

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:056/2021

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:09.06.2021

Gegenstand der Vorlage:

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 69 "Börstedter Straße", Ortsteil Silstedt, im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB
hier: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der frühzeitigen Belange aus der Öffentlichkeit unter- und gegeneinander werden die in Anlagen 4 dargestellten Stellungnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“ berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“ i. d. F. vom Mai 2021 (Planzeichnung) wird mit der beigefügten Begründung i. d. F. vom 03.06.2021 sowie deren Anlagen gebilligt.
3. Der Entwurf i. d. F. vom Mai 2021 (Planzeichnung) wird mit der Begründung i. d. F. vom 03.06.2021 sowie deren Anlagen 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
21.06.2021 Bau- und Umweltausschuss				
30.06.2021 Ortschaftsrat Silstedt				
15.07.2021 Stadtrat Wernigerode				

Art der Aufgabe:

Freiwillige Aufgabe

Pflichtaufgabe

Finanzielle Auswirkungen:

Derzeit keine. Ggf. fallen anteilige Kosten für den Straßenausbau an. Dazu wird vor Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Wernigerode und den Standwerken Wernigerode GmbH ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

<input checked="" type="checkbox"/>	keine finanziellen Auswirkungen	EUR
<input type="checkbox"/>	Gesamteinnahmen* in Höhe von:	EUR
<input type="checkbox"/>		EUR

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 Bebauungsplans Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt 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 Schaffung von einer Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern ab und wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode und seinen Ortsteilen gerecht.

Das Plangebiet ist verkehrlich durch die öffentlichen Erschließungsstraßen „Harzstraße“ (L 82) im Norden und „Börstedter Straße“ im Süden von Teilbereich 1 sowie „Schmiedestraße“ im Teilbereich 2 angebunden. Derzeit werden die betreffenden Flächen als Wiesen-, Weiden- und Gartenland genutzt, die mit einem geringen Anteil an Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen bestanden sind. In zwei flächenmäßig sehr kleinen Bereichen sind gesetzliche geschützte Biotope betroffen (Ligusterhecke in Teilbereich 2 und Feuchtwiese im Norden von Teilbereich 1), die jedoch gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 30 Abs. 4 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Harz einen entsprechenden Ausgleich finden werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs wurde im Vergleich zum Vorentwurfsstand vom 21.10.2019 auf Grund von neuen Flächenverfügbarkeiten umfassend nach Norden erweitert und umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 30.000 m², welche sich direkt an die im Westen bestehende Bebauung der Ortschaft Silstedt anschließt. Die zulässige Grundfläche beläuft sich auf ca. 8.600 m², so dass der Schwellenwert gem. § 13b BauGB für die zulässige Grundfläche von 10.000 m² nicht überschritten wird. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB und die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren sind damit gegeben.

Der gültige Flächennutzungsplan (Planstand: 22.06.2009) stellt den Teilbereich 1 des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der Teilbereich 2 des Geltungsbereiches wird als Fläche für die Landwirtschaft und in einem kleinen Teilbereich als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit nicht vollständig im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar, dieser wird jedoch gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst (Bestandteil der Begründung).

Im Rahmen der freiwilligen, frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit durch die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs beteiligt. Sie hatte im Amt für Stadt- und Verkehrsplanung sowie auf der

Internetseite der Stadt vom 07.01.2020 bis einschließlich 24.01.2020 Gelegenheit, die Vorentwurfsunterlagen (Stand: 21.10.2019) einzusehen und eine Stellungnahme abzugeben. Von dieser Möglichkeit haben nur wenige Bürger Gebrauch gemacht. In diesen wenigen Stellungnahmen wurden Interessensbekundungen an den zukünftigen Grundstücken mitgeteilt und Bedenken in Bezug auf nachbarschaftsrechtliche Anliegen angesprochen, welche jedoch nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geklärt werden können, da sie privatrechtlicher Natur sind.

Somit liegt ein Planstand vor, welcher den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im Rahmen des formellen Beteiligungsverfahrens vorgelegt werden soll. 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 reguläre Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 – Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt i .d. F. vom Mai 2021, Stand: Entwurf
- Anlage 2 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt i .d. F. vom 03.06.2021, Stand: Entwurf
- Anlage 3 – Schalltechnisches Gutachten „Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf den Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“ der Stadt Wernigerode / OT Silstedt, Stand: 03.06.2021
- Anlage 4 – Behandlung der frühzeitigen Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt, Bearbeitungsstand: 14.04.2021