

# BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

**Einreicher:** Oberbürgermeister

**Nr.:051/2016**

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

**Stadtrat**

**Verfasser:** Frau Lehnigk

Datum:31.05.2016

## Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplanverfahren Nr. 53 "Unterm Eichberg West"

hier: Billigungs- und Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

## Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 53 „Unterm Eichberg West“ hat das Ziel, in der Stadt Wernigerode ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13, 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter örtlicher Bauvorschrift i. d. F. vom 30.05.2016 wird mit beigefügter Begründung gebilligt.
3. Der Entwurf wird mit Begründung i. d. F. vom 30.05.2016 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (einmonatige 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
13.06.2016 Bau- und Umweltausschuss				
23.06.2016 Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen: keine

## Begründung:

Auf einer brachliegenden, ehemals als Gärten genutzten Fläche in Hasserode, westlich des Bebauungsplangebietes Nr. 33 „Unterm Eichberg“, soll ein weiteres kleines Wohngebiet entwickelt werden. Beabsichtigt ist die Errichtung von bis zu 8 Wohnhäusern nördlich des Mühlgrabens auf einer Fläche zwischen Mühlgraben und der Straße „Am Eichberg“. Zusätzlich sollen unmittelbar südlich des Mühlgrabens zwei Ferienhäuser errichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Unterm Eichberg West“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohngebietes soll von der bestehenden Wendeanlage der Frankenfeldstraße aus erfolgen.

Im Bereich des künftigen Wohngebietes wurden im Jahr 1972 Gartenlauben errichtet. Das Grundstück wurde rückübertragen und zwischenzeitlich vom gegenwärtigen Investor erworben. Die Pachtverträge für die Gärten sind alle gekündigt und bereits ausgelaufen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt in etwa 0,4 ha. Als Gebäude sind im Plangebiet gegenwärtig nur einige Gartenlauben vorhanden. Nordwestlich und westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Harz und nördliches Harzvorland“ an. Außerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes ist das Plangebiet von Wohngebieten umgeben, die mit freistehenden Wohngebäuden bebaut sind. Dabei handelt es sich um Wohngebäude mit ein oder zwei Vollgeschossen.

Auf dem kleineren, südlich des Mühlgrabens gelegenen Teil des Plangebiets ist die Errichtung von zwei Ferienhäusern mit je einer Wohnung vorgesehen.

Die neuen Wohngebäude sollen sich sowohl hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als auch der äußeren Gestaltung nach in die nähere Umgebung einfügen. Dies wird durch die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes gewährleistet. Die künftigen Baugrundstücke werden unterschiedlich groß sein und Flächen ab 400 m<sup>2</sup> aufweisen. Als Bauformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Wohngebäude weisen höchstens zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand auf. Die zulässige Höhe der Wohngebäude wird dem Maß des angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 33 „Unterm Eichberg“ entsprechen.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Für die Errichtung von zwei Ferienhäusern wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Dieses relativ kleinflächige Sondergebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt, sodass der FNP entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Inkrafttreten des B-Planes im Wege der Berichtigung angepasst wird. Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wernigerode wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Parallel zu der einmonatigen öffentlichen Auslegung im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung, Amt für Stadt- und Verkehrsplanung sowie auf der Internetseite der Stadt, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

Gaffert  
Oberbürgermeister

Anlage

1. Planzeichnung, textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift
2. Begründung