

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:026/2020

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:02.04.2020

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplanverfahren Nr. 64 "Schreiberstraße / Minslebener Straße"

hier: Neuaufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 20.03.2020 wird mit der beigefügten Begründung gebilligt.
3. Der Entwurf wird mit der Begründung i. d. F. vom 20.03.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (30-tägige Auslegung) öffentlich ausgelegt.
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf gegeben.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein-stimmig	Ja	Nein	Ent-haltung
08.06.2020	Bau- und Umweltausschuss				
02.07.2020	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Stadtgebietes zwischen der „Schreiberstraße“ und der „Minslebener Straße“ und umfasst eine Fläche von 4.761m². Es ist gekennzeichnet durch eine ungenutzte Gartenfläche mit Hausgarten im Bereich der „Schreiberstraße“ und einem Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“. Planungsanlass ist, diese brachliegende Fläche entlang der „Schreiberstraße“ sowie den Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“ einer Wohnnutzung zu zuführen. Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern. Der Bebauungsplan wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode gerecht.

Der erste Entwurf vom 17.02.2020 (Beschlussvorlage Nr. 20/2020 in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 09.03.2020) sah die Bebauung mit Ein- und Doppelhäusern vor. Dies war jedoch ein Fehler in den Entwurfsunterlagen, da der Investor von vornherein eine Bebauung des Plangebie-

tes mit Mehrfamilienhäusern vorsah. Somit wurden die Anpassung des Entwurfs und damit eine erneute Beschlussfassung erforderlich.

Die innerörtliche Lage des Bebauungsplangebietes sowie die Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen ermöglicht die Anwendbarkeit des Bebauungsplanverfahrens der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Er erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung, weil er der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. In diesem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Die Vereinfachung liegt im Wegfall der herkömmlichen Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2 a. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verschiedenen Emissionsquellen (Harzquerbahn, B 244 und die Sportstätten des Fußballvereins Germania) befinden. Ziel der Untersuchung war die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln. Negative Auswirkungen ergeben sich hierdurch nicht. Der betroffenen Öffentlichkeit kann zum Bebauungsplanentwurf Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vorliegenden Planverfahren wird die Form der öffentlichen Auslegung gewählt.

Parallel dazu erfolgt die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

Anlage 1 – Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i. d. F. vom 20.03.2020, Planzeichnung, Entwurf

Anlage 2 – Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i. d. F. vom 20.03.2020, Begründung, Entwurf

Anlage 3 – Schallimmissionsprognose für die geplante Wohnbebauung in der Schreiberstraße in Wernigerode, Stand 26.06.2019