



Beschlussvorlage		öffentlich
------------------	--	------------

Beschluss-Nr.: 363/2014-2019	Datum: 18.10.2016	Zeichen: FB 1/Stadtentwicklung
---------------------------------	----------------------	-----------------------------------

Organ/Gremium	Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
	Sitzung am	TOP	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	15.11.2016		7	—	—
Hauptausschuss	21.11.2016		8	—	—
Stadtrat	01.12.2016	14	23	0	0

**Betreff:**

Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße / Stadt Wolmirstedt

**Beschluss:**

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/16 „Heinrich-Heine-Straße“ Stadt Wolmirstedt gemäß § 13a BauGB.

Bürgermeister	Fachbereich 1	einreichender Fachdienst	
		Stadtentwicklung	
 M. Stichnoth	M. Stichnoth	 D. Bunk	

Beschlussausfertigung  
beschlossen am 18.10.2016  
01.12.16   
Datum, Unterschrift

### Sachdarstellung:

1. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Südgrenze der Heinrich-Heine-Straße und die Nordgrenze der Schwimmbadstraße,
- im Westen durch den Garagenkomplex Meseberger Straße und das Flurstück 181/38 der Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt,
- im Norden durch die nördliche Begrenzung der Meseberger Straße,
- im Osten durch die östliche Begrenzung der Heinrich-Heine-Straße und der westlichen Begrenzung der Geschwister-Scholl-Straße.

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Das angestrebte Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses und der Rückbaufläche zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine -Straße einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen.

Da der Straßenabschnitt der Geschwister-Scholl-Straße die südliche Eingangssituation in das Stadtgebiet wesentlich prägt, soll durch Schaffung bauliche Strukturen eine städtebauliche und räumliche Aufwertung und damit eine Verbesserung des städtischen Erscheinungsbildes erreicht werden. Für das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses ist neben der Entwicklung eines weiteren Eigenheimstandortes auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für altengerechtes und betreutes Wohnen bzw. für ein Mehrgenerationenprojekt vorgesehen. Entlang der Schwimmbadstraße ist die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe, ggf. auch Einzelhandel zur Versorgung der näheren Umgebung geplant. Darüber hinaus muss eine Fläche für die Errichtung eines POP-Standortes für einen Breitbandserver vorgehalten werden.

3. Das Bebauungsplanverfahren ist nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von den geplanten Nutzungen ausgehen. Hierzu ist eine Vorprüfung nach § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB durchzuführen.

4. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

### Begründung:

Am 15.09.2016 fasste der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt den Grundsatzbeschluss über die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses, Beschluss Nr.: 348/2014-2019. Auf diesen Beschluss aufbauend erfolgt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses schafft.

In diesem Zusammenhang soll eine Neugestaltung des Straßenraumes zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße auf dem Rückbaugelände der WWG stattfinden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4,22 ha und ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolmirstedt als Mischgebiet bzw. als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 hat bereits auf die vorhandenen städtebaulichen Missstände zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Meseberger Straße hingewiesen. Insbesondere die Abrissfläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses wurde im ISEK als potentielle Entwicklungsfläche deklariert.

Das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses trägt auf Grund seiner Lage zum Gewerbegebiet Fabrikstraße den Charakter eines Mischgebietes. Um Klarheit über künftige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen, hat die Stadt ein schalltechnisches Gutachten über die Geräuschimmissionsvorbelastung für das Plangebiet anfertigen lassen. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass das Gelände entlang der Schwimmbadstraße in einer Tiefe von ca. 50 m stark durch Verkehrslärm betroffen ist und dieser Bereich lediglich gewerblich zu nutzen ist. Dagegen wirken sich Gewerbelärm und Lärm der Sportflächen kaum auf das Gelände aus.

Da aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung besteht nach wie vor ein Bedarf an altengerechten Wohnanlagen mit teilweise betreutem Wohnen. Hierfür sollte ein Teil des Areals vorgehalten werden. Darüber hinaus besteht weiterhin eine große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau, der ebenfalls auf diesem Gelände realisiert werden kann.

Gemäß Grundsatzbeschluss zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses vom 15.09.2016 sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- entlang der Schwimmbadstraße: gewerbliche Nutzung, ggf. Errichtung eines Verbrauchermarktes bzw. kleinere Versorgungseinheiten,
- im Westen des Plangebiets, im Bereich der Meseberger Straße: die Errichtung eines Seniorenwohnparks bzw. eines Mehrgenerationenprojektes,
- im Bereich Heinrich-Heine-Straße / Meseberger Straße die Festsetzung einer Baufläche für den Eigenheimbau.

Der innere Bereich des Areals sollte möglichst von Verkehr freigehalten werden. Flächen für den ruhenden Verkehr können entlang der Anliegerstraßen festgesetzt werden. Die Neugestaltung dieses Areals sollte auch Chancen für die Entwicklung alternativer Wohnformen bieten und ein bewusstes Zusammenleben mehrerer Generationen verwirklichen.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

- Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht  
 Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für

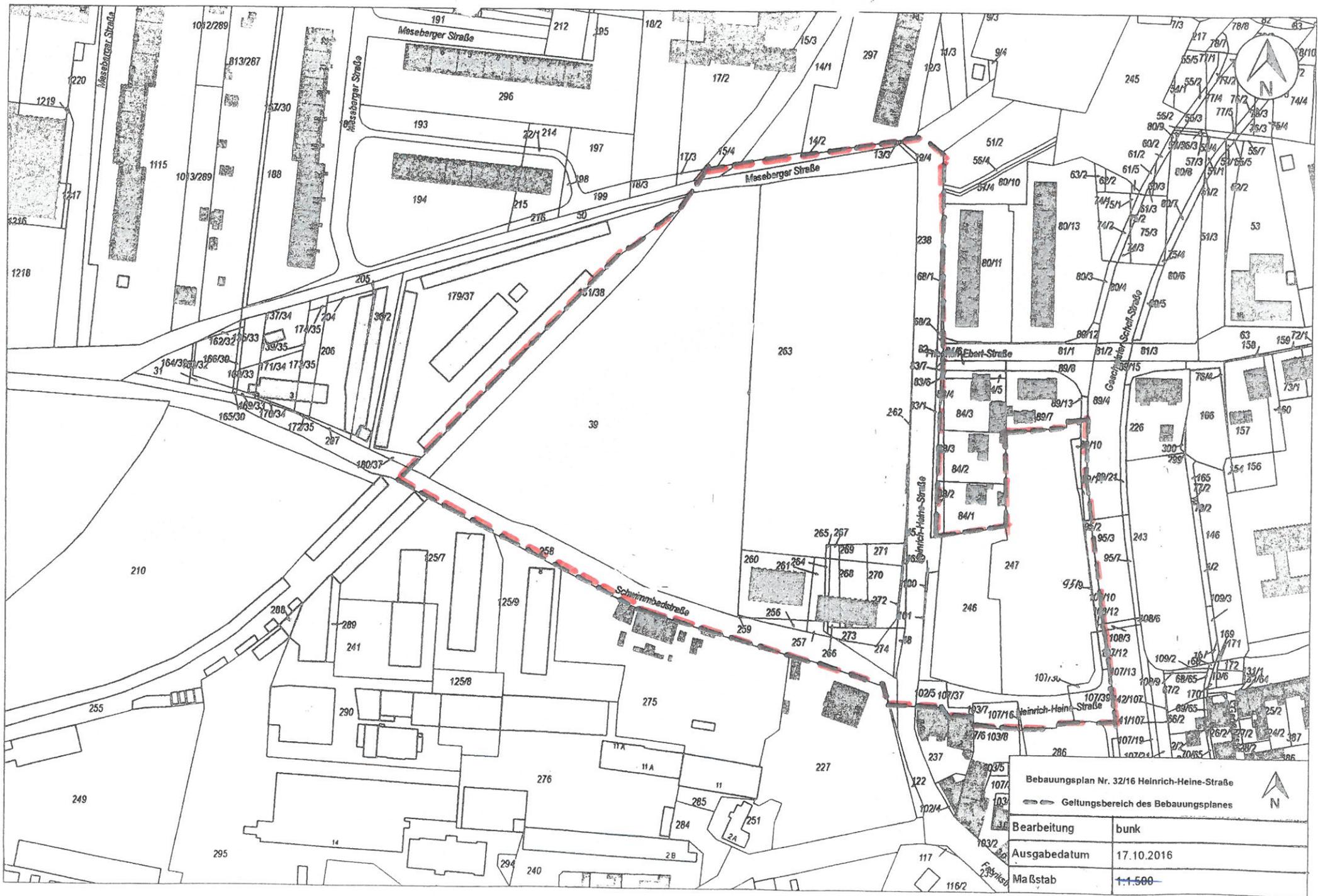
Finanzielle Auswirkungen?

- ja  nein

1	2	3
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro: 31.400	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt  ja  nein  
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2017  
Produktkonto:

Anlagen: Lageplan mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**Bebauungsplan Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße**

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bearbeitung	bunk
Ausgabedatum	17.10.2016
Maßstab	1:1.500