

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:077/2017

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:21.08.2017

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke"
hier: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke"

Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke" hat die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO und damit die Schaffung von Baurecht für eine Hotel- und Ferienwohnanlage zum Ziel. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Da auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke" gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet wird, wird der Öffentlichkeit die Möglichkeit eingeräumt, sich in einer zweiwöchigen Auslegungsfrist über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke" zu informieren und zu der Planung zu äußern.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
04.09.2017	Bau- und Umweltausschuss				
28.09.2017	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke" (ehemaliges Hotel „Fürstenhöhe“) sollen im Ortsteil Schierke die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für touristische Ansiedlungen in Form des Umbaus des ehemaligen Hotels Fürstenhöhe, Brockenstraße 7 zu Ferienwohnungen sowie der Errichtung eines Sport- und Gesundheitshotels mit entsprechender Infrastruktur im Bereich des Saalbaus mit Anbau und Verbindungsgebäude geschaffen werden. Dies entspricht dem Ziel des Ortsentwicklungskonzeptes Schierke einer nachhaltigen Entwicklung und Wiederbelebung des OT Schierke zum Tourismusstandort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 erfolgt für den Geltungsbereich die Festsetzung sonstiger Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Sport- und Gesundheitshotel“ sowie „Ferienwohnungen“. Dies widerspricht der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes, der den Bereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche darstellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungs-

plans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nimmt eine Fläche von ca. 1,4 ha ein. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der errechnete Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, liegt jedoch unter 20.000 m² und unterschreitet somit den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Er umfasst die derzeit brach liegende Fläche der ehemaligen Hotelanlage „Fürstenhöhe“ mit den zugehörigen Freiflächen und dient der Entwicklung und Nachverdichtung bereits bestehender Bauflächen (im Siedlungsbereich der Stadt). Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren sind damit gegeben.

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schierke. Es wird über die „Brockenstraße“ im Süden sowie den „Hermann-Löns-Weg“ im Westen erschlossen. Nördlich grenzt der Ottoweg an. Der seit vielen Jahren leerstehende Saalbau mit Anbau und Verbindungsgebäude wird abgerissen (eine Genehmigung ist bereits erteilt). Bei dem Gebäude der Fürstenhöhe handelt es sich um ein Baudenkmal. Dabei sind sowohl der Hotelbau als auch die Gartenanlage Denkmal geschützt. Im Nordosten ragt das Landschaftsschutzgebiet „Harz / Nördliches Harzvorland“ in das Plangebiet hinein. Für diesen Flächenteil des Grundstücks stellt die Stadt einen Antrag auf Herauslösung aus dem Schutzgebiet. Der Entwurf für die Neufassung des Landschaftsschutzgebietes sieht das bereits vor, das Verfahren ist jedoch noch nicht rechtskräftig abgeschlossen.

Die innerörtliche Lage des Bebauungsplangebietes sowie die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen ermöglicht die Anwendbarkeit des Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich, da im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend gelten. Jedoch wird eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgen.

Die Öffentlichkeit bekommt frühzeitig die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke" zu informieren und zu der Planung zu äußern. Erst im Anschluss an diese Beteiligung wird der Entwurf ausgearbeitet.

Im Zuge der Vorplanung erfolgte bereits mit berührten Trägern öffentlicher Belange eine Abstimmung von Planungsvorgaben, zu Entwurf und Verfahren. Auch diese Ergebnisse werden Berücksichtigung in dem Entwurf finden.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage
Bebauungsplan Nr. 58 "Sport- und Gesundheitshotel Schierke"
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung