BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:004/2016

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Herr Nadler

Datum:15.12.2015

Gegenstand der Vorlage:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24
hier: Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung (3. Entwurf)

Beschlussvorschlag:

1. Die zum 2. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 24 Wohnbebauung „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und in den 3. Entwurf eingearbeitet.
2. Der 3. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 24 Wohnbebauung „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ i. d. F. vom 09.12.2015 wird mit der beigefügten Begründung gebilligt und nach § 4 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 3. Planentwurf gegeben.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
18.01.2016 Bau- und Umweltausschuss				
11.02.2016 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.

Der 2. Entwurf des Planes wurde am 26.03.2015 gebilligt und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 25.04.2015 lag der Plan erneut vom 05.05.2015 bis einschließlich 22.05.2015 öffentlich aus und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der Immissionsgutachten wurde die Planung dahingehend erneut geändert:

1. Verschiebung der Parkstell- und Carportplätze nördlich Haus I um 3,0 m in südwestliche Richtung

2. Die Rückwand der Gruppen-Carportanlage (GCa) wird als 35 m lange und 7,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet. Zur optischen Aufwertung der Wand sind die Verwendung von transparenten Elementen im oberen Drittel, wie auch eine abschließende Begrünung mit Kletterpflanzen vorgesehen.
3. Änderung der Geschossgrundrisse Haus I im 2. OG (zur Hälfte) und 3. OG von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung (Bürofläche)
4. Die zwei nordwestlich mittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 637 und 638 – derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers – wurde aus dem räumlichen Geltungsbereich des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24“ entfernt.

Diese Änderungen sind die wesentlichen Ergebnisse einer gutachterlichen Neuberechnung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand. Die Maßnahmen dienen dazu, noch mögliche Überschreitungen zulässiger Lärmpegel an den zu Wohnzwecken vorgesehen Gebäuden auszuschließen. Insbesondere die Nutzungsänderung des 2. und 3. Obergeschosses im Haus I in eine weniger schutzbedürftige Nutzung in Bürofläche trägt zur Erreichung dieses Zieles bei. Die Lärmschutzwand soll die Einhaltung der Werte im Erd- und 1. Obergeschoss gewährleisten. Sie soll durch Begrünung und bauliche Gestaltung (Abkröpfung nach 4 m Höhe) städtebaulich und stadtgestalterisch verträglich gestaltet werden und zugleich als Carportrückwand dienen.

Mit den Maßnahmen soll zum einen die weitere, zulässige Entwicklung des benachbarten Unternehmens sichergestellt werden und zugleich eine den Anforderungen an die Geruchsschutz- und Lärmschutzbestimmungen gerecht werdende Wohn- bzw. Wohnmischnutzung ermöglicht werden. 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 soll Gebrauch gemacht werden und die nochmalige Auslegung wird auf zwei Wochen bestimmt.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

1. Vorhabenbezogener B-Plan vom 09.12.2015
mit Vorhaben – und Erschließungsplan
2. Begründung mit Anlagen
 - . Neuberechnung Beurteilungspegel (17.11.2015)
 - . Auszüge zum Bauantrag
 - . Stellungnahme zum 3. Entwurf (09.12.2015)