

# **Begründung und Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan für die Wohnsiedlung "Im Bodengarten"**

## **1. Begründung des Planungsbedarfs**

Gemäß § 2 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung am 31.01.1991 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefaßt. Damit wird die bereits 1989 angedachte Planungsidee aufgegriffen und unter den jetzt gültigen gesetzlichen Bestimmungen vorbereitet.

Ziel ist es, dem starken Interesse und der steigenden Nachfrage und somit dem dringenden Bedarf nach Grundstücken zum Bau von Eigenheimen Rechnung zu tragen.

Das zu beplanende Gebiet ist unbebaut und weist eine attraktive Lage für die Bedarfskategorie durch seine verkehrs- und naturraumgünstige Lage auf. Es hat eine überschaubare Größenordnung und ähnliche Baustrukturen in den umliegenden Gebieten.

Es ist eine bedarfsgerechte Mischung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit Grundstücksgrößen bis 600 m<sup>2</sup> vorgesehen. Damit sollen weiterhin ein sparsamer Umgang mit Bauland und eine günstige Ausnutzung des Erschließungsaufwandes erreicht werden.

Die Planung soll das Baurecht durch einen von der Bezirksregierung Magdeburg genehmigten B-Plan herstellen und damit die Grundlagen für weitere vorbereitende Maßnahmen zu dessen Umsetzung schaffen.

## **2. Städtebauliche Einordnung**

Das geplante Baugebiet bildet in Fortsetzung der Siedlungen "Tünneckenberg" und "Ziegelbergsweg" den östlichen Abschluß der überwiegend bebauten Stadtteile und den Übergang zu locker bebauten Grundstücken (Osten und Westen) sowie Gartenanlagen (Süden).

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan ist die unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche als Wohnbauerweiterungsfläche ausgewiesen.

Das Gelände steigt von der B 6 in Richtung Süden an (248 bis 266 m ü. NN) und hat eine Größe von 48.677 m<sup>2</sup>.

Die Baufläche gestattet in bezug auf die topografische, landschaftsbezogene und stadtsilhouettenwirksame Lage nur eine ein- bis zweigeschossige durchbrochene und gut durchgrünte Bebauung.

Im funktionellen Gesamtgefüge der Stadt und der benachbarten Gebiete ist eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geeignet.

### **3. Hinweise zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Eigentumsfragen/Bodenordnerische Maßnahmen**

Ziel aller Bemühungen der Stadtverwaltung ist es, kommunales Eigentum der Stadt Wernigerode zu schaffen, um somit eine katastermäßige Neugliederung zu ermöglichen.

Drei Parzellen mit insgesamt 19.187 m<sup>2</sup> sind im Grundbuch als Eigentum des Volkes - Rat der Stadt eingetragen, müssen jedoch vom Bundesvermögensamt zurückgefordert werden. Zudem sind für diese Parzellen Rückübertragungsansprüche angemeldet, die jedoch noch nicht entschieden sind.

Eine Parzelle mit 29.490 m<sup>2</sup> gehört der Kirchengemeinde "St. Silvestri". Diese Fläche wird im Einvernehmen mit der Kirche mit einer stadteigenen Fläche in Flur 3 mit gleichem Flächeninhalt ausgetauscht.

Geschätzte Grunderwerbskosten: 1,2 Mio DM

#### **3.2 Erschließungsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist verkehrsmäßig und stadttechnisch nicht erschlossen.

##### **3.2.1 Erschließungsleistungen der Stadt (erschließungsbeitragspflichtig)**

###### **- Verkehr:**

Herstellen einer Anbindung an die Benzingeröder Chaussee sowie über die Straße "Im Bodengarten" an den "Ziegelbergsweg"; innerer Straßenzug; Ausbau der südlichen Erschließungsstraße bis "Ziegelbergsweg"; Fuß- und Radwege

###### **- öffentliche Grünanlagen**

Straßenbegleitgrün; Grünanlagen entlang B 6 mit Schallschutzwall

###### **- Straßenentwässerung**

###### **- Straßenbeleuchtung**

X

Daraus ergeben sich folgende umlegungspflichtige und erschließungsbeitragspflichtige geschätzte Gesamtkosten:

Gesamtkosten	ca. 2,250 Mio DM
Stadtanteil gesamt	ca. 0,400 Mio DM
Umlegungskosten	ca. 1,850 Mio DM

Die Bereitstellung der Mittel ist nach weiterer Präzisierung für den Haushalt 1993 oder ggf. in Teilen bereits im Nachtrag für 1992 einzuplanen.

Erschließungsbeiträge entstehen auch für benachbarte Gebiete und deren durch die Erschließung begünstigten Grundstücke (an der Straße "Im Bodengarten"; östlich des Geltungsbereiches gelegene Grundstücke sowie die Gartenanlage im Süden).

### 3.2.2 Erschließungsleistungen anderer Träger

#### - Schmutzwasser:

Kanalherstellung bis an die Grundstücke durch Abwasserzweckverband

#### - Regenwasser:

nicht in Straßenentwässerung enthaltener Anteil durch Bodenwasserverband i. G.

- Elektroenergieversorgung: durch EMAG oder Stadtwerke

- Fernwärmeversorgung oder Erdgasnetz: durch Stadtwerke

- Telefon und Kabelfernsehen: durch DBP-TELEKOM

Die durch die Ver- und Entsorgungsunternehmen für die Grundstücke entstehenden anteiligen Erschließungs- und Anschlußkosten können derzeit noch nicht erfaßt werden.

### 3.3 Zusammenfassung

Die Erlangung der Genehmigung des Bebauungsplanes durch die Bezirksregierung ist bis ca. 06/92 realisierbar.

Parallel ist die Verfahrensweise der Vergabe der Baugrundstücke und der Methode der Baudurchführung zu klären.

Der zeitliche Ablauf der unter 3.1 genannten Maßnahmen kann derzeit nur sehr ungewiß eingeschätzt werden und damit auch der Zeitpunkt der gesetzlich geregelten unbedenklichen Verfügbarkeit und Katasterneuordnung der Flächen.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen ist eine umfassende Koordinierung aller an der Umsetzung des B-Planes beteiligten Medien-träger herbeizuführen. Eine vorhandene Erschließung ist die Voraussetzung der Baugenehmigungen für die Bauherren bzw. Bauträger.

Es kann eingeschätzt werden, daß die Bebauung des Plangebietes mit Eigenheimen bei günstiger Abarbeitung der vorgenannten Maßnahmen frühestens in der zweiten Hälfte 1993 möglich sein wird.

**Stadtverwaltung**  
**Wernigerode**  
**Stadtplanung**