

# BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

**Einreicher:** Oberbürgermeister

**Nr.:129/2019**

**Federführendes Amt:** Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

**Stadtrat**

**Verfasser:** Herr Zagrodnik

Datum:24.10.2019

## Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 Wohnbebauung "An der Gartenbreite" Ortsteil Minsleben im beschleunigten Verfahren  
hier: Aufstellungsbeschluss

## Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 70 Wohnbebauung "An der Gartenbreite" hat die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zum Ziel. Damit soll Baurecht für die Bebauung des Plangebiets mit Wohngebäuden geschaffen werden. 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. 70 Wohnbebauung "An der Gartenbreite" 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. 70 Wohnbebauung "An der Gartenbreite" im Vorentwurf 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
11.11.2019	Bau- und Umweltausschuss				
26.11.2019	Ortschaftsrat Minsleben				
05.12.2019	Stadtrat Wernigerode				

## Finanzielle Auswirkungen:

Keine

## Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 70 Wohnbebauung "An der Gartenbreite" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes i. S. v. § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die Schaffung von einer Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode gerecht.

Der gültige Flächennutzungsplan (Planstand: 22.06.2009) stellt den gesamten Geltungsbereiches als Fläche für Landwirtschaft dar.

Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Für das Baugebiet soll jedoch § 13b BauGB zur Anwendung kom-

men. Aufgrund der Regelungen in § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans 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.

Derzeit werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt, die mit einem geringen Anteil an Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen bestanden sind. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 13.721 m<sup>2</sup>, welche sich direkt an die im Süden und Westen bestehende Bebauung anschließt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich Flächen für Landwirtschaft an.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs beläuft sich die zulässige Grundfläche auf ca. 5.168 m<sup>2</sup>. Somit wird der gem. § 13b BauGB zulässige Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup> unterschritten. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind damit gegeben. 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.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die westlich des Geltungsbereiches verlaufende Straße Gartenbreite erschlossen. Vorgeschlagen wird eine dreireihige Bebauung die durch Stichstraßen von der Gartenbreite aus erschlossen wird.

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 ein substantieller Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Die Öffentlichkeit bekommt frühzeitig die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Vorentwurfes des Bebauungsplans Nr. 70 Wohnbebauung "An der Gartenbreite" zu informieren und zu der Planung zu äußern. Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet.

Gaffert  
Oberbürgermeister

Anlage  
Anlage 1 – Vorentwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 70 i. d. F. vom 22.10.2019  
Anlage 2 – Vorentwurf Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 70 i. d. F. vom 22.10.2019