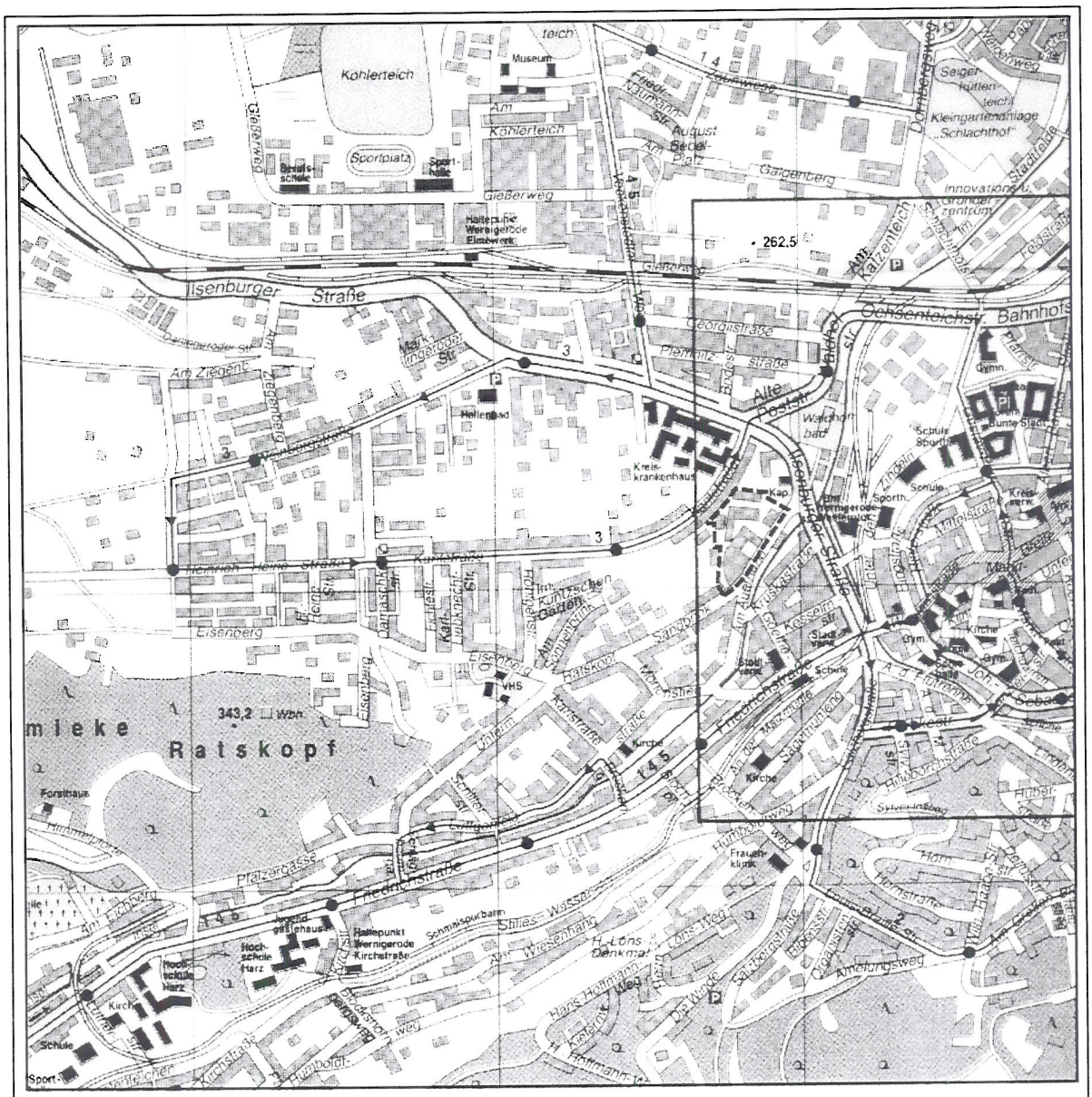
Stadt Wernigerode

Bebauungsplan Nr. 7
„Südliche Kantstraße“, 1. Änderung

- mit örtlicher Bauvorschrift -

Begründung

27.08.2004



Übersichtsplan M = 1 : 15000 ---------- Plangrenze

Ute Kremer
LÜNEBURG

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

Begründung
Stand 27.08.2004

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planänderung 3
2. Ziele und Zwecke der Planung 3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches 3
4. Vorbereitende Bauleitplanung 3
5. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 3
6. Inhalt der Planänderung 4
6.1. Art der baulichen Nutzung 4
6.2. Maß der baulichen Nutzung 4
6.3. Überbaubare Grundstücksflächen 4
7. Benachbarte Nutzungen 4
8. Planverwirklichung 5

1. Erfordernis der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Südliche Kantstraße“ ist seit 2002 in Kraft. In Folge der Bebauung hat sich herausgestellt, dass die im nördlichen Gebiet der „Alten Brauerei“ vorgesehene Reihenhausbebauung zu massiv gegenüber der bestehenden und neu erfolgten Bebauung wirken würde. Das Gebäude des Georgenstifts würde aus Blickrichtung „Alte Brauerei“ vollkommen verdeckt werden.
Wesentlich vorteilhafter zu der umliegenden Bebauung wäre eine Bebauung mit 2 Mehrfamilienhäusern, wie sie im WA 3 gebaut wurden. Der dabei entstehende Freiraum zwischen den Häusern öffnet das Baugebiet „Alte Brauerei“ auch in Richtung „Georgenstift“.
Der Bebauungsplan schließt in diesem Gebiet zur Zeit eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen wie im WA 3 aus.
Desweiteren wird laut Bebauungsplan Nr. 7 die Tätigkeit von nicht störendem Gewerbe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO ausgeschlossen. Es hat sich jedoch gezeigt, daß der tiefer liegende Teil des Bebauungsplangebietes auch hierfür geeignet ist, da er gut über die Ilsenburger Straße angebunden ist.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes in dem vorgesehenen Bereich (künftig WA_6 bezeichnet) soll erreicht werden, dass an Stelle einer massiven Reihenhausbebauung eine kleingliedrigere Bebauung mit festgesetzten maximalen Grundflächen erfolgt. Die Überplanung bietet die Möglichkeit, dass eine Mehrfamilienhausbebauung wie bereits im WA_3 verwirklicht, umgesetzt werden kann.
Durch die Zulassung des Punktes § 4 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO soll neben Freiberuflern auch Gewerbetreibenden wie z. B. Handelsvertretern und Computerfachleuten eine Ansiedlungsmöglichkeit geboten werden. Die Zulässigkeit soll ausnahmsweise erfolgen, um weiterhin Einfluß auf den Gebietscharakter nehmen zu können.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die Planänderung bezieht sich auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südliche Kantstraße“ unterhalb der Böschung.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (2. Änderung von 2003) stellt das Plangebiet der 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet dar. Die B-Planänderung sieht ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet vor und entspricht damit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

5. Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Die bestehenbleibenden Festsetzungen für den östlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Südliche Kantstraße“ werden in die 1. Änderung übernommen, so daß alle für den östlichen Bereich getroffenen Festsetzungen künftig dem Plan entnommen werden können. Die Begründung aus 2002 behält für den Änderungsbereich zu den nicht geänderten Festsetzungen und zur Örtlichen Bauvorschrift Bestand.

6. Inhalt der Planänderung

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich werden mit dieser Änderung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, so wie es § 4 BauNVO im Allgemeinen vorsieht. Der Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird erweitert, um Betrieben, die nachweislich den Wohncharakter des Gebietes nicht stören, wie z. B. Betrieben wie Softwareentwickler aus der Computerbranche die Möglichkeit zu geben, in diesem Gebiet zu arbeiten.
Derzeit zeigt ein Betrieb Interesse an einer Ansiedlung. Er ist der Computerbranche zugehörig. Es sind keine Emissionen des Betriebes zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen beschränkt sich auf wenige Mitarbeiter und gelegentliche Besucher und kann daher für die Planung vernachlässigt werden. Es ist eine Verträglichkeit mit der Wohnnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwarten.
Um künftig in dem überwiegend zum Wohnen vorgesehenen Gebiet die Wohnruhe ausreichend gewährleisten zu können, werden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die in der Nachtzeit oder an Sonn- und Feiertagen arbeiten.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen Nutzung wird der geplanten Mehrfamilienhausbebauung angepaßt. Es ist zur Zeit der Bau von zwei Gebäuden in gleicher Bauart, wie bereits im WA_3 entstanden, vorgesehen.
Vom benachbarten WA_3 wird daher die Festsetzung einer maximalen Dreigeschossigkeit übernommen, wobei hier ebenfalls Aufenthaltsräume über dem 3. Vollgeschoß nicht zulässig sind. Die Höhe der Gebäude wird außerdem auf eine Traufhöhe von max. 9,60 m und eine Firsthöhe von max. 11,80 m beschränkt und bleibt damit unter den im WA_3 festgesetzten Höhen von 9,80 m und 12,50 m. Hiermit wird den Belangen des Denkmalschutzes für Gebäude auf dem benachbarten Grundstück entsprochen.
Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 210 m^2 festgesetzt, damit einzelne in sich geschlossene Baukörper entstehen, die Durchblicke auf das denkmalgeschützte „Hospital“ erlauben und im Bauvolumen hinter diesem Gebäude deutlich zurückbleiben. Zusätzlich wird die Festsetzung der GRZ beibehalten, um die Größe von Nebenanlagen regeln zu können.

6.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die nördliche Baugrenze wird beibehalten, wobei zu berücksichtigen ist, daß bei einer Ausschöpfung der maximal zulässigen Höhe unter Anwendung des „Schmalseitenprinzips“ der einzuhaltende Abstand sich auf 4,80 m erhöht, so daß ein ausreichender Abstand mit nun möglichen höheren Gebäuden zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

Die westliche Baugrenze wird mit Rücksicht auf die bestehenden Gebäude an der Kantstraße und die nun mögliche Höhe der Gebäude um 7 m zurückgenommen.

Wenn die Ausnutzung des Grundstückes nur in dem bisher möglichen Maße, 2-Geschossigkeit, max. Firsthöhe von 6,30 m und max. Traufhöhe von 9,50 m, in Anspruch genommen wird, soll weiterhin die alte Baugrenze Gültigkeit haben. Hiermit wird für den Fall Vorsorge getragen, eine sich ebenfalls in den übrigen Gebietscharakter einfügende Einfamilienhausbebauung gut umsetzen zu können.

7. Benachbarte Nutzungen

Im nördlichen Plangebiet werden höhere Baukörper zugelassen als bisher. Bereits in den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan Nr.7 „Südliche Kantstraße“ wurden von den

Anwohnern in der Kantstraße und dem Landesamt für Denkmalpflege zur neuen Nutzung auf dem ehemaligen Brauereigelände Bedenken vorgetragen. Auch die nun vorgesehene Bebauung bleibt im Bauvolumen deutlich hinter der ehemaligen Nutzung zurück. Die Festsetzungen sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft getroffen worden. Zur Wohnbebauung an der Kantstraße wird ein größerer Abstand eingehalten. Die Größe der zulässigen Grundfläche wird begrenzt, um Durchblicke zwischen neuen Gebäuden zu ermöglichen. Die Größe der Baukörper insgesamt wird hierdurch geregelt, so daß der Umgebungsschutz nach Denkmalschutzgesetz gewahrt wird. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.04.2004 wird mit dieser 1. Änderung das Erscheinungsbild der Baudenkmale nicht beeinträchtigt. Es soll eine lange riegelförmige Bebauung möglichst vermieden werden. Hierfür wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und die Länge der Gebäude im WA_6 auf 20 Meter begrenzt.
Bei Ausnutzung der maximal zulässigen Höhen sind größere Grenzabstände einzuhalten als die nördlich und östliche Baugrenze vorgeben. Auch dies bewirkt eine Verträglichkeit der neuen Gebäude mit den denkmalgeschützten Anlagen auf dem Nachbargrundstück.

8. Planverwirklichung

Mit der Planänderung gehen keine Veränderungen der Straßen oder Ver- und Entsorgungsanlagen einher. Sie sind auch für die neuen Nutzungen ausreichend bemessen.

Der Stadtrat Wernigerode hat den Bebauungsplan Nr. 07 Wohngebiet „ Südliche Kantstraße“ 1. Änderung sowie die beigefügte Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen und Anregungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in seiner Sitzung am 23.09.2004 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Wernigerode
Der Oberbürgermeister
Marktplatz 1
38855 Wernigerode

.....
Hoffmann
Oberbürgermeister