

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Unterm Augstberg“

Kurzbegründung:

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Unterm Augstberg“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO im bisherigen Außenbereich geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt auf die Schaffung einer Wohnbebauung bestehend aus Einfamilien-, Doppel-, Mehrfamilien- oder Reihenhäusern ab. Um dem demografischen Wandel gerecht zu werden, bieten die geplanten Bauungen auch die Möglichkeit, mehrere Generationen unter einem Dach wohnen zu lassen. Der Bebauungsplan wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode gerecht.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Unter der Voraussetzung, dass bis zum 31. Dezember 2019 ein Aufstellungsbeschluss gefasst wird und bis zum 31.12.2021 der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst wird, gelten gem. § 13b Satz 1 BauGB für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen im Außenbereich begründet wird, die sich direkt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, die vereinfachten Verfahrensregeln des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Die wesentlichen Vorteile sind:

- Es besteht keine Verpflichtung zur Erarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- Ein paralleles oder nachholendes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich; der Flächennutzungsplan kann im Zuge einer Berichtigung später angepasst werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs umfassen die sechs allgemeinen Wohngebiete eine Fläche von insgesamt 32.215 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt nach dem vorgesehenen städtebaulichen Konzept bei 8.305 m² und somit unter der Schwelle von 10.000 m².

I.2 Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs umfasst eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche sich direkt an die im Westen der Wernigeröder Straße und südlich der Wernigeröder Straße bestehenden Bauungen im Ortsteil Benzingerode anschließt. Im Norden grenzt der Augstberg an das Plangebiet. Das Gebiet des Bebauungsplans weist eine Steigung von ca. 15 % von der Wernigeröder Straße bis zum Augstberg auf.

Das künftige Wohngebiet wird über die Wernigeröder Straße erschlossen. Die für das Wohngebiet erforderlichen technischen Erschließungsmedien sind noch herzustellen.

II. Planerische Ausgangssituation

II.1 Ziele der Raumordnung, Landesplanung und Regionalplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Harz (REP Harz) vom 9. März 2009 enthalten. Der LEP-LSA wurde als Verordnung mit Datum vom 16. Februar 2011 beschlossen. Der Plan ist am Tag nach seiner Veröffentlichung, die am 11. März 2011 erfolgte, im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft getreten.

Soweit zur Zeit ersichtlich, stehen Ziele der Raumordnung und Landesplanung dem Bebauungsplanvorhaben nicht entgegen.

II.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (Planstand: 22.06.2009) stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zusätzlich werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 Satz 1 und 2 i. V. mit § 5 Abs. 2a BauGB dargestellt).

Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Bebauungsplan beeinträchtigt jedoch nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets. Deshalb soll hier § 13b BauGB angewendet werden. Somit ist der Flächennutzungsplan später lediglich im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

III. Planinhalt

III.1 Art und Maß der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf setzt sechs allgemeine Wohngebiete fest. Diese unterscheiden sich in der Geschossigkeit. Die Zahl der Vollgeschosse nimmt von Ost nach West ab - von II+DG auf I für die Bebauung, die im Westen an die offene Landschaft angrenzt.

In den WA 1, 2, 3, 5 und 6 wird eine offene Bebauung festgesetzt. In WA 4 wird eine abweichende Bebauung festgesetzt, da die Reihenhausbebauung länger als 50 m ist.

Nachstehende Übersicht fasst die Situation der Grundflächen zusammen:

| Baugebiet | Fläche der WA (qm) | GRZ | Grundfläche (qm) | Anteil des jeweiligen WA an der gesamten Baufläche in % |
|-----------|--------------------|-------------|------------------|---|
| WA 1 | 8.367,26 | 0,2 | 1.675 | 18,03 |
| WA 2 | 3.780,56 | 0,3 | 1.135 | 13,55 |
| WA 3 | 6.091,94 | 0,25 | 1.525 | 19,74 |
| WA 4 | 3.131,12 | 0,4 | 1.255 | 17,76 |
| WA 5 | 2.051,16 | 0,25 | 515 | 6,18 |
| WA 6 | 8.793,31 | 0,25 | 2.200 | 24,74 |
| | 32.215,35 | 0,26 | 8.305 | 100 |

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird durch eine ringförmige Planstraße erschlossen und über zwei Anschlüsse an die Wernigeröder Straße angebunden. Die Verkehrsfläche beträgt ca. 6.970 m². Entlang der Planstraße sind teilweise Stellplätze für die Bewohner vorgesehen. Im Straßenraum sind zudem Baumpflanzungen vorgesehen. Eine detaillierte Planung der Verkehrsflächen und Grün- bzw. Freiraumgestaltung erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Regenwasserversickerung

Die vorläufigen Überlegungen zur Regenwasserversickerung sehen eine Versickerung auf den privaten Grundstücken durch eine niedrige Versiegelung vor, sowie der Einsatz von Flachdächern mit extensiver Begrünung. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Infrastruktur. Die Ausarbeitung des Regenwasserversickerungskonzepts sowie die Bereitstellung/Anschluss der technischer Infrastruktur und des Energiekonzepts erfolgt im laufenden Verfahren.

Artenschutz

Obwohl ein Umweltbericht nicht erforderlich ist, sind unabhängig davon die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Die entsprechenden Gutachten sind während des Planverfahrens zu erarbeiten.

IV. Auswirkungen der Planung

Finanzielle Auswirkungen:

Keine. Der Vorhabenträger (MA Bau Consult GmbH) übernimmt die Kosten der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs sowie die Kosten aller notwendigen Gutachten und Fachbeiträge.

Ein begleitender städtebaulicher Vertrag zur detaillierten Regelung der Kostenübernahmen wird zwischen dem Investor und der Stadt Wernigerode geschlossen.

Anlage:

Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 65 „Unterm Austberg“
Arbeitsstand: 10.09.2019