

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



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

Beschluss-Nr.: 225/2019-2024	Datum: 22.02.2021	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	09.03.2021	7	/	/
Hauptausschuss	15.03.2021	9	/	/
Stadtrat	25.03.2021	27	/	/

beschlossen am: _____	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------	--------------------------------------

Betreff:

Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße / Stadt Wolmirstedt

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt bestätigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße. Die Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Innenentwicklung) durchgeführt.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
M. Cassuhn			D. Bunk

Sachdarstellung:

Am 15.09.2016 beschloss der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße (Beschluss Nr. 363/2014-2019). Mit selbem Datum erfolgte die Beschlussfassung zum Grundsatzbeschluss über die städtebauliche Entwicklung des Krankenhausgeländes (Beschluss Nr. 348/2014-2019). Das angestrebte Ziel des Bebauungsplanes war es, das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses einer städtebaulichen Nutzung zuzuführen, die im Wesentlichen die Entwicklung als Eigenheimstandort, als Standort für altersgerechtes und betreutes Wohnen/Mehrgenerationenprojekt, für den Einzelhandel und als Standort für einen Breitband-Zugangsserver, vorsah.

Mit Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.12.2019 (Beschluss Nr. 084/2019-2024) wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Rückbaufläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße herausgelöst, da der Grundstückseigentümer zeitnah beabsichtigte, das Areal zu überplanen und zu bebauen. Ein positiver Bauvorbescheid zur Errichtung von straßenbegleitenden Reihenhäusern entlang der Geschwister-Scholl-Straße wurde zwischenzeitlich durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde, dem Bauordnungsamt des Landkreises Börde, erteilt.

Zudem beschloss der Stadtrat am 14.05.2020 mit der 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße (Beschluss Nr. 130/2019-2024) die Anpassung der geänderten Nutzungsansprüche für die Entwicklung des Plangebietes. Auf Grund der Tatsache, dass im Stadtgebiet und in den Ortsteilen private Investoren an anderen Standorten erfolgreich Projekte des altengerechten und betreuten Wohnens entwickelten und umgesetzt haben, wurde die Zielstellung hinsichtlich des altengerechten und betreuten Wohnens im größeren Umfang zugunsten der Bereitstellung von Eigenheimbauplätzen geändert.

Auch auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel (Supermärkten) und auf den Standort für einen Breitband-Zugangsserver wurde verzichtet.

Die Erarbeitung des Planentwurfes erfolgte unter Berücksichtigung der o. g. Vorgaben. Die Planunterlagen werden hiermit den politischen Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Meseberger Straße
- im Osten durch die Ostgrenze der Heinrich-Heine-Straße
- im Süden durch die Nordgrenze des Grundstücks der Schwimmbadstraße
- im Westen durch die Ostgrenze des Garagenhofes Flurstück 179/37

Städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes

Der Entwurf orientiert sich an folgenden planerischen Zielen:

- Aufnahme der auf das Stadtzentrum von Wolmirstedt ausgerichteten Stadtstruktur durch Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als wichtige Fuß- und Radwegverbindung in die Innenstadt
- Schaffung eines Grünbereiches an der Schwimmbadstraße, möglichst mit angrenzender Gastronomie bzw. eines Begegnungszentrums als kommunikatives Zentrum des südwestlichen Stadtgebietes
- Gewährleistung einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen zur Schaffung sozial ausgewogener Einwohnerstrukturen

- Aufnahme von im Gebiet verbliebenen, erhaltenswerten Gehölzen und Gehölzstrukturen
- Gestaltung von Gärten und Freiflächen im Sinne des Gartenstadtgedankens

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf mit einer Nutzungsmischung innerstädtischer, urbaner Wohnformen, Mehrgenerationenwohnungen und Einfamilienhäusern zu Grunde. Nach Möglichkeit sollen weitere Funktionen wie Gastronomie und eine Begegnungsstätte integriert werden. Eine Grün- und Parkfläche an der Schwimmbadstraße soll als Ruhe- und Kommunikationsbereich dem neuen Wohngebiet und darüber hinaus dem näheren Umfeld dienen. Der Bebauungsplan setzt urbane Gebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Er dient den Wohnbedürfnissen unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen einschließlich der sozialen Bindungen zur Integration der Familien, junger und alter Menschen unter Einschluss der Menschen mit Behinderungen.

Das Erschließungssystem

Das Erschließungssystem des Plangebietes wurde unter Einbeziehung der das Plangebiet umgebenden Straßen strukturiert. Neben den bestehenden Straßen Meseberger Straße, Heinrich-Heine-Straße und Schwimmbadstraße soll eine Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße das Gebiet erschließen. Diese soll neben der Erschließungsfunktion für das Gebiet eine besondere Verbindungsfunktion für den Rad- und Fußgängerverkehr aufweisen. Da die Friedrich-Ebert-Straße nicht an die Geschwister-Scholl-Straße angebunden ist, wird ein Durchgangsverkehr verhindert. Von dieser Erschließungsstraße abgehend, erschließen zwei Wohnwege die Bauflächen.

Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren soll gemäß § 13a BauGB im Rahmen der „Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Als Bebauungspläne der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Siedlungsbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben. Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Wolmirstedt. Die geplante Nutzung ist eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 und 2 BauGB wurden geprüft und sind wie folgt erfüllt:

1. Der Schwellenwert der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen überschreitet nicht die 20.000 m².
2. Der Bebauungsplan dient keinem Vorhaben, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
3. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen.
4. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Der Entwurf des Planes und die Begründung zum Bebauungsplan sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

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: 28.899,14	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt ja nein
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2021
Produktkonto: 51111.543110

Anlagen: Begründung des Entwurfes
Planfassung des Entwurfes