

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:023/2015

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Großmann

Datum:04.03.2015

Gegenstand der Vorlage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24 Wohnbebauung "Am Bürgerpark/Im langen Schlage"

hier: Behandlung der Stellungnahmen und Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag:

1. Die zum 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 24 Wohnbebauung „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ eingegangenen Stellungnahmen werden wie in Anlage 1 dargestellt im weiteren Verfahren berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 24 Wohnbebauung „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ i. d. F. vom 05.03.2015 wird mit der beigefügten Begründung gebilligt und nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich für zwei Wochen ausgelegt.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Änderung berührt werden, wird gemäß § 4 a Abs. 3 und 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum 2. Planentwurf gegeben.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein-stimmig	Ja	Nein	Ent-haltung
23.03.2015	Bau- und Umweltausschuss				
26.03.2015	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Begründung:

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 24 „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ wurde mit dem Aufstellungs- und Billigungsbeschluss vom 04.12.2014 eingeleitet.

Der Entwurf vom 12.11.2014 hat vom 05.01. bis einschließlich dem 26.01.2015 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Anregungen wurden von dem benachbarten Gewerbebetrieb und einer Stadträtin abgegeben (siehe Anlage 1 Tabelle II Nr. 1 und 2). Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen sind in o. g. Tabelle I Ziffer 1 – 25 aufgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung dahingehend geändert, dass

1. die Hausstandorte 1 und 2 um ca. 12 m in südwestlicher Richtung verschoben,
2. die Wohnungsgrundrisse und Fensteröffnungen für schutzbedürftige Räume verändert und
3. 6 PKW-Stellplätze auf die Gemeinschaftsstellplatzfläche östlich Haus 1 verschoben wurden.

Diese Änderungen wurden gutachterlich bewertet. Das Gutachterbüro Barth & Bitter führt zu der Geruchsbelastung aus, dass damit das nordöstliche Haus (1) eine maximale Geruchsbelastung von 10 % der Jahresstunden (maximal zulässiger Wert) und Haus 2 eine maximale Geruchsbelastung von 6 % der Jahresstunden aufweist.

Hinsichtlich der Lärmbelastung hat die Verschiebung der Baukörper eine Verbesserung ergeben, und das Gutachterbüro öko-control geht davon aus, „dass damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten werden. Die gleiche Vermutung gilt auch für die Lärmbelastung durch Gewerbelärm, da sich die Entfernung zur Hauptlärmquelle (östlicher Nachbarbetrieb) durch die Verschiebung vergrößert.“

Der überarbeitete 2. Entwurf wurde im Vorfeld der oberen Immissionsschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Die Behörde kommt zu der Einschätzung, dass durch „die Verschiebung der Baukörper sich die Immissionssituation an den Gebäuden verbessert.“ Durch die zusätzliche Neuordnung der Fenster „werden in den Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse hergestellt.“

Die Werte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) werden an den Gebäuden eingehalten. Setzt man voraus, dass sich Personen auf den nördlichen und nordöstlichen Freiflächen des Bebauungsplanes (hier Überschreitung des Grenzwertes 10 % der Jahresstunden um 2 - 3 %) nur vorübergehend aufhalten, ist den Anforderungen der GIRL rein formal genüge getan, soweit es sich nicht um stark belästigende Gerüche handelt. Dies sollte für zukünftige Eigentümer oder Mieter eindeutig erkennbar sein.

Gleichzeitig resultiert daraus, dass der benachbarte Gewerbebetrieb zumindest nur noch eine Erweiterung vornehmen darf, welche zu keiner Erhöhung von Geruchsemissionsmassenströmen führen würde.

Der Stadt liegt von der Nachbarfirma eine Bauvoranfrage bezüglich Erweiterung der Produktion vor. Die Unterlagen sind jedoch weiter vom Antragsteller zu präzisieren, um sie einem genauen Prüfverfahren unterziehen zu können. Die Erweiterung wird auf der östlichen Grundstücksfläche des Gewerbebetriebes umgesetzt werden, somit in größerem Abstand von der schutzwürdigen geplanten Wohnhausbebauung.

Auch ist nach dem „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ der Grundsatz heranzuziehen, wenn „von einem Betrieb zum Zeitpunkt einer beantragten Erweiterung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen auf seine Umgebung ausgehen, so kann die bauplanungsrechtliche Zulassung erfolgen, wenn sich die Immissionsverhältnisse durch die Erweiterung oder Änderung nicht verschlechtern.“ Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bedeutet, dass der Emitent seine Emissionen unter Ausschöpfung des Standes der Technik soweit wie möglich vermindern muss und die danach verbleibenden Immissionen von den Betroffenen hinzunehmen sind.“

Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne, deren Entwurf nach dem Auslegungsverfahren geändert oder ergänzt wurden, erneut auszulegen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme kann angemessen verkürzt werden. Davon wurde Gebrauch gemacht und die nochmalige Auslegung auf zwei Wochen bestimmt.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

- Stellungnahme zum Vorentwurf
- Vorhabenbezogener B-Plan vom 05.03.2015 mit Vorhaben- und Erschließungsplan
- Textliche Festsetzungen
- Begründung