

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:038/2020

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Herr Zagrodnik

Datum:15.05.2020

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Aldi Mühlental" im beschleunigten Verfahren hier: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 63 "Aldi Mühlental" hat die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 3 BauNVO und damit die Schaffung von Baurecht für einen großflächigen Einzelhandelbetrieb zum Ziel. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans i. d. F. vom 18.05.2020 wird mit beigefügter Begründung gebilligt.
3. Der Entwurf wird mit Begründung i. d. F. vom 18.05.2020 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (30-tägige Auslegung) öffentlich ausgelegt.
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, 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 Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Aldi Mühlental" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche ab. Auf dem Grundstück an der Bundesstraße B 244 „Mühlental“ und dem „Zillierbach“ wurde im Jahr 2002 der dort gegenwärtig vorhandene Aldi-Markt mit einer Verkaufsfläche von 785,33 m² errichtet. Dieser gilt bisher nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Da der Verbrauchermarkt nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht, soll das Gebäude erweitert und die Stellplatzflächen erneuert werden. Um den Neubau in geplanter Form zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode stellt das gesamte Gebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche 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 Flächennutzungsplanes 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 Bebauungsplanes hat eine Größe von 0,7 ha und unterschreitet somit im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich. Der Lebensmittelmarkt steht zurückgesetzt von der Bundesstraße B 244 „Mühlental“ im westlich Teil des Plangebietes. Zwischen dem Gebäude des Marktes und der Straße erstrecken sich die Stellplätze des Marktes. Nördlich befindet sich die Niederung mit dem Lauf des „Zillierbaches“. Östlich grenzen zudem Wohngrundstücke an, im Süden die bewaldeten Berghänge des Harzes. Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine Wegeparzelle. Daran anschließend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 32 WR „Harz und nördliches Harzvorland“.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist bereits vorhanden. Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt über eine Brücke.

Die Öffentlichkeit wird 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 beteiligt. Parallel zu der 30-tägigen öffentlichen Auslegung im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung sowie auf der Internetseite der Stadt, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

- 1) Bebauungsplan Nr. 63 "Aldi Mühlental" Entwurf, Planzeichnung, i. d. F. vom 18.05.2020
- 2) Bebauungsplan Nr. 63 "Aldi Mühlental" Entwurf, Begründung und Berichtigung FNP i. d. F. vom 18.05.2020
- 3) Bebauungsplan Nr. 63 "Aldi Mühlental" Höhenplan
- 4) Bebauungsplan Nr. 63 "Aldi Mühlental" Schaltechnisches Gutachten vom 28.02.2020
- 5) Bebauungsplan Nr. 63 "Aldi Mühlental" Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachten vom 12.09.2019