

# BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

## Nr.:035/2025

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

## Stadtrat

Verfasser: Frau Ehelebe

Datum:17.03.2025

### Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 59 "Breite Straße 84", Stadt Wernigerode  
hier: Behandlung der Stellungnahmen, Billigung des überarbeiteten Planentwurfes und erneuter Auslegungsbeschluss

### Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter- und gegeneinander werden die in Anlage 5 und 6 dargestellten Stellungnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ der Stadt Wernigerode, berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ der Stadt Wernigerode i. d. F. vom 14.03.2025 wird mit der beigefügten Begründung, Umweltbericht, Schallimmissionsprognose und Baugrundgutachten gebilligt.
3. Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ der Stadt Wernigerode wird mit der Begründung i. d. F. vom 14.03.2025 sowie deren Anlagen gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (30-tägige Auslegung) erneut öffentlich ausgelegt.
4. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wird gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zum überarbeiteten Planentwurf i. d. F. vom 14.03.2025 gegeben.

### Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
31.03.2025 Bau- und Umweltausschuss				
08.05.2025 Stadtrat Wernigerode				

### Art der Aufgabe:

Freiwillige Aufgabe

Pflichtaufgabe

### Finanzielle Auswirkungen:

Buchungsstelle/Maßnahmen-Nr.:

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

(Auswirkungen i.d. Folgejahren einschätzen, ggf. detaillierte in Anlage)

### **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
<b>Ökologische Zukunftsfähigkeit</b>	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
<b>Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit</b>	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
<b>Soziale Zukunftsfähigkeit</b>			
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
<b>Kulturelle Zukunftsfähigkeit</b>			
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. 59 „Breite Straße 84“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Allgemeinen Wohngebieten i. S. v. § 4 BauNVO in Verbindung mit einem Mischgebiet i. S. v. § 6 BauNVO geschaffen werden. 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 sowie einer Gemeinschaftsgarage 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.

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59 als Gemischte Fläche und der südliche Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Daher entspricht die Ausweisung im Flächennutzungsplan der vorliegenden Planung. Das Entwicklungsgebot von Bebauungsplänen aus Flächennutzungsplänen gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit bei der vorliegenden Planung eingehalten. Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Stadt Wernigerode, östlich des Innenstadtkerns und nordwestlich des Schlosses. Es schließt sich südlich an die Breite Straße an und erstreckt sich zwischen vorhandener Wohnbebauung bis zur südlich verlaufenden Grubestraße, an welcher auch ein Teil der historischen Stadtmauer verläuft. Er umfasst die derzeit zu großen Teilen brachliegende Fläche zwischen der straßenbegleitenden Bebauung der Schäferstraße im Osten, der Grubestraße im Süden und der Großen Schenkstraße im Westen. Das Gelände ist aktuell nur von der Breiten Straße aus frei zugänglich. Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit ca. 10 bis 15 % und von West nach Ost mit ca. 1,5 % ab. Der höchste Geländepunkt liegt im Südwesten mit ca. 250,1 m ü. NHN und der tiefste Punkt im Nordwesten mit ca. 239,3 m ü. NHN.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 59 „Breite Straße 84“ ist am 22.08.2018 gefasst worden. Das zunächst gemäß § 13a BauGB begonnene Verfahren wurde mit dem Stadtratsbeschluss vom 10.12.2020 in ein Regelverfahren geändert. Die bereits vor Änderung des Verfahrens durchgeführte freiwillige frühzeitige Bürgerbeteiligung entspricht dem ersten Schritt des Regelverfahrens.

Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes vom 09.04.2018 bis einschließlich 23.04.2018 Gelegenheit, die Entwurfsunterlagen einzusehen. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der weiteren Planung entsprechend berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2021 um Stellungnahme zum Planvorentwurf bis einschließlich 25.03.2021 gebeten. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes sind verschiedene Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen, die im Rahmen der Entwurfsausarbeitung entsprechend berücksichtigt wurden.

Mit dem Beschluss 023/2022 durch den Stadtrat am 24.03.2022 wurde der Entwurf gebilligt und vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Ebenso erhielten die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.04.2022 erneut Gelegenheit Stellungnahmen bis zum 20.05.2022 zu den Planunterlagen abzugeben. Die eingegangenen Stellungnahmen ergaben wesentliche Hinweise und Bedenken, welche die Grundzüge der Planung betrafen und eine Überarbeitung der Planunterlagen erforderlich machten.

Die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege (Pkt. 17.1 Abwägungstabelle TÖB), verlangte die Beachtung einer maßstäblichen Bebauung, welche die vorhandene denkmalkonstituierende Bebauung nicht überprägt oder in unverhältnismäßiger Weise nachverdichtet. Die Neubebauung sollte sich in Kubatur, Bauformen und äußerlicher Gestalt in den vorhandenen Baubestand einfügen. Der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes lässt aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie den Planungsrahmen (Flächenbelegung, Höhen, Baumassen) inakzeptabel erscheinen. Im vorliegenden zweiten Entwurf des Bebauungsplanes wurden Anpassungen der Gebäudehöhe in Bezug auf die Herabsetzung der Traufhöhe (neu Allgemeines Wohngebiet 7,5 m – alt 10 m, neu Mischgebiet 9,0 m – zuvor nicht enthalten), Anpassung der Höhenbezugspunkte und Aufnahme der Festsetzung der Firsthöhen (neu Allgemeines Wohngebiet 13 m – zuvor nicht enthalten, neu Mischgebiet 17,5 m – zuvor nicht enthalten) vorgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften wurden bzgl. der geneigten Dächer (mindestens 45°) und der Fassadengestaltung deutlich näher an die Vorgaben der Altstadtsatzung herangeführt. Mit den durchgeführten umfangreichen Anpassungen der Entwurfsunterlagen ist den Ausführungen und Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie umfassend Folge geleistet worden.

Die o. a. Bedenken spiegelten sich in den Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wieder. Auch hier wird diesen Bedenken mit den umfangreichen Anpassungen der Entwurfsunterlagen entsprochen.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird zu dem umfassend überarbeiteten Bebauungsplanentwurf erneut Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB von 30 Tagen gegeben.

Parallel dazu erfolgt § 4a Abs.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem umfassend überarbeiteten Bebauungsplanentwurf.

Kascha  
Oberbürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ i.d.F. vom 14.03.2025,  
Stand Entwurf

Anlage 2 – Begründung Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“ mit Umweltbericht i.d.F. vom  
14.03.2025, Stand Entwurf

- Anlage 3 – Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“, Stand:  
12.09.2022
- Anlage 4 – Baugrundgutachten, 26.04.2023
- Anlage 5 – Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“, Bearbeitungsstand: 17.03.2025
- Anlage 6 – Behandlung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 59 „Breite Straße 84“, Bearbeitungsstand: 17.03.2025