

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



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

Beschluss-Nr.: 340/2019-2024	Datum: 23.02.2022	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	15.03.2022	7	1	1
Hauptausschuss	21.03.2022	7	1	1
Stadtrat	31.03.2022	20	1	1

beschlossen am: <u>31.03.2022</u>	<u>01.04.2022</u> <i>Cassuhn</i> Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------------------	---

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung und gleichzeitig über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/22 "Geschwister-Scholl-Straße / Heinrich-Heine-Straße"

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Aufstellung und gleichzeitig den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42/22 „Geschwister-Scholl-Straße / Heinrich-Heine-Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift. Die Begründung wird in der vorliegenden Form gebilligt. Das Planverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Innenentwicklung) durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
<i>Cassuhn</i> M. Cassuhn			<i>Bunk</i> D. Bunk

Sachdarstellung:

Das Gebiet zwischen der Geschwister-Scholl-Straße und der Heinrich-Heine-Straße war ursprünglich mit zwei fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut, die zwischenzeitlich im Rahmen des Stadtumbauprogramms zurückgebaut worden sind.

Der Plangebiet des Bebauungsplanes war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 32/16 Heinrich-Heine Straße - Stadt Wolmirstedt vom 01.12.2016 (Beschluss Nr. 363/2014-2019 und sollte parallel mit dem ehemaligen Krankenhausgelände städtebaulich entwickelt und bebaut werden.

Mit Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 05.12.2019 (Beschluss Nr. 084/2019-2024) wurde die Rückbaufläche zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Heinrich-Heine-Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 durch die zuständige Baugenehmigungsbehörde, dem Bauordnungsamt des Landkreises Börde, erteilt.

Der Grundstückseigentümer zog sich jedoch von seinen Planungen zurück und veräußerte das Gelände an die WAF Bauprojekt GmbH.

Ziel und Erfordernis des Bebauungsplanes

Auf dem Grundstück beabsichtigt nunmehr die WAF Bauprojekt GmbH die Entwicklung des Baugebietes *Ohregärten* bestehend aus acht jeweils durch Garagenzwischenbauten untereinander verbundenen zweieinhalbgeschossigen Doppelhäuser in einem gärtnerisch geprägten Umfeld.

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 vorgesehenen Erschließungsanlage 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 Rückbauflächen für eine bauliche Entwicklung zu präferieren. Gemäß den städtebaulichen Rahmenbedingungen soll entlang der Geschwister-Scholl-Straße als innerörtliche Hauptstraße eine mindestens zweigeschossige Bebauung entstehen und entspricht damit den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

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

Durchführung des Planverfahrens nach § 13 a BauGB

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 m² nicht überschreiten, da bei einer Überschreitung bis 70.000 m² eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen wäre.
- 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 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 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.

Die Übernahme der Planungskosten erfolgt durch die WAF Bauprojekt GmbH.

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

Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplanes sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu unterrichten.

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:	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:
Veranschlagung: im Haushalt ☐ ja ☒ nein		
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2022		
Produktkonto:		

Anlagen: Begründung zum Bebauungsplan
Planfassung des Bebauungsplanes