

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Nr.:049/2016

Federführendes Amt: Amt für Stadt- und Verkehrsplanung

Stadtrat

Verfasser: Frau Lehnigk

Datum:30.05.2016

Gegenstand der Vorlage:

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

hier: Behandlung der Stellungnahmen zum 2./3. Entwurf und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander werden die in Anlage 1 dargestellten Stellungnahmen in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24 „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ berücksichtigt/nicht berücksichtigt.
2. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 24 „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ i. d. F. vom 04.05.2016 wird nach § 10 BauGB i. V. m. § 6 GO LSA als Satzung beschlossen. Die Begründung (einschließlich der Schallimmissionsbetrachtung und Geruchsimmisionsbetrachtung) ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beigelegt.

Beschlussempfehlung/Beschlussergebnis:

Sitzung am / Gremium	Ein- stimmig	Ja	Nein	Ent- haltung
13.06.2016 Bau- und Umweltausschuss				
23.06.2016 Stadtrat Wernigerode				

Finanzielle Auswirkungen: keine

Begründung:

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 04.12.2014 wurde das Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ förmlich eingeleitet. Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes war eine konkrete Nachfrage des Grundstückseigentümers zur Wiedernutzbarmachung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücksfläche. Mit der Aufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf der Fläche ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten sowie ein kombiniertes Wohn- und Bürogebäude mit 2 Büroeinheiten und 5 Wohneinheiten zu errichten. Vorrangiges städtebauliches Ziel ist die Wiedernutzbarmachung und In-Wert-Setzung dieser teilweise brachliegenden Fläche im Einvernehmen mit den angrenzenden Gewerbe- und Mischnutzungen.

Der mit dem o. g. Stadtratsbeschluss vom 04.12.2014 gebilligte 1. Entwurf i. d. F. vom 12.11.2014 hat vom 05.01.2015 bis einschließlich 26.01.2015 zu jedermanns Einsicht in den Diensträumen im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung ausgelegt. Berührte Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.12.2014 um Stellungnahme bis zum 26.01.2015 gebeten.

Im Ergebnis der Abwägung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Überarbeitung des ersten Entwurfes notwendig. 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.

Die eingearbeiteten Änderungen mündeten in die Entwurfsfassung vom 05.03.2015. Dieser überarbeitete 2. Entwurf i. d. F. vom 05.03.2015 wurde in der Sitzung des Stadtrates am 26.03.2015 gebilligt und zur Auslegung beschlossen. Er lag vom 05.05.2015 bis einschließlich 22.05.2015 zu jedermanns Einsicht in den Diensträumen im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung aus.

Berührte Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2015 um Stellungnahme bis zum 11.05.2015 gebeten. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der Immissionsgutachten wurde die Planung dahingehend erneut geändert:

1. Verschiebung der Parkstell- und Carportplätze nördlich Haus 1 um 3,0 m in südwestliche Richtung
2. Rückwand der Gruppen-Carportanlage wird als 35 m lange und 7,0 m hohe Lärmschutzwand errichtet
3. Änderung der Geschossgrundrisse Haus 1 im 2. OG (zur Hälfte) und 3. OG von Wohnnutzung in gewerbliche Nutzung (Bürofläche)
4. die zwei nordwestlich mittelbar an das Plangebiet angrenzende Flurstücke 637 und 638 (derzeit im Eigentum des Vorhabenträgers) wurden aus dem räumlichen Geltungsbereich entfernt

Diese Änderungen sind die wesentlichen Ergebnisse einer gutachterlichen Neuberechnung der Beurteilungspegel unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand. In Folge dieser Änderungen an den Planunterlagen, werden die Grundzüge der Planung berührt, sodass gemäß § 4a Abs. 2 BauGB der Plan neu auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen sind.

Der überarbeitete 3. Entwurf i. d. F. vom 09.12.2015 wurde in der Stadtratssitzung am 11.02.2016 gebilligt und zur erneuten Auslegung beschlossen. Dieser lag vom 29.03.2016 bis einschließlich 13.04.2016 zu jedermanns Einsicht in den Diensträumen im Dezernat für Bauwesen und Stadtplanung aus.

Berührte Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2016 um Stellungnahme bis zum 13.04.2016 gebeten. Durch die erneute Beteiligung ergaben sich folgende kleinere Änderungen und Ergänzungen:

1. Untergliederung des Mischgebietes in 2 Teilgebiete in MI 1 und MI 2 mit Anpassung von Nutzungsart sowie dem Maß der baulichen Nutzung für Haus 1 (siehe Planzeichnung und textliche Festsetzungen)

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

Zwischen der Stadt Wernigerode und dem Vorhabenträger wurde vor Satzungsbeschluss ein entsprechender Durchführungs- und Erschließungsvertrag abgeschlossen. In diesem verpflichtet sich der Vorhabenträger zur fristgerechten Durchführung des Bauvorhabens und der notwendigen Erschließungsmaßnahmen sowie zur vollständigen Übernahme der Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließung. Damit hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 24 „Am Bürgerpark/Im langen Schlage“ die inhaltlich und formelle Planreife für den Satzungsbeschluss erreicht.

Gaffert
Oberbürgermeister

Anlage

1. Auswertung der Bürger- und Behördenstellungnahmen (Abwägungstabelle)
2. Teil A: Planzeichnung und Teil B: Textliche Festsetzungen
3. Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan
4. Begründung
5. Schallimmissionsgutachten
6. Geruchsmissionsgutachten