BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:022/2021

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Wohler

Datum:03.03.2021

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 66 "Schmatzfelder Straße", (2. Entwurf) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB
hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in Anlage 4 dargestellten Stellungnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 66 „Schmatzfelder Straße“ berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der gemäß §§ 13, 13b i. V. m. 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführte Bebauungsplan Nr. 66 „Schmatzfelder Straße“ i. d. F.vom 26.02.2021 wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 KVG LSA i. d. F. v. 15.12.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung i. d. F.vom 26.02.2021 sowie die Schallimmissionsprognose i. d. F.vom 26.05.2020 sind gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
15.03.2021 Bau- und Umweltausschuss				
15.04.2021 Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe:

Freiwillige Aufgabe

Pflichtaufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.:

keine finanziellen Auswirkungen EUR
 Gesamteinnahmen* in Höhe von: EUR
 Gesamtausgaben* in Höhe von: EUR

*Bei unbefristeten/lfd. Angelegenheiten ist die Jahresangabe erforderlich!

Mittel stehen im laufenden HH zur Verfügung

keine einmalige Laufende Folgekosten/-leistungen i.H.v. EUR/Jahr

Nachhaltigkeitseinschätzung nach dem Augsburger Modell:

Bei der Anwendung der Nachhaltigkeitseinschätzung handelt es sich um eine Übergangslösung, die als Lernprozess zu verstehen ist, bis mit dem Stadtentwicklungskonzept eigene Wernigeröder Leitlinien genutzt werden können.

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „x“ eintragen		
Ö1. Klima schützen		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern		X	
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln			X
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen bewahren		X	
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle ermöglichen		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „x“ eintragen		
W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken	X		
W2. Leben und Arbeiten verknüpfen	X		
W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen		X	
W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten	X		

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Soziale Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen		X	
S2. Bildung ganzheitlich leben		X	
S3. Sicher leben - Risiken minimieren		X	
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen		X	
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X	

	fördernd	kein Effekt	hemmend
Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen		X	
K2. Werte reflektieren und vermitteln		X	
K3. Vielfalt leben		X	
K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln	X		
K5. Kunst und Kultur wertschätzen		X	

Begründung:

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Schmatzfelder Straße" sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO geschaffen werden. Der Bebauungsplan zielt dabei in seinem Anliegen auf die örtliche Schaffung von Wohnbebauung mit einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen dieser Segmente in Wernigerode gerecht. Der gültige Flächennutzungsplan stellt das überwiegende Gebiet des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar, weitere Flächen sind als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 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 Bebauungsplanes hat eine Größe von 4.800 m² und unterschreitet somit im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Schwellenwert für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² deutlich. Er umfasst ein bestehendes Mehrfamilienhaus sowie eine angrenzende derzeit brachliegende Flächen, die als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu betrachten ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind damit gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte somit im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB. **Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich östlich der Schmatzfelder Straße in unmittelbarer Nähe zur nördlich verlaufenden Holtemme und deren Schutzgebiet. Im Osten grenzt eine Erholungsfläche mit gärtnerischer Nutzung an. Im Süden liegt eine Kleingartenanlage und westlich ein Gewerbebetrieb (Autohaus mit Verkauf, Werkstatt und Außenstellplätzen).**

Das Plangebiet wird verkehrlich durch eine private Stichstraße erschlossen. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren und die Anwendung des § 13b BauGB kann

nur entsprechend den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde erfolgen, denn die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Bauleitpläne nur aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Stadt Wernigerode besteht jedoch unstrittig Bedarf an Wohnraum.

Am 24.10.2019 hat der Stadtrat im Beschluss Nr. 112/2019 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Schmatzfelder Straße“, gebilligt und die Aufstellung sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 09.12.2019 bis einschließlich 17.01.2020 Gelegenheit, die Entwurfsunterlagen einzusehen. Die Behörden und betroffene Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 17.01.2020 aufgefordert. Der Entwurf wurde nach Eingang der Stellungnahmen entsprechend überarbeitet, und am 24.09.2020 wurde die erneute öffentliche Auslegung (2. Entwurf) aufgrund dieser Änderungen / Ergänzungen beschlossen. Die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit die Unterlagen zum erneuten Entwurf vom 12.10.2020 bis einschließlich 13.11.2020 einzusehen. Die Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.10.2020 wiederholt aufgefordert bis zum 20.11.2020 Stellung zu nehmen.

Die dazu eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 4 dargestellt und im Folgenden kurz skizziert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange machte der Landkreis Harz Bedenken bezüglich der Lärmbelastung durch angrenzendes Gewerbe geltend. Dies konnte jedoch abgewiesen werden, da sich der Beurteilungspegel an den Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes orientiert. Zudem existieren Wohnen und Gewerbe bereits in der Umgebung nebeneinander. Somit kommt es zu keiner Überschreitung des Gewerbelärms im Plangebiet. Der Schallschutz gilt somit als gesichert (siehe Stellungnahmen Nr. 6 und 6.8). Die IHK Magdeburg regte an, dass gewerbliche Unternehmen durch die heranrückende Wohnbebauung in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden sollten. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auch die unmittelbare Nachbarschaft einbezogen. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten (siehe Stellungnahme Nr. 25).

Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt ist ein Hinweis bezüglich der Versickerung von Regenwasser eingegangen. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet wurde geprüft und ist sichergestellt (siehe Stellungnahme Nr. 16).

Weiterhin wurde ein Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bezüglich der Tatsache, dass sich das Plangebiet im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals befindet, in die Planunterlagen aufgenommen (siehe Stellungnahme Nr. 17).

Der Wasser- und Abwasserverband Holtemme-Bode merkte zudem an, dass eine Niederschlagswasserversickerung oder Ableitung durch die Holtemme unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Bei einer Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis vom WAHB einzuholen. Die Niederschlagswasserentsorgung im Plangebiet ist gewährleistet.

Alle Aspekte wurden umfassend erläutert, Auswirkungen auf die Planung ergaben sich daraus jedoch nicht.

Hauptkritikpunkt der Bürger (Stellungnahmen, Nr. 51 und 52) war die Durchführung des vorliegenden Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß 13a BauGB. Hierbei wurde auf den Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2020 über die Resolution zum Klimanotstand Bezug genommen. Dieser hat jedoch keine Auswirkung auf den Bebauungsplan Nr. 66, da es sich bei dem aktuellen Beschluss um eine Grundlage handelt aus der eine Vorlage erarbeitet wurde, die neben klimaschutzrechtlichen auch wirtschaftliche und soziale Belange in ihrer Komplexität berücksichtigt. Eine pauschalisierte Klimaunverträglichkeit durch die fehlende Umweltprüfung im beschleunigten Verfahren kann zudem nicht abgeleitet werden.

Die 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 Nr. 66 „Schmatzfelder Straße“ die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Satzungsbeschluss erfüllt.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Planzeichnung i. d. F.vom 26.02.2021
2. Begründung i. d. F.vom 26.02.2021
3. Schallimmissionsprognose vom 26.05.2020
4. Behandlung der Stellungnahmen (Stand: 25.02.2021)