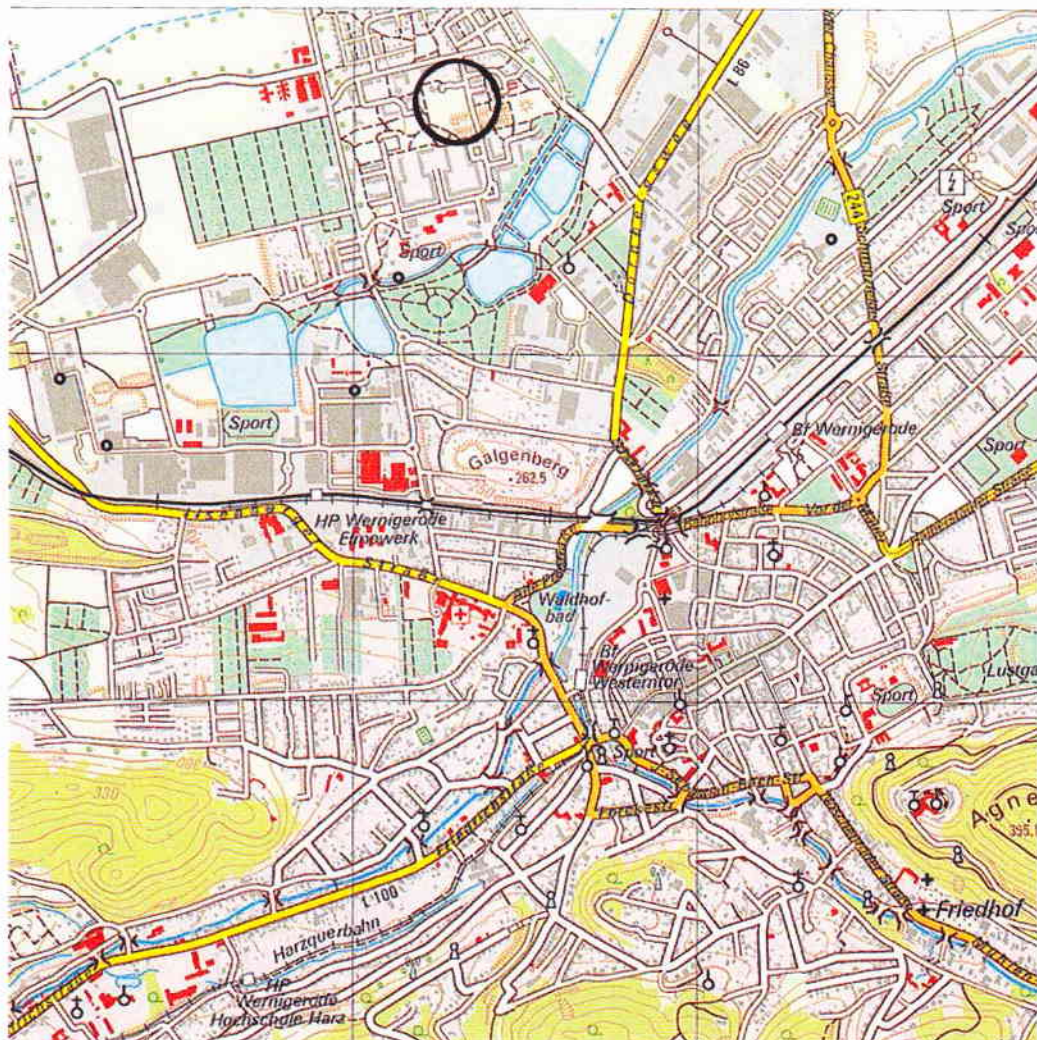


# BEGRÜNDUNG

## ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „WOHNPAK CHARLOTTENLUST“

WERNIGERODE, LANDKREIS HARZ

SATZUNG VOM 08.05.2013



# **BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 10 "WOHNPAK CHARLOTTENLUST", WERNIGERODE, LANDKREIS HARZ**

## **1. Rechtsgrundlagen**

Grundlage der Planaufstellung sind

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)

Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S.769), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 59 und 60 geändert durch § 38 Abs. 2 des Gesetzes vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode, rechtskräftig seit 27.06.2009

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“, 2. Änderung, rechtskräftig seit 17.04.1996

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das derzeit unbebaute Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt von Wernigerode und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode vom 27.06.2009 als Wohnbaufläche dargestellt.

Es handelt sich um eine ca. 7200m<sup>2</sup> große Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“, bestehend aus den Flurstücken 637, 638, 639 und 640 der Flur 4 der Gemarkung Wernigerode mit den nördlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen „Zur Aue“.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird begrenzt:

- |            |   |
|------------|---|
| Im Norden: | Mehrfamilienhausgrundstück : Flurstück 2/93, Zur Aue 7<br>Extensive Grünflächen zur allgemeinen Nutzung mit Fuß- und Radweg<br>Grundstück für Wohnbaufläche: Flurstück 358<br>Grundstück: Flurstück 357, 360, Zur Aue 6 |
| Im Osten:  | Mehrfamilienhausgrundstück: Flurstück 2/36, Am Finkenborn 9, 13<br>mit an der Straße „Zur Aue“ befindlichen Gemeinschaftsstellflächen   |
| im Westen: | Extensive Grünflächen zur allgemeinen Nutzung   |
| Im Süden:  | Extensive Grünflächen zur allgemeinen Nutzung (Grüngürtel)  |

## **3. Ziele und Zweck der Planung**

Es besteht in Wernigerode eine Nachfrage hinsichtlich Wohnbauflächen. Ziel ist, im Rahmen der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung diese Nachfrage zu befriedigen. Der zu ändernde Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine erschlossene integrierte Fläche, die an eine bedarfsgerechte Wohnnutzung angepasst werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ ist seit 1993 rechtskräftig.

Es sind in dem vorgesehenen Bereich Baulinien und Baugrenzen mit Versprüngen sowie eine zwei- bis dreigeschossigen Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt worden. Diese vorgegebenen Festlegungen konnten bis jetzt nicht umgesetzt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ soll im beschleunigten Verfahren gemäß §13a erfolgen. Die Anwendungsvoraussetzungen nach §13a liegen vor mit Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Gemäß §13a (3) BauGB kann auf die Durchführung der Umweltprüfung verzichtet werden. Ziel innerhalb des Reinen Wohngebietes ist die Schaffung von Baurecht für eine maximal dreigeschossige Wohnbebauung mit Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Mindesttraufhöhe von 4,0m und einer umlaufenden Baugrenze.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind die Gemeinschaftsstellplätze nicht mehr festgesetzt zugunsten einer Verbreiterung der Straße „Zur Aue“

#### **4. Begründung der textlichen Festsetzungen**

Das Baugebiet ist hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung von der umgebenden Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt.

Südlich der begrenzenden Grünflächen befindet sich das Wohngebiet „Harzblick“ mit vorrangig mehrgeschossigem Plattenbau. Die Gebäudehöhen der Neubebauung im Geltungsbereich sollen bis zu maximal 3 Vollgeschossen eine Mindesttraufhöhe von 4m aufweisen, um zwischen Plattenbaugebiet und nördlich liegenden Ein- und Mehrfamilienhäusern höhenmäßig zu vermitteln. Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist entsprechend mit 0,3 festgelegt.

Auf eine Festlegung hinsichtlich der Grundstücksgrößen wurde verzichtet, um genügend Spielraum für die Aufteilung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Baugrenzen sichern einen notwendigen Abstand zu den Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Plangebietes. Durch Wegfall von festgelegten Gemeinschaftsstellflächen und festgelegten Baumpflanzungen sind Baugrenzen zugunsten der Bebaubarkeit der Grundstücksflächen verschoben worden. Die Änderung nach §13a BauGB und der Wegfall der Ausgleichspflanzungen wird sich nicht auf die städtebaulich gewollte Durchgrünung des Gebietes auswirken, da erfahrungsgemäß bei selbst genutzten Grundstücken eine intensive individuelle Begrünung erfolgt.

Die Art der Nutzung soll vom Ursprungsplan beibehalten werden, um den Charakter des Wohngebietes auch im Änderungsbereich zu erhalten.

Die textliche Festsetzung, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige störende Gewerbebetriebe unzulässig sind, ist aus den textlichen Festlegungen herausgenommen worden, da diese Nutzungen im Reinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Es wird eingeschätzt, dass es sich bei Läden mit  $\leq 100\text{m}^2$  Verkaufsfläche um ein „Nachbarschaftsladen“ handelt, der in diesem Gebiet der Wohnruhe in einem Reinen Wohngebiet und in einer verkehrsberuhigten Zone noch gerecht wird.

Mit Wegnahme der Festlegung für Gemeinschaftsstellplätze an der Westseite der Straße „Zur Aue“ ist die Verbreiterung der Straße „zur Aue“ möglich, um dem Fahraufkommen mit Gegenverkehr gerecht werden zu können.

Stellflächen, Garagen oder Carports werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ am selbst genutzten Haus ermöglicht. Weiterhin sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ohne dabei einen Standort hierfür festzulegen.

Nach Beteiligung des Umweltamtes/ Untere Wasserbehörde ist als textliche Festlegung die nachfolgende Forderung aufgenommen worden: Zufahrten, Stellflächen und Wege auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen auszuführen.

Hiermit wird dem Anliegen, einer geringstmöglichen Versiegelung der Grundstücksflächen entsprochen.

Die Örtlichen Bauvorschriften bleiben bestehen, um den einheitlichen Charakter zu gewähren. Gemäß dem Bedarf der Bauwilligen und dem Anliegen der Energiepolitik sind als Ausnahme hinsichtlich der Festsetzung zu den Dächern Anlagen der alternativen Energiegewinnung wie Solaranlagen und Kollektoren zulässig.

Da sich die Gestaltungssatzung ohne Festlegungen zu Ordnungswidrigkeiten und deren Strafen nur schwer durchsetzen lässt, ist hierzu eine Festsetzung aufgenommen worden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ wird der bislang durch die Festsetzung von Baulinien zu eng gesetzte Rahmen beseitigt. Es werden mehr Möglichkeiten geschaffen, selbst genutztes Eigentum zu errichten. Trotzdem wird der höhenmäßige Übergang von der Bebauung im Harzblick zur Bebauung in der Charlottenlust erhalten bzw. mit Festsetzung der Mindesttraufhöhe noch verstärkt.

## 5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Zur Aue“, weiterführend über einen nördlich der Baugrundstücke gelegenen verkehrsberuhigten Bereich, der Grün- und Stellflächen beinhalten kann.

Das Gebiet ist bereits komplett medientechnisch erschlossen.

Die Medien sind im öffentlichen Raum vorhanden: Stadtwerke Wernigerode GmbH (Strom, Trinkwasser, Fernwärme)/

WAHB (Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode) für SW und RW

Schmutz- und Regenwasser:

Schmutz- und niederschlagswasserseitig ist das Gebiet über die Stichstraße Zur Aue (Straße J) erschlossen. Gemäß Stellungnahme des WAHB können die Grundstücke 639 und 640 schmutzwasserseitig nur über das Grundstück 637 erschlossen werden, da in der angrenzenden Straße Zur Aue kein Schmutzwasserkanal liegt.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Ein entsprechender Unterflurhydrant mit 1000L/min Durchflussmenge befindet sich an der Kreuzung Straße J / Zur Aue.

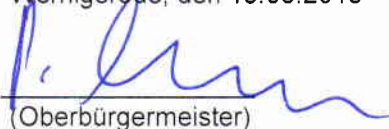
## 6. Hinweise

Telekom:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich eventueller Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u.a. Abschnitt 3, zu beachten.

Wernigerode, den 18.06.2013

  
(Oberbürgermeister)

