

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:080/2017

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Herr Zagrodnik

Datum:23.08.2017

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 10 "Wohnpark Charlottenlust"

hier: Beschluss über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 "Wohnpark Charlottenlust"

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ wird laut Planentwurf vom 23.08.2017 entsprechend § 13 BauGB geändert.
2. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ wird in der Fassung vom 23.08.2017 gebilligt und der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Den von der Änderung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wird gemäß § 13 Abs. 2 Satz 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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:

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ ist am 22.07.1993 in Kraft getreten. Mit diesem Bebauungsplan wurde Baurecht für die größte zusammenhängende Wohngebietserweiterung nach 1990 in Wernigerode geschaffen.

Der Bebauungsplan wurde mehrfach geändert. Die erste und zweite Änderung sind bereits 1996 rechtskräftig geworden, die dritte und bisher letzte Änderung ist zum 29.06.2013 in Kraft getreten. Von dieser Änderung waren Teilbereiche der Straße Zur Aue betroffen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde zwingend auf 3 festgesetzt, die Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,3 heraufgesetzt, eine Traufhöhe von mind. 4 m festgelegt, Gemeinschaftsstellplätze wurden zugunsten einer Straßenverbreiterung aufgegeben und die Fläche des Baufeldes vergrößert und begradigt. Auch wurden Baulinien in Baugrenzen umgeändert.

Der jetzige Eigentümer des Grundstückes Kaiserbreite 12-14 möchte das Grundstück mit einem Wohngebäude bebauen. Die bestehende Situation mit den vorhandenen baulichen Anlagen und ihren Auswirkungen (Gemeinschaftsstellplätze wurden aufgrund von Feuerwehrumfahrungen nicht errichtet) und der beabsichtigten dominierenden Südausrichtung des Wohngebäudes führten zu einem Entwurf, der nicht den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes entspricht. Zum einen kön-

nen die Gemeinschaftsstellplätze nicht an der vorgesehenen Stelle errichtet werden. Der Bauherr plant die notwendigen Stellplätze im vorhandenen Baufeld, nördlich des geplanten Gebäudes. Zum anderen ragt das Gebäude über die vorgesehenen Baugrenzen hinaus. In östlicher Richtung, zum Nachbarn Kaiserbreite 16-18a, verschiebt sich die Baugrenze um 0,80 m in Richtung des Nachbarn. In östlicher Richtung, zur Kaiserbreite 8-10, tritt die Baugrenze im Knickpunkt um 4,50 nach Norden und Osten heraus. Damit wird die Dimension des Baufeldes geringfügig vergrößert. Der Baukörper selbst wird aber nur die Hälfte des Baufeldes beanspruchen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Demzufolge ist die Voraussetzung für eine vereinfachte Bebauungsplanänderung, dass mit der Änderung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung nur auf Einzelheiten der Planung bezieht. Dazu zählt unter anderem die Veränderung von Baulinien oder Baugrenzen oder der Bebauungstiefe. Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung nicht berührt, weil das Grundkonzept der Stadt für diese Fläche durch die Änderung weiterhin bestehen bleibt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß § 3 BauNVO als reines Wohngebiet erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse bleiben von der Änderung unberührt (Sie sind jetzt nur zwingend auf drei Vollgeschosse festgesetzt worden, bisher waren zwei bis drei Vollgeschosse zulässig). Ebenso bleiben die textlichen Festsetzungen dem planungsrechtlichen Grunde nach bestehen. Die Streichung der Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie sonstigen störenden Gewerbebetrieben ändert die zulässige Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet nicht. Sowohl die planerische Grundkonzeption als auch der Gebietscharakter sind von der 4. Änderung des Bebauungsplans demzufolge nicht betroffen. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Infolgedessen kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlagen:
1. Planzeichnung
2. Begründung