

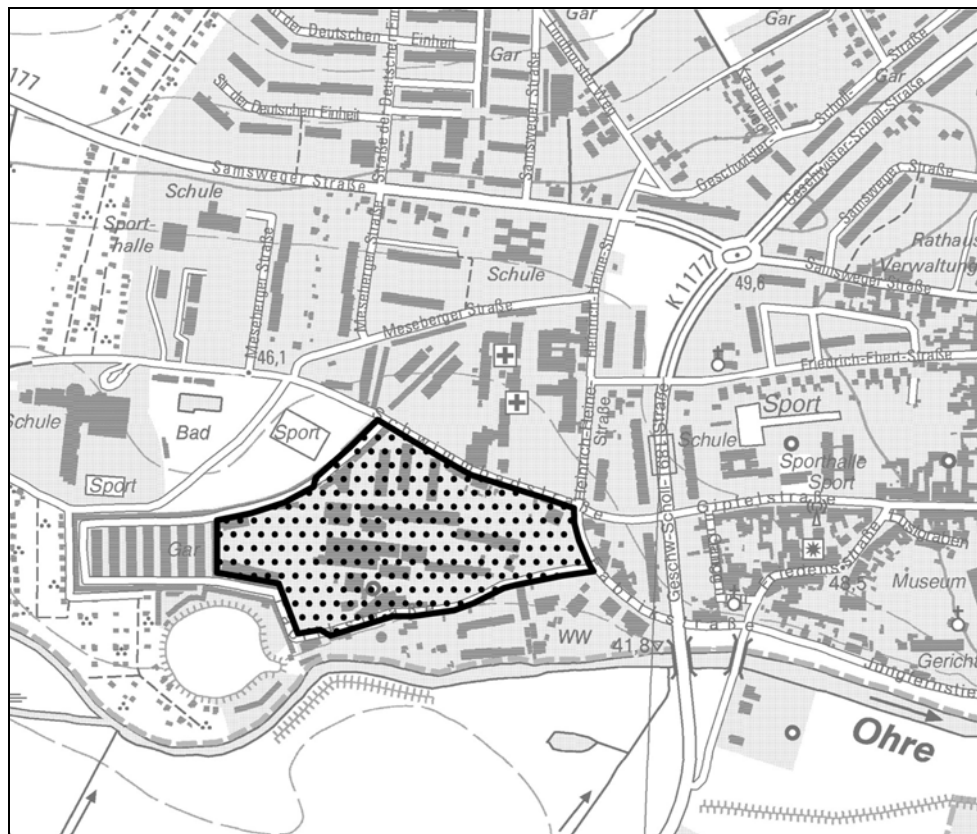


Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt

Landkreis Börde

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Februar 2024



Lage in der Stadt Wolmirstedt (TK10 03/2013 © LVerGeo LSA / A18/1-6021577/2011)

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / E-Mail Funke.Stadtplanung@web.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	6
3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Nutzungen im Bestand	6
3.2. Boden, Bodenbelastungen	7
3.3. Vegetation	8
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	10
6. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	10
6.1. Erschließung	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	13
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	13
9. Flächenbilanz	13

Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes Nr.28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße" - Stadt Wolmirstedt

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S.209)

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

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

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

Im Südwesten des bebauten Stadtgebietes der Stadt Wolmirstedt befindet sich der Standort der ehemaligen Zuckerfabrik. Die 1839 gegründete ehemalige Zucker- und Stärkefabrik Rammelberg, später Loß & Co. wurde im Jahr 1948 enteignet und bis 1965 als volkseigener Betrieb (VEB) fortgeführt. Im Rahmen der Neustrukturierung der Zuckerindustrie der DDR wurde die Zuckerfabrik 1965 geschlossen. Ein Großteil der Gebäude wurde abgebrochen. Danach wurde das Grundstück durch den VEB Landtechnischer Anlagenbau und einen Betriebsteil des Meßgerätekwerkes Magdeburg nachgenutzt. Eine neue Werkhalle wurde errichtet. Nach der Schließung dieser Unternehmen nach 1990 erfolgten Ausgründungen von Betriebsteilen als selbständige Firmen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes befanden sich am Standort die Firma Schumann Tank & Stahlbau GmbH, die Firma SBB Segment-Behälter-Bau GmbH und weitere kleinere Unternehmen. Die Firma SBB Segment-Behälter-Bau GmbH hat ihren Produktionsstandort inzwischen von Wolmirstedt nach Irxleben verlagert. In Wolmirstedt befindet sich noch die Verwaltung und Geschäftsleitung. Als produzierender Betrieb ist am Standort nur noch die Firma Schumann Tank & Stahlbau GmbH ansässig. Im Gebiet selbst wurde in den letzten Jahren entlang der Schwimmbadstraße der Anteil von Wohnnutzungen deutlich erhöht. Die angrenzenden Flächen nördlich der Schwimmbadstraße sind überwiegend für eine Verdichtung durch Wohnnutzungen vorgesehen. Der gesamte Standort entwickelt sich stärker in Richtung Wohnen. Dies entspricht grundsätzlich den Planungszielen der Stadt Wolmirstedt für den städtebaulich integrierten Standort. Das Grundstück der SBB Segment-Behälter-Bau GmbH soll für die Verdichtung einer Wohn- und Gewerbenutzung als urbanes Gebiet zur Verfügung gestellt werden.

Hierbei sind die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes für das Betriebsgelände der Schumann Tank & Stahlbau GmbH zu berücksichtigen. Eine Einschränkung des Betriebes ist nicht vorgesehen. Es sind daher für den Standort heranrückender Wohnnutzungen im urbanen

Gebiet Maßnahmen des passiven Schallschutzes und der Ausrichtung der Gebäude zu beachten.

In einem Teilbereich im Süden des Geländes werden die Richtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten. Im gesamten Plangebiet sind erhöhte Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen zu berücksichtigen. In den Bereichen, in denen die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, sind zusätzliche Maßnahmen der schallgedämmten Belüftung von Wohn- und Schlafräumen erforderlich.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der bedarfsgerechten Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau und für nichtstörende gewerbliche Nutzungen durch eine Nachnutzung einer innerörtlichen Gewerbebrache ohne die Beeinträchtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzung. Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich.

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

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung des Betriebsgeländes der Firma Segment-Behälter-Bau GmbH. Die Fläche ist bebaut. Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche aus baulicher Nutzung im Sinne des § 13a BauGB.

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)

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr.28/13 beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.602 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt urbane Gebiete fest. Er dient der Entwicklung des Gebietes aus Wohnnutzung und Gewerbe. Die der Änderung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Änderung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Ohre im Abstand von ca. 150 Meter südlich des Plangebietes. Aufgrund zwischenliegender gewerblicher Nutzungen sind keine Auswirkungen auf die Ohre durch die Planänderung zu erwarten.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich kein Betrieb, der der Störfallverordnung unterliegt.

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

2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Segment-Behälter-Bau GmbH südlich der Schwimmbadstraße.

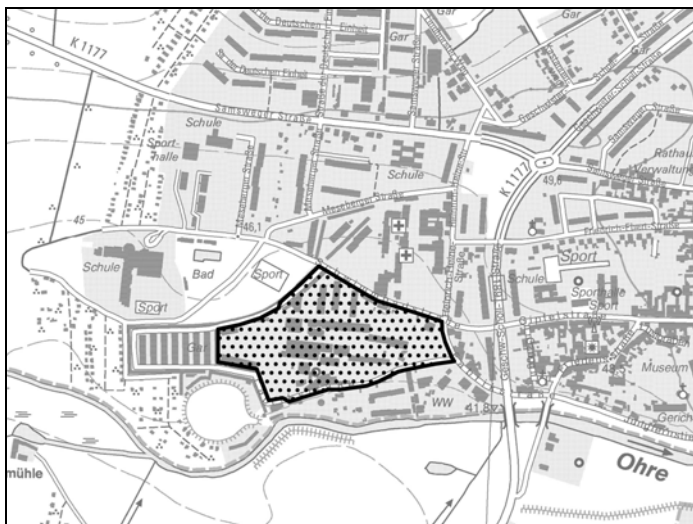
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Schwimmbadstraße
- im Osten von der Westgrenze des Flurstücks 125/9 und einer Parallelen im Abstand von 4 Meter östlich der Westgrenze des Flurstücks 276
- im Süden und Südwesten von einer Parallelen im Abstand von 4 Meter südlich und westlich der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 295
- im Nordwesten von der Südostgrenze des Flurstücks 285

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 241, 289, 290, 382, 383, 384, 385 und 386 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 285. Einbezogen werden auch die Randflächen zum Änderungsbereich der Flurstücke 125/9, 276 und 295. (Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt).

Die verbindliche Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Wolmirstedt ca. 600 Meter vom Stadtzentrum entfernt. Es wird von Nordosten über die Schwimmbadstraße von der Geschwister-Scholl-Straße erschlossen.



Lage des Änderungsbereiches in der Stadt Wolmirstedt

An das Plangebiet grenzen an:

- im Norden die Flächen des ehemaligen Krankenhauses Wolmirstedt und der Rettungswache, die als urbanes Gebiet festgesetzt sind
- im Nordosten Mischgebiete
- im Südosten, Süden und Südwesten Gewerbegebiete
- im Nordwesten Tennisplätze

TK10: 03/2013 © LVermGeo LSA / A18/1-6021577/2011

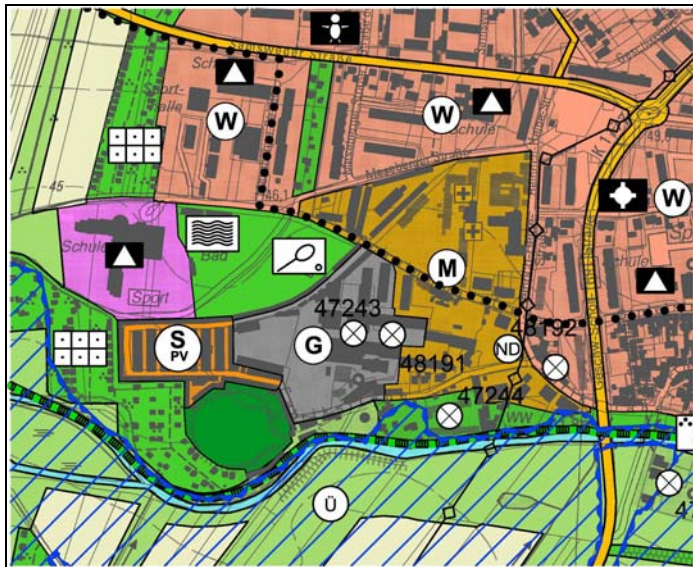
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet der Änderung als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan setzt urbane Gebiete fest. Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Durch die Verschiebung der Abgrenzung zwischen den gemischten und gewerblichen Bauflächen werden die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt.

An das Gebiet grenzen im Norden und Osten gemischte Bauflächen an, in die das urbane Gebiet einbezogen wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.



Ausschnitt aus dem Flächen-nutzungsplan der Stadt Wolmirstedt

TK10: 03/2013 © LVerGeo LSA
A18/1-6021577/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß der Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht raumbedeutsam.

Die Belange der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) vom 16.02.2011 (bekanntgemacht am 11.03.2011) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist Bestandteil des zentralen Siedlungsbereiches des Grundzentrums Wolmirstedt. Es befindet sich innerhalb des großräumigen Vorranggebietes für untertägigen Salzabbau. Bei Berücksichtigung der aus dem fortschreitenden Abbau resultierenden Deformationswerte wird der Vorrang der untertägigen Salzgewinnung durch die Planung nicht beeinträchtigt. Für das Gebiet sind ansonsten keine Vorrang- oder Vorbehaltsnutzungen ausgewiesen. Es befindet sich außerhalb des Vorranggebietes für den Hochwasserschutz. Die Nachnutzung innerörtlicher, bereits besiedelter Bauflächen entspricht den landesplanerischen Grundsätzen zum Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen (Grundsatz G 13 LEP LSA 2010, Grundsatz 4.10 REP).

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches der Änderung, Nutzungen im Bestand

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 11.252 m². Das Plangebiet wurde bisher gewerblich genutzt. Die Firma SBB Segment-Behälter-Bau GmbH hat die betriebliche Produktion am Standort eingestellt und den Teil der Produktion verlagert. Das Gebäude auf dem Flurstück 382 wird im Bestand für die Verwaltung genutzt. Diese Nutzung soll erhalten werden. Die Gebäude auf den Flurstücken 241, 289, 290, 383, 384, 385 und 386 sind Nutzungsbrachen bzw. werden für Sekundärnutzungen genutzt. Diese Gebäude sollen abgebrochen werden. Das Gelände ist nahezu vollständig durch Gebäude und Oberflächenbefestigungen versiegelt.

3.2. Boden, Bodenbelastungen

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Die im Plangebiet anstehenden Böden sind durch Überbauung und Freiflächenversiegelungen anthropogen stark verändert. Der Versiegelungsgrad beträgt nahezu 100%. Die Bodenschichten weisen flächenhaft Aufschüttungen über Geschiebemergel und Grünsand der Calvörder Scholle auf.

Der Untergrund besitzt eine gute Tragfähigkeit, Setzungen sind länger anhaltend zum Teil aber ungleichmäßig. Die Bodenschichten sind stark frostveränderlich und wasserstauend. Die Gründungsbedingungen sind als mittelmäßig einzuschätzen. Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Bereich des Vorhabens nicht bekannt.

Vorab sollten standortkonkrete Baugrunduntersuchungen erfolgen. Diese geben Aufschluss unter anderem über die Tragfähigkeit, Verformung und Frostepfindlichkeit des Bodens.

Nach den im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorhandenen regionalen Daten ist das Grundwasser bereits 1 bis 2 Meter unter Flur zu erwarten. Im Norden grenzen Bereiche mit flurnahem Grundwasserstand an. Die geplante Niederschlagsableitung (mittels Rohrleitung) wird empfohlen.

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 noch keine Absenkungen der Tagesoberfläche nachgewiesen. Im Verlauf des fortschreitenden untertägigen Abbaus ist über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten mit Absenkungen bis max. 0,5 m $\pm$ 50 % zu rechnen, die sich in Abhängigkeit vom erreichten Abbaustand langsam, gleichmäßig und großflächig ausbilden. Die daraus resultierenden Schief lagen 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 km. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben keine bergschadenkundliche Bedeutung.

Bodenbelastungen

Im Bereich des Plangebietes befinden sich folgende im Altlastenkataster verzeichnete Flächen, in denen mit dem Auftreten von Bodenbelastungen zu rechnen ist: Kennziffer Altlastenkataster 47243 – "Festan Stahl- und Anlagenbau Glade & Co." Wolmirstedt und 48191 - ehemalige Zuckerfabrik. Beide Kennzeichnungen erfolgten aufgrund der historischen Nutzung ohne konkret eingrenzbarer Verdachtsflächen, auf denen Belastungen festgestellt wurden. Für den Standort des urbanen Gebietes besteht ein Untersuchungserfordernis im Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen. Die Untersuchung kann erst nach dem Abbruch der Gebäude durchgeführt werden.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen empfiehlt für die Bewertung der Bodenbelastungen für Wohnbebauung die Kriterien der "LABO - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz: Arbeitshilfe zur Expositionsabschätzung in der Detailuntersuchung Wirkungspfad Boden-Mensch (und) Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze-Mensch" (zur Anwendung empfohlen gemäß LABO-Umlaufbeschluss vom 10.08.2020 und Beschluss der UMK im Umlaufverfahren) S.39 heranzuziehen.

Kampfmittel

Die Flurstücke des Plangebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Technischen Polizeiamtes Magdeburg an Hand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse durch den Landkreis Börde auf Kampfmittelverdacht geprüft. Auf der Grundlage der zu dieser Gemarkung und zu diesen Flurstücken vorliegenden Belastungskarten wurden die Flurstücke des Änderungsbereiches untersucht. Für

die Flurstücke 121, 122, 125/3, 125/7, 125/8, 125/9, 225, 227, 234, 235, 236, 240, 241, 249, 251, 251, 255, 276, 278, 279, 280, 284, 285, 288, 289, 290, 293, 294, 295, 301, 302, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 325, 326, 327, 328, Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt wurde kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt. Bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ist mit dem Auffinden dieser nicht zu rechnen. Gleichwohl ist generell darauf aufmerksam zu machen, dass ein Auffinden von Kampfmitteln niemals ganz ausgeschlossen werden kann.

Zu den Flurstücken 125/11, 223, 254, 275, 281, Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt (150820) kann keine Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung getroffen werden, da diese nicht in den Kampfmittelbelastungskarten hinterlegt sind.

Daher werden Bauherren auf die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfm-GAVO) vom 27.04.2005 (GVBl. LSA Nr.25/2005 S.240 ff.) hingewiesen.

archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie befinden sich im Bereich des Vorhabens gemäß § 2 DenkmSchG LSA geschützte archäologische Kulturdenkmale. Es handelt sich um eine eisenzeitliche Siedlung und bisher nicht genauer datierte vor-/frühgeschichtliche Siedlungen (Ortsakte Wolmirstedt, Fundplätze 46, 1003, 1012). Baumaßnahmen führen zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen des Kulturdenkmales. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Aus facharchäologischer Sicht kann dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt werden, dass vorgeschaltet oder begleitend zur Baumaßnahme entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorische Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA abzustimmen. Aufgrund der Siedlungsgeschichte der Region können weitere Fundsituationen bzw. archäologische Quellen nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 2 in Verbindung mit § 18 Abs.1 DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso jure und nicht durch einen Verwaltungsakt.

3.3. Vegetation

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt. Wertgebende Gehölze sind nicht vorhanden.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

- 1) die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in urbanes Gebiet
- 2) die Einordnung einer Straße zur Erschließung des urbanen Gebietes
- 3) die Anpassung der Baugrenzen an die Erschließung und die Vergrößerung des Abstandes nach Süden auf 5 Meter
- 4) die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zum Schutz der Wohnnutzung im urbanen Gebiet

Begründung der Änderungen:

zu 1)

Die Art der baulichen Nutzung wurde von Gewerbegebiet in urbanes Gebiet geändert. Die Begrifflichkeit stellt zwar auf großstädtische Gebiete ab, gemäß der Kommentierung von Blechschmidt in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauNVO Kommentar zu § 6a Rn 18 kommt die Art der baulichen Nutzung jedoch für Städte und Gemeinden jeder Größe in Frage. Grundlegendes Ziel der Gebietsfestsetzung ist die Stärkung innerörtlicher Standorte, auch wenn diese höheren Immissionen ausgesetzt sind als dies in Wohngebieten hinnehmbar wäre, bei gleichzeitiger Stärkung der Mischung mit anderen Nutzungen, wobei abweichend von Mischgebieten hier keine Gleichgewichtung der Nutzungen Voraussetzung ist.

Die Art der baulichen Nutzung ist somit für den Änderungsbereich, in dem das bestehende Verwaltungsgebäude integriert werden soll und der für eine Nutzungsmischung geöffnet werden soll, besonders geeignet. In urbanen Gebieten können höhere Immissionsbelastungen toleriert werden, wie sie durch die südlich angrenzende, gewerbliche Entwicklung verursacht werden.

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.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Diese allgemeine Zulässigkeit entspricht den Zielstellungen der Stadt Wolmirstedt für die Flächen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – wurde ausgenommen, da diese bei dem angestrebten Anteil von Wohnnutzungen nicht gebietsverträglich ist. Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde nicht Gebrauch gemacht.

zu 2)

Die bisherige gewerbliche Nutzung erfolgte großflächig durch einen Betrieb. Für die Nutzung als urbanes Gebiet ist eine weitere Erschließung erforderlich. Diese soll über einen Wohnweg mit einer Straßenbreite von 5,5 Meter erfolgen. Einschließlich der Randstreifen wird hierfür ein Verkehrsraum von 6,5 Meter benötigt. Der Wohnweg endet in einem Wendehammer, der für das Wenden des dreiachsigen Müllfahrzeuges zu dimensionieren ist.

Der Anschluss der Straße muss an die Schwimmbadstraße erfolgen, da in der Straße zwischen den Garagen keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind und die Ver- und Entsorgung von der Schwimmbadstraße aus erfolgen muss.

zu 3)

Die Baugrenzen waren bisher als Grenze um das Gesamtgebiet zwischen der Fabrikstraße und der Schwimmbadstraße festgesetzt. Aufgrund der von den Gewerbegebieten auf das urbane Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen ist dies nicht mehr möglich, da an der Südgrenze des urbanen Gebietes in einem Streifen von ca. 5 Meter Breite gesundheitsschädliche Immissions-

pegel von über 70 dB(A) tags erreicht werden können. Diese Flächen sind daher aus der überbaubaren Fläche auszugliedern. Die Baugrenzen müssen an die neue Erschließungsstraße angepasst werden.

zu 4)

Auf das urbane Gebiet wirken erhebliche Schallimmissionen durch die im Süden angrenzenden gewerblichen Nutzungen ein. In den mit **1** gekennzeichneten Bereichen werden die Richtwerte der TA Lärm tags von 63 dB(A) und nachts von 45 dB(A) überschritten. In den mit **2** gekennzeichneten Bereichen werden nur in der Nacht die Richtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) überschritten. Der Berechnung des schalltechnischen Gutachtens (ECO Akustic, 25.08.2023) wurden die festgesetzten zulässigen Emissionskontingente für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu Grunde gelegt. Im Bestand sind die Lärmbelastungen insbesondere in der Nacht deutlich geringer, da eine Nachtarbeit im Gewerbegebiet nicht stattfindet. Der Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich fest, dass alle Außenbauteile im urbanen Gebiet die Anforderungen an die Lärmschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)) erfüllen müssen.

Weiterhin wurde für die mit **1** und **2** bezeichneten Teilflächen festgesetzt, dass in den Bereichen, in denen die Richtwerte der TA Lärm überschritten werden, schallgedämmte Lüftungsöffnungen oder zentrale Lüftungsanlagen vorzusehen sind. Dies sichert ein unter den gegebenen Bedingungen verträgliches Maß zumutbarer Immissionen.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße
- die Errichtung der Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation in der Straße
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation)

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch den begünstigten Grundeigentümer durchgeführt. Hierzu wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

6. Auswirkungen der Änderung 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 Verkehrerschließung
- 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 für das Plangebiet gewährleistet werden.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Norden von der Schwimmbadstraße über die festgesetzte Erschließungsstraße. Eine gegebenenfalls erforderliche weitere Erschließung ist privatrechtlich vorzusehen.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Gemäß der Stellungnahme des WWAZ verläuft im Bereich der geplanten Erschließungsstraße eine Trinkwasserleitung DN150 AZ. Ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung ist möglich. 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. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Für die neue Erschließungsstraße ist eine Netzerweiterung erforderlich. Das Hausanschlusskabel für das Gebäude Schwimmbadstraße 7 quert die geplante Erschließungsstraße. Das Kabel ist zu berücksichtigen oder umzuverlegen.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Ein Anschluss an das Gasnetz ist nicht möglich.
- Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich.
- Die Telekommunikationsnetze in Wolmirstedt werden durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Deutsche Glasfaser GmbH betrieben. Das Plangebiet ist an das Telekomunikationsnetz angeschlossen. Die Deutsche Telekom plant bei Abriss der vorhandenen Bebauung im Zuge der Baufeldfreimachung den Rückbau der Hausanschlüsse. Der Deutschen Telekom ist im Vorfeld der Baumaßnahme der geplante Zeitraum mitzuteilen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverband (WWAZ). Das Plangebiet ist an die Schmutzwasserkanalisation in der Schwimmbadstraße angeschlossen. Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verläuft ein Schmutzwasserkanal DN400 Stz. Aufgrund der geringen Tiefenlage des Schmutzwasserkanals ist eine planerische Untersuchung zu den Anschlussmöglichkeiten erforderlich. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. 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 Abwasserzweckverband (WWAZ). Im Bereich der geplanten Erschließungsstraße verläuft ein Niederschlagswasserkanal DN300 UR. Zu diesem Kanal ist aufgrund der geringen Tiefenlage eine planerische Untersuchung zur Anschlussmöglichkeit erforderlich. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes ist der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und dem WWAZ erforderlich. 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.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat überwiegend positive 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. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr.28/13 der Stadt Wolmirstedt ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Änderung 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.

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.

Das Plangebiet ist im Bestand nahezu vollständig versiegelt. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Teilentsiegelung. Die Nachnutzung der versiegelten Flächen des Gewerbebetriebes entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB, der vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

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 Kommunalservice Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die das Unternehmen nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange des Immissionsschutzes

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

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Immissionsschutzes. Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten zur Ermittlung der Schall-Immissionsvorbelastung auf das geplante urbane Gebiet im Bebauungsplan Nr.28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße" (ECO Akustik vom 25.08.2023) erarbeitet.

In den an die gewerblichen Flächen angrenzenden Bereichen des urbanen Gebietes überschreiten die plangegebenen Beurteilungspegel die Richtwerte der TA Lärm. Der Tag-Richtwert von 63 dB(A) wird in 13% der Fläche des urbanen Gebietes überschritten. Der Nacht-Richtwert von 45 dB(A) wird in 38% der Fläche des urbanen Gebietes überschritten. Diese Bereiche sind zum Zweck des Bestandsschutzes der Gewerbeflächen entweder durch schützenswerte Bebauung (Büros, Wohnen) freizuhalten oder es müssen Lärminderungsmaßnahmen ergriffen werden. Hierzu gehören die Anordnung schützenswerter Räume an der von der Lärmquelle abgewandten Fassadenseite oder die Belüftung der Räume über zentrale Lüftungsanlagen bzw. schallgedämmte Lüftungsöffnungen. Die Auslegung der Schalldämmung von Außenbauteilen kann anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 durchgeführt werden.

Dabei ist das mindesterforderliche Prüf-Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,P}$ für Fenster schützenswerter Wohn- und Aufenthaltsräume zu bestimmen und bei der weiteren Bau-Planung zu berücksichtigen. Das gesamte Plangebiet ist dabei dem Lärmpegelbereich IV zu zuordnen.

Für die in den verbleibenden Gewerbegebieten festgesetzten Emissionskontingente wird ergänzend dargelegt, dass die vorgenommene Gliederung des Gebietes im Sinne des § 1 Abs.4 BauNVO auch andere Gewerbegebiete in Wolmirstedt mit einbezieht, auf denen die gewerbliche Nutzung nicht durch Emissionskontingente eingeschränkt ist. Dies sind zum Beispiel die Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Glindenberger Straße und das Gewerbegebiet Nord I.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

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

- 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.

Die Belange des betroffenen Grundeigentümers werden durch die Nachnutzungsmöglichkeiten der Fläche gefördert. Für die in den umliegenden Mischgebieten und urbanen Gebieten gelegenen Grundstücke wird sich die Immissionssituation verbessern.

Untersuchungsrelevant sind die Auswirkungen auf den südlich des Änderungsbereiches gelegenen Gewerbebetrieb, da durch ein Heranrücken der Wohnbebauung für diesen gegebenenfalls Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten möglich sind. Dies wurde gutachterlich untersucht. Da die zulässigen Lärmemissionen über Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind beurteilungsrelevante Immissionsorte für die Zulässigkeit der Lärmemissionen nicht maßgeblich. Einschränkungen des Gewerbebetriebes können so ausgeschlossen werden.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Änderung des Bebauungsplanes Nr.28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße" stehen die Belange der geordneten Nachnutzung eines brachfallenden Gewerbegebietes im Vordergrund. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch Teilentsiegelungen gefördert. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

9. Flächenbilanz

	<u>Fläche</u>
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	11.252 m ²
• urbane Gebiete	9.332 m ²
• Mischgebiete	27 m ²
• Straßenverkehrsflächen	776 m ²
• Gewerbegebiete	1.117 m ²

Wolmirstedt, Februar 2024