

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:130/2019

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:24.10.2019

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Börstedter Straße", Ortsteil Silstedt im beschleunigten Verfahren

hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt hat die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO zum Ziel. Damit soll Baurecht für die Bebauung des Plangebietes 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. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt 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. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt 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				
27.11.2019 Ortschaftsrat Silstedt				
05.12.2019 Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt 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 Einfamilien- und Doppelhäusern ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode und seinen Ortsteilen gerecht.

Der gültige Flächennutzungsplan (Planstand: 22.06.2009) stellt den westlichen Teil des Plangebietes (Teilfläche 1 vollständig, Teilfläche 2 zu einem kleinen Teil) als Wohnbaufläche dar. Der restliche Teil von Teilbereich 2 des Geltungsbereiches wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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 kommen. 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 als ungenutztes Gartenland bzw. Ackerfläche genutzt. Es besteht ein geringer Anteil an Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs umfasst eine Fläche von ca. 6.719 m², welche sich direkt an die im Westen bestehende Bebauung anschließt. Südlich von Teilbereich 1 des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude, die weitere Umgebung ist durch Gartenland sowie Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet.

Die zulässige Grundfläche in dem vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf überschreitet den gem. § 13b BauGB zulässigen Schwellenwert für die Grundfläche von 10.000 m² nicht. 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 öffentlichen Erschließungsstraßen „Börstedter Straße“ (Teilbereich 1) sowie „Schmiedestraße“ (Teilbereich 2) angebunden. Innere Erschließungswege sind nicht erforderlich.

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 sowie deren Ortsteilen besteht jedoch unstrittig ein substantieller Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Die Öffentlichkeit bekommt frühzeitig die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Vorentwurfs des Bebauungsplans Nr. 69 „Börstedter Straße“ zu informieren und zu der Planung zu äußern. Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

Anlage 1 - Vorentwurf Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt i .d. F. vom 21.10.2019

Anlage 2 - Vorentwurf Begründung Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt i. d. F. vom 21.10.2019

Ablage 3 - Vorentwurf Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt i. d. F. vom 21.10.2019