

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:053/2020

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:27.07.2020

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplanverfahren Nr. 04 "Im Bodengarten", 3. Änderung im beschleunigten Verfahren
hier: erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die zum Entwurf der o. g. Bebauungsplanänderung abgegebenen Stellungnahmen – wie in Anlage 4 dargestellt – berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 04 "Im Bodengarten", 3. Änderung i. d. F. vom 14.07.2020 wird mit der beigefügten Begründung und der Schallimmissionsprognose i. d. F. vom 15.05.2020 gebilligt.
3. Der 2. Entwurf wird mit der Begründung i. d. F. vom 14.07.2020 und der Schallimmissionsprognose i. d. F. vom 15.05.2020 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt (30-tägige Auslegung).
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum 2. Planentwurf gegeben.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
31.08.2020	Bau- und Umweltausschuss				
24.09.2020	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 "Im Bodengarten" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bis zu 11 Wohngebäude geschaffen werden. Der Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft eine etwa 6.000 m² große Teilfläche dieses seit 1992 bestehenden Bebauungsplanes. Die bisher für den Änderungsbereich festgesetzten Nutzungen konnten nicht realisiert werden. Als Art der Nutzung ist bisher eine Beherbergungseinrichtung vorgesehen, diese soll zu Gunsten der genannten Wohnnutzung aufgegeben werden. Daher soll nun das Maß der baulichen Nutzung verändert werden, die Geschosshöhe wird von 2 - 3 Vollgeschossen auf 1 - 2 Vollgeschosse herabgesetzt. Die Baufelder werden entsprechend der vorgesehenen inneren Erschließungsstraße angepasst. Weiterhin soll die GRZ bei den südlichen Grundstücken von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt werden.

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04 "Im Bodengarten" ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der

Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird damit nicht beeinträchtigt.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum ersten Bebauungsplanentwurf beteiligt und hatte in der Zeit vom 09.12.2020 bis einschließlich 17.01.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme. Eine Stellungnahme wurde abgegeben, welche sich mit dem Thema des ruhenden Verkehrs auseinandersetzt. Negative Auswirkungen auf die Planung ergeben sich aus dieser Stellungnahme nicht.

Parallel zu der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in dem Zeitraum vom 02.12.2020 (Datum des Anschreibens) bis einschließlich 17.01.2020 die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem ersten Bebauungsplanentwurf. Es wurden erhebliche Bedenken zum Thema Schallschutz geäußert. Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Harz fand dieses Thema keine ausreichende Berücksichtigung, sodass hier umfassend nachgearbeitet werden musste, da andernfalls ein Abwägungsfehler vorläge, der die Rechtmäßigkeit der Gesamtplanung beeinträchtigen kann. Demzufolge wurde die Schallimmissionsprognose aktualisiert (neuer Stand: 15.05.2020) und die Planunterlagen mit den ermittelten Lärmpegelbereichen sowie textlichen Festsetzungen zum Schallschutz ergänzt. So kann ausgeschlossen werden, dass die Planung negative Auswirkungen begründet. Des Weiteren wurden die Niederschlagswasserbeseitigung sowie die grünordnerischen Festsetzungen auf Grund von Bedenken des Landkreises Harz konkretisiert, sodass auch diese abschließend gesichert sind. Die Planzeichnung wurde entsprechend überarbeitet, durch verschiedene Hinweise ergänzt und es erfolgten redaktionelle Änderungen in der Begründung.

Auf Grund dieser umfassenden Änderungen der Planunterlagen, welche z. T. die Grundzüge der Planung berühren, ist eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB unumgänglich, sodass die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt wird. Die Öffentlichkeit erhält damit wiederholt Gelegenheit sich zu der Planung zu äußern. Parallel dazu erfolgt auch die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum zweiten Bebauungsplanentwurf.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

- Anlage 1 - Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 04 „Im Bodengarten“, 3. Änderung i. d. F. vom 14.07.2020
- Anlage 2 - Begründung Bebauungsplan Nr. 04 „Im Bodengarten“, 3. Änderung i. d. F. vom 14.07.2020
- Anlage 3 - „Schallimmissionsprognose für die geplante Wohnbebauung im Bodengarten in Wernigerode“ i. d. F. vom 25.05.2020
- Anlage 4 – Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungstabelle) zum ersten Beteiligungsschritt des Bebauungsplan Nr. 04 „Im Bodengarten“, 3. Änderung i. d. F. vom 09.07.2020