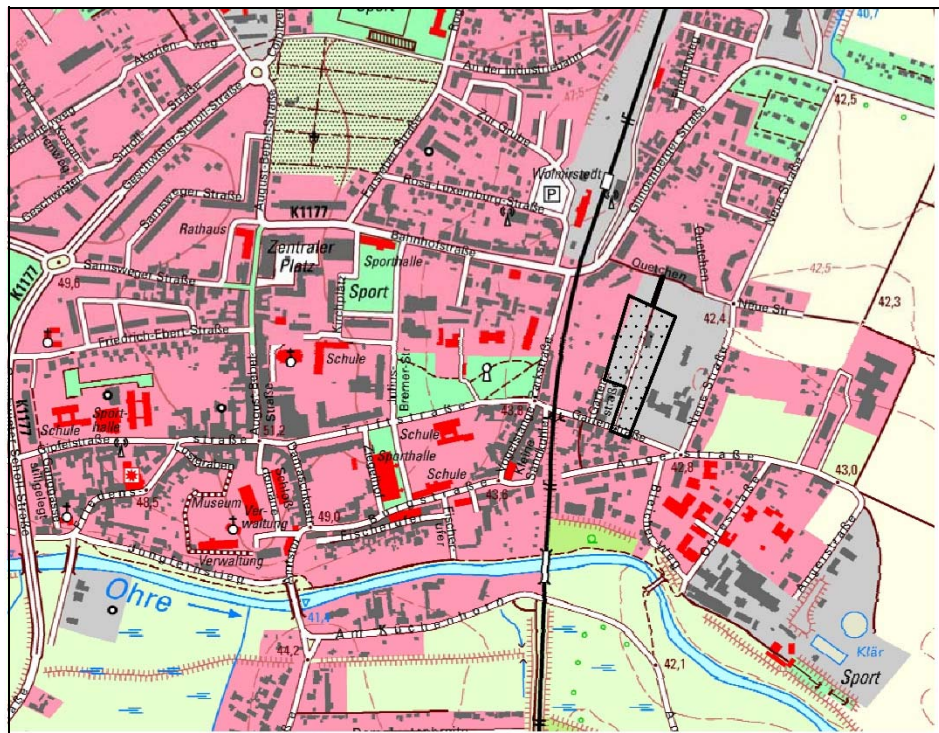




Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.41/21 "Kleine Gartenstraße"

Entwurf – Dezember 2021



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1 - 6021577 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a, Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß §13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Nutzungen im Bestand	7
3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Vorhaben und Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	9
4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	9
4.5. Bindungen für Bepflanzungen	10
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	11
6.1.3. Brandschutz	11
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	12
6.2.2. Belange des Artenschutzes	12
6.2.3. Belange des Bodenschutzes	13
6.2.4. Belange des Gewässerschutzes	13
6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung	13
6.2.6. Belange der Luftreinhaltung	13
6.2.7. Belange der Lärmbekämpfung	13
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	14
8. Flächenbilanz	14

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.41/21 "Kleine Gartenstraße" Stadt Wolmirstedt

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes 10.09.2021 (BGBl. I. S.4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S.100).

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund des demografischen Wandels verbunden mit einer deutlichen Vergrößerung des Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohnformen, die bei einer eingeschränkten Mobilität der Bewohner noch ein selbständiges Wohnen im Alter ermöglichen. In Wolmirstedt sind hierfür Angebote im Senioren-Wohnpark Julius-Bremer-Straße und für betreutes Wohnen im DRK Wohnquartier "Am Stadtpark" vorhanden. Bei beiden Einrichtungen handelt es sich um große Einrichtungen, die Wohn- und Pflegeplätze in mehrgeschossigen Gebäuden zentrumsnah anbieten. Sie decken jedoch nur einen Teil der Nachfrage ab. Es fehlen Einrichtungen, die aufgrund einer geringeren Größe und einer eingeschossigen Bauweise Wohnformen mit einem unmittelbarem Freiraumbezug anbieten und stärker auf die Nachfrage von Einwohnern aus Einfamilienhäusern abgestimmt sind. Die Errichtung einer solchen Anlage ist am Standort der Kleinen Gartenstraße vorgesehen. Sie umfasst eine Einrichtung mit 28 Pflegeplätzen in Einzelzimmern und 54 Plätzen in Pflegewohnungen im Reihenhausstil. Weiterhin wurde eine Fläche hinter dem Grundstück Kleine Gartenstraße 2 einbezogen, die für eine familienangehörige Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Wolmirstedt. Die Fläche umfasst rückwärtige Bereiche der Bebauung zwischen der Gartenstraße und dem Quetchen, die ehemals durch die Gärtnerei Cohnert genutzt wurden. Die Fläche ist als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Die vorgesehene Bautiefe, gemessen von der Straßenkante der Kleinen Gartenstraße überschreitet die Prägung der näheren Umgebung, so dass das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zugelassen werden kann. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist somit erforderlich, um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zu ermöglichen.

Das Vorhaben dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB insbesondere für die Nachfrage der Senioren. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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 Nachverdichtung. Krautzberger in Ernst-Zinkahn-Bielenberg BauGB Kommentar zu § 13a Rn 27 führt aus, dass Außenbereiche im Innenbereich einer Beplanung nach § 13a BauGB grundsätzlich zugänglich sind. Dies wird durch die einschlägigen Urteile (Bay VerfGH Entscheidung vom 13.07.2009 –Vf. 3-VII/09; VGH München Urteil vom 18.10.2016 -15 N 15.2613) gestützt. Der Plan entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Städte.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, 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) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 4.519 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung eines Seniorenwohn- und Pflegeheimes und von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne

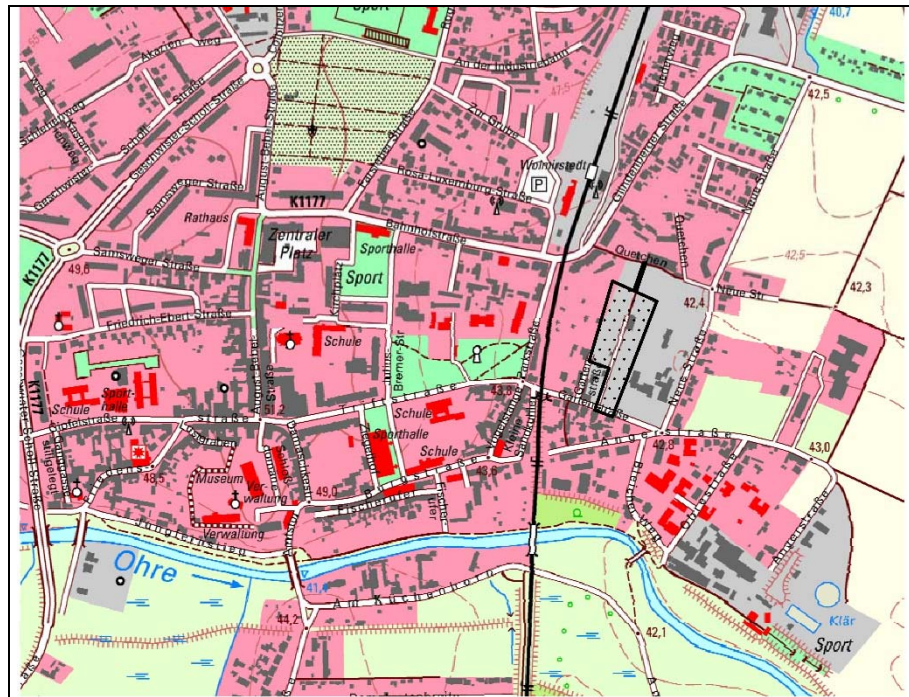
Das Gebiet wird begrenzt durch:

- im Norden durch die Südgrenze des Flurstückes 9, eine Parallele 4 Meter westlich der Westgrenze des Flurstücks 8/2, der Südgrenze des Flurstücks 1 (Quetchen), der West- und Südgrenze des Flurstücks 8/2
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 68, 66 und 67 (Floragarten Weinreich) und in gerader Fortsetzung bis zur Südgrenze des Flurstücks 65
- im Süden durch die Südgrenze des Flurstückes 65
- im Westen durch die Ostgrenze des Flurstücks 58/7, eine Parallele nördlich der Südgrenze des Flurstücks 58/7 im Abstand von 60 Meter, der Ostgrenze der Flurstücke 18, 17, 16, 15 und 9

(alle Flurstücke Flur 23, Gemarkung Wolmirstedt)

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Lage in der Stadt



TK 10 10/2018 ©
LVermGeoLSA
A18/1-6021577/2011

An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne unmittelbar an. Der Bebauungsplan Nr.11/97 Neue Straße setzt ca. 50 Meter östlich des Plangebietes allgemeine Wohngebiete fest.

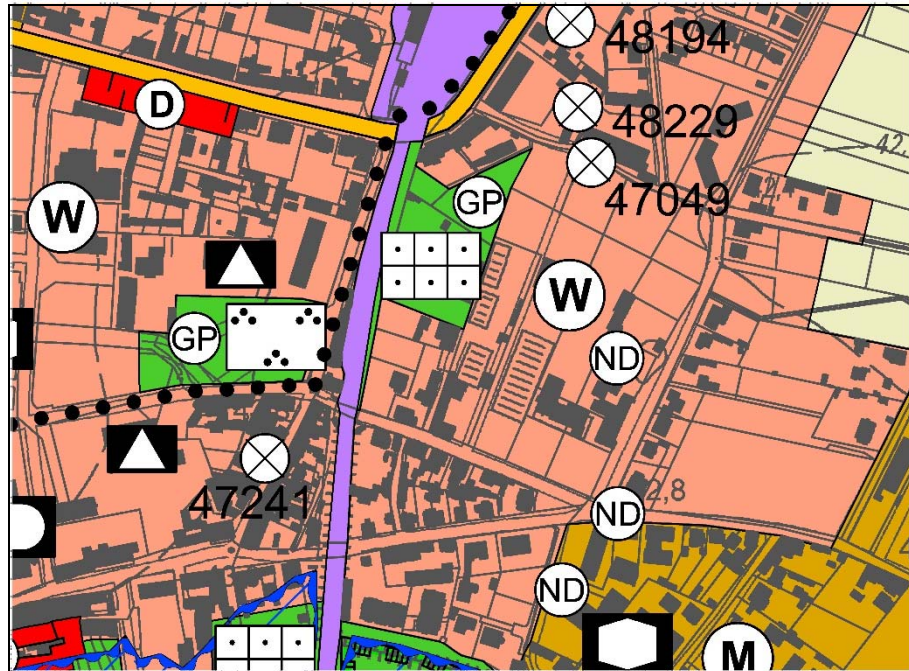
Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Nordosten und Osten die Staudengärtnerei Floragarten Weinreich
- im Süden Wohnbebauung südlich der Gartenstraße
- im Westen Wohnbebauung und Gärten
- im Nordwesten ein Siedlungsgehölz

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Abstand von ca. 70 Meter befindet sich westlich die Bahnlinie Magdeburg – Stendal, von der erhebliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus
dem Flächen-
nutzungsplan
der Stadt
Wolmirstedt



TK 10 10/2018 ©
LVermGeoLSA
A18/1-6021577/2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zur innerörtlichen Verdichtung nicht wesentlich betroffen. Eine landesplanerische Stellungnahme zur Raumbedeutsamkeit wird im Verfahren eingeholt.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 29.09.2020 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Das Plangebiet befindet sich im zentralörtlichen Bereich des Grundzentrums Wolmirstedt. Die geplante Entwicklung entspricht in besonderem Maße raumordnerischen Zielen der Inanspruchnahme innerörtlicher Flächen für eine Bebauung. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.41/21 "Kleine Gartenstraße" beträgt insgesamt 12.238 m². Davon entfallen 380 m² auf die Kleine Gartenstraße und 197 m² auf den Weg zum Quetchen.

3.2. Nutzungen im Bestand

Das Plangebiet wurde bis zum Jahr 2008 durch die Gärtnerei Cohnert genutzt und war teilweise mit Gewächshäusern bebaut, die inzwischen abgebrochen wurden. Ein Betriebsgebäude und die mit Betonplatten befestigten Wege sind im Bestand noch vorhanden. Die Gärtnerei hat die Fläche als Pflegegrünfläche hergestellt. Im Rahmen der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan wurden ausschließlich verbreitete europäische Vogelarten festgestellt.

3.3. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet Auendecksalm bis Auensalmgleye an. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind jedoch durch anthropogene Einflüsse verändert.

Das Plangebiet selbst war bereits mit Gewächshäusern bebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Böden eine für die geplante Nutzung ausreichende Tragfähigkeit aufweisen. Für Bauvorhaben wird zur genaueren Erkundung der Tragfähigkeit ein Baugrundgutachten empfohlen.

archäologische Bodendenkmale

Das Plangebiet ist in der Anlage 2 zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt als Bereich gekennzeichnet, in dem archäologische Denkmale bekannt sind. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs.9 DenkSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen (§ 14 Abs.2 DenkSchG LSA).

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

untertägiger Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Minerals and Agriculture GmbH das Bergwerkseigentum verliehen. Entsprechend § 110 ff des Bundesberggesetzes vom 13.08.1980 wird eine Anpassung an die aus dem untertägigen Abbau resultierenden Deformationen gefordert. Bisher sind im Bereich keine Absenkungen der Tagesoberfläche infolge Abbaueinwirkung messtechnisch nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von meh-

renen Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m $\pm$ 50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenkundliche Bedeutung. Bei Berücksichtigung der zu erwartenden Deformationswerte bei der Planung und bei der Bauausführung sind aus Sicht der K+S Minerals and Agriculture GmbH Beeinträchtigungen des Vorhabens nach derzeitigem Erkenntnisstand auszuschließen.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen. Diese Gebietsfestsetzung entspricht der Zielsetzung Seniorenwohnen und ein Pflegeheim einzuordnen. Seniorenpflegeheime sind den Wohnnutzungen zuzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, da die für reine Wohngebiete erforderliche Störungsfreiheit durch die Einflüsse der Bahnstrecke nicht gegeben sind.

In allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Dies entspricht den Planungszielen für das Gebiet.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Aus der ausnahmsweisen Zulässigkeit auszuschließen sind Tankstellen. Tankstellen verursachen eine wesentliche Zunahme des Verkehrs in das Gebiet, die nicht mit den Entwicklungszielen vereinbar ist. Diese Nutzung wurde daher ausgeschlossen.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Höhen baulicher Anlagen festgesetzt.

Für allgemeine Wohngebiete empfiehlt die Baunutzungsverordnung einen Wert der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage soll diese Empfehlung zur Anwendung kommen.

Die Geschossigkeit wurde für den Bereich, in dem das Seniorenwohn- und Pflegeheim vorgesehen ist, auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht dem geplanten Vorhaben, das ebenerdig und barrierefrei realisiert werden soll. Für den Bereich, in dem die Errichtung eines Einfamilienhauses nördlich des Gebäudes Kleine Gartenstraße 2 vorgesehen ist, wurde eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um die Errichtung eines Gebäudes in der derzeit bevorzugten Wohnform einer Stadtvilla zu ermöglichen. Entsprechend der festgesetzten Geschossigkeiten wurde die Geschossflächenzahl differenziert festgesetzt. Sie ergibt sich aus der Multiplikation von Grundflächenzahl und Anzahl der Vollgeschosse.

Um eine in die Umgebung eingepasste Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Dies entspricht der Höhe der benachbarten Gebäude. Bezugshöhe ist hierfür die Geländeoberfläche. Diese beträgt im Mittel 42,8 m ü.NHN.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort vorgesehenen Reihenhausbauweise, lässt aber auch eine Einzelhausbauweise zu. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Einordnung von Baulinien ist nicht erforderlich, da die Bebauung nicht an öffentliche Straßen angrenzt. Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände von 3 Metern zu den Nachbargrenzen einzuhalten sind. Von der geplanten privaten Erschließungsstraße soll ein Abstand von mindestens 1 Meter eingehalten werden, um beim Heraustreten aus dem Gebäude nicht unmittelbar auf die durch Fahrzeuge befahrene Erschließungsanlage zu treten.

4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen, Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Das Plangebiet ist über die öffentlich gewidmete Kleine Gartenstraße an das örtliche Hauptverkehrsnetz angeschlossen. Weitere öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Von der öffentlichen Straße aus soll eine privatrechtliche Erschließung den Anschluss der teilweise bis zu 150 Meter von der Straße entfernten Bauflächen sichern. Die privatrechtliche Erschließung ist gemäß § 5 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt auch für die Feuerwehr auszubauen. Die Breite beträgt 5,5 Meter. Die Zuwegung schließt mit einem Wendehammer ab, auf dem die Feuerwehr und das dreiachsige Müllfahrzeug wenden können. Eine ordnungsgemäße Erreichbarkeit der Gesamtfläche wird hierdurch gesichert.

Eine weitere Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, wurde nach Norden zum Quetchen festgesetzt. Um das Vorhaben in die Stadtstruktur zu integrieren soll es fußläufig an das Quetchen angebunden werden. Der Fußweg Quetchen führt zum Bahnhof und zum Bahnübergang an der Bahnhofstraße, über den die nördliche Innenstadt erreichbar ist.

4.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auf Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens (ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz Magdeburg, 03.11.2021) wird es für erforderlich erachtet, die Außenwohnbereiche der geplanten Einrichtungen des Seniorenwohn- und Pflegeheimes zur Bahnseite durch eine Lärmschutzwand abzuschirmen. Diese wurde in der Planzeichnung festgesetzt, da sie außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden soll und daher der standörtlichen Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von 3 Meter aufweisen, um die Außen-

wohnbereiche soweit abschirmen zu können, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohngebiete ebenfalls allgemein zulässig sind, einzuhalten.

4.5. Bindungen für Bepflanzungen

Entsprechend den in der Stadt Wolmirstedt in den letzten Jahren einheitlich getroffenen Regelungen in Bebauungsplänen wurde für das Plangebiet eine Bepflanzung der Baugrundstücke mit einem Laubbaum je angefangene 200 m² versiegelter Fläche festgesetzt. Dies soll eine angemessene Begrünung des Gebietes und den Ersatz für zu beseitigende Gehölze sichern. Es wurde weiterhin eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Fläche zwischen der Begrenzung der Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze mit Ausnahme von notwendigen Zufahrten, Zugängen und Stellplätzen durch eine Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten ist. Steinschüttungen sind dabei unzulässig. Dies soll eine Auflockerung des Straßenraumes durch eine Begrünung der angrenzenden Gärten sichern. Sogenannte Kies- oder Schotterbeete (Steinschüttungen) wurden ausgeschlossen, um begrünte Vegetationsflächen zu sichern.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
Das Erfordernis für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs.6 Nr.9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs.6 Nr.8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs.6 Nr.8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs.6 Nr.7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies kann gewährleistet werden.

6.1.1. Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde bereits unter Punkt 4.3. der Begründung dargelegt. Durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen und die privatrechtliche Erschließung kann eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert werden.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an der Kleinen Gartenstraße an die Wasserversorgungsleitungen angeschlossen werden. Hierfür ist entweder ein überlanger Hausanschluss oder die Errichtung eines Wasserzählerschachtes an der Grundstücksgrenze erforderlich. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung angeschlossen werden. Die Abstimmung mit dem Versorgungsträger erfolgt im Rahmen der Bauantragsstellung.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Eine Erweiterung ist im Bereich der neuen privaten Erschließungsstraße erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über die bestehenden Straßen durch die Müllabfuhr gut erreichbar. Die Wendeanlage der privaten Erschließungsstraße wird für das dreiaxsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet kann an die Schmutzwasserableitung an der Kleinen Gartenstraße angeschlossen werden. Die Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem Erschließungsträger findet im Rahmen der Planung des Bauvorhabens statt.

Oberflächenentwässerung: Träger der Regenwasserabführung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Niederschlagswasser soll soweit möglich im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die kleine oder mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes soll über das Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden.

6.2. **Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs.2 und 3

Satz 1 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41/21 "Kleine Gartenstraße" der Stadt Wolmirstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Der Gesetzgeber hat damit die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs.3 Satz 1-4 BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m² suspendiert. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme eines Brachflächengrundstückes, welches sich im Siedlungsbereich der Stadt Wolmirstedt befindet, und durch eine maßvolle Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigter Bereich wieder einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2.2. Belange des Artenschutzes

Die Belange des Artenschutzes sind durch die bauliche Nutzung der bisher gartenbaulich genutzten Fläche betroffen. Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten (Büro für Landschafts- und Grünplanung René Fonger Magdeburg, Juli 2021) erarbeitet, welches die wesentlichen Auswirkungen des plangegegenständlichen Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht. Der Gutachter hat hierfür das avifaunistische Artenspektrum, die Auswirkungen auf Amphibien, Reptilien, Fledermäuse und die Entomofauna geprüft. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

"Innerhalb des untersuchten Artenspektrums lassen sich nur wenige Vogelarten als relevant im Sinne einer artenschutzrechtlichen Prüfung nennen. Relevante Arten der Herpetofauna, der Entomofauna sowie Lebensstätten von Fledermausarten wurden nicht nachgewiesen. Für keine dieser Arten ist im Falle der Umsetzung der geplanten Maßnahme das Zugriffsverbot nach § 44 BNatSchG durch die Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gegeben. Zur Vermeidung von Konflikten nach § 44 Satz 1 BNatSchG bezüglich der Brutvögel sind Fäll- und Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von März bis August durchzuführen. Die selbstverständliche Einhaltung des gesetzlichen Nist-, Brut- und Lebensstättenschutzes nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September eines jeden Jahres führt diesbezüglich zur Konfliktvermeidung. Weiterhin können auftretende Verluste von Jagdhabitaten und Nistplätzen durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden."

Als solche Maßnahmen empfiehlt der Gutachter die Anpflanzung einer Hecke aus "heimischen Gehölzarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen. Gehölzarten wie Wildrose (*Rosa spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Liguster

(Ligustrum vulgare), Hartriegel (Cornus sanguinea) und Hasel (Corylus avellana) sind zu bevorzugen."

Die Anpflanzung von Bäumen "Feldahorn (Acer campestre), Mehlbeere (Sorbus aria), Wild-Apfel (Malus sylvestris) und Wild-Birne (Pyrus pyrausta) sind geeignete Baumarten 2.Ordnung. Es können auch einige Ziersträucher empfohlen werden, die als Brutplätze geeignet sind. Dies wären verschiedene Berberitzen-Arten (Berberis spec.) und der Feuerdorn (Pyracantha coccinea).

Moderne Gebäude bieten vielen Tierarten keinen Lebensraum mehr. Durch die Integration von Nisthilfen schon während des Bauens, ist es möglich wertvolle Brutplätze anzubieten, ohne dass die Ästhetik oder Funktionalität des Gebäudes eingeschränkt wird. Eine Vielzahl von Möglichkeiten bieten sich an, wie die Integration von Fledermausquartieren und Mauerseglerkästen in die Fassade. Selbst größeren Vögeln, wie Turmfalken kann somit geholfen werden."

6.2.3. Belange des Bodenschutzes

Durch das Vorhaben findet ein Eingriff in die Bodenfunktion durch die Versiegelung von Bodenoberfläche statt. Es werden hierfür anthropogen stark überprägte Böden genutzt, dennoch verschlechtert sich der Zustand der Bodenverhältnisse im Plangebiet deutlich. Zur Minimierung wird vorgeschlagen, für die Stellplätze, Zufahrten und Zugänge wasserdurchlässige Befestigungsarten zu verwenden.

6.2.4. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung keine "Vorranggebiet für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als mittel eingestuft. Aufgrund der geplanten Nutzung ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

6.2.5. Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

6.2.6. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund des festgesetzten Vorhabens sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

6.2.7. Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs.1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Das Vorhaben enthält schutzbedürftige Nutzungen, bei deren Planung die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN18005 angestrebt wird. Die Orientierungswerte für die Immissionsbelastung betragen gemäß Beiblatt 1 zur DIN18005 in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bezogen auf den Verkehrslärm.

Die geplante Nutzung wird wie der gesamte dicht bebaute Bereich entlang der Bahnlinie in Wolmirstedt erheblich durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal beeinträchtigt. Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten (ECO Akustik - Ingenieurbüro für Schallschutz Magdeburg, 03.11.2021) erarbeitet, welches die Basis für die Empfehlungen und Festsetzungen bildet. Die Flächen sind den Lärmpegelbereichen IV und V zu zuordnen, bei denen erhebliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden. Auf diese Maßnahmen wird auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes hingewiesen. Sie sind auf Grundlage der Bestimmungen des § 15 Abs.2 BauO LSA umzusetzen. Es wurde die Herstellung aktiver Lärmschutzmaßnahmen aus einer Lärmschutzwand oder Gabionen zur Abschirmung der Außenwohnbereiche festgesetzt. Die Außenwohnbereiche können durch die Lärmschutzwand zumindest so geschützt werden, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, eingehalten werden.

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Bebauungsplan hierdurch berücksichtigt. Es ist darauf hinzuweisen, dass ein störungsfreies oder störungsarmes Wohnen am Standort nicht umfassend gewährleistet werden kann. Das Plangebiet stellt einen Teil des bebauten Stadtgebietes dar. Die Planung beinhaltet eine innerörtliche Nachverdichtung. Auf angrenzenden Flächen ist eine Vielzahl von Wohnungen im Bestand gleichen und höheren Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr ausgesetzt. Dem Belang der Nachnutzung innerörtlicher Flächenpotentiale kommt ein hohes Gewicht zu, das vorliegend die Akzeptanz erhöhter Immissionsbelastungen durch die vorhandene Bahnstrecke rechtfertigt.

7. **Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41/21 "Kleine Gartenstraße" steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse und des Pflegebedarfs der Senioren im Vordergrund. Weiterhin können durch die innerörtliche Verdichtung zusätzliche Bauflächen entstehen. Die innerörtliche Verdichtung misst dem Belang des Schutzes des Außenbereiches eine hohe Bedeutung zu. Dies rechtfertigt auch die Beeinträchtigung der Belange des Immissionsschutzes aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete. Die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden durch Hinweise zu passiven Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

8. **Flächenbilanz**

Fläche des Plangebietes gesamt		12.238 m ²
• allgemeine Wohngebiete		11.858 m ²
darin enthalten: Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	1.630 m ²	
• Straßenverkehrsflächen		380 m ²

Wolmirstedt, Dezember 2021

