

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Verfasser: Frau Ehelebe

Nr.:036/2025

Stadtrat

Datum:17.03.2025

Gegenstand der Vorlage:

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Schreiberstraße / Minslebener Straße" im beschleunigten Verfahren
hier: Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i. d. F. vom 14.03.2025 wird mit der beigefügten Begründung und deren Anlagen gebilligt.
2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i. d. F. vom 14.03.2025 wird mit der beigefügten Begründung und deren Anlagen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB (30-tägige Auslegung) öffentlich ausgelegt.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Planentwurf 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.:

☒

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

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		fördernd	kein Effekt	hemmend
Ökologische Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen			Wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit	Bitte ein „X“ eintragen		
Ö1. Klima schützen		X		W1. Wernigerode als Wirtschaftsstandort stärken		X	
Ö2. Energie- und Materialeffizienz verbessern		X		W2. Leben und Arbeiten verknüpfen	X		
Ö3. Biologische Vielfalt erhalten und entwickeln		X		W3. Soziales und ökologisches Wirtschaften fördern		X	
Ö4. Natürliche Lebensgrundlagen bewahren		X		W4. Finanzen nachhaltig generieren und einsetzen		X	
Ö5. Ökologisch mobil sein für alle ermöglichen		X		W5. Flächen und Bebauung nachhaltig entwickeln und gestalten		X	
Soziale Zukunftsfähigkeit				Kulturelle Zukunftsfähigkeit			
S1. Gesundes Leben ermöglichen		X		K1. Wernigerode als selbstbewusste Mittelstadt begreifen	X		
S2. Bildung ganzheitlich leben		X		K2. Werte reflektieren und vermitteln		X	
S3. Sicher leben - Risiken minimieren		X		K3. Vielfalt leben		X	
S4. Allen die Teilhabe an der Gesellschaft ermöglichen		X		K4. Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement stärken und weiterentwickeln		X	
S5. Sozialen Ausgleich schaffen		X		K5. Kunst und Kultur wertschätzen		X	

Begründung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ sollen weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets i. S. v. § 4 BauNVO geschaffen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ der Stadt Wernigerode hat am 27.03.2021 Rechtskraft erlangt.

Der räumliche Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“, 1. Änderung ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wernigerode als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Stadtgebietes zwischen der „Schreiberstraße“ und der „Minslebener Straße“ und umfasst eine Fläche von ca. 4.620 m². Er ist gekennzeichnet durch eine ungenutzte Gartenfläche mit Hausgärten im Bereich der „Schreiberstraße“ und einem Garagenkomplex im Bereich der „Minslebener Straße“.

Planungsanlass der 1. Änderung ist den konkret werdenden baulichen Entwicklungen planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Konkret werden Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen (Anpassung des Geltungsbereiches, damit verbundene Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird im WA 1 auf drei erhöht, damit verbunden die Erhöhung der zulässigen Geschossflächenzahl und die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe – hier der Traufhöhe von 7 m auf 11 m im WA 1) sowie textlicher Festsetzungen (Dachform/-neigung, Pflanzgebot und Einfriedungen) geplant.

Beabsichtigt ist die Nachverdichtung mit der Errichtung einer Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern. Der Bebauungsplan wird damit der steten Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauflächen für diese Marktsegmente in Wernigerode gerecht.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i.d.F. vom 14.12.2020, wurden zwei schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage 4 und 5), da sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verschiedenen Emissionsquellen (Harzquerbahn, B 244 und die Sportstätten des Fußballvereins Germania) befinden. Ziel der Untersuchungen war die Schallimmissionen, die auf das geplante Gebiet einwirken, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Anlehnung an die DIN 18005 zu ermitteln. Negative Auswirkungen ergaben sich hierdurch nicht.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird zum Bebauungsplanentwurf Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb der öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB von 30 Tagen gegeben.

Parallel dazu erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.

Kascha
Oberbürgermeister

Anlagen

- Anlage 1 – 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i.d.F. vom 14.03.2025, Planzeichnung, Entwurf
- Anlage 2 – 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i.d.F. vom 14.03.2025, Begründung, Entwurf
- Anlage 3 – Ursprungsbebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i.d.F. vom 14.12.2020, Begründung, Satzungsexemplar
- Anlage 4 – Schallimmissionsprognose für die geplante Wohnbebauung in der Schreiberstraße in Wernigerode zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i.d.F. vom 14.12.2020, Stand 26.06.2019
- Anlage 5 – Schallimmissionsprognose für die geplante Wohnbebauung in der Schreiberstraße in Wernigerode zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 64 „Schreiberstraße / Minslebener Straße“ i.d.F. vom 14.12.2020, Stand 01.12.2020