B e g r ü n d u n g

Zum Bebauungsplan Nr. 20

Wohngebiet am „Am Horstberg“

Stadt	Wernigerode
Landkreis	Wernigerode
Land	Sachsen Anhalt

Vorhabensträger:

Haus – Systembau
Wehrstedter Str. 17
38820 Halberstadt

1. Anlass der Planung

Aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern soll das im Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 17.08.1995 ausgewiesene reine Wohngebiet nunmehr bebaut werden.

1.1 Lage und Größe des Plangebietes

Die in einem Bebauungsplan zu erfassende Fläche liegt nördlich der Benzingeröder Chaussee, am östlichen Stadtrand von Wernigerode in der Flur 10.

Die Flurbezeichnung lautet „Am Horstberg"
Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5,09 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 , „ Am Horstberg", umfasst ein Areal, das im Norden und Westen vom Schleifweg, im Süden von der Benzingeröder Chaussee und im Osten durch ein unbebautes Flurstück eingegrenzt wird. Dabei wird der Geltungsbereich in nördlicher Richtung ca. 30m über den Schleifweg hinaus erweitert.

1.2 Topographie, vorhandene Nutzung

Das Plangebiet verzeichnet eine leichte Hanglage von Südosten nach Nordwesten mit einem Gefälle von ca. 2%, während das Gelände von West nach Ost fast eben verläuft.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ausschließlich um ein ungenutztes Wiesengrundstück.

Mit diesem Bebauungsplan soll erreicht werden, dass alle für eine Bebauung nutzbaren Freiflächen erfasst, die vorhandenen Straßen und Wege für die stadttechnische Erschließung genutzt sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden.

Dabei nimmt der Bebauungsplan nur bedingt Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen.

2. Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Grundsätzliche Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für weitere Wohnbaumöglichkeiten der Stadt Wernigerode geschaffen werden.
Grundlegende städtebauliche Zielvorstellung des Bebauungsplanes ist die Berücksichtigung der vorhandenen Gebietseigenart bei der Festlegung von Bebauungsdichte, Baustruktur und Hausform.

Um den individuellen Bedarfsansprüchen Rechnung zu tragen, sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die im Planentwurf angedachten Grundstückszuschnitte ermöglichen die notwendige Privatsphäre und die individuelle Nutzung von Hausgärten.

Die öffentliche Grünfläche an der Westseite des Baugebietes lädt außerdem zur Kommunikation und zur Freizeitnutzung ein. Sie kann ebenso als Kinderspielfläche genutzt werden.

Durch die Pflanzung von grosskronigen, einheimischen und standortgerechten Laubbäumen im Bereich des Regenrückhaltebeckens soll eine Verzahnung mit der anschließenden freien Landschaft und eine straßenräumliche Aufwertung im Bereich des Schleifweges erreicht werden. Eine zweckentsprechende Gestaltung der Uferböschung führt darüber hinaus zu einer eigenständigen Fauna und Flora innerhalb des Gewässerbereiches.

2.2 Bebauung

2.2.1 Städtebauliche Formen

Ausgehend von dem im Flächennutzungsplan ausgewiesenen reinen Wohngebiet werden alle nutzbaren Freiflächen im Plangebiet für eine offene Einzelhaus- und Doppelhausbebauung ausgewiesen.

2.2.2 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes wird dieses als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und dient nach § 3 BauNVO dem Wohnen. Es sind ausschließlich Wohngebäude zugelassen. Vorhaben nach § 3 Abs. 3 und 4 sind nicht zugelassen, da diese in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen.

Folgende Nutzungen oder Anlagen sind in Anwendung von §1 Abs. 5 und 1 Nr. 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, Anlagen oder Betriebe welche ausschließlich der technischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage dienen.
Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in Anwendung von § 9 Abs. 1, Nr.6 BauGB auf höchstens 2 Festgesetzt, um den Charakter einer Einfamilienhausbebauung zu erhalten.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde unter Beachtung einer flexiblen Gestaltungsmöglichkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird der vorgegebene Höchstwert nach § 17 BauNVO nicht überschritten.

Eingeschossige Bauweise wird festgesetzt.

2.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Obwohl die größte Nachfrage für Einzelhausgrundstücke besteht, Doppelhäuser aber weitgehend die Vorzüge eines Einzelhauses mit einer sparsamen Bauweise verbinden, wird die gesamte Fläche des Planungsgebietes mit der Spezifizierung „ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" in offener Bauweise festgesetzt.

Die Oberkante EG- Fertigfußboden wird für die zu errichtenden Gebäude mit maximal 1,00m über dem Mittel der überbauten natürlichen Gländeoberfläche festgelegt, um die charakteristische Ansicht einer Einfamilienhaussiedlung zu erhalten.

2.2.5 Garagen, Carports

Die weiträumig angelegten Baugrenzen rechtfertigen die Festsetzung, das Garagen und Carports nur innerhalb der für eine Bebauung festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen sind.

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Damit soll der Rechts- und Gestaltungsrahmen für das Baugebietes geschaffen werden. Anderseits wird jedoch genügend individueller Gestaltungsraum belassen. Charakteristische Fassadenmaterialien in Wernigerode sind Putzflächen und Holzverkleidungen. Die Materialien prägen das Ortsbild der Stadt und sollen weitgehend aufgenommen werden.
Daher wird festgesetzt, dass die Außenwandteile der Baukörper aus Putz- und Sichtmauerwerk sowie Holzverkleidungen gem. örtlicher Bauvorschrift hergestellt werden.

Als Dacheindeckung der Baukörper sind nur Tonziegel oder Betondachsteine in den RAL – Tönen rot bis rotbraun zu verwenden, um ein einheitliches Bild von Fassade und Dacheindeckung zu erzielen.
Zusätzlich sind Sonnenkollektoren bzw. Solarzellen zulässig um der alternativen Energiegewinnung den erforderlichen Raum zu bieten.
Einfriedungen sind als Laubholzhecken oder Holzzäune zulässig und sollen dazu beitragen der Gesamtgestaltung eine weitere natürliche Kontur zu geben.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig.
Die Ordnungswidrigkeitsbelehrung nach § 85 der Bauordnung SA wird aufgeführt.

2.3 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung des Planungsgebietes erfolgt direkt von der Bundesstraße 6 (Benzingeröder Chaussee) über die Zufahrt „Am Horstberg" bzw. „Am Schleifweg" Diese Zuwegungen werden durch den Erschließungsträger bedarfsgerecht ausgebaut. Dazu gehören die Strasse „Am Horstberg" und der nördliche „Schleifweg". Ausbaugrad und – länge werden im Erschließungsvertrag geregelt.

2.3.1 Innergebietliches Verkehrsnetz

Für die innere Verkehrserschließung ist die vorhandene sowie die geplante Parzellen und Wegestruktur Grundlage der Ausführung.

Eine weitere Maßnahme zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Plangebiet ist die Erklärung zum verkehrsberuhigten Bereich. Entsprechende bauliche Anlagen sind aufzustellen.

Die Straßen sind mit 4,0 -6,0m Fahrbahnbreite ausreichend bemessen, auch für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen.
Die Fahrbahnbreite mit 4,0m reicht aus, da die zu erwartende Begegnungshäufigkeit zwischen den Bemessungsfahrzeugen (LKW / LfW, LKW / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) und die Stärke des Kraftfahrzeugverkehrs gering sein wird. Außerdem sind die ausgewiesenen Randparkstreifen aus Schotterrasen als Ausweichstellen ausreichend.

2.3.2 Oberflächengestaltung

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, zur Erleichterung der Orientierung für die Verkehrsteilnehmer und nicht zuletzt auch aus gestalterischen Gründen wird eine unterschiedliche Farbgebung des Oberflächenmaterials eingesetzt.

- Die Straßen werden in anthrazitgrauem Verbundpflaster ausgeführt.

- Die ausgewiesenen Bedarfsparkflächen werden in Schotterrasen ausgeführt und erhalten straßenseitig eine Begrenzungslinie aus rotem Verbundpflaster.

2.3.3 Widmung der Straße

Gem. § 6 des Straßengesetzes des Landes Sachsen Anhalt (StrG LSA) werden die Planstraßen für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Diese Widmung wird mit der Verkehrsübergabe wirksam.
Die Zuordnung der Straßen erfolgt in der Straßengruppe Gemeindestraßen.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch die Stadtwerke Wernigerode / Harz GmbH durchgeführt. Die stabile und qualitätsgerechte Versorgung des geplanten Wohngebietes kann jedoch nur durch eine Verstärkung der vorhandenen Zuführung gesichert werden. Diese erfolgt vom Anschlusspunkt „Bezingeröder Chaussee“, Einmündung „Am Kastanienwäldchen“ über dem „Schleifweg“.

2.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den zuständigen Abwasserverband durch einen neuen Schmutzwasserkanal, über den Schleifweg zur Halberstädter Straße. Auf der Grundlage des zu erstellenden Erschließungsprojektes ist durch den Erschließungsträger mit dem Abwasserverband ein gesonderter Erschließungsvertrag abzuschließen.

2.4.3 Niederschlagsentwässerung

Die Ableitung des auf den versiegelten Straßenoberflächen und privaten Dach- und Freiflächen gesammelten Niederschlagswassers soll über Regenwasserkanäle zu einem Regenrückhaltebecken und dann entsprechend der Auflagen der Unteren Wasserbehörde (auf maximalen Abfluss von 10 l/s begrenzt) in den nächstgelegenen Vorfluter , dem Schmuckgraben ,erfolgen.
Im Ergebnis einer vorab an 2 Punkten durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung bestehen ungünstige Bedingungen für eine entwässerungstechnische Versickerung von Regenabflüssen (gemäß ATV A 138 z.B. in Mulden und Rigolen oder Sickerschächten).
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländeneigung und der festgestellten Bodenverhältnisse muss nach jetzigem Kenntnisstand davon ausgegangen werden, das eine schadlose Versickerung der auf den privaten befestigten Flächen anfallenden Regenwässer nur zu einem geringen Teil möglich ist.
Es wird daher eine Kombination von partieller Versickerung (örtlich differenziert) und der überwiegenden Ableitung des Niederschlagswasser von den befestigten Dach- und Nebenflächen als notwendig erachtet (Beachtung des Sicherheitsbedürfnisses gegen Versagen der privaten Versickerungsanlage).

2.4.4 Energieversorgung – Elektrizität, Wärme

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität und Wärme erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Wernigerode GmbH. Dazu ist für die Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation und deren Anbindung an das Mittelspannungsnetz erforderlich.
Die Versorgung mit Wärme erfolgt über die vorhandene Fernwärmeleitung, welche das Planungsgebiet an der Westseite, entlang des Schleifweges, komplett durchquert.

2.4.5 Fernmeldeanlagen, Kabelfernsehen

Es ist vorgesehen das gesamte Planungsgebiet mit Telefon und Kabelfernsehen zu versorgen. Die erforderlichen Leitungstrassen können in den öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden.

2.4.6 Abfallbeseitigung

Das Planungsgebiet wird wie das gesamte Stadtgebiet durch den zuständigen Abfallzweckverband entsorgt.

2.4.7 Löschwasser

Da durch die Stadtwerke Löschwasser in ausreichender Menge nicht zur Verfügung gestellt werden kann, soll das geplante Regenrückhaltebecken zur Löschwasserversorgung genutzt werden. Durch bauliche Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass ständig eine Menge von 96 m^3 zur Verfügung steht.

2.5 Begrünung und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Nach dem § 8a ff. BNatSchG sind die durch den Bebauungsplan vorzubereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bilanzieren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Belange Natur und Landschaft nicht schon von vornherein einen größeren Stellenwert besitzen als andere öffentliche Belange, wie etwa die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung. Ihre Bedeutung erlangen die Belange Natur und Landschaft erst bei der Abwägung.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Horstberg" wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet; die betroffenen Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich geringfügig als Weideflächen genutzt.

Da es sich bei dem Baugebiet um ein unbebautes Grundstück handelt, sind Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst realisierbar.
Der Eingriff wird durch die Begrenzung des Baugebietes auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert. Eine weitere Verkleinerung des Baugebietes würde schließlich die Wirtschaftlichkeit und Rentabilität der Erschließungseinrichtungen wegen der begrenzten Anzahl der anzuschließenden Baugrundstücke in Frage stellen.

Durch das Anlegen eines großzügig dimensierten Regenrückhaltebeckens ist die Möglichkeit de Schaffung einer öffentlichen Grünzone gegeben. Die Durchgrünung des Plangebietes erfolgt durch die Pflanzung großkroniger Bäume und das Anlegen eines Grüngürtels entlang der Fernwärmetrasse und der östlichen Plangrenze.
Eine weitere Durchgrünung des Plangebietes ist durch die Festlegung privater Pflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken gegeben. Je 100 m^2 versiegelter Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Darüber hinaus wurden Grundstückseinfriedungen zur Straße hin als lebende Hecke festgesetzt.
Folgende geeignete Arten wurden empfohlen:

Bäume

Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weißbirke
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Edelobstgehölze	

Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Coryllus avelana	- Haselnuß
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schw. Holunder

2.6 Immissionsschutz

Gemäß §§ 1, 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz sind Flächen so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" sollen in einem reinen Wohngebiet die Lärmpegelwerte von 50 dB (A) tagsüber und 35 dB (A) nachts nicht überschritten werden.
Da alle Wohngrundstücke abseits von klassifizierten Durchgangsstraßen, eingebettet in der freien Landschaft liegen, ist die Einhaltung der vorgenannten Grenzwerte gewährleistet.
Emissionsquellen, die eine Verunreinigung der Luft im Plangebiet verursachen könnten, sind lediglich auf der Obstplantasche entlang der östlichen Plangrenze denkbar. Entstehende mögliche Geruchsbelästigungen durch Pflanzenschutzmittel sollen durch einen 5m breiten Pflanzgürtel entlang der Planungsgrenze begegnet werden. Durch die bestehende Hauptwindrichtung von West nach Ost sind größere Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein archäologisches Kulturdenkmal, das durch die gesamten Maßnahmen erheblich beeinträchtigt bzw. zerstört wird.
Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, vor der Zerstörung Ausgrabungen durchzuführen, durch die das archäologische Kulturdenkmal gesichert bzw. dokumentiert wird.
Grundlage dafür bilden das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen Anhalt (DSchG LSA) sowie alle auf die Maßnahme bezogenen Vorbereitungen und Festlegungen. Diese sind durch ein gesonderten Vertrag zwischen dem Landesamt für Archäologie und dem Erschließungsträger zu regeln.

4. Erschließungskosten

Die Kosten der Erschließung für den Straßenausbau einschl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen sowie dem östlichen Grüngürtel auf den privaten Flächen, werden gemäß abzuschließenden Durchführungsvertrag vom Erschließungsträger übernommen.

Hüttenrode , 26.02.2001