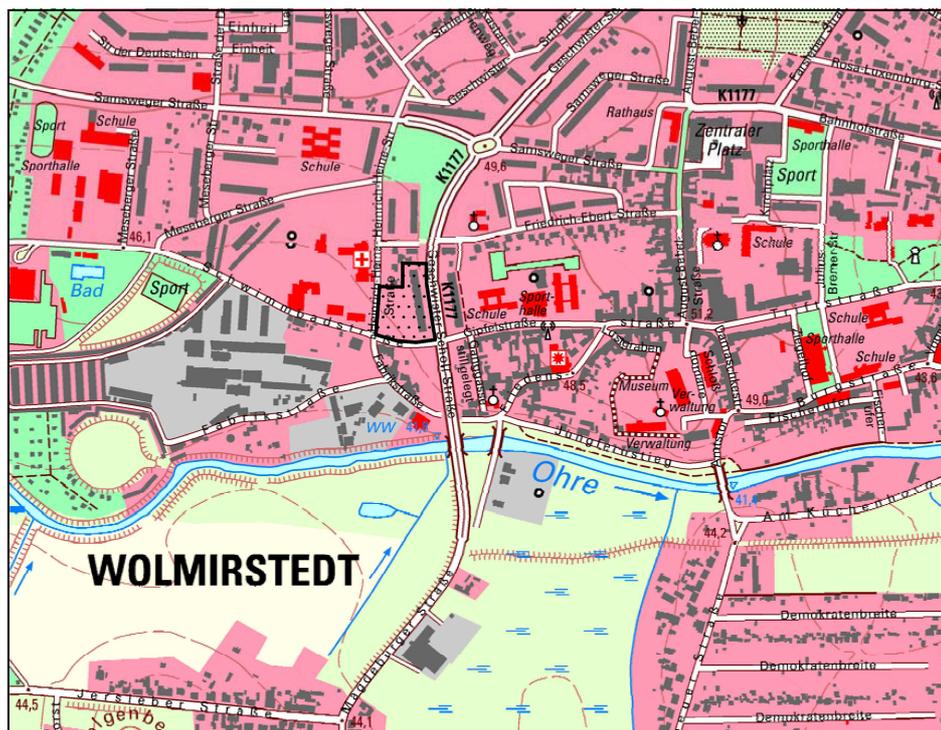




## Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.42/22 "Geschwister-Scholl-Straße / Heinrich-Heine-Straße" mit örtlicher Bauvorschrift

Satzung – Mai 2022



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://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. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	7
3.3. Bisherige und derzeitige Nutzung des Plangebietes, Vegetation	8
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	10
4.5. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen	10
4.6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	11
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	14
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	15
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	15
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
7. Private Belange	15
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	15
9. Flächenbilanz	16

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.42/22 "Geschwister-Scholl-Straße / Heinrich-Heine-Straße" - 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 2 des Gesetzes 26.04.2022 (BGBl. I. S.674)
- 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)
- Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt (BauO LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S.440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S.660)
- 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**

Das Plangebiet zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Heinrich-Heine-Straße war bis zum Jahr 2007 mit zwei fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut, die Anfang der 70er Jahre errichtet wurden. 2007 wurde der Wohnblock an der Heinrich-Heine-Straße abgebrochen, 2015 erfolgte der Abriss des Wohnblockes an der Geschwister-Scholl-Straße. Auf dem Grundstück beabsichtigt die WAF Bauprojekt GmbH die Entwicklung des Baugebietes Ohregärten bestehend aus acht jeweils durch Garagenzwischenbauten untereinander verbundenen zweieinhalbgeschossigen Doppelhäuser in einem gärtnerisch geprägten Umfeld. Zunächst war die Errichtung einer Reihenhausanlage unmittelbar an der Geschwister-Scholl-Straße vorgesehen. Hierfür liegt ein positiver Bauvorbescheid des Landkreises Börde vor. Da eine vorhandene Fernwärmeleitung zu große Abstände von der Straße erfordert hätte und die Gärten zu klein für die geplante sich am Gartenstadtmodell orientierten Bebauung geworden wären, war eine Änderung der Planung erforderlich. Diese sieht jetzt eine mittlere privatrechtliche Erschließung vor, bei der die Gärten zu den vorhandenen Straßen orientiert werden. Durch den Landkreis Börde wurde eingeschätzt, dass aufgrund der mittleren Erschließung und der größeren Abstände der Gebäude zur Straße eine Genehmigung zur Bebauung nach § 34 BauGB nicht erteilt werden kann. Es besteht daher das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planvorhaben entspricht den Zielen der Stadt Wolmirstedt die Nachnutzung innerörtlicher Flächen für eine bauliche Entwicklung zu präferieren. Gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen soll entlang der Geschwister-Scholl-Straße als innerörtliche Hauptstraße eine mindestens zweigeschossige Bebauung entstehen. Dies ist vorgesehen.

Der Bebauungsplan dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB. Es wird eine innerörtliche Brachfläche in Anspruch genommen (§ 1a Abs.2 BauGB). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele erforderlich.

## **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 Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 m<sup>2</sup> 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 2.672 m<sup>2</sup> und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

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 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. Gemäß dem Beschluss des Stadtrates Wolmirstedt vom 31.03.2022 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

### 2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bauungspläne

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 84/1, die Ostgrenze des Flurstücks 84/2, die Südgrenze der Flurstücke 89/7 und in gerader Fortsetzung bis zur Ostgrenze
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 89/4, 95/3, 108/3 und 107/13 (Fahrbahngrenze der Geschwister-Scholl-Straße)
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 107/39 und 107/37
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 107/39 und 238  
(alle Flurstücke Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt)

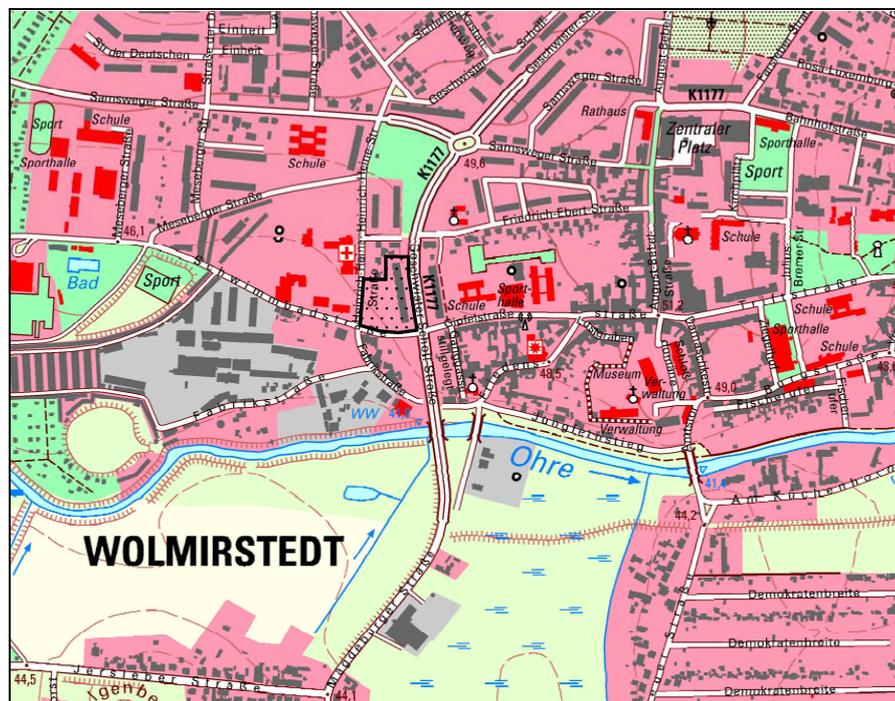
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An den Geltungsbereich grenzt im Westen der rechtsverbindliche Bauungsplan Nr.32/16 "Heinrich-Heine-Straße" an. Der Bauungsplan setzt die Heinrich-Heine-Straße als öffentliche Verkehrsfläche und westlich angrenzend urbane Gebiete fest.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen die Heinrich-Heine-Straße und westlich die Rettungswache Wolmirstedt
- im Norden und Nordwesten Wohnbebauung
- im Osten die Geschwister-Scholl-Straße und östlich Wohnbebauung
- im Süden die Heinrich-Heine-Straße und südlich das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Wolmirstedt und eine Nutzungsbrache des ehemaligen zehngeschossigen Wohnblocks an der Ohre

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes

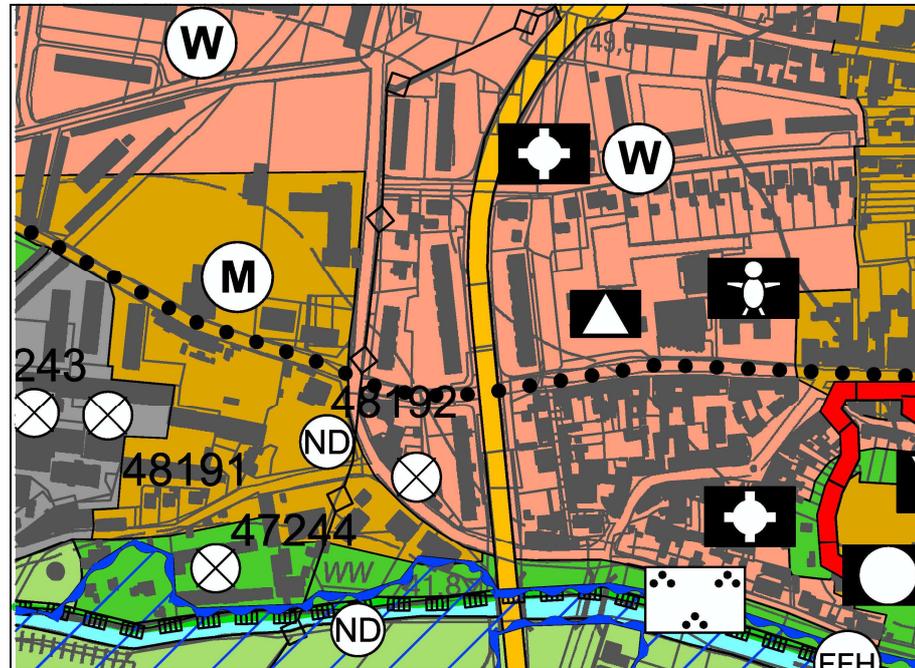


[TK 10/2018] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6021577/2011

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt



[ALK 11/2018] ©  
LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.  
sachsen-anhalt.de/  
A18/1-6021577/2011

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der Bebauungsplan nicht raumbedeutsam.

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 Brachflächen 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 beträgt ca. 7.354 m<sup>2</sup>. Davon wurden 6.679 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete und 675 m<sup>2</sup> als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich bis überwiegend im Besitz der Wolmirstedter Wohnungsbaugesellschaft. Die Gehwege der Geschwister-Scholl-Straße sind öffentlich gewidmete Straßenverkehrsflächen im Bestand.

#### **3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen**

Aufgrund vorliegender Baugrunduntersuchungen für benachbarte Bereiche und der ehemals vorhandenen Bebauung wird eingeschätzt, dass im Plangebiet allgemein geeignete Untergrundverhältnisse für eine Bebauung vorhanden sind. Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Örtlich sind unterhalb der Bodenoberschicht Fundamentreste zu erwarten. Gemäß der digitalen geologischen Karte, nahegelegenen Bohrungen und der Begründung des Bebauungsplanes stehen im Bebauungsbereich unter Geländeoberkante Aufschüttungen bis ca. 1 Meter Tiefe und darunter Geschiebemergel an. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Geschiebemergel kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe kommen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen. Im Südwesten ist flurnahes Grundwasser zu erwarten. Die Oberfläche der grundwasserführenden Schichten wurde in benachbarten Bereichen in einer Tiefe von 1,3 bis 2,8 Meter festgestellt. Im Südwesten ist flurnahes Grundwasser zu erwarten. Es ist mit dem Auftreten von Staunässe zu rechnen. Für die Niederschlagswasserversickerung bestehen ungünstige Verhältnisse.

##### Bodenbelastungen

Bodenbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

##### untertägiger Bergbau

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bergwerksfeldes 613/90/1007 (Zielitz I). Für das Bergwerksfeld wurde der K+S Kali 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 mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5m ±50% zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schiefelagen 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.

### Belange der Archäologie

Gemäß der Anlage 3 zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt befindet sich das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Bereich. Aufgrund der baulichen Vorprägung durch zwei Wohnblocks ist eine nachhaltige Störung archäologischer Befunde zu erwarten.

Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das Vorhaben. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hiermit hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt 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. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

### Kampfmittel

Für die Flurstücke 89/10, 89/14, 95/2, 95/9, 107/12, 107/30, 108/10, 108/12, 246, 247, der Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Planbereich bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sein könnten, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, wird auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) hingewiesen.

### **3.3. Bisherige und derzeitige Nutzung des Plangebietes, Vegetation**

Das Plangebiet wurde seit ca. 1970 als Wohnbaustandort intensiv baulich genutzt. Nur wenige unbebaute und nicht versiegelte Bereiche haben sich erhalten. Die Bausubstanz wurde in den Jahren 2007 bis 2015 abgebrochen. Es ist im Bestand mit Fundamentresten zu rechnen.

Die Gehwege entlang der Geschwister-Scholl-Straße sind örtlich vorhanden und in einer Breite von ca. 3 Meter einschließlich des Sicherheitsstreifens an der Straße versiegelt.

Das Gebiet stellt sich derzeit als Grünfläche dar, die regelmäßig gepflegt wird. Aus der Vornutzung sind einzelne Gehölze erhalten. Die Gehölze sollen überwiegend in das städtebauliche Konzept eingebunden werden.

## **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 Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Nutzungen zulassen zu können (zum Beispiel in Wohnhäuser integrierte Büros).

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 Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Gartenbaubetriebe entsprechen mit ihrem Flächenbedarf nicht den Zielen der Stadt Wolmirstedt zur Entwicklung einer innerstädtischen Fläche. Tankstellen verursachen eine wesentlich Zunahme des Verkehrs in das Gebiet, die nicht mit den Entwicklungszielen vereinbar ist. Diese Nutzungen wurden 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 sieht die Baunutzungsverordnung ein Maß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage soll diese Orientierung zur Anwendung kommen.

Die Geschossigkeit wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, entlang der Geschwister-Scholl-Straße eine städtebaulich wirksame Raumkante auszubilden, mit mindestens 2 Vollgeschossen und einer Obergrenze von 3 Vollgeschossen festgesetzt, um gegenüber der kleinteiligeren Bebauung nordwestlich des Plangebietes größere Maßstabssprünge zu vermeiden.

Die Firsthöhe wurde allgemein auf maximal 12 Meter festgesetzt. Dies ist für eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss oder eine dreigeschossige Bebauung mit flacher geneigtem Dach ausreichend.

Die Geschossflächenzahl wurde mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen einer stärkeren Verdichtung der Nutzung entlang der Geschwister-Scholl-Straße.

#### 4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Plangebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt, wie dies der Prägung der näheren Umgebung entspricht. In der offenen Bauweise sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser bis 50 Meter Länge zulässig. Dies entspricht den städtebaulichen Rahmenbedingungen im Plangebiet eine Umsetzung aller Formen der offenen Bauweise städtebaulich zu ermöglichen.

Auf dem Grundstück im Randbereich der Geschwister-Scholl-Straße verläuft eine Fernwärmeleitung der Stadtwerke Wolmirstedt. Eine Erschließung des Plangebietes über die Geschwister-Scholl-Straße ist daher nicht möglich. Die Erschließung soll durch eine mittig verlaufende Privatstraße gesichert werden. Beiderseits der Privatstraße wurden im Abstand von 2 Meter die überbaubaren Flächen festgesetzt, um eine versetzte Anordnung der Gebäude zu ermöglichen,

die leicht schräg zur Erschließungsanlage vorgesehen sind. Die Bautiefe wurde mit 18 Meter festgesetzt. Diese Festsetzung einer größeren Bautiefe ist zum Beispiel für Reihenhäuser sinnvoll. Von den öffentlichen Straßen ist ein Mindestabstand von 3 Meter einzuhalten, um eine Begrünung zwischen dem Straßenraum und den Gebäuden zu ermöglichen.

#### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Als öffentliche Verkehrsflächen im Bestand wurden im Geltungsbereich der Fußweg entlang der Geschwister-Scholl-Straße festgesetzt. Er weist eine Breite von 3 Meter einschließlich des Sicherheitsstreifens zur Fahrbahn auf. Ein Umbau des Fußweges mit der Ergänzung durch einen Radweg ist durch die Stadt Wolmirstedt vorgesehen. Dies betrifft auch den Fußweg im Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße am Südrand des Plangebietes. Hierfür wird eine Fläche in einer Breite von ca. 1,5 Meter zusätzlich benötigt, die im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Fuß- und Radweg sollen insgesamt eine Breite von 4,5 Meter aufweisen.

#### **4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind**

Aufgrund der vorhandenen Fernwärmeleitung entlang der Geschwister-Scholl-Straße ist eine mittige Erschließung des Baugebietes über einen Wohnweg vorgesehen. Hierbei handelt es sich um einen Privatweg, der zu Miteigentumsanteilen den Baugrundstücken zugeordnet werden soll. Die Breite wurde mit 4,5 Meter festgesetzt. Dies erfordert beim Einbiegen von Fahrzeugen auf die Grundstücke die Berücksichtigung der Abbiegeradien für Pkw.

Die Haupteinschließung erfolgt vom Abschnitt der Heinrich-Heine-Straße am Südrand des Plangebietes. Eine zweite Anbindung ist entlang des Flurstücks 84/1 der Flur 28 nach Westen an die Heinrich-Heine-Straße vorgesehen. Die Breite beträgt hierfür 3,5 Meter. Für Post- und Paketdienste ist hierdurch eine Möglichkeit der Ausfahrt gegeben, so dass auf die Einordnung eines Wendehammers verzichtet werden kann. Der Nordabschnitt der Flächen, für den keine gesonderte Wendemöglichkeit vorgesehen ist, hat eine Länge von weniger als 50 Meter.

An die Geschwister-Scholl-Straße ist nur eine fußläufige Anbindung im Norden des Plangebietes vorgesehen.

Die Festsetzung der Begünstigten für die einzuräumenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgte differenziert. Die Hauptzufahrt soll nur für Anlieger in den allgemeinen Wohngebieten befahrbar sein. Für die zweite Zuwegung zur Heinrich-Heine-Straße wird diese ergänzt durch den Nutzer des Flurstücks 84/1, der im Bestand eine Zufahrt in diesem Bereich besitzt. Durch das Nutzungsrecht für den Eigentümer des Flurstücks 84/1 ist der Ausbau dieser Zuwegung anteilig mit zu finanzieren.

Die Anbindung an die Geschwister-Scholl-Straße wurde auf Geh- und Leitungsrechte begrenzt.

#### **4.5. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen**

Die Stadt Wolmirstedt strebt eine Begrünung der Baugebiete mit Gehölzen an. Wie in den letzten Jahren entwickelten Baugebieten wurde eine Bepflanzung der Baugrundstücke mit einem Laubbaum je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche festgesetzt. Dies soll eine angemessene Durchgrünung des Gebietes in Anlehnung an den Gartenstadtgedanken sichern. Bestehende Bäume sollen möglichst erhalten werden. Die erhaltenen Bäume werden auf die Pflanzfestsetzung angerechnet.

Es wurde weiterhin eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die nicht versiegelbaren Flächen mit Ausnahme von Terrassen, 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. Kies- und Schotterbeete tragen zur Aufheizung des Stadtklimas bei und wirken sich negativ auf das Kleinklima aus.

#### **4.6. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen**

Gemäß § 85 Abs.1 Nr.1 BauO LSA können die Städte örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt oder um den besonderen Charakter oder die Gestaltung des Ortsbildes und der Baukultur zu regeln (Gestaltungssatzung). In der Bauvorschrift können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern festgelegt werden. Das vorliegende Plangebiet zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Heinrich-Heine-Straße umfasst ein städtebaulich integriertes Gebiet, dessen besondere Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücke geprägt werden soll.

Zunehmend ist die Tendenz zu verzeichnen, dass Bauherren ihre Grundstücke durch bis zu 2 Meter hohe Betonsteinelemente oder Wände aus Gabionen einfrieden. Diese prägen den Straßenraum und das Ortsbild. Dies widerspricht den Zielen der Stadt Wolmirstedt zur Gestaltung eines offenen Baugebietes und dem Gartenstadtgedanken. Zur Sicherung der ortsgestalterischen Ziele wird zunächst bestimmt, dass Einfriedungen grundsätzlich nicht höher als 1,7 Meter sein sollen. Diese Höhe trägt dem Bedürfnis der Anwohner zur Sicherung des Eigentums Rechnung. Weiterhin wird festgelegt, dass entlang von Straßen und öffentlichen Grünflächen nur transparente Einfriedungen oder Hecken zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 60% beträgt. Unzulässig sind Einfriedungen aus geschlossenen Betonelementen, Gabionen und Zäune mit Kunststoffeinfriedungen.

### **5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten**

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der privatrechtlichen Erschließung
- die Herstellung einer Schmutzwasserkanalisation in der privaten Erschließungsanlage und nach Erfordernis eine Niederschlagswasserkanalisation
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation) in der privaten Erschließungsanlage

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch den begünstigten Bauherren durchgeführt.

Der Stadt Wolmirstedt entstehen keine Kosten.

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 (Grundsatz).

Dies kann gewährleistet werden.

#### **6.1.1. Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung des Plangebietes wurde in den Punkten 4.3. und 4.4. der Begründung erläutert. Das Plangebiet ist durch die Straßen und Wege in ausreichendem Umfang an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

#### **6.1.2. Ver- und Entsorgung**

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Abstimmungen mit dem WWAZ erfolgen im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB. In der Heinrich-Heine-Straße ist eine DN 1000 Stahl Trinkwasserleitung im Eigentum der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH (TWM) vorhanden. Der WWAZ plant in der Heinrich-Heine-Straße die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung. Die Durchführung der Maßnahme ist frühestens für das Jahr 2024 vorgesehen. Zur Sicherung der trinkwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Zur Versorgung des Gebietes muss das Niederspannungsnetz erweitert werden. Hierfür liegt ein Angebot der Stadtwerke Wolmirstedt einschließlich eines kalkulierten Baukostenzuschusses vor. Die Erschließung mit Elektroenergie kann somit gesichert werden. Im Südwesten des Plangebietes ist eine Trafostation der Stadtwerke Wolmirstedt vorhanden, die durch Grunddienstbarkeit gesichert ist, weiterhin befinden sich mehrere stillgelegte Elektroenergieversorgungs-kabel für den ehemaligen Wohnblock im Gebiet, diese werden rückgebaut. Die weiteren Abstimmungen zum Anschluss der Bebauung erfolgen zwischen den Stadtwerken Wolmirstedt GmbH und dem Bauherrn.

- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen. Die Grundstücke sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.
- Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Zur Versorgung des Gebietes muss das Fernwärmenetz erweitert werden. Hierfür liegt ein Angebot der Stadtwerke Wolmirstedt einschließlich eines kalkulierten Baukostenzuschusses vor. Im Osten des Plangebietes parallel zur Geschwister-Scholl-Straße verläuft eine Fernwärmeleitung, für die Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen wurden. Sie ist bisher noch nicht durch eine Grunddienstbarkeit gesichert. Deren Sicherung wird im Rahmen der Vereinbarung zum Baukostenzuschusses für den Fernwärmeanschluss berücksichtigt. Die weiteren Abstimmungen erfolgen zwischen dem Bauherrn und den Stadtwerken Wolmirstedt GmbH.
- Das Telekommunikationsnetz in Wolmirstedt wird überwiegend durch die Deutsche Telekom Technik GmbH betrieben. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen sind voraussichtlich nicht ausreichend, darum ist zu beachten, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Anschließend wird der Anschluss des Neubaugebietes an das Telekommunikationsnetz geprüft. Die einzelnen Bauherren sollten rechtzeitig einen Neubauhausanschluss telefonisch über die Bauherren-Hotline oder im Internet beantragen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das öffentliche Straßennetz gewährleistet werden. Ob die privatrechtliche Erschließungsanlage durch die Müllabfuhr angefahren wird oder die Behälter an den Abfuhrtagen an den öffentlichen Straßen bereitgestellt werden müssen, ist zwischen dem Bauherrn und dem Kommunalservice Landkreis Börde AöR abzustimmen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Der WWAZ plant in der Heinrich-Heine-Straße die Neuverlegung der Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation. Die Durchführung der Maßnahme ist frühestens für das Jahr 2024 vorgesehen. Die vorhandene Schmutzwasserkanalisation wurde im Flurstück 247 durch ein Leitungsrecht im Grundbuch gesichert. Zur Sicherung der schmutz- und gegebenenfalls niederschlagswasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich daher rechtzeitig mit dem WWAZ in Verbindung setzen. Die Projektierung und Herstellung der Anlagen hat nach den Prämissen des WWAZ anhand eines Anforderungskataloges für Erschließungsgebiete zu erfolgen. Nach erfolgter Projektierung sind die Planungsunterlagen dem WWAZ zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist planerisch zu untersuchen und mit dem WWAZ abzustimmen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt durch den Löschwasserbrunnen auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses und Hydranten.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB), da die Überplanung ein bisher intensiv baulich genutztes Gebiet umfasst.

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 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. Der vorliegende Bebauungsplan Nr.42/22 der Stadt Wolmirstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

### 6.2.1. Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> suspendiert.

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.

Die Berücksichtigung erfolgt über Anpflanzgebote auf den Grundstücken, die den teilweise zu beseitigenden Gehölzbestand ersetzen sollen. Die Nachnutzung der ehemals versiegelten Flächen der Wohnblöcke entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB, der vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

### Artenschutz

Artenschutzrechtlich ist mit dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Die hier zu erwartenden, verbreiteten Arten bauen ihre Nester in der Regel jährlich neu. Um eine unzulässige Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden, sind die gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen. Sie legen fest, dass Gehölze im Zeitraum zwischen dem 01.März und dem 30.September nicht beseitigt werden dürfen. Aufgrund der Lebensraumansprüche der verbreiteten Arten finden diese im räumlichen Umfeld alternative Nistmöglichkeiten. Die lokale Population wird durch die Beseitigung der Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten. Durch die Verminderung von Nistmöglichkeiten erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes.

### 6.2.2. Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für die 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 Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden. Sonstige Belange des Gewässerschutzes sind nicht erkennbar betroffen.

### 6.2.3. 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 des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle, die der Kommunalservice Landkreis Börde AöR nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

### 6.2.4. Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs.4 BImSchG) vermieden werden. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Wohngebiete sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

### 6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm ausgesetzt. Seit der Fertigstellung der Ortsumgehung der Bundesstraße B189 wird die Geschwister-Scholl-Straße nur noch für den innerörtlichen Verkehr und als Verbindungsstraße nach Elbeu genutzt. Erhebliche untersuchungsrelevante Störeinflüsse gehen hiervon nicht aus.

## **7. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

## **8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42/22 steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der sozialen Bedürfnisse und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Die Belange des Schutzes von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan bisher baulich genutzte Flächen wieder nutzbar macht. Die Belange des Immissionsschutzes werden in dem für einen innerstädtischen Standort angemessenen Umfang berücksichtigt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

## 9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	7.354 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	6.679 m <sup>2</sup>
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	(652 m <sup>2</sup> )
• Straßenverkehrsflächen	675 m <sup>2</sup>

Stadt Wolmirstedt, Mai 2022