

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:040/2016

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Lehnigk

Datum:11.05.2016

Gegenstand der Vorlage:

Bebauungsplan Nr. 40 "Wohnbebauung Schokoladenfabrik", 1. Änderung hier: Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen in dem Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“, 1. Änderung der Stadt Wernigerode berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ der Stadt Wernigerode i. d. F. vom 11.05.2016 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 6 GO LSA als Satzung beschlossen. Die Begründung ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am /	Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
23.05.2016	Bau- und Umweltausschuss				
23.06.2016	Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:

Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 13.12.2007 wurde öffentlich beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Mit Drucksache 043/2008 hat der Stadtrat am 05.06.2008 den Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung gefasst. Seit 28.06.2008 besitzt der B-Plan Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Rechtskraft.

Durch einen Eigentümerwechsel bestehen neue Vorstellungen zur Bebauung und zur städtebaulichen Struktur des Gebietes, die im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht umgesetzt werden können und somit nicht genehmigungsfähig sind. Es besteht das Erfordernis der B-Planänderung.

Wesentliche Inhalte der Änderung sind ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern, die damit verbundene Änderung von Baugrenzen sowie die Festsetzung von Tiefgaragenstandorten. Damit soll eine bedarfsgerechte Mischung von Wohnformen unter Verwendung der denkmalgeschützten Hauptgebäude der ehemaligen Schokoladenfabrik erreicht werden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 16.11.2015 wurde zunächst im nicht öffentlichen Teil über das Vorhaben informiert und das Änderungsverfahren angekündigt.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ i. d. F. vom 16.12.2015 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 11.02.2016 gebilligt und zur Auslegung

beschlossen. Das Verfahren zur Änderung des B-Planes wurde ebenfalls gemäß §§ 13 und 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Entwurf zur 1. Änderung des B-Planes lag vom 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016 zu jedermanns Einsicht in den Diensträumen im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung aus. Berührte Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.03.2016 um Stellungnahme bis zum 29.04.2016 gebeten.

Durch die Beteiligung ergaben sich folgende kleinere Änderungen und Ergänzungen:

- 1.) GRZ im WA VI und WA VII von 0,3 auf 0,4
- 2.) Im Entwurfsplan i. d. F. vom 16.12.2015 wird im Planteil B/Textliche Festsetzungen die Zulässigkeit von „Verwaltungen“ in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird im Satzungsexemplar dahingehend berichtigt, dass nach § 4 Abs. 3 Punkt 3 BauNVO Anlagen für nutzungsbezogene Verwaltungen doch zulässig ist.
- 3.) Änderung der Darstellung des Mühlgrabens als Denkmal in der Planzeichnung (nach Absprache mit dem Amt für Denkmalpflege kann die Darstellung des Mühlengrabens als Denkmal gekürzt werden)
- 4.) Erhöhung zulässiger Stellplätze in Form von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen; insgesamt sollen zusätzlich max. 20 Kurzzeitparkplätze errichtet werden
- 5.) Umverlegung des Regenwasserkanals an die östliche Grundstücksgrenze; Geh- Fahr- und Leitungsrechte werden zwischen der Stadt Wernigerode, die im Besitz des RW-Kanals ist, und den Bauherren vereinbart.
- 6.) Aufstellung eines Städtebaulichen Vertrags und Absprachen hinsichtlich der Gestaltung der Bestands- und Neubauten
- 7.) Regelung bzw. Darstellung der Einfahrten zur den Tiefgaragen
- 8.) Zusätzliche Kennzeichnung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- 9.) Änderung der Darstellung des Gewässerschonstreifens in der Planzeichnung
- 10.) Änderung der Beschriftung WA III in WA IIIa, da die Beschriftung WA III bereits im Ur-Bebauungsplan vorkommen und dieser Bereich nicht zur 1. Änderung des B-Planes gehört

Da diese Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs nicht die Grundzüge der Planung angreifen, kann auf eine erneute Einholung von Stellungnahmen gemäß § 4a BauGB verzichtet werden.

Damit hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohnbebauung Schokoladenfabrik“ der Stadt Wernigerode die inhaltliche und formelle Planreife für den Satzungsbeschluss erreicht.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

1. Auswertung der Bürger- und Behördenstellungen (Abwägungstabelle)
2. Planzeichnung und textliche Festsetzungen
3. Begründung