“.

An der westlichen Kante der Einmündung der Louis-Braille-Straße in die Straße Am großen Bleek springt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes senkrecht zur Straße um ca. 35 m nach Süden, verläuft zunächst in östlicher Richtung parallel zur Straße und fluchtet dann ab der Straßenknickung zu einem in zweiter Reihe stehenden Wohnhaus auf einem östlichen Nachbargrundstück.

Der Satzungsbereich wird begrenzt:

im Westen:	Landschaftsschutzgebietsgrenze
im Süden:	Landschaftsschutzgebietsgrenze ca. 35 m parallel der Straße Am großen Bleek
im Osten:	vorhandener Weg zwischen den Bungalows
im Norden:	Straße Am großen Bleek

3. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Ergänzungssatzung ist die Schaffung von Baurecht für eine neue einzeilige, straßenbegleitende Bebauung mit drei Stadtvillen unter Wahrung des alten Parkcharakters.

4. Begründung der textlichen Festsetzung

Das Baugebiet ist hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung von der gegenüberliegenden zwei- bis dreigeschossigen Villenbebauung geprägt.

Die Villen befinden sich auf großen Grundstücken, eingebettet von Großgrün.

Damit die geplante Bebauung die vorhandene Struktur abrundet und ergänzt, sind die Festsetzungen getroffen worden.

Die geplante Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße Am großen Bleek. Im Straßenraum befinden sich die ELT-, Trinkwasser- und Gasleitungen der Stadtwerke Wernigerode. Die in der Straße „Am großen Bleek“ vorhandene Abwasserleitung sichert die Entsorgung des Schmutzwassers ab. Die Regenwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über das Kanalnetz in der Straße Am großen Bleek. Um die Zufahrt zur rückwärtigen Villa abzusichern, wurde eine Baulast eingetragen.

6. Grünordnung


Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich Solitäräume wie Rotbuchen, Kastanien, Scheinakazien und Kiefern parkähnlich angelegt.

Notwendige Baumfällungen werden gemäß der städtischen Baumschutzsatzung beim SG Grünanlagen Stadt Wernigerode beantragt und mit entsprechenden Ersatzpflanzungen beauftragt. Die Stadt stellt Flächen für notwendige Ersatzpflanzungen zur Verfügung bzw. werden diese auf dem Grundstück vorgenommen.

7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Mit dem Schreiben vom 21.12.2000 wurden die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis zum 9. Februar 2001 aufgefordert. Die eingegangenen Anregungen sind in Anlage 1 dargestellt und mit einem Abwägungsvorschlag versehen.

Während der öffentlichen Auslegung der Ergänzungssatzung vom 8. Januar bis einschließlich 9. Februar 2001 wurden von Bürgern keine Anregungen vorgetragen.


Hoffmann
Oberbürgermeister

28.05.2001