

Welterbestadt Quedlinburg Der Oberbürgermeister



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV-StRQ/077/22

öffentlich

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 "Wohnpark Wassertorstraße" in der Ortschaft Stadt Gernrode

Erstellungsdatum: 01.12.2022

Beratungsfolge:

Datum der Sitzung

Gremium

17.01.2023	Ortschaftsrat Gernrode	Vorberatung
02.02.2023	Bau-, Stadtentwicklungs- und Sanierungsausschuss der Welterbestadt Quedlinburg	Vorberatung
02.03.2023	Stadtrat der Welterbestadt Quedlinburg	Entscheidung

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Wohnpark Wassertorstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet.

Erarbeitet durch:	SG 3.1	<i>gez. Wahl</i>	02.12.22
Erforderliche Mitzeichnungen:	2 Recht, Ordnung, Kommunales	<i>gez. M. Busch</i>	12.12.2022
	2.4 Kommunales	<i>gez. Meirich</i>	09.12.2022
	3.1 Bauverwaltung und Stadtentwicklung	<i>gez. i.V. Gennari</i>	06.12.22
Verantwortlicher Fachbereich:	3 Bauen, Stadtentwicklung und Welterbemanagement	<i>gez. Th. Malnati</i>	7-12-2022
Oberbürgermeister	Frank Ruch	<i>gez. F. Ruch</i>	12.12.22

Sachverhalt:

Mit Antrag vom 17.11.2022 hat die Harzstern GmbH bei der Welterbestadt beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans einzuleiten. Die Harzstern GmbH möchte die in ihrer Verfügungsberechtigung stehenden Flurstücke 272/8 und teilweise auch 268 (Zerlegungsvermessung beantragt) der Flur 2 in der Gemarkung Gernrode überplanen und erschließen. Um die Anbindung der Erschließungsstraße und der Medien an die Wassertorstraße zu ermöglichen, soll die öffentliche Straße als örtliche Verkehrsfläche anteilig (teilweise Flurstück 982/1, Flur 2, Gemarkung Gernrode) in den Bebauungsplan einbezogen werden.

Das bisher unbebaute Grundstück liegt im Ortskern der Ortschaft Stadt Gernrode nördlich der Stiftskirche in unmittelbarer Nähe zum Einkaufsbereich Ziegeleistraße. Es ist unbebaut und wurde im Zusammenhang mit einer weiteren, südlich gelegenen Fläche durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Diese Nutzung der Fläche wurde aufgegeben. Beabsichtigt ist, auf der ca. 1,1 ha großen Fläche einen Wohnpark mit Einfamilienhäusern und reihenhausartig angeordneten Wohneinheiten bevorzugt für barrierefreies und altersgerechtes Wohnen zu errichten und die erforderliche Erschließung durchzuführen. Die geplanten 24 Wohneinheiten sollen die aktuell technischen Möglichkeiten wie z.B. einer Pfahlgründung nutzen, um den sehr ungünstigen Baugrund hinsichtlich Konsistenz und Wasserführung trotzdem zu bebauen. Die Planung soll die Nachfrage nach günstigen, ruhigen und dennoch stadtzentrumsnahen und individuellen Wohnmöglichkeiten bedienen.

Die vorgesehene Fläche befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser relativ großen unbebauten Fläche innerhalb der Ortslage, muss Baurecht über eine Bauleitplanung geschaffen werden.

Ein Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung, kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Da voraussichtliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern für dieses Plangebiet nicht unbesehen auszuschließen waren, wurde vorab eine Prüfung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b) BauGB vorgenommen und mit der zuständigen Behörde, der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz, abgestimmt.

Der Flächennutzungsplan soll nachträglich redaktionell angepasst werden. Dies ist erforderlich, da im wirksamen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt ist und der beabsichtigte Bebauungsplan mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche daraus nicht abzuleiten ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

Finanzielle Auswirkungen		Veranschlagung im laufenden Haushaltsjahr	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	
Pflichtaufgaben <input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	<input type="checkbox"/> Finanzplan
freiwillige Aufgaben <input type="checkbox"/>		BUst	BUst
		EUR	EUR
Gesamtkosten der Maßnahmen (Anschaffungs-/ Herstellungskosten)	Jährliche Folgekosten/ Folgekosten <input checked="" type="checkbox"/> keine	Gesamtfinanzierung	Gesamtfinanzierung
EUR	EUR	Eigenanteil	Erträge/Einzahlungen (Zuschüsse, Beiträge etc.)
		EUR	EUR
Verpflichtungs- ermächtigungen	Jahr EUR	Folgejahre	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Jahr EUR	Jahr EUR	
	Jahr EUR	Jahr EUR	
	Jahr EUR	Jahr EUR	

Anlagen:

Anlage 1 – Geltungsbereich des vbz. B-Plans Nr. 68 „Wohnpark Wassertorstraße“