BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:067/2017

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:22.08.2017

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg"
hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg"

Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg" hat die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO und damit die Schaffung von Baurecht für die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden zum Ziel. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.
2. Da auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg" gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, sich in einer zweiwöchigen Auslegungsfrist über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg" zu informieren und zu der Planung zu äußern.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
04.09.2017 Bau- und Umweltausschuss				
28.09.2017 Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

keine

:

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 14 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die örtliche Schaffung von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen dieser Segmente in Wernigerode gerecht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 erfolgt für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung eines Wohngebietes. Dies widerspricht der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, der im Nordosten des Geltungsbereiches eine Fläche für Wald festschreibt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindege-

biets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nimmt eine Fläche von ca. 1,4 ha ein. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt jedoch unter 10.000 m² und unterschreitet somit den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13b BauGB. Er umfasst die derzeit brach liegende Fläche der ehemaligen Hotelanlage „Lindenberg“ mit den zugehörigen Freiflächen und ist als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu betrachten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind damit gegeben.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich südlich des Stadtzentrums von Wernigerode auf dem „Lindenberg“. Es wird über die Wilhelm-Raabe-Straße, die Deliusstraße und die Huberstraße erschlossen. Der seit vielen Jahren leerstehende Hotelkomplex wurde Anfang 2017 abgerissen. Das Grundstück zeichnet sich durch eine starke Hanglage mit einer Höhendifferenz von ca. 15-20 m aus. Das Gebiet weist zudem eine Vielzahl an Altbäumen und Ruderalbeständen auf.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. Nach diesem am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Paragraphen kann befristet bis zum 31. Dezember 2019 ein Bebauungsplan, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird von insgesamt weniger als 10.000 m².

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Stadt Wernigerode besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, denn im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Jedoch wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgen.

Die Öffentlichkeit bekommt frühzeitig die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 57 "Wohngebiet Lindenberg" zu informieren und zu der Planung zu äußern. Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet.

Im Zuge der Vorplanung erfolgte bereits mit berührten Trägern öffentlicher Belange eine Abstimmung von Planungsvorgaben, zu Entwurf und Verfahren. Auch diese Ergebnisse werden Berücksichtigung in dem Entwurf finden.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage
Bebauungsplan Nr. 57 „Wohngebiet Lindenberg“
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung