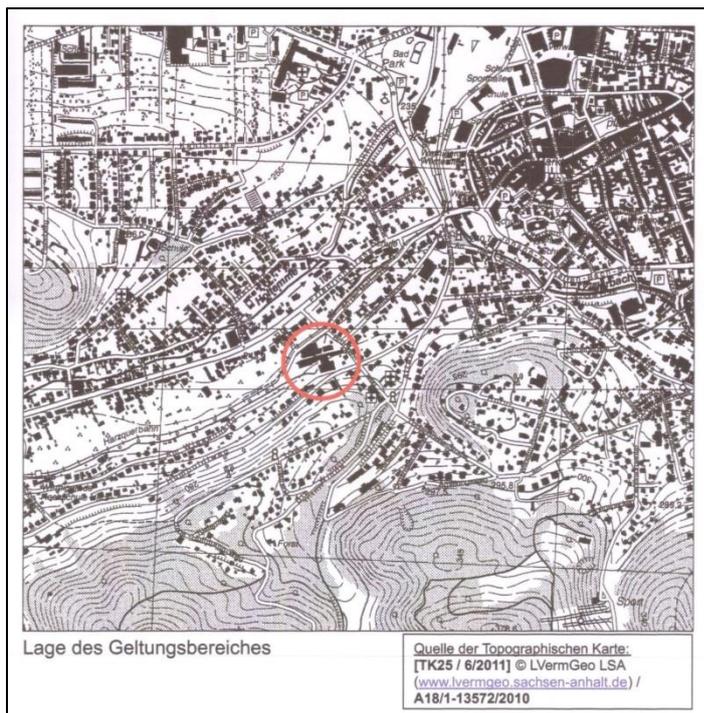


# STADT WERNIGERODE



## BEGRÜNDUNG



### 1. Änderung

Bebauungsplan Nr. 42

Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	1
2	Planungsrechtliche Situation .....	2
2.1	Flächennutzungsplan .....	2
2.2	Bebauungsplan.....	2
2.3	Verfahrensstand .....	2
3	Bestandssituation.....	3
3.1	Städtebauliche Situation .....	3
3.2	Infrastrukturelle Situation .....	3
4	Inhalt der Änderung des Bebauungsplans .....	3
4.1	Planungsziele / Planungsanlass .....	3
4.2	Verschiebung der Baugrenze .....	4
5	Auswirkungen des Bebauungsplans / Planungsrelevante Belange .....	4
5.1	Naturschutz und Landschaftspflege .....	4
5.2	Umweltauswirkung / Umweltprüfung .....	4
6	Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen .....	4



## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode sind die Flächen des Bebauungsplans Nr. 42 als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorgesehene 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da sich der Gebietscharakter gemäß § 4 BauNVO nicht verändert, entspricht die 1. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

### 2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ in der Fassung vom 05.01.2012 wurde am 16.02.2012 vom Stadtrat der Stadt Wernigerode als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt wurde der Bebauungsplan Nr. 42 am 25.02.2012 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 42 setzt neben der notwendigen öffentlich gewidmeten Privatstraße, einer privaten Grünfläche sowie einer Wasserfläche überwiegend Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit einer 1 bis 3-geschossigen Bebauung fest. Die zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

### 2.3 Verfahrensstand

Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Ein vereinfachtes Planänderungsverfahren kann durchgeführt werden, wenn die Änderung (Änderung von Darstellungen/Festsetzungen), 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. In diesem Zusammenhang bezieht sich der Begriff Grundzüge der Planung nicht auf die angrenzenden Räume und keinesfalls allein auf die Änderung der Darstellung/Festsetzung. Vielmehr sollte die auf den konkreten Bebauungsplan eigene Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleiben. Dabei ergibt sich die Konzeption des Bebauungsplans aus der Gesamtheit und dem Zusammenschluss der bestehenden planerischen Festsetzungen, in denen der planerische Wille der Gemeinde zum Ausdruck kommt. 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 1. Änderung nicht berührt, weil das Grundkonzept der Stadt für diese Fläche durch die Änderung weiterhin bestehen bleibt. Der geänderte Bebauungsplan entspricht der Planungsgrundlage des Bebauungsplans Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ in fast allen Punkten. Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung und die Zahl der Vollgeschosse bleiben von der Änderung unberührt. Ebenso bleiben alle textlichen Festsetzungen bestehen. Sowohl die planerische Grundkonzeption als auch der Gebietscharakter sind von der 1. 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.

## 3 Bestandssituation

### 3.1 Städtebauliche Situation

Die Flächen des Plangebiets sind inzwischen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 bis auf einzelne Grundstücke vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die 1. Änderung betrifft eines dieser noch unbebauten Grundstücke.

### 3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets ist durch die öffentlich gewidmete Privatstraße „Brockenweg“ im Norden sowie südlich über den „Humboldtweg“ gesichert. Folglich ist die technische Erschließung des Gebiets ebenfalls gewährleistet. Durch die 1. Änderung wird die vorhandene Regenwassersammelleitung nicht beeinträchtigt, da sie am Rand der zu bebaubaren Fläche liegt.

## 4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

### 4.1 Planungsziele / Planungsanlass

Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB folgende:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, d. h. die Bereitstellung von Bauflächen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen und die Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklung des Ortes und der Belange des Umweltschutzes,
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, d. h. die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, d. h. die Integration von landschaftsplanerischen und naturschutzrechtlichen Belangen in die Planung.

Das Gebiet soll mit dem Bebauungsplan Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ der umgebenden Wohnbebauung städtebaulich angepasst werden. Dementsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der Begründung des Bebauungsplans Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Dabei wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass eine ausreichende Flexibilität für die Lage und Dimension der zukünftigen Bebauung geschaffen wird. Zwischen den südlichen Baufenstern (Humboldtweg) und den mittleren Baufenstern ergibt sich eine Fläche mit ca. 18 m Breite, in welcher sich der erhaltenswerte Baumbestand befindet. Innerhalb dieser Fläche lässt sich auch der größte Geländesprung verzeichnen, sodass dieser Bereich für Bebauungsflächen ungeeignet ist. Aufgrund dessen, dass der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Baumbestand auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in großen Teilen zum Erhalt festgesetzt ist, sind die Baukörper und auch baulichen Nebenanlagen so anzuordnen, dass die erhaltenswerten Bäume auf Dauer gesichert und nicht geschädigt werden.

Anlass einer vereinfachten Änderung eines Bebauungsplans ist in der Regel ein konkret anstehendes Bauvorhaben, welches nicht allen Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht, es dennoch dem städtebaulichen Bedenken nicht entgegensteht. Oftmals handelt es sich um geringfügige Abweichungen, für die aber eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erteilt werden kann. Solche geringfügige Abweichungen sind unter anderem die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zuläs-

sige Gebäudehöhe, zulässige Grundfläche bzw. Geschossfläche, Baulinien und im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42, die Baugrenzen.

#### **4.2 Verschiebung der Baugrenze**

Die 1. Änderung betrifft die zeichnerischen Festsetzungen. Die momentan bestehende Baugrenze für das Grundstück Flur 29/373 gemäß Bebauungsplan Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ soll um ca. 3,3 m bzw. 6,2 m nach Norden verschoben werden. Da der in diesem Bereich des betreffenden Grundstücks, laut Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42, zu erhaltende Baum nach einem Sturm gefällt und abgetragen werden musste, kann die Baugrenze in nördliche Richtung verschoben und damit eine bessere Bebaubarkeit des Grundstücks erreicht werden. Der im rechtskräftigen B-Plan Nr. 42 zu erhaltende Baum musste nach einem Sturmschaden gefällt und der Stumpf gerodet werden. In Abstimmung mit der zukünftigen Bebauung werden weitere Maßnahmen entsprechend der Baumschutzsatzung Wernigerode festgelegt.

### **5 Auswirkungen des Bebauungsplans / Planungsrelevante Belange**

#### **5.1 Naturschutz und Landschaftspflege**

Der erhaltenswerte Baum auf dem betreffenden Grundstück wurde nach einem starken Sturm gefällt und der Stumpf beseitigt. Demzufolge liegt dieser nicht mehr innerhalb der verschobenen Baugrenze der 1. Änderung.

#### **5.2 Umweltauswirkung / Umweltprüfung**

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Dennoch sind die Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und gerecht abzuwägen. Durch die Planung entstehen keine schädlichen Umweltauswirkungen. Da die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 Wohngebiet „Humboldtweg/Brockenweg“ bezüglich der Überbaubarkeit des Grundstücks beibehalten werden, besteht kein neuer Eingriff die die Natur. Der Eingriff war bereits vor der planerischen Entscheidung gemäß § 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB vertretbar und zulässig. Demzufolge ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 eine Umweltprüfung und diesem Zusammenhang ein Ausgleich nicht erforderlich.

### **6 Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen**

Für den Bebauungsplan Nr. 42 getroffenen Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. Vereinfachte Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.