

# BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

**Einreicher:** Oberbürgermeister

**Nr.:008/2018**

**Federführendes Amt:** Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

**Stadtrat**

**Verfasser:** Frau Ehelebe

Datum:09.01.2018

## Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Sonneck"

hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

## Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Sonneck" berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführte Bebauungsplan Nr. 56 "Wohngebiet Sonneck" wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 KVG LSA i. d. F. v. 08.01.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung und eine schalltechnische Begutachtung sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

## Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
29.01.2018 Bau- und Umweltausschuss				
22.02.2018 Stadtrat Wernigerode				

## Finanzielle Auswirkungen:

Keine

## Begründung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2017 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 56 "Wohngebiet Sonneck" formell eingeleitet. Der Stadtrat hat im Beschluss Nr. 076/2017 am 24.08.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 gebilligt und beschlossen, diesen öffentlich auszulegen und die betroffenen Behörden zu beteiligen.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 „Wohngebiet Sonneck“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i.S.v. § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die örtliche Schaffung von Wohnbebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen dieser Segmente in Wernigerode gerecht. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf bis zum 10.11.2017 gebeten. Die eingegangenen Stellungnahmen mit der zugehörigen Abwägung sind in Anlage 1 dargestellt.

Demnach wurde durch den Landkreis Harz sowie das Sachgebiet Grünanlagen / Friedhöfe / Wildpark der Stadt Wernigerode auf § 8 BauO LSA verwiesen, wonach ein ausreichend großer barrierefrei erreichbarer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen sei. Der Abwägung ist zu entnehmen, dass für den vorliegenden Fall jedoch keine Verpflichtung besteht, für einen Kleinkinderspielplatz bereits im Bebauungsplan eine gesonderte Fläche vorzusehen.

Der Landkreis regte des Weiteren an mehreren Stellen an, die Umgrenzung des gesetzlich geschützten Biotops des Zillierbaches mit seinem naturnahen Uferbereich in dem Abschnitt längs des Wohngebiets im Plangebiet so zu ändern, dass in das gesetzlich geschützte Biotop die Flächen bis zu einem Abstand von 8 m von der Oberkante der Uferböschung des Baches einbezogen werden. Dem wurde stattgegeben. Das gesetzlich geschützte Biotop wurde demnach in das Plangebiet hinein verschoben, sodass das gesetzlich geschützte Biotop überlagernd als von Bebauung freizuhalten Fläche festgesetzt ist.

Wie auch das Sachgebiet Grünanlagen / Friedhöfe / Wildpark der Stadt Wernigerode wies der Landkreis darauf hin, dass das Thema Fällgenehmigungen und entsprechend resultierende Ersatzpflanzungen nochmals zu prüfen und zu überarbeiten seien. Dieser Anregung wurde gefolgt. Die Planunterlagen wurden entsprechend konkretisiert. Daraus folgt auch der zwischen der Stadt und dem Investor bereits geschlossene Vertrag, der die Durchführung der Ersatzpflanzungen, soweit sie nicht bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt sind, absichert.

Auf Hinweis des Landkreises wurde weiterhin eine schalltechnische Untersuchung nachgereicht und die Begründung entsprechend um Ausführungen zu Immissionen aus Verkehrslärm auf die künftigen Wohnnutzungen ergänzt. Negative Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich daraus jedoch nicht. Im Weiteren regte der Landkreis an zu prüfen, ob die Müllabfuhr über die Straße „Sonneck“ an den Grundstücken im Plangebiet erfolgen kann. Auch dies wurde nachgearbeitet. Hierzu fanden erneute Abstimmungen mit der Entsorgungswirtschaft des Landkreises Harz (enwi) statt. Im Ergebnis ist zu sagen, dass die Erschließung sowie die Abfallentsorgung gesichert sind.

Parallel zu der Behördenbeteiligung wurde die Öffentlichkeit im Sinne von § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs inklusive Begründung und Artenschutzbeitrag beteiligt. Sie hatte im Rahmen der einmonatigen öffentlichen Auslegung im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung sowie auf der Internetseite der Stadt vom 09.10.2017 bis einschließlich 10.11.2017 Gelegenheit, die Entwurfsunterlagen einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Ein Bürger äußerte erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan. Nach dessen Ansicht wird durch den Bebauungsplan ein vorhandenes Ökosystem zerstört, sind Fällgenehmigungen nicht korrekt erfolgt und wurden der vorliegende Artenschutzbeitrag sowie die Biotopkartierung vom 10.07.2017 nicht korrekt durchgeführt. Damit werden in der Stellungnahme auch die geforderten Ausgleichspflanzungen angezweifelt. In der Abwägung konnte jedoch verdeutlicht werden, dass entgegen der Bedenken aus dieser Stellungnahme keine Fällgenehmigung mit einer viel zu geringen Ersatzpflanzung erteilt wurde, tatsächlich jedoch mehr Bäume gefällt wurden als genehmigt und dass diese in die Neuberechnung der Ausgleichspflanzungen einbezogen wurden. Es wurde auf den Vertrag zwischen Stadt und Investor verwiesen, der die Durchführung der Ersatzpflanzungen, soweit sie nicht bereits durch Festsetzungen des Bebauungsplans bestimmt sind, absichert. Planzeichnung und Begründung wurden entsprechend ergänzt. Die eingegangene Stellungnahme mit der zugehörigen Abwägung ist in Anlage 1 dargestellt.

Weitere redaktionelle Änderungen der Planunterlagen waren darüber hinaus erforderlich.

Die vorgetragenen Stellungnahmen und deren Auswirkungen berühren die Grundzüge der Planung jedoch nicht, sodass keine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erforderlich ist.

Somit erfüllt die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes 56 "Wohngebiet Sonneck" vom 08.01.2018 die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss.

Gaffert  
Oberbürgermeister

#### Anlage

1. Behandlung der Stellungnahmen
2. Planzeichnung inkl. textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschrift i. d. F. vom 08.01.2018
3. Begründung i. d. F. vom 08.01.2018
4. Artenschutzbeitrag und Biotopkartierung i. d. F. vom 10.07.2017
5. Schalltechnische Begutachtung i. d. F. v. 19.12.2017