

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:009/2018

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Herr Zagrodnik

Datum:10.01.2018

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84"
hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84"

Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 59 "Breite Straße 84" hat die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO, eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines sonstigen Sondergebietes (Parkhaus) nach § 11 BauNVO zum Ziel. Damit soll in einer innerstädtischen Lage Baurecht für die Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden und Wohn- und Geschäftsgebäuden inklusive der notwendigen Stellplätze geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Da auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84" 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 Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84" gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zu informieren und zu der Planung zu äußern.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
29.01.2018	Bau- und Umweltausschuss				
22.02.2018	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes i. S. v. § 4 BauNVO in Verbindung mit einem straßenbegleitenden Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO geschaffen werden. Die für die Nutzung beider Baugebiete notwendigen Stellplätze werden separat über ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier Parkhaus, gesichert. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die örtliche Schaffung von Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbauten für altersgerechtes Wohnen im allgemeinen Wohngebiet und mit Wohn- und Geschäftshäusern im Mischgebiet ab. Damit wird der Bebauungsplan der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen und der baurechtlichen Sicherung der charakteristischen Bebauung der Breiten Straße als Geschäftsstraße in Wernigerode gerecht.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 59 nach Art ihrer Nutzung entspricht bis auf das sonstige Sondergebiet den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, der im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche als Mischgebiet und im Süden eine Fläche für Wohngebiete festschreibt. Damit entsprechen die Festset-

zungen des Bebauungsplanes nicht denen des Flächennutzungsplanes. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aber aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nimmt eine Fläche von ca. 0,75 ha ein. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, kann somit nur unter 7.500 m² bleiben und unterschreitet somit den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Damit kann auch die Vorprüfung des Einzelfalls über die Einschätzung erheblicher Umweltauswirkungen entfallen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass es keine Bebauungspläne gibt, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes stehen. Dies ist in diesem Fall gegeben, damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im Zentrum der Stadt Wernigerode, östlich des Innenstadtkerns und nordwestlich des Schlosses. Es schließt sich südlich an die Breite Straße an und erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung bis zur südlich verlaufenden Grubestraße, an welcher auch ein Teil der historischen Stadtmauer verläuft. Er umfasst die derzeit zu großen Teilen brach liegende Fläche zwischen der straßenbegleitenden Bebauung der Schäferstraße im Osten, der Grubestraße im Süden und der Großen Schenkstraße im Westen. Das Gelände ist aktuell nur von der Breiten Straße aus frei zugänglich. Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 bis 15 % und von West nach Ost mit ca. 1,5 % ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 250,1 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 239,3 m ü. NHN.

Die Öffentlichkeit bekommt frühzeitig die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 59 "Breite Straße 84" zu informieren und zu der Planung zu äußern. Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

1. Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“
2. Vorentwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“