

Stadt Wernigerode

Landkreis Harz

**Begründung
zum**

**Bebauungsplan Nr. 42
Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“,
2. Änderung**

nach § 13a Baugesetzbuch

Inhaltsverzeichnis

1.	Planaufstellung	2
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Stand der räumlichen Planung	3
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	3
3.2	Verbindliche Bauleitplanung	4
4.	Bestandssituation	5
4.1	Städtebauliche Situation	5
4.2	Infrastrukturelle Situation	6
5.	Ziele und Inhalt der Planänderung	6
5.1	Planungsanlass und Planungsziele	6
5.2	Inhalt der Änderung	7
6.	Städtebauliche Belange	8
6.1	Belange von Natur und Landschaft	8
6.2	Belange der Wirtschaft	8
6.3	Sonstige städtebauliche Belange	8
7.	Frühere Festsetzungen	8
8.	Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise	8
9.	Kostenübersicht	8

1. Planaufstellung

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 8, 9 und 95 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) hat der Stadtrat der Stadt Wernigerode in seiner Sitzung am 21.02.2019 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“, bestehend aus dem Satzungstext und der Begründung, als Satzung beschlossen.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“ wird nach § 13a Abs. 2 BauGB im „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt. Dieser Paragraph ermöglicht i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB „von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1“ BauGB abzusehen, um Planverfahren zeitlich zu verkürzen. Im vorliegenden Änderungsverfahren ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls notwendig, da die zulässige Grundfläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

Die 2. Änderung wird nicht, wie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42, gemäß § 13 BauGB als „Vereinfachtes Verfahren“ durchgeführt, da mit der Anpassung der Nutzungsart die Grundzüge der Planung berührt sind, was die Nichtanwendbarkeit des § 13 BauGB begründet.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ der Stadt Wernigerode befindet sich südwestlich vom Stadtzentrum und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 Hektar. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die Streckenführung der Harzer Schmalspurbahn (HSB), im Osten durch den Brockenweg und im Süden vom Humboldtweg begrenzt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung entspricht einem Teilbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“. Es handelt sich dabei um das Flurstück 377 der Flur 29, Gemarkung Wernigerode mit einer Fläche von ca. 785 m² im Osten des ursprünglichen Geltungsbereiches (vgl. Abb. 1 und 2).



Abb. 1: Geltungsbereich Ursprungsbebauungsplan (unmaßstäblich) mit Markierung des Änderungsreiches

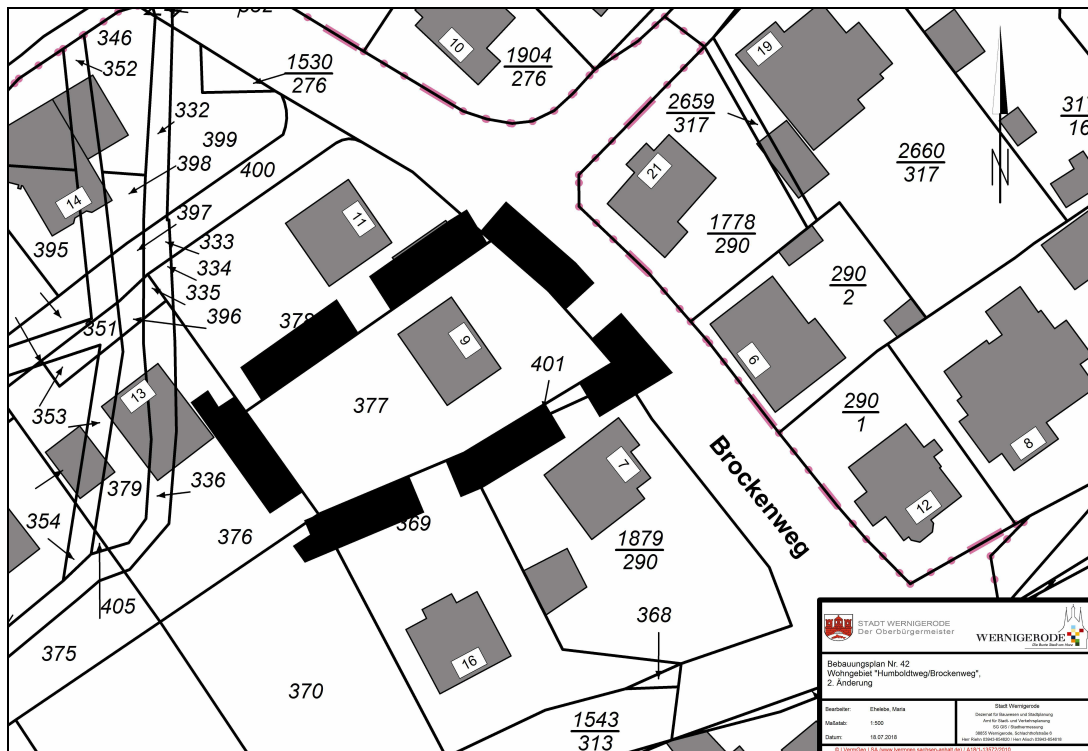


Abb. 2: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“ (unmaßstäblich) (Quelle: [ALKIS / 03/2018]) © L VermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A18/1-13572/2010)

3. Stand der räumlichen Planung

3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan für die Stadt Wernigerode weist für den vorliegenden Änderungsbereich eine umfassende Wohngebietsfläche aus (vgl. Abb. 3). Da die Bebauungsplanänderung den Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht (weiterhin Allgemeines Wohngebiet) ist sie gemäß dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode (Satzungsbe-
reich umrandet dargestellt) (Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode, Stand 2009)

3.2 Verbindliche Bauleitplanung

In seiner rechtskräftigen Fassung (Inkrafttreten am 25.02.2012) trifft der Bebauungsplan Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“ folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einschränkungen; nicht zulässig sind die unter § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen)
- Maß der baulichen Nutzung: flächendeckend Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Zwei- bis Dreigeschossigkeit; offene Bauweise; zulässig sind Einfamilien- sowie Doppelhäuser; unterschiedliche Angaben zu maximaler Trauf- oder Firsthöhe
- die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksflächen fest
- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig
- detaillierte grünordnerische Festsetzungen
- Zufahrten, Stellplatz und Wege auf den Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten
- anfallendes Oberflächenwasser ist in das im Plangebiet befindliche Gewässer „Stilles Wasser“ einzuleiten
- Freihaltung einer im Südwesten des Geltungsbereiches befindlichen Fläche, die der Gewässerunterhaltung dient

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“ sind der Abbildung 1 sowie der Planzeichnung zum Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

Im Zuge der **1. Änderung** des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“, welche am 05.07.2017 in Kraft trat, wurde im Südwesten des Plangebietes eine Baugrenze um ca. 3 m nach Norden verschoben und die Markierung eines zu erhaltenden Baumes entfernt, da dieser faktisch bereits nicht mehr vorhanden war (siehe Abb. 4).

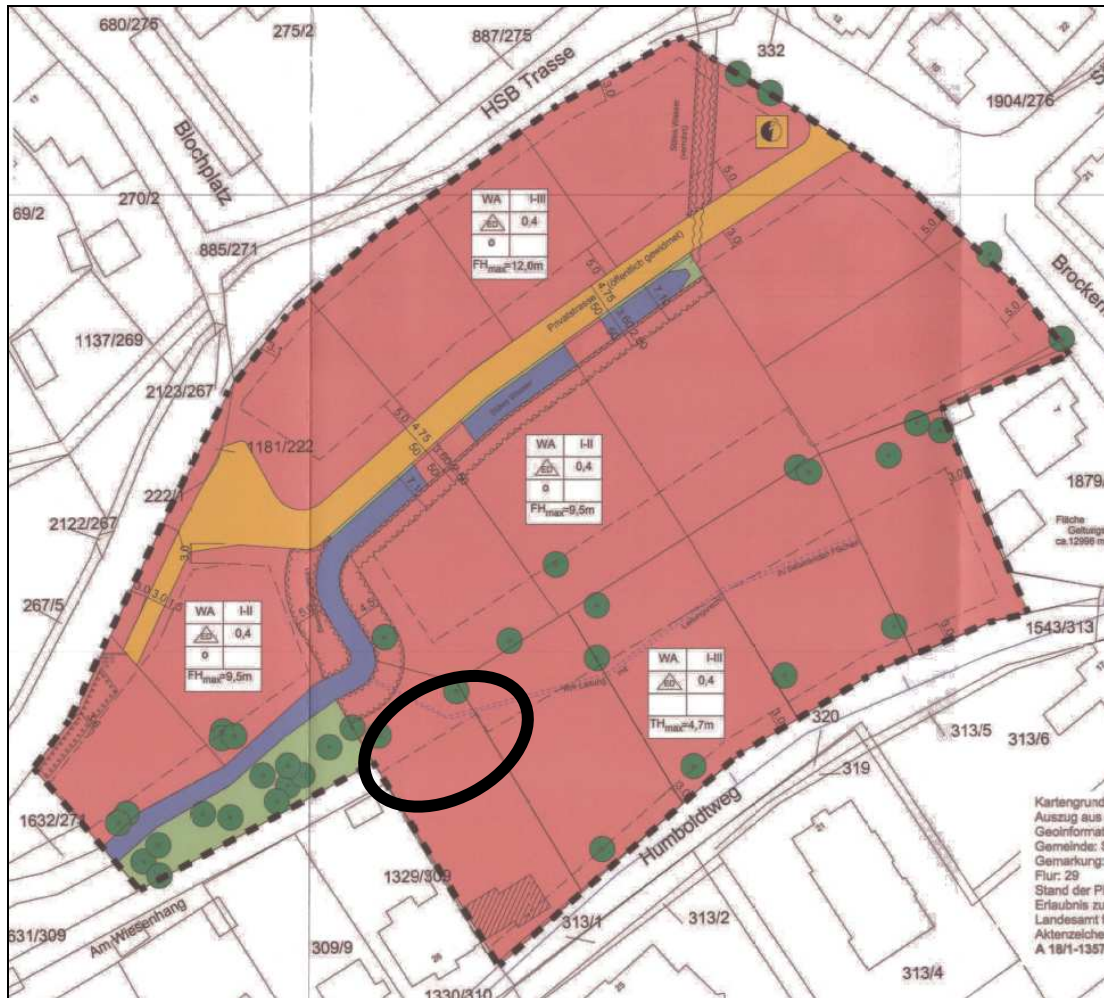


Abb. 4: Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wohngebiet Humboldtweg/Brockenweg“ (unmaßstäblich, Änderungsbereich markiert)

4. Bestandssituation

4.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebietes sind inzwischen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 vollständig mit Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Die 2. Änderung betrifft eines der bebauten Grundstücke ganz im Osten des Plangebietes, welches im Eingangsbereich zu dem Plangebiet liegt.

4.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist durch die öffentlich gewidmete Privatstraße „Brockenweg“ im Nordosten sowie südlich über den „Humboldtweg“ gesichert. Folglich ist die technische Erschließung des Gebiets ebenfalls gewährleistet. Durch die vorliegende 2. Änderung wird die Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht beeinträchtigt.

5. Ziele und Inhalt der Planänderung

5.1 Planungsanlass und Planungsziele

Wie der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ zu entnehmen ist, sollte das Plangebiet der umgebenden Bebauung städtebaulich angepasst werden. „Dementsprechend wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.“ „Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2–5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie auf den umgebenden Gebietscharakter störend wirken würden.“

Anlass einer Änderung eines Bebauungsplans ist in der Regel ein konkret anstehendes Bauvorhaben, welches nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, es dennoch dem städtebaulichen Bedenken nicht entgegensteht. Oftmals handelt es sich um geringfügige Abweichungen, für die aber eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erteilt werden kann. Solche geringfügige Abweichungen sind unter anderem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe, zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche, Baulinien, Baugrenzen, oder - wie im vorliegenden Fall der 2. Änderung - eine Anpassung an die Art der baulichen Nutzung.

Das bereits mit einem Gebäude bebaute Flurstück 377 der Flur 29, Gemarkung Wernigerode wurde im Jahr 2015 erworben und wird durch die Eigentümer vollumfänglich als Praxisräume für die Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie genutzt. § 13 BauNVO bietet „für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4“ die Möglichkeit Räume eines Gebäudes für die Berufsausübung zu nutzen. Jedoch ist es nach § 13 BauNVO nicht zulässig in einem Allgemeinen Wohngebiet ganze Gebäude für diese Nutzung in Anspruch zu nehmen, so dass diese Praxis auf Grund der bestehenden Festsetzungen nicht genehmigungsfähig ist. Eine Befreiung von den bestehenden Festsetzungen kann jedoch nicht erteilt werden, da dafür die Voraussetzungen nicht vorliegen. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Diese Bebauungsplanänderung erfolgt auf Grundlage des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Exkurs § 1 Abs. 10 BauNVO

„Wären bei Festsetzung eines Baugebiets nach den §§ 2 bis 9 in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben. Die Sätze 1 bis 3 gelten auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen.“

§ 1 Abs. 10 BauNVO ermöglicht somit einen erweiterten Bestandsschutz für „Fremdkörper“ in einem anderen Zwecken dienenden Baugebiet. Er bildet die Rechtsgrundlage für eine anlagenbezogene Planung im Sinne einer Einzelfallregelung, so dass baugebietsfremde Nutzungen ganz gezielt zugelassen werden können. Eine Störung für die angrenzenden Bereiche im übrigen Baugebiet darf sich daraus jedoch nicht ergeben.

Von dieser Regelung für baugebietswidrige Vorhaben nach § 1 Abs. 10 BauNVO kann auch dann Gebrauch gemacht werden, wenn die Anlage bereits vor dem Erlass oder der Änderung des Bebauungsplans nicht (mehr) hätte genehmigt werden können. Sie setzt lediglich voraus, dass die Anlagen bereits tatsächlich vorhanden sind. Die Festsetzung des Baugebiets muss der Grund dafür sein, dass die Anlage an sich bauplanungsrechtlich unzulässig wäre.

Durch die Änderung bleibt jedoch die „allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt“ (§ 1 Abs. 10 Satz 3 BauNVO). Die punktuelle Zulässigkeit für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger greift nicht in das Interessengeflecht des Bebauungsplanes ein, so dass das Recht für die Etablierung eines solchen freiberuflichen Tätigkeitsfeldes durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren geschaffen werden kann.

Das BauGB enthält keine Regelungen, in welcher Form ein Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Auch wenn die Bebauungspläne im Regelfall eine Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen umfassen, kann der Plangeber auch reine Textbebauungspläne aufstellen, in denen sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans einschließlich des Geltungsbereichs als textliche Festsetzungen erfolgen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 wird demnach in Form eines Textbebauungsplanes durchgeführt, da diese Form sachgemäß und ausreichend ist und die Erstellung einer detaillierten Planzeichnung nicht erfordert.

5.2 Inhalt der Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer vorhandenen, nach den bestehenden Festsetzungen unzulässigen und damit baugebietsfremden Nutzung geschaffen. Mit der neuen Festsetzung ist es zukünftig ausnahmsweise zulässig, das im Änderungsbereich bestehende Gebäude vollumfänglich durch die freiberufliche Tätigkeit einer Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie zu nutzen.

Es wird damit eine Nutzungsart ermöglicht, die ebenfalls bereits in der direkt angrenzenden, bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 möglich ist und auch besteht. Der Änderungsbereich umfasst eines der beiden einzigen direkt an den „Brockenweg“ angrenzenden und von dort erschlossenen Grundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 42. Damit schließt sich der Bereich der vorliegenden Änderung unter dem Aspekt der zulässigen Nutzungen an die Umgebung an und fügt sich in diese ein.

Der betreffende Änderungsbereich befindet sich ganz im Osten des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes und damit in direkter Anbindung an die Erschließungsstraße „Brockenweg“ (vgl. Abb. 2). Damit ist das betreffende Grundstück unmittelbar über eine öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes zu erreichen. Auch die Parkflächen haben direkten Zugang zum „Brockenweg“, so dass keine zusätzlichen Verkehre innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 42 zu erwarten sind. Der Praxisbetrieb erfolgt nur an Werktagen, was der Erholungsfunktion, die einem Allgemeinen Wohngebiet unter anderem zukommt, nicht entgegensteht.

Diese ganz spezielle und konkrete Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO entfällt, sobald die hierdurch ermöglichte Anlage aufgegeben wird. Dies ist ausdrücklich so gewollt. Der Eigentümer ist darüber hinaus nicht verpflichtet von der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch zu machen. Er kann jederzeit auf die nach der Gebietsnorm zulassungsfähigen Nutzungen zurückgreifen.

6. Städtebauliche Belange

6.1 Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten laut § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen.

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstücks mit der 2. Änderung beibehalten werden, besteht kein neuer Eingriff in die Natur. Durch die vorliegende Planung entstehen somit keine schädlichen Umweltauswirkungen. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB vertretbar und zulässig. Demzufolge ist für die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 eine Umweltprüfung und diesem Zusammenhang ein Ausgleich nicht erforderlich.

6.2 Belange der Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung ausschließlich positiv berührt, da die Etablierung einer freiberuflichen Tätigkeit in der Kinder- und Jugendlichenpsychotherapie ermöglicht wird. Dabei handelt es sich um eine bereits ortsansässige Praxis, welcher es andernfalls voraussichtlich nicht möglich gewesen wäre weiterhin in Wernigerode ihren Sitz zu haben.

6.3 Sonstige städtebauliche Belange

Alle weiteren städtebaulichen Belange bleiben durch die vorliegende Änderung unberührt.

7. Frühere Festsetzungen


Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der Bebauungsplanänderung treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.


8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Die für den Ursprungsbebauungsplan Nr. 42 getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die vorliegende 2. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

9. Kostenübersicht

Für die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Haushaltsmittel der Stadt Wernigerode benötigt. Kosten entstehen der Stadt Wernigerode damit nicht.


Gaffert
Oberbürgermeister



Wernigerode, den 04.04.2019