

01. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Unterausschusses vom 22.01.2024

TOP: Ö6

Zwischenstand zum Bebauungsplan Nr. 75 "Nesseltal" und 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

Herr Zagrodnik erläutert, dass sich der Bebauungsplan im förmlichen Verfahren befindet. Die vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit werden ausgewertet. Frau Ehelebe erläutert anhand einer Präsentation den aktuellen Stand. Die Präsentation wird im Anhang zur Verfügung gestellt.

Herr Jörn dankt Frau Ehelebe für die umfangreiche gute Arbeit. Er spricht die Problematik der Parkplätze an und spricht sich dafür aus, Parkplätze für die Anwohner zu reservieren.

Frau Ehelebe erläutert, dass die Parkplätze für Anwohner auf den eigenen Grundstücken vorgesehen sind. Sie ergänzt, dass die ausgewiesenen Parkplätze öffentlich sind.

Herr Siegel begrüßt den vorgestellten Zwischenstand. Er spricht das Problem der Amphibien an. Weiterhin fragt er, warum das Bodenfunktionsbewertungsverfahren nicht angewendet wird.

Frau Ehelebe erläutert, dass laut Baugesetzbuch vorgeschrieben, der Umweltbericht untersucht, wie die Belange des Naturschutzes berücksichtigt werden. Die Richtlinie des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens ist in Sachsen-Anhalt möglich, allerdings mit dem Umweltbericht sehr ähnlich.

Herr Zagrodnik bestätigt, dass die Ergebnisse des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens voraussichtlich nahezu identisch zum Umweltbericht sind.

Weiterhin betont Herr Siegel, dass textlich festgesetzt keine Ferienwohnungen entstehen sollen. Er vermisst dies bei der textlichen Festsetzung unter Punkt 1.

Frau Ehelebe verweist auf die Baunutzungsverordnung § 4 Abs. 3, in welcher die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ aufgeführt sind. Sie erläutert, dass unter Nummer 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ aufgeführt sind. Diese sowie alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (§ 4 Abs. 3 Nr. 2-4 BauNVO) werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 des Bebauungsplanes klar ausgeschlossen.

Herr Zagrodnik ergänzt, dass Ferienwohnungen mit den aktuellen Festsetzungen ausgeschlossen sind.

Herr Kramer bittet um Prüfung der Formulierung und Sicherstellung, dass Ferienwohnungen in der Satzung ausgeschlossen sind.

Herr Dr. Bosse bedauert, dass bei den Abrissarbeiten und der Bereinigung des Geländes auf den Baumbestand keine Rücksicht genommen wurde. Er bittet, bei zukünftigen Verfahren sensibler zu agieren. Weiterhin erkundigt er sich nach den von der Unteren Naturschutzbehörde als wertvoll gekennzeichneten Bäumen.

Frau Ehelebe bestätigt, dass die festgesetzten Baumbestände erhalten wurden und auf der Karte eingezeichnet sind. Sie spricht über die festgesetzten Baumbestände und weist auf die noch zu pflanzenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hin.

Herr Schicker erfragt Details zur Wohnraumbedarfsanalyse.

Frau Ehelebe erläutert, dass die Wohnraumbedarfsanalyse nicht für den Bereich des Bebauungsplanes erstellt wird sondern für das gesamte Stadtgebiet.



Bau- und Umweltausschuss 22.01.2024

Bauleitplanverfahren

TOP 6

Zwischenstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 75 „Nesseltal“ sowie

1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wernigerode

- Parallelverfahren -



Luftbild mit Abgrenzung
Bebauungsplan Nr. 75
„Nesseltal“
sowie angrenzenden
Bebauungsplänen

Chronologie des Verfahrens 1

- Erarbeitung städtebaulicher Entwurf
- Öffentlichkeitstermine zur Vorstellung des städtebaulichen Entwurfes am 22.07.2021 sowie am 09.11.2021
- Interne Ämterabstimmung zum jeweiligen städtebaulichen Entwurf am 13.01.2022 sowie am 05.07.2022
- entsprechend Überarbeitung der Planunterlagen



Städtebaulicher
Entwurf zum
Bebauungsplan
Nr. 75 „Nesseltal“
(Stand: 10/2022)



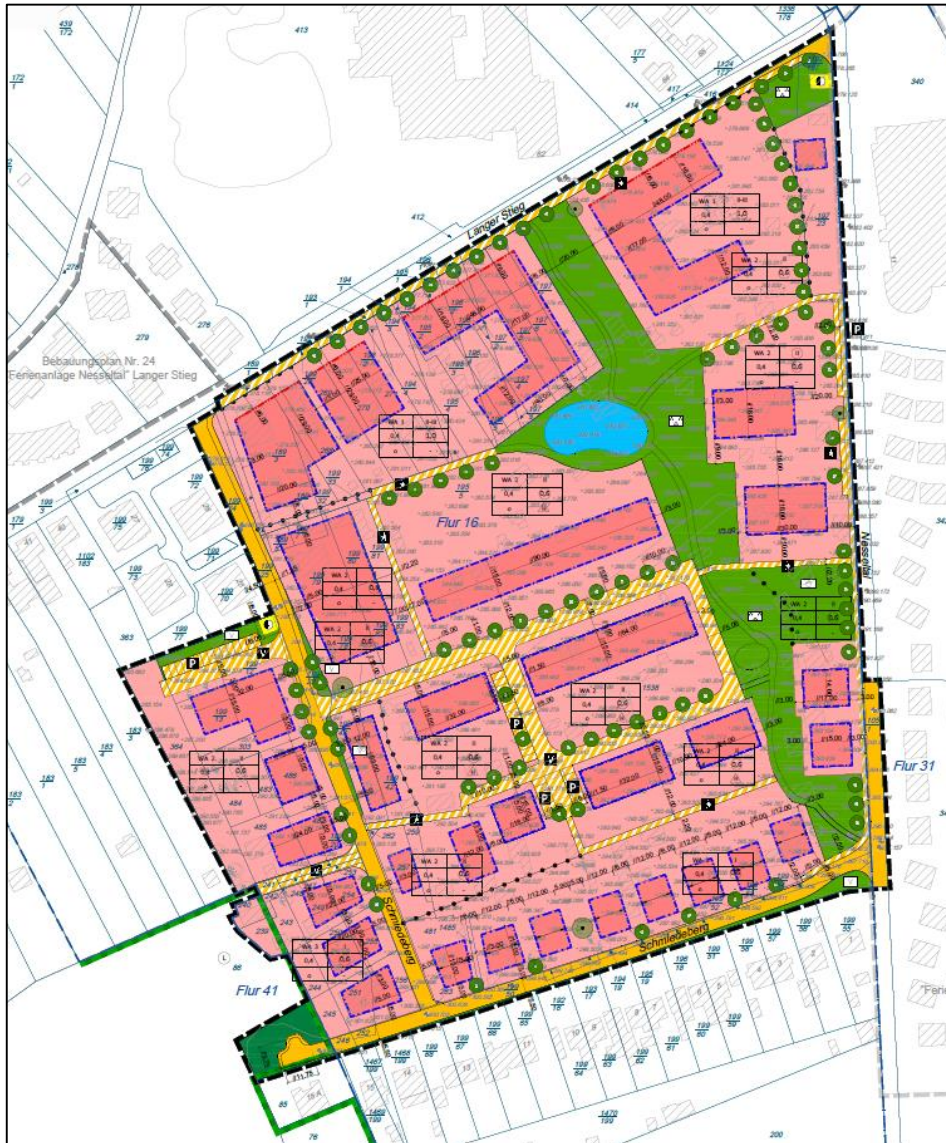
Planzeichnung Vorentwurf
Bebauungsplan Nr. 75
„Nesseltal“
(Stand: 10/2022)

Chronologie des Verfahrens 2

- 08.12.2022 Aufstellungs- sowie frühzeitiger Auslegungsbeschluss Stadtrat, Stand Vorentwurf
- TÖB-Beteiligung mit Schreiben vom 10.01.2023 bis einschließlich 22.02.2023
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.01.2023 bis einschließlich 17.02.2023

Abgeschlossene Gutachten / Konzepte

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodengutachten
- Schallgutachten
- Verkehrsgutachten



Änderungen auf einen Blick

- unter Berücksichtigung aller eingegangenen Stellungnahmen
- Maß der baulichen Nutzung
- Baulinie
- Einzelbaumstandorte
- Verlegung Fußweg Nesseltal
- Herausnahme Parkflächen Nesseltal
- Herausnahme Kreisverkehr
- Anpassung von ÜGF
- Vorgabe der Firstrichtung am südlichen Schmiedeberg
- Berücksichtigung LSG im SW des Plangebietes
- Textliche Festsetzungen
- Örtliche Bauvorschrift

Planzeichnung Entwurf Bebauungsplan Nr. 75 „Nesseltal“ (Stand: 12/2023)

Anstehende Gutachten / Konzepte

- Entwässerungskonzept
- Umweltbericht
- Überarbeitung Schallgutachten auf Grundlage Verkehrsgutachten
- Wohnraumbedarfsanalyse
- Löschwasserkonzept
- Ausgleichsflächen und -maßnahmen

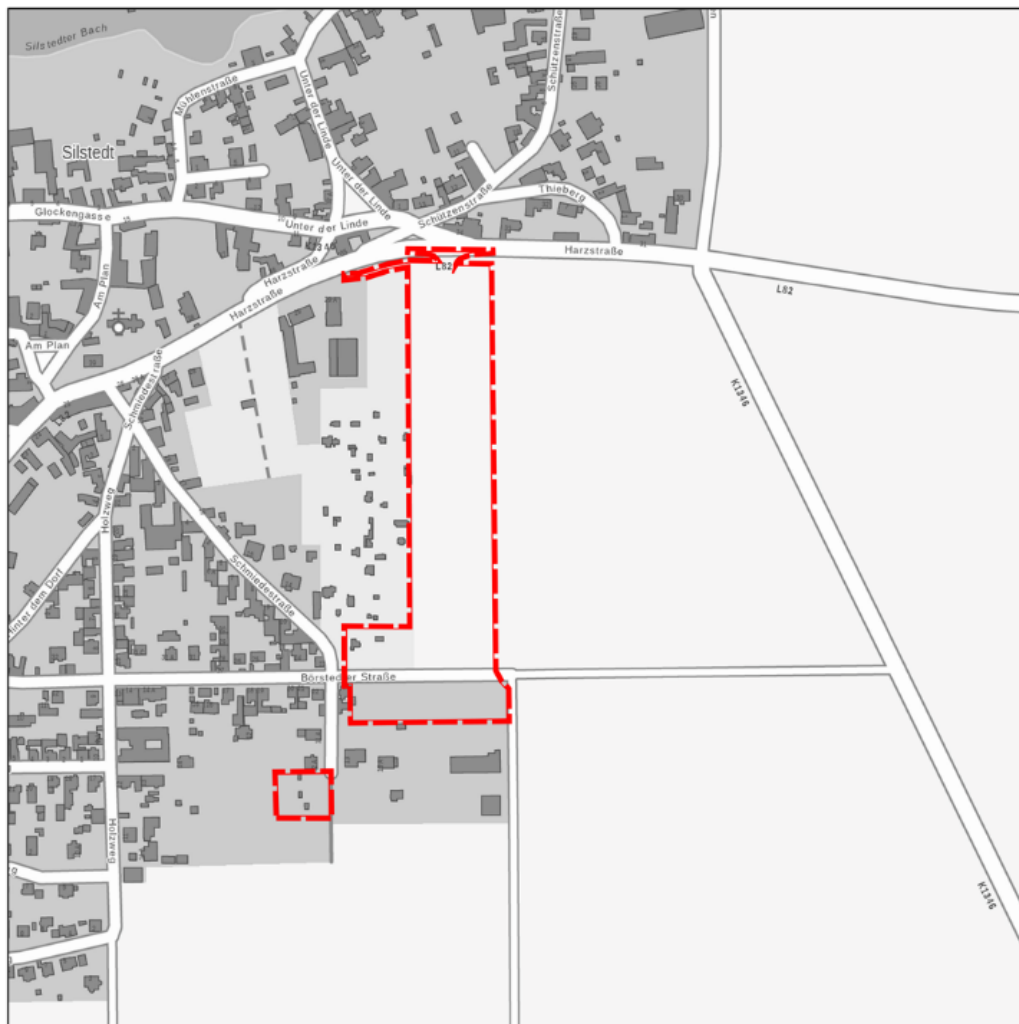
Ausblick

- Ergänzung der Planunterlagen auf Grund der Erkenntnisse der ausstehenden Gutachten / Konzepte
- erneute interne Ämterabstimmung
- erneute Öffentlichkeitstermine zur Vorstellung des Entwurfes
- Ausarbeitung der abschließenden Planunterlagen zum Entwurf
- förmlicher Auslegungsbeschluss zur erneuten Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit
- erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss

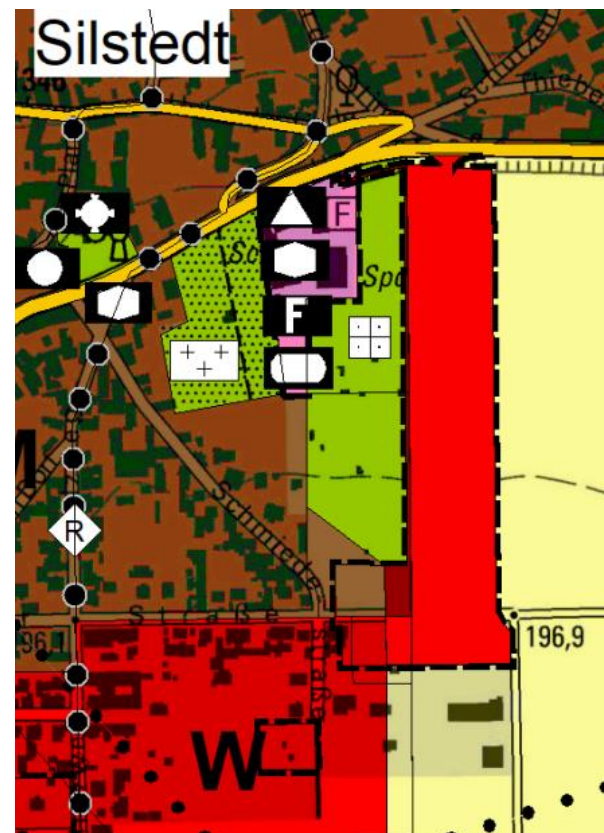
TOP 7

Bebauungsplanverfahren Nr. 69 „Börstedter Straße“, 2. Änderung, OT Silstedt im beschleunigten Verfahren

Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss



Geltungsbereich der 2. Änderung



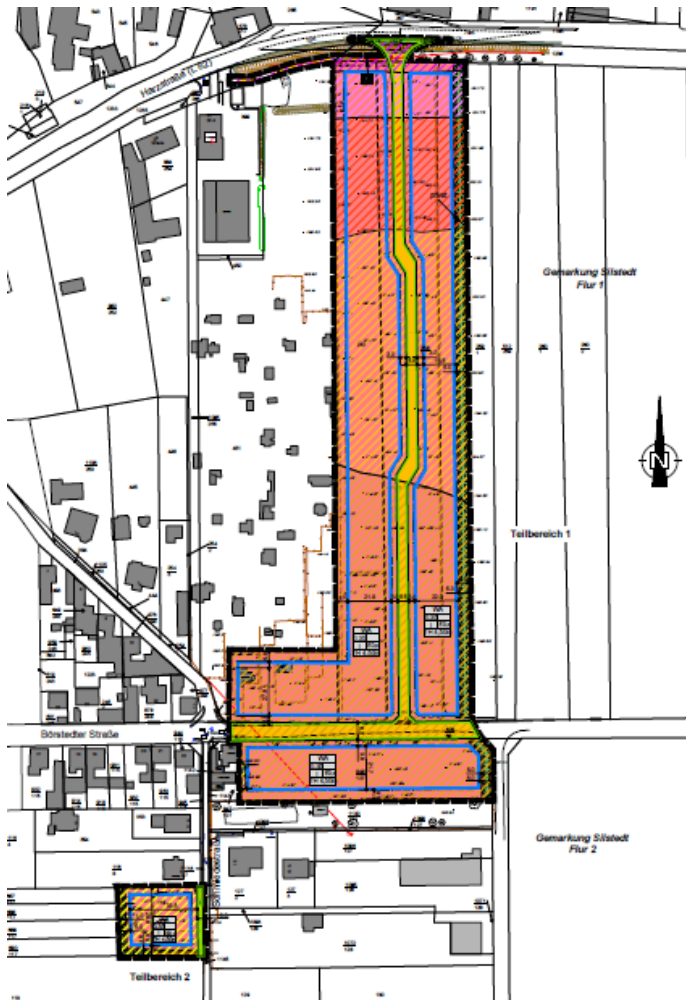
Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode (Planstand: 22.06.2009)

Anlass und Ziel der Planung:

- Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Hauptdächern von Wohngebäuden mit einer Mindestneigung von 28° (Änderung der integrierten örtlichen Bauvorschriften)
- im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, OT Silstedt sind derzeit im gesamten Plangebiet Dachneigung ab 42° zulässig
- damit soll der Anteil an Baumaterialien minimiert und flexibleres/individuelles Bauen ermöglicht werden

Verfahrensart:

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB, da sich der Änderungsbereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet und weniger als 20.000m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 69 "Börstedter Straße",
OT Silstedt

In seiner **rechtskräftigen Fassung** (Inkrafttreten am 17.01.2022) enthält der **Bebauungsplan Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt der Stadt Wernigerode** u.a. folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung:
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Maß der baulichen Nutzung:
 - flächendeckend Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
 - Traufhöhe 4,50 m
 - Geschossigkeit: 1 Vollgeschoss
 - Bauweise: offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser
 - die Baugrenzen legen die überbaubaren Grundstücksfläche fest
 - Festsetzung von privaten Grünflächen
 - Festsetzungen Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg (öffentlich)
 - Festsetzungen zum Immissionsschutz



Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 69



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstедter Straße“, OT Silstедt (Stand: Entwurf)

Punkt 3.4 der integrierten örtlichen Bauvorschriften des Rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, OT Silstedt:
„Die Mindestdachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude beträgt 42°“
wird im Zuge der 2. Änderung geändert in:
„Die Mindestdachneigung der Hauptdächer der Wohngebäude beträgt 28°.“

Alle weiteren örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt (Stand 21.10.2021, Rechtskraft am 17.01.2022) bleiben weiterhin bestehen.

Die textlichen Festsetzungen, nachrichtlichen Übernahmen sowie Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“, Ortsteil Silstedt (Stand 21.10.2021, Rechtskraft am 17.01.2022) bleiben weiterhin bestehen.

Wesentliche Punkte des Abwägungsvorschlags:

Hinweise zu folgenden Themen:

- TöB (16.10. - 26.11.2023): Wahl der Verfahrensart des Ursprungsbebauungsplan (siehe Anlage 3, Stellungnahme Nr. 2.1), Naturschutz (siehe Anlage 3, Stellungnahme Nr. 2.4), Immissionsschutz (siehe Anlage 3, Stellungnahme Nr. 4.1), Kampfmittel (siehe Anlage 3, Stellungnahme Nr. 4.3), straßenmäßige Erschließung (siehe Anlage 3, Stellungnahme Nr. 4.6), Niederschlagsentwässerung (Anlage 3, Stellungnahme Nr. 4.9), Brandschutz (Anlage 3, Stellungnahme Nr. 11)
- Öffentlichkeit (23.10. - 26.11.2023): rechtliche Zweifel an der Durchführung des Bauleitplanverfahrens, ökologische Aspekte (Themen Dachneigung, Gründächer, Solarthermie/Photovoltaik, Passivhaus (siehe Anlage 4)
- Hinsichtlich der Wahl des Bauleitplanverfahrens erfolgte eine Anpassung der Formulierung unter Punkt 1 „Planungsanlass“ und Punkt 3 „Ziel und Zweck der Planung“ in der Begründung. Die restlichen Hinweise wurden bereits im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69 „Börstedter Straße“ berücksichtigt oder beziehen sich auf die der Bauleitplanung nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsebene und werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht berücksichtigt.
- Die Ergänzungen der Planunterlagen haben redaktionellen Charakter und damit keine inhaltlichen Auswirkungen auf das Planverfahren.

Chronologie des Verfahrens

Entwurf Stand 16.08.2023:

- Mindestdachneigung 28° für Teilbereich
- BVL 052/2023 zu BUA am 04.09.2023

Änderungsvorlagen aus BUA vom 04.09.2023:

- Herrn Mänz: Anpassung Geltungsbereich auf Ursprungsbebauungsplan Nr. 69
- Herr Siegel: Festsetzung von Anlagen zur Nutzung Solarer Strahlungsenergie sowie Gründächern

Entwurf Stand 08.09.2023:

- Anpassung Geltungsbereich auf Ursprungsbebauungsplan Nr. 69
- Festsetzung zu erneuerbaren Energien sowie zu Dachbegrünungen
- keine Mindestdachneigung und Dachformen vorgegeben

Auslegungsunterlagen - Entwurf Stand 16.08.2023 mit Änderungen aus SR am 21.09.2023:

- Geltungsbereich entsprechend dem des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 69
- Mindestdachneigung 28°
- Festsetzung zu erneuerbaren Energien sowie Dachbegrünungen erneut herausgenommen
- Vorgabe der Dachformen erneut hereingenommen

Satzung Stand 02.01.2024:

- Anpassung des Planungsanlasses (mehr Spielraum im Bauen)

nichtöffentlicher Teil