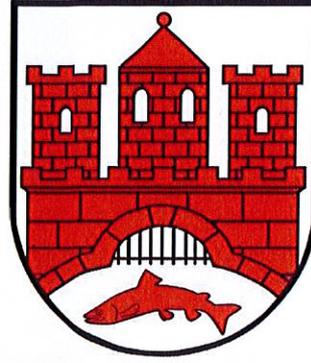
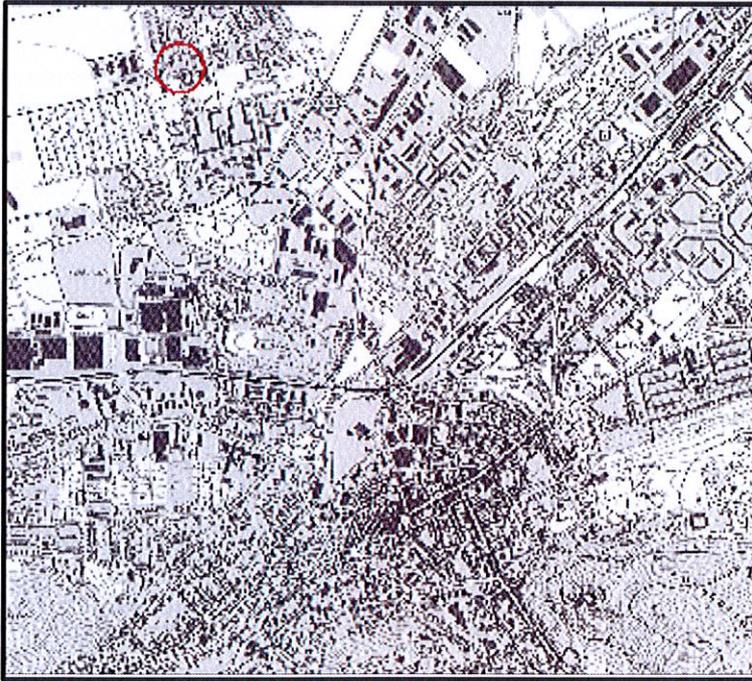


Stadt Wernigerode



Begründung



Kartengrundlage: Auszug aus TK 10/6/2014 © L Verm Geo LSA

www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/A18/113572/2010

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“

Wernigerode, 09.02.2018

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen.....	Seite 2
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	Seite 3
3. Ziele und Zweck der Planung.....	Seite 3
4. Begründung der textlichen Festsetzungen.....	Seite 5
5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	Seite 5
6. Erschließung.....	Seite 5
7. Hinweise.....	Seite 6

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen der Planaufstellung sind:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), in der Fassung vom 03.11.2017 BGBl. / S. 3634.

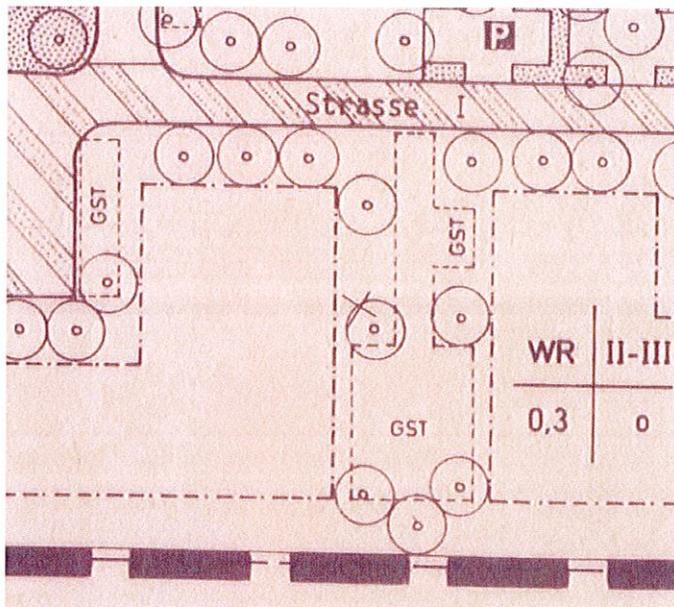
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. / S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 21.11.2017 (BGBl. / S.3786)

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. / S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Bauordnung Sachsen Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode, rechtskräftig seit 27.06.2009.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 13.04.1993.



Planzeichnung 1993

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 erfolgen. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht ändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Demzufolge ist die Voraussetzung für eine vereinfachte Bebauungsplanänderung, dass mit der Änderung, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass die planerische Grundkonzeption nicht berührt wird, wenn sich die Planänderung nur auf Einzelheiten der Planung bezieht. Dazu zählt unter anderem die Veränderung von Baulinien oder Baugrenzen oder der Bebauungstiefe. Die Grundzüge der Planung werden durch die 4. Änderung nicht berührt, weil das Grundkonzept der Stadt für diese Fläche durch die Änderung weiterhin bestehen bleibt. Ebenso bleiben die textlichen Festsetzungen dem planungsrechtlichen Grunde nach bestehen. Die Streichung der Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen sowie sonstigen störenden Gewerbebetriebe ändert die zulässige Art der baulichen Nutzung im reinen Wohngebiet nicht. Sowohl die planerische Grundkonzeption als auch der Gebietscharakter sind von der 4. Änderung des Bebauungsplans demzufolge nicht betroffen. Aus diesem Grund kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert werden. Infolgedessen kann von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind die Gemeinschaftsstellplätze im östlichen Geltungsbereich nicht mehr festgesetzt, auch entfallen mit dieser Änderung des Bebauungsplanes die im östlichen Geltungsbereich verorteten Baumpflanzungen. Beides ist bisher nicht umgesetzt worden, aus dem Grunde einer bisherigen Nutzung als Feuerwehzufahrt. Weiterhin bestand für die Nutzung der Gemeinschaftsstellplätze kein Bedarf, auch deshalb sind diese nicht errichtet worden. Ziel innerhalb des reinen Wohngebietes ist die Schaffung von Baurecht für eine dreigeschossige Wohnbebauung mit leicht veränderten Baugrenzen in westlicher Richtung um einen Bereich von 4,50 m x 4,50 m und östlicher Richtung um einen Bereich von ungefähr 0,8 m um hier funktionsgerechten Wohnraum zu schaffen.

4. Begründung der textlichen Festsetzungen

Die Art der Nutzung soll vom Ursprungplan beibehalten werden, um den Charakter des Wohngebietes auch im Änderungsbereich zu erhalten.

Die textliche Festsetzung, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie sonstige störende Gewerbebetriebe unzulässig sind, ist aus den textlichen Festlegungen herausgenommen worden, da diese Nutzung im Reinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind.

Es wird eingeschätzt, dass es sich bei Läden mit $\leq 100\text{m}^2$ Verkaufsfläche um ein „Nachbarschaftsladen“ handelt, der in diesem Gebiet der Wohnruhe in einem reinem Wohngebiet gerecht wird. Diese sind als inhabergeführte Einzelhandels- und Handwerksbetriebe mit Bedienfunktion zu klassifizieren. Darunter zählen für den Geltungsbereich als Handwerksbetriebe Bäckereien, Fleischereien und Konditoreien. Die Einzelhandelsbetriebe werden beschränkt auf Blumen- und Tabaksortimente sowie auf Nahrungs- und Genussmittelsortimente. Ausgeschlossen werden sollen solche Verkaufsangebote, die typischerweise auch Öffnungszeiten innerhalb von Ruhezeiten (nach 22 Uhr aufweisen), wie z.B. Kioske. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind genehmigungspflichtig. Die größtmögliche Wohnruhe für das reine Wohngebiet ist dabei zu gewährleisten.

Mit Wegnahme der Festlegung für Gemeinschaftsstellplätze im östlichen Geltungsbereich wird eine Beruhigung zwischen den anliegenden Wohngebäuden bzw. der zukünftig zu errichtenden Wohnbebauung sichergestellt.

Stellflächen, Garagen oder Carports werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Wohnpark Charlottenlust“ am Bauvorhaben, auf dem Grundstück ermöglicht. Weiterhin sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ohne dabei den Standort festzulegen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Wernigerode.

5. Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen, um das Änderungsgebiet gestalterisch entsprechend des Bestandes zu entwickeln. Die Festsetzungen des ursprünglichen und für diese Fläche derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplanes sind übernommen worden. Damit soll das einheitliche Erscheinungsbild gewahrt bleiben.

Gemäß dem Bedarf des Bauherren und dem Anliegen der Energiepolitik sind als Ausnahme hinsichtlich der Festsetzung zu den Dächern Anlagen der alternativen Energiegewinnung wie Solaranlagen und Kollektoren zulässig. Die ist auch im bestehenden Bebauungsplan möglich. Da sich die Gestaltungssatzung ohne Festlegungen zu Ordnungswidrigkeiten und deren Strafen nur schwer durchsetzen lässt, ist als Ergänzung zu den bestehenden örtlichen Bauvorschriften hierzu eine Festsetzung aufgenommen worden.

6. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße „Kaiserbreite“.

Das Gebiet ist bereits komplett medientechnisch erschlossen. Die Medien sind im öffentlichen Raum vorhanden: Stadtwerke Wernigerode GmbH (Strom, Trinkwasser, Fernwärme)/WAHB (Wasser- und Abwasserverband Holtemme- Bode) für SW und RW.

Schmutz- und Regenwasser: Schmutz- und niederschlagswasserseitig ist das Gebiet über die Straße Kaiserbreite erschlossen.

Löschwasser: Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Ein entsprechender Unterflurhydrant mit 1150L/Min Durchflussmenge befindet sich auf der Kaiserbreite.

Die Umfahrung für die Feuerwehr ist dauerhaft freizuhalten. Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

7. Hinweise

Katastrophenschutz:

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Fund von Kampfmitteln jeglicher Art nie ganz ausgeschlossen werden kann. Weiterhin wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass auf Grund von ständigen Aktualisierungen die Beurteilung von Flächen bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

Zuständig für die Aufgaben nach der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA S. 167) sind gemäß § 8 Nr. 1 und 2 die Landkreise, die kreisfreie Stadt Dessau sowie die jeweiligen Polizeidirektionen anstelle der kreisfreien Städte Halle und Magdeburg.

Sollten bei Erschließungsarbeiten Kampfmittel aufgefunden werden oder besteht ein hinreichender Verdacht, ist umgehend das Ordnungsamt bzw. die Integrierte Leitstelle des Landkreises Harz oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu informieren. Alle weiteren Schritte erfolgen dann von dort aus.

Telekom:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt:

Die ausführenden Betriebe sind über die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde zu belehren. Nach § 9,3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit dem Merkmal eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt oder von ihm Beauftragter ist zu ermöglichen.

Grün- und Freiflächen

Die nördlich des geplanten Wohnhauses entstehende Freifläche wird adäquat des Gebäudes gestaltet. Mindestens 3 Baumstandorte sind anzulegen. Die Lage der Bäume obliegt der Freiflächengestaltung und wird deshalb nicht festgelegt.

Wernigerode, 09.04.2018


(Oberbürgermeister)

