

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



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

Beschluss-Nr.: 503/2019-2024	Datum: 16.05.2023	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	13.06.2023	zur Kenntnis genommen		
Hauptausschuss	19.06.2023	7	/	1
Stadtrat	29.06.2023	22	/	/

beschlossen am: <u>29.06.2023</u>	_____ Datum, Unterschrift, Siegel
-----------------------------------	--------------------------------------

Betreff: Einleitungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 Fabrikstraße/Schwimmbadstraße
--

Beschluss: Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 Fabrikstraße/Schwimmbadstraße. Die Änderung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden.
--

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter	Sachbearbeiter Fachdienst	
			Stadtentwicklung
M. Cassuhn			D. Bunk

Sachdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 28/13 Fabrikstraße/Schwimmbadstraße wurde im Jahr 2013 mit dem Ziel aufgestellt, die Spannungen zwischen den angesiedelten Betrieben und der etablierten Wohnbebauung zu lösen, den Fortbestand der Firmen zu sichern aber auch eine weitere Wohnentwicklung im festgesetzten Mischgebiet zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan umfasst das Areal zwischen Fabrikstraße und Schwimmbadstraße. Die West- und Nordgrenze werden durch die Flurstücke 249 und der Nordwestgrenze des Flurstücks 255 der Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt gebildet.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.06.2015 durch den Stadtrat gefasst. Seit dem 10.12.2015 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes

Im Laufe der letzten Jahre hat sich die Situation dahingehend geändert, dass die SBB Segment-Behälter-Bau GmbH ihre Produktionsstätte an einen anderen Standort verlagert hat. Mit Schreiben vom 16.03.2023 hat Herr Eberhardt, Geschäftsführer der Beteiligungsverwaltung Andreas Eberhardt e. K. einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt. Derzeit ist das in Rede stehende Gelände, im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (§ 8 BauNVO).

Planungsziel ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes (§6a BauNVO), um neben den zu erhaltenden, nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen für Büros auch Wohnnutzungen einordnen zu können. Die Sicherung des Fortbestandes und der Entwicklung der im Gebiet ansässigen Betriebe, insbesondere der Tank- und Stahlbau GmbH soll weiterhin gewährleistet werden.

§ 6a BauNVO Urbane Gebiete

(1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Sanierungsgebiets West. Die Städtebauliche Neuordnung des Gebiets entspricht den Zielen der Stadtsanierung.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 Fabrikstraße/Schwimmbadstraße umfasst folgende Flurstücke der Flur 28 der Gemarkung Wolmirstedt: 241, 125/7, 125/8, 289 und 290. Hierbei handelt es sich um eine neu zu strukturierende Fläche von ca. 1.01 ha.

Durchführung des Planverfahrens nach § 13 a BauGB

Das Plangebiet erfüllt auf Grund seiner Lage und der geplanten Nachverdichtung des innerstädtischen Bereiches die nachfolgenden Kriterien für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch und kann demzufolge im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden:

- 1.) Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 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 BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) ist ausgeschlossen.

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.
Dies ist bei dieser Planung nicht der Fall.

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

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird demzufolge nicht durchgeführt.
Die Erstellung eines schallschutztechnischen Gutachtens ist erforderlich, um die Vereinbarkeit der ansässigen Firmen mit der künftigen Wohnbebauung zu gewährleisten. Ebenfalls sind die Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen.

Zur Übernahme der Planungskosten wird zwischen der Stadt Wolmirstedt und der Beteiligungsverwaltung Andreas Eberhardt e. K ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

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

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 2023
Produktkonto:

Anlagen: - Plan mit Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28/13 Fabrikstraße/Schwimmbadstraße

- Antrag der Beteiligungsverwaltung Andreas Eberhardt e. K.

