

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:112/2019

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Herr Zagrodnik

Datum:10.09.2019

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Schmatzfelder Straße" im beschleunigten Verfahren hier: Aufstellungs-, Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 66 "Schmatzfelder Straße" 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 Bebauungsplanes erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 05.09.2019 wird mit beigefügter Begründung gebilligt.
3. Der Entwurf wird mit Begründung i. d. F. vom 05.09.2019 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (30-tägige Auslegung) öffentlich ausgelegt.
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf gegeben.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein-stimmig	Ja	Nein	Ent-haltung
23.09.2019	Bau- und Umweltausschuss				
24.10.2019	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Schmatzfelder Straße" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i.S.v. § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die örtliche Schaffung von Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen dieser Segmente in Wernigerode gerecht.

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das überwiegende Gebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar, weitere Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a 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 Gemein-

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

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 4.800 m² und unterschreitet somit im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Er umfasst das bestehende Mehrfamilienhaus und angrenzende derzeit brach liegende Flächen, die als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu betrachten ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind damit gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 b 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 § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich östlich der Schmatzfelder Straße in unmittelbarer Nähe zur nördlich verlaufenden Holtemme und deren Schutzgebiet. Im Osten grenzt eine Erholungsfläche mit gärtnerischer Nutzung an. Im Süden liegt eine Kleingartenanlage und westlich ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit Verkauf, Werkstatt und Außenstellplätzen).

Das Plangebiet wird verkehrlich durch eine private Stichstraße erschlossen. Diese Stichstraße zweigt unmittelbar von der Schmatzfelder Straße (B 244) am Autohaus ab und führt zum bestehenden Wohngebäude.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13 b 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.

Die Öffentlichkeit wird im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs inklusive Begründung beteiligt. Parallel zu der 30-tägigen öffentlichen Auslegung im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung sowie auf der Internetseite der Stadt, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage
Anlage 1 – Planzeichnung BP Nr. 66 i. d. F. vom 05.09.2019
Anlage 2 – Begründung BP Nr. 66 i. d. F. vom 05.09.2019