

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:005/2020

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Teuber

Datum:02.01.2020

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplanverfahren Nr. 62 "Gewerbegebiet Harzpark" mit örtlicher Bauvorschrift 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. 62 „Gewerbegebiet Harzpark“ berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungsplan Nr. 62 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 KVG LSA i. d. F. vom 18.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigefügt.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
20.01.2020 Bau- und Umweltausschuss				
27.02.2020 Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Harzpark“ mit örtlicher Bauvorschrift sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes i.S.v. § 8 Abs. 2 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die Schaffung eines systemgastronomischen Betriebes ab. Derzeit wird das Plangebiet als Stellplatzfläche für das angrenzende Einkaufszentrum genutzt. Für den Geltungsbereich sowie angrenzende Gebiete besteht ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) „EDEKA-Einkaufszentrum“. Dieser wird mit dem Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet Harzpark“ mit örtlicher Bauvorschrift überplant.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch „ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans 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.“ Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan dahingehend berichtigt, dass er im Bereich der Gewerbefläche von sonstigen Sondergebiet in gewerb-

liche Baufläche geändert wird. Die Stellplatzflächen widersprechen nicht der Darstellung des sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, da sie dem Sondergebiet zugeordnet sind. Eine Änderung ist für diesen Bereich nicht erforderlich.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat eine Größe von 0,4 ha und unterschreitet somit im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich.

Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Gewerbegebiet Harzpark“ mit örtlicher Bauvorschrift wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs inklusive Begründung beteiligt. Sie hatte im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung sowie auf der Internetseite der Stadt vom 06.05.2019 bis einschließlich 07.06.2019 Gelegenheit, die Entwurfsunterlagen einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben.

Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht. In diesem Verfahrensschritt sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. In einer Stellungnahme wurden Themen wie Müllproduktion, Parkplatzkapazität sowie Werbeanlagen angesprochen. All diese Bedenken führten zur keiner Änderung der Planung. Darüber hinaus wurde ein Hinweis zur nicht zeichnerisch vermerkten Wegeverbindung gemacht. Dieser Hinweise fand Berücksichtigung und der Weg wurde ergänzt in der Begründung. Parallel zu der mindestens 30-tägigen öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2019 um Stellungnahme zum Planentwurf bis einschließlich 07.06.2019 gebeten.

Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind verschiedene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, welche überwiegend unproblematisch waren. Es gab jedoch auch Stellungnahmen, welche inhaltliche Anregungen und Bedenken darlegten. So z. B. zum Thema Verfahren, Hochspannungsleitung, Baugrunduntersuchung, örtliche Bauvorschrift (Werbeanlagen) sowie Löschwasserversorgung. All diese Aspekte fanden Berücksichtigung in den Planunterlagen. Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung Hinweise und nachrichtliche Übernahmen sowie in der Begründung tiefergehende Ausführungen ergänzt. Diese Ergänzungen der Planunterlagen haben redaktionellen Charakter und damit keine inhaltlichen Auswirkungen auf das Planverfahren. Sie berühren nicht die Grundzüge der Planung, sodass die vorliegende Fassung des Bebauungsplanes 62 „Gewerbegebiet Harzpark“ mit örtlicher Bauvorschrift i. d. F. vom 18.12.2019 die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss erfüllt.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

- 1) Bebauungsplan Nr. 62 "Gewerbegebiet Harz Park" mit örtlicher Bauvorschrift, Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungstabelle), Bearbeitungsstand: 19.12.2019
- 2) Bebauungsplan Nr. 62 "Gewerbegebiet Harz Park" mit örtlicher Bauvorschrift, Planzeichnung, Stand: 18.12.2019
- 3) Bebauungsplan Nr. 62 "Gewerbegebiet Harz Park" mit örtlicher Bauvorschrift, Begründung, Stand: 18.12.2019