

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:085/2020

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Herr Zagrodnik

Datum:05.11.2020

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplanverfahren Nr. 59 "Breite Straße 84"

hier: Behandlung der Stellungnahmen und Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 59 "Breite Straße 84"

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit in dem Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 59 "Breite Straße 84" i. d. F. vom 04.11.2020 wird mit der beigefügten Begründung gebilligt.
3. Der Entwurf wird mit der Begründung i. d. F. vom 04.11.2020 wird 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
16.11.2020	Bau- und Umweltausschuss				
10.12.2020	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 "Breite Straße 84" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO in Verbindung mit einem straßenbegleitenden Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO geschaffen werden. Die für die Nutzung beider Baugebiete notwendigen Stellplätze, werden separat über ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO, hier Parkhaus, gesichert. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die örtliche Schaffung von Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbauten für altersgerechtes Wohnen im allgemeinen Wohngebiet und mit Wohn- und Geschäftshäusern im Mischgebiet ab. Damit wird der Bebauungsplan der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen und der baurechtlichen Sicherung der charakteristischen Bebauung der Breiten Straße als Geschäftsstraße in Wernigerode gerecht.

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 22.02.2018 wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 59 "Breite Straße 84" formell eingeleitet und damit der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Begründung in die-

ser öffentlichen Sitzung gebilligt und zur freiwilligen und frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bestimmt.

Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 09.04.2018 bis einschließlich 23.04.2018 Gelegenheit, die Entwurfsunterlagen einzusehen. Von der Öffentlichkeit wurden zum Vorentwurf zahlreiche Anregungen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 1 dargestellt.

Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf betreffen die reduzierte Gebäudehöhe (mit der Festsetzung einer Traufhöhe von bis zu 10 m (überschreitet die Festsetzung der Altstadtsatzung um 1 m) und einer geringeren Dachneigung (22° bis 26° statt 45° bis 50°), wodurch eine insgesamt geringere Wirkung der Gebäudehöhe erzeugt wird, die Ausdifferenzierung der Baukörper und die Erarbeitung einer örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des allgemeinen Wohngebietes. Weiterhin wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine Schalluntersuchung vorgenommen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 59 nach Art ihrer Nutzung entspricht bis auf das sonstige Sondergebiet den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, der im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche als Mischgebiet und im Süden eine Fläche für Wohngebiete fest schreibt. Damit entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht denen des Flächennutzungsplans. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aber aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. 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.“

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nimmt eine Fläche von ca. 0,75 ha ein. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d. h. der Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, kann somit nur unter 7.500 m² bleiben und unterschreitet somit den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche gemäß § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Damit kann auch die Vorprüfung des Einzelfalls über die Einschätzung erheblicher Umweltauswirkungen entfallen. Eine weitere Voraussetzung ist, dass es keine Bebauungspläne gibt, die in einem engen sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans stehen. Dies ist in diesem Fall gegeben, damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

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

1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit i. d. F. vom 26.08.2020
2. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ i. d. F. vom 04.11.2020
3. Begründung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ i. d. F. vom 04.11.2020
4. Schallimmissionsprognose i. d. F. vom 30.06.2020