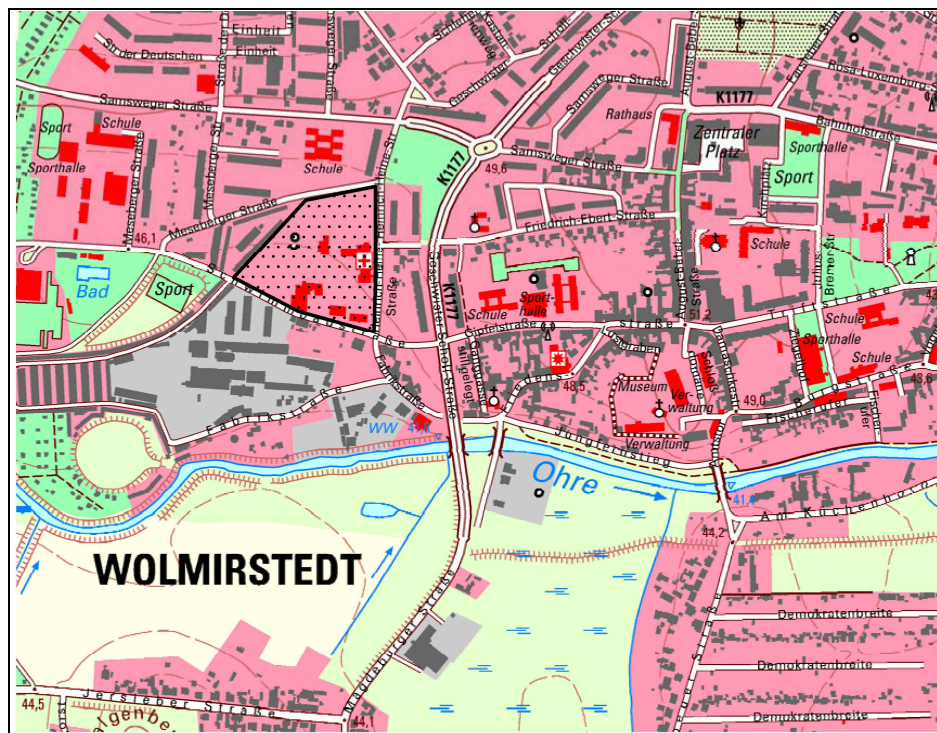




**Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt**  
**Landkreis Börde**

**Bebauungsplan Nr.32/16 "Heinrich-Heine-Straße"**  
**mit örtlicher Bauvorschrift**

**Abschrift der Urschrift**



[TK 10/2018] © LVerGeoLSA ([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	7
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	8
3.3. Bisherige und derzeitige Nutzung des Plangebietes, Vegetation	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.1.1. Allgemeine Wohngebiete	9
4.1.2. Urbane Gebiete	10
4.1.3. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	11
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	12
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	13
4.5. Öffentliche Grünflächen	13
4.6. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen	13
4.7. Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.1.1. Verkehrserschließung	15
6.1.2. Ver- und Entsorgung	15
6.1.3. Brandschutz	16
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	16
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	16
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	17
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	17
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	18
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	18
7. Private Belange	20
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20
9. Flächenbilanz	21

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.32/16 "Heinrich-Heine-Straße" - Stadt Wolmirstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- 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)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes 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**

Der Bebauungsplan Heinrich-Heine-Straße umfasst das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses Wolmirstedt. Das Krankenhaus wurde 1894 am Standort der heutigen Heinrich-Heine-Straße gegründet und entwickelte sich entsprechend dem städtischen Bedarf von Wolmirstedt. Mit dem Bau des Kaliwerkes in Zielitz und dem Bau der Wohnsiedlungen in Wolmirstedt wurde das Krankenhaus wesentlich erweitert. Auch nach 1990 wurde in den Standort investiert, der mit den Ergänzungsfunktionen des Deutschen Roten Kreuzes das gesamte Gelände des Plangebietes einnahm. Im Jahr 2001 wurde der Beschluss zur Schließung des Standortes durch den Kreistag gefasst. Im Jahr 2007 wurde das Krankenhaus geschlossen. 2008 begann die Entkernung der Gebäude und der folgende Abbruch, der 2013 abgeschlossen war. Das Grundstück wurde der Stadt Wolmirstedt zur Entwicklung übertragen. Es folgte eine konzeptionelle Phase, in der mehrere Nutzungsoptionen untersucht wurden. Am 15.09.2016 wurde ein erster Grundsatzbeschluss zur Entwicklung als Einfamilienhausstandort, für altengerechtes und betreutes Wohnen bzw. für ein Mehrgenerationenprojekt, für nichtstörendes Gewerbe gegebenenfalls für den Einzelhandel und für einen Standort für einen Breitband-Zugangsserver (POP-Standort) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 01.12.2016. Der Beschluss wurde durch zwei Änderungen den aktuellen Zielen angepasst.

Überlegungen zur Einzelhandelsnutzung scheiterten an der Lage des Gebietes abseits der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRASSEN. Eine funktionsfähige, großflächige Einzelhandelsnutzung hätte zu weiteren Funktionsverlusten des Einzelhandels in der Innenstadt geführt, was vermieden werden soll. Ein Standort für den Breitband Server wird aktuell nicht mehr benötigt. Seniorenheime und seniorengerechtes Wohnen wurden und werden an anderen Standorten entwickelt, so dass nun verstärkt auf den individuellen Wohnungsbau für junge Familien orientiert werden soll.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf mit einer Nutzungsmischung innerstädtischer, urbaner Wohnformen, Mehrgenerationenwohnungen und Einfamilienhäusern zu Grunde. Nach Möglichkeit sollen weitere Funktionen wie Gastronomie und eine Begegnungsstätte integriert werden.

Der Entwurf orientiert sich an folgenden planerischen Zielen:

- Aufnahme der auf das Stadtzentrum von Wolmirstedt ausgerichteten Stadtstruktur durch Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als wichtige Fuß- und Radwegverbindung in die Innenstadt
- Schaffung eines Grünbereiches an der Schwimmbadstraße möglichst mit angrenzender Gastronomie bzw. eines Begegnungszentrums als kommunikatives Zentrum des südwestlichen Stadtgebietes
- Gewährleistung einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen zur Schaffung sozial ausgewogener Einwohnerstrukturen
- Aufnahme von im Gebiet verbliebenen, erhaltenswerten Gehölzen und Gehölzstrukturen
- Gestaltung von Gärten und Freiflächen im Sinne des Gartenstadtgedankens.

Neben den bestehenden Straßen Meseberger Straße, Heinrich-Heine-Straße und Schwimmbadstraße soll eine Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße das Gebiet erschließen. Diese soll neben der Erschließungsfunktion für das Gebiet eine besondere Verbindungsfunktion für den Rad- und Fußgängerverkehr aufweisen. Da die Friedrich-Ebert-Straße nicht an die Geschwister-Scholl-Straße angebunden ist, wird ein Durchgangsverkehr verhindert. Von dieser Erschließungsstraße abgehend erschließen zwei Wohnwege die Bauflächen. Der Wohnweg nach Norden soll die erhaltenswerten Teile einer vorhandenen Baumreihe einbinden.

Die Grün- und Parkfläche an der Schwimmbadstraße soll als Ruhe- und Kommunikationsbereich für den gesamten Bereich des südwestlichen Stadtgebietes einschließlich der Bebauung an der Meseberger Straße und der Fabrikstraße dienen. Die Einordnung dieser Grünfläche orientiert sich an sich an einer möglichst zentralen Lage für das südwestliche Stadtgebiet und an den vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen der Flächen, da diese auch während der Nutzung des Geländes als Krankenhausstandort unversiegelt als Grünfläche genutzt waren. Eine Ergänzung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität östlich dieses Bereiches durch einen Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie wird angestrebt.

In die urban gemischten Bauflächen wurden die Begegnungsstätte des Deutschen Roten Kreuzes und die Rettungswache an der Schwimmbadstraße eingebunden.

Der Bebauungsplan setzt urbane Gebiete und allgemeine Wohngebiete fest. Er dient den Wohnbedürfnissen unter besonderer Berücksichtigung der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen einschließlich der sozialen Bindungen zur Integration der Familien, junger und alter Menschen unter Einschluss der Menschen mit Behinderungen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB. Es wird eine innerörtliche Brachfläche in Anspruch genommen (§ 1a Abs.2 BauGB). Im Bestand stellt sich die unbebaute Fläche aufgrund ihrer Größe als Außenbereich im Innenbereich dar. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung der Gebäude ist nicht gegeben. 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. 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 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 10.590 m<sup>2</sup> und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete und urbane Gebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten und urbanen Gebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden und Wohnfolgeeinrichtungen 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 01.12.2016 soll die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen.

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

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden die Nordgrenze der Meseberger Straße
- im Osten die Ostgrenze der Heinrich-Heine-Straße
- im Süden die Nordgrenze des Grundstücks der Schwimmbadstraße
- im Westen durch die Ostgrenze des Garagenhofes Flurstück 179/37 der Flur 28

Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An den Geltungsbereich grenzt im Süden der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße" an. Der Bebauungsplan setzt die Schwimm-

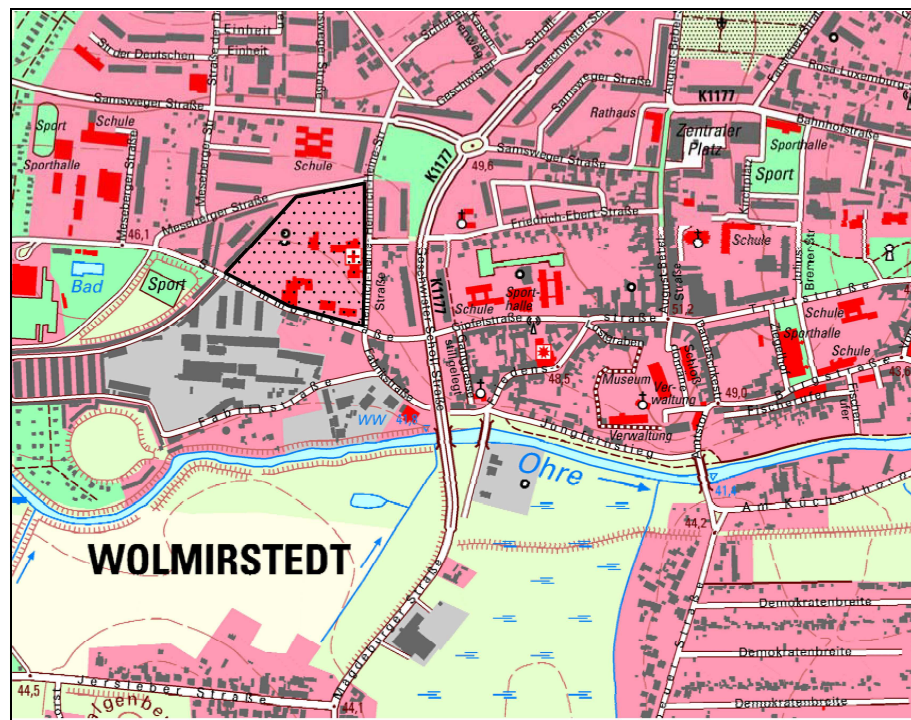
badstraße als öffentliche Verkehrsfläche und südlich angrenzend Mischgebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete fest. Die Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen und den Nutzungen im Plangebiet wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen ein Garagenhof
- im Norden und Osten Wohnbebauung
- im Süden die Schwimmbadstraße und südlich Wohnnutzungen, die Verwaltung der Wohnungsbaugesellschaft im Mischgebiet und die Firma Segmentbehälterbau im eingeschränkten Gewerbegebiet

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens nicht zu erwarten.

#### Lage des Plangebietes

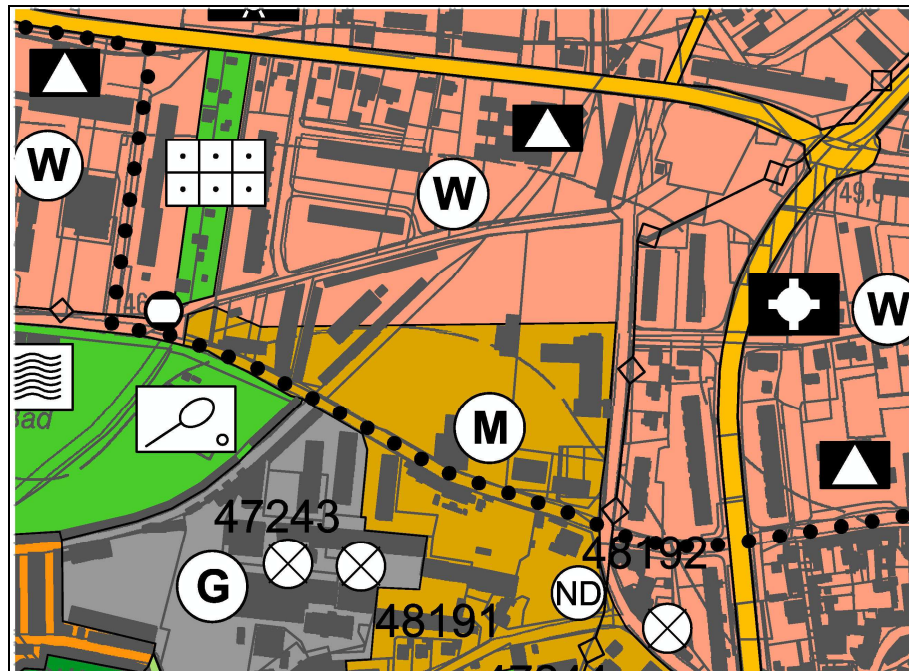


[TK 10/2018] ©  
LVerGeoLSA  
(www.lvergeo.  
sachsen-anhalt.de)/  
A18/1-6021577/2011

#### 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes südlich der Friedrich-Ebert-Straße als gemischte Baufläche und nördlich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt. Er setzt im Südteil urbane Gebiete fest, die aus gemischten Bauflächen entwickelt werden können und im Norden allgemeine Wohngebiete, die aus den Wohnbauflächen entwickelt werden.

Ausschnitt aus  
dem Flächen-  
nutzungsplan  
der Stadt  
Wolmirstedt



[ALK 11/2018] ©  
L.VermGeoLSA  
(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 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. 37.122 m<sup>2</sup>. Davon wurden 8.856 m<sup>2</sup> als allgemeine Wohngebiete und 17.620 m<sup>2</sup> als urbane Gebiete festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich bis auf die Flächen des Deutschen Roten Kreuzes in städtischem Besitz. Die Heinrich-Heine-Straße und die Meseberger Straße sind öffentlich gewidmete Straßen im Bestand.

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

Aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung 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. Die Oberfläche der grundwasserführenden Schichten wurde im Baugrundgutachten in einer Tiefe von 1,3 bis 2,8 Meter festgestellt. 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  $\pm$ 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.

#### Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Landkreis Börde kein Verdacht auf Kampfmittelbelastung festgestellt. Somit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie ganz auszuschließen ist, 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.

#### Belange der Archäologie

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist darauf hin, dass sich das Vorhaben im Bereich mehrerer archäologischer Denkmale (Ortsakte Wolmirstedt, Fundplätze 27, 57, 71, 1012, mittelalterliche Siedlung, bronzezeitliche Fundstelle, eisenzeitliche Fundstelle, Fundstelle der Römischen Kaiserzeit, undatierte Siedlung, undatiertes Körpergräberfeld) befindet. 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



Merkmale eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

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

Das Plangebiet wurde seit 1894 als Krankenhausgelände intensiv baulich genutzt. Nur wenige unbebaute und nicht versiegelte Bereiche haben sich erhalten. Die Bausubstanz wurde in den Jahren 2008 bis 2013 abgebrochen. Es ist im Bestand mit Fundamentresten zu rechnen.

An der Schwimmbadstraße ist eine Bebauung durch die Gebäude der Begegnungsstätte des Deutschen Roten Kreuzes und der Rettungswache vorhanden. Die Heinrich-Heine-Straße und die Schwimmbadstraße sind vorhandene, versiegelte Straßen. Im Plangebiet befindet sich weiterhin ein Löschwasserbrunnen innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche.

Das Gebiet stellt sich als Grünfläche dar, die nur in geringem Umfang der Pflege unterliegt. Aus der Nutzung als Krankenhaus sind einzelne Gehölze erhalten. Die prägenden Großgehölze werden überwiegend durch Hybridpappeln gebildet, die langfristig kein Entwicklungspotential aufweisen. Weiterhin sind Gehölze dauerhafter Arten vorhanden, die teilweise in das städtebauliche Konzept eingebunden werden.

Im Rahmen der Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens zum Bebauungsplan wurden im Plangebiet 28 europäische Vogelarten registriert. Aufgrund der intensiven Nutzung des Gebietes durch Erholungssuchende und zum Hunderauslauf sind Bodenbrüter nicht zu erwarten. Sie wurden im artenschutzrechtlichen Gutachten nicht festgestellt. Schwerpunkt der Brutstätten der europäischen Vogelarten bilden die Gehölze. Zauneidechsen wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

## **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 im Nordteil des Plangebietes überwiegend Wohnnutzungen einzuordnen. Die Festsetzung erfolgte als allgemeines Wohngebiet und nicht als reines Wohngebiet, um im Rahmen der Wohnnutzung nichtstörende Nutzungen und Kleintierhaltung zulassen zu können (zum Beispiel Praxen, 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 urbanen 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. Urbane Gebiete

Die Art der baulichen Nutzung urbanes Gebiet wurde mit der Änderung des Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 13.05.2017 neu in die BauNVO aufgenommen. 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 Südteil des Plangebietes, in dem die bestehenden Nutzungen der Rettungswache und der Begegnungsstätte integriert werden sollen 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 und die Schwimmbadstraße 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 zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten und Tankstellen – werden ausgenommen, da diese bei dem angestrebten Anteil von Wohnnutzungen nicht gebietsverträglich sind. Von den in § 6a Abs.4 BauNVO in urbanen Gebieten möglichen geschossweisen oder flächenanteiligen Regelungen wurde nicht Gebrauch gemacht.

#### 4.1.3. 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 Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vor. Aufgrund der innerstädtischen Lage soll das Höchstmaß zur Anwendung kommen. In urbanen Gebieten ist eine Verdichtung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Dies entspricht jedoch eher großstädtischen Erfordernissen. Für den Standort wurde die Grundflächenzahl für die voraussichtlich stärker durch Wohnen geprägten Teilflächen mit 0,4

und für die teilweise gewerblich genutzten Teilflächen mit 0,6 festgesetzt. Diese Differenzierung orientiert sich am Planungsziel einer stärkeren Verdichtung des Plangebietes nach Süden, in dem der Anteil gewerblicher Nutzungen in höherem Umfang zu erwarten ist.

Die Geschossigkeit wurde entsprechend der beabsichtigten Mischung der Wohnformen und der Lage der Baugrundstücke differenziert festgesetzt. Für das innerstädtische Plangebiet wird eine Geschossigkeit von mindestens zwei Vollgeschossen angestrebt, um die Flächen intensiv auszunutzen. Diese wurde in den Bereichen, in denen die Errichtung von Reihenhäusern vorgesehen ist, verbindlich auch als Mindestmaß festgesetzt. Die Bebauung zwischen der Erschließungsstraße und dem Garagenhof am Westrand des Gebietes soll ebenso zwingend zweigeschossig errichtet werden, um dem Charakter eines urbanen Gebietes Rechnung zu tragen. Städtebaulich weniger prägend ist die Bebauung des Südteiles des Wohnweges und eines Grundstückes im Nordwesten, die nicht unmittelbar in den Straßenraum wirken. Hier wurden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Schwimmbadstraße ist eine dreigeschossige Bebauung städtebaulich verträglich, die als Höchstmaß zulässig sein soll. Insbesondere für den an der Grünfläche gelegenen Standort des Mehrgenerationenwohnens ist diese Geschossigkeit sinnvoll.

Im Bereich, der mit einer Mindestgeschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt ist, befindet sich im Bestand die Begegnungsstätte des Deutschen Roten Kreuzes. Diese unterliegt als eingeschossiger Bau dem gesetzlichen Bestandsschutz.

Die Firsthöhe wurde allgemein in den zweigeschossigen Bereichen auf maximal 10 Meter und in den Bereichen mit einer dreigeschossigen Bebauung auf 12 Meter festgesetzt. Dies ist bei der angestrebten Gestaltung mit Flachdächern gemäß der örtlichen Bauvorschrift ausreichend.

Die Geschossflächenzahl wurde für die zweigeschossigen Bereiche mit 0,8 und für die dreigeschossigen Gebäude mit 1,2 festgesetzt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen einer stärkeren Verdichtung der Nutzung entlang der Heinrich-Heine-Straße und der Schwimmbadstraße.

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

Die Bauweise wurde für das Plangebiet differenziert festgesetzt, um unterschiedliche Wohnformen zu mischen und sozial ausgewogene Einwohnerstrukturen zu schaffen. Die Bauweise reicht von der Festsetzung eines Einzelhauses im Nordwesten des Gebietes, das von der Meseberger Straße aus erschlossen werden soll, über Einzel- und Doppelhäuser im Südteil des Wohnweges und am Ostrand beiderseits der Erschließungsstraße über Hausgruppen für Reihenhäuser entlang des Nordteils des Wohnweges und nordwestlich der Erschließungsstraße bis zu einer geschlossenen Bauweise für eine Reihenhausanlage südlich der Erschließungsstraße, da die Hausgruppe eine Länge von über 50 Meter aufweist. Für die dreigeschossigen Bereiche wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Diese differenzierte Festsetzung orientiert sich am städtebaulichen Entwurf für das Gebiet, der in Bezug auf die angestrebte Mischung der Wohnformen zur Umsetzung gebracht werden soll.

Die überbaubaren Flächen wurden so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde verzichtet, da aufgrund der Bautiefen, die in der Regel mit 15 Meter festgesetzt wurden, ein wesentliches Abweichen der Lage der Gebäude nicht zu erwarten ist. Im Bereich der Festsetzung größerer Bautiefen an der Schwimmbadstraße sind einheitliche Baufluchten im Bestand nicht vorhanden.

Der Abstand der überbaubaren Flächen von den Grenzen wurde mit 3 Metern festgesetzt. Bei Reihenhausanlagen, die nach Osten und Westen orientiert sind, wurde der Abstand auf 5 Meter erhöht, um vor den Gebäuden Stellplätze anordnen zu können. Bei einer Lage der Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße wurde ein Abstand von 7 Metern gewählt, um Wohnräume zur Straße ausrichten zu können, die zur Wahrung der Wohnruhe einen größeren Abstand zur Straße benötigen.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wurde für die Bereiche, in denen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern bzw. von Reihenhäusern vorgesehen ist, mit 15 Metern festgesetzt. Für die Bereiche, in denen Geschosswohnungsbauten oder andere urbane Nutzungen errichtet werden sollen, wurde die überbaubare Fläche auf mindestens 17 Meter Tiefe erweitert oder ganz offen gelassen. Dies ermöglicht eine hohe Flexibilität für die baulichen Nutzungen.

Außerhalb der Baugrenzen sind Garagen, Einfriedungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO gemäß § 23 Abs.5 BauNVO zulässig. Bei Garagen ist der Mindestabstand von 3 Metern zu öffentlichen Straßen an der Seite der Ausfahrt nach der Garagenverordnung des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten.

### **4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen**

Als öffentliche Verkehrsflächen im Bestand wurden im Geltungsbereich die Heinrich-Heine-Straße und die Meseberger Straße dargestellt. Für die Heinrich-Heine-Straße ist eine grundhafte Sanierung vorgesehen, bei der die vorgesehene Anbindung und die Zufahrten Berücksichtigung finden sollen. Der Straßenausbau ist zeitnah vorgesehen, deshalb ist eine Festlegung der zukünftigen Zufahrtsbereiche im Bebauungsplan erforderlich, um nach dem erfolgten Ausbau keine Änderungen der Zufahrtsbereiche vornehmen zu müssen. Zufahrten außerhalb dieser Zufahrtsbereiche zur Heinrich-Heine-Straße wurden ausgeschlossen.

Die Meseberger Straße ist im Bestand vorhanden. Sie weist bauliche Mängel auf.

Die gemäß dem Aufstellungsbeschluss vorgesehene Einbeziehung der Schwimmbadstraße ist nicht erforderlich, da die Schwimmbadstraße durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.28/13 "Fabrikstraße / Schwimmbadstraße bis zur Nordgrenze des Flurstücks 258 als öffentliche Straße festgesetzt ist. Es wurden daher lediglich Randbereiche auf dem Flurstück 39 einbezogen, die im Bestand als Verkehrsfläche genutzt werden, aber nicht Bestandteil des Straßenflurstückes sind.

Weiterhin wurde im Plangebiet als Haupteerschließungsstraße neu eine Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße bis zur Schwimmbadstraße festgesetzt. Der vorgesehene Straßenquerschnitt umfasst die Fahrbahnfläche in einer Breite von 5,5 Metern und einen Gehweg mit 2,5 Meter Breite auf der Nord- bzw. Nordwestseite. Auf der Südseite ist im Bereich angrenzender Bauflächen ein Gehweg mit einer Breite von 2,5 Meter vorgesehen, der im Bereich der Grünfläche und Parkanlage innerhalb der Parkanlage abgetrennt von der Straße geführt werden soll. In diesem Bereich ist auf der Süd-Ostseite nur ein Randstreifen von 0,5 Meter vorgesehen. Entlang der Ost-West-Führung der Straße sollen straßenbegleitend Stellplätze abwechselnd auf der Nord- und der Südseite im Wechsel mit Baumanpflanzungen vorgesehen werden. Durch die wechselseitige Anordnung soll an der Einmündung des Wohnweges ein Straßenversatz entstehen, der geschwindigkeitsdämpfend wirkt. Die Straßenraumbreite beträgt 8,5 Meter bei einseitigem Gehweg (Randstreifen 0,5 Meter, Fahrbahn 5,5 Meter, Gehweg 2,5 Meter), bei beidseitigen Gehweg (2,5 Meter Gehweg, 5,5 Meter Fahrbahn, 2,5 Meter Gehweg) und 12,5 Meter einschließlich eines Parkstreifens mit Stellplätzen und Bäumen (2,5 Meter Gehweg, 2,0 Meter Parkstreifen, 5,5 Meter Fahrbahn, 2,5 Meter Gehweg). Die Gehwegbreite von 2,5 Meter ist die nach der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt 05) erforderliche Mindestbreite.

Ergänzt wird das Erschließungsnetz durch einen Nord-Süd ausgerichteten Wohnweg mit einer Verkehrsraumbreite von 6,5 Meter. Dieser endet südlich in einem Wendehammer, der für das dreiachsige Müllfahrzeug dimensioniert wurde. Im Norden bindet er an die Meseberger Straße an. Im Nordteil ist eine Baumreihe im Bestand vorhanden, von der drei Bäume in die Planung einbezogen und erhalten werden sollen. An dieser Stelle soll eine platzartige Aufweitung entstehen, die im Sinne einer Spielstraße auch durch Kinder genutzt werden kann. Der Wohnweg wurde als verkehrsberuhigte Zone festgesetzt.

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

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über öffentliche Straßen. Eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, wurde für den vorhandenen Löschwasserbrunnen festgesetzt, der im Bestand gesichert und zugänglich erhalten werden soll, um die Löschwasserversorgung im Plangebiet zu sichern.

#### **4.5. Öffentliche Grünflächen**

Der städtebauliche Entwurf sieht die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche als kommunikatives Zentrum im Gebiet vor, die parkartig gestaltet werden soll und einen Spielplatz und gegebenenfalls eine erforderliche Niederschlagswasserrückhaltung integriert. Die Lage der Grünfläche ergibt sich aus der Funktion und dem vorhandenen Bestand, da dieser Bereich auch in der Vergangenheit unbebaut als Grünfläche vorhanden war. Hierdurch sind Böden mit einem naturnahen Bodenaufbau vorhanden, die eine gute Voraussetzung für die Anlage der Grünfläche bilden. Die Grünfläche soll Wegeführungen und Aufenthaltsbereiche mit Bäumen enthalten.

Auf der Fläche befinden sich mehrere Gehölze, die mit Ausnahme der Pappeln teilweise in die Gestaltung der Fläche einbezogen werden sollen.

Die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes im östlich angrenzenden Baufeld mit einer Außen-gastronomie im Erdgeschoss würde zu einer wesentlichen Aufwertung der Grünfläche führen.

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

Im Plangebiet sind die Gehölze aus der Zeit der Nutzung als Krankenhaus noch weitgehend vorhanden, die teilweise in das städtebauliche Konzept eingebunden wurden. Dies betrifft den Gehölzbestand der öffentlichen Grünfläche und eine Baumreihe im Norden des Gebietes, von der drei Bäume im nördlichen Wohnweg eingebunden werden sollen. Für diese werden Erhaltungsbindungen festgesetzt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu prüfen, ob die Umsetzung möglich ist. Alternativ sind Neuanpflanzungen an dieser Stelle vorzunehmen.

Im artenschutzrechtlichen Gutachten wurde ermittelt, dass die Bäume ein wesentliches Potential als Brutstätte für europäische Vogelarten darstellen. Der mit der Umsetzung der Planung verbundene Verlust von Bäumen soll durch Neuanpflanzungen kompensiert werden. Hierfür ist eine Baumreihe im Straßenraum der verlängerten Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Weiterhin 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.

Es wurde weiterhin eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Fläche zwischen der Begrenzung der Straßenverkehrsfläche 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.

#### **4.7. 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 des ehemaligen Kreiskrankenhauses umfasst ein städtebaulich integriertes Gebiet, dessen besondere Gestaltung durch offen gestaltete Gartengrundstücken geprägt werden soll.

Die Gestaltung soll die Forderung der Einordnung zeitgemäßer moderner Architektur und die offene Gestaltung der Vorbereiche und Gärten im Sinne des Gartenstadtgedankens sichern. Die Architektur des Plangebietes soll durch Gebäude mit flachen oder flach geneigten Dächern geprägt werden. Das oberste Geschoss kann als Nicht-Vollgeschoss auch durch ein Staffelgeschoss ausgebildet werden, um eine moderne, im Gesamtbild harmonische Architektur entstehen zu lassen, die das Gebiet prägt.

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 1,4 Meter sein sollen. Diese Höhe ist in der Regel zur Sicherung freilaufender Hunde auf dem Privatgrundstück ausreichend. Weiterhin wird festgelegt, dass entlang von Straßen und öffentlichen Grünflächen nur transparente Einfriedungen oder Hecken mit einer Höhe von maximal 1,2 Meter zulässig sind. Als transparent im Sinne der Satzung sind Einfriedungen zu bezeichnen, deren Öffnungsanteil mindestens 60% beträgt.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der öffentlichen Straßen und Wege
- die Errichtung der Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation in den Straßen und Wohnwegen
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation)
- die Herstellung des Spielplatzes und der öffentlichen Grünflächen

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Stadt Wolmirstedt erfolgen. Die Kosten hierfür werden separat ermittelt. Sie sollen durch den Verkauf der Grundstücke refinanziert werden. 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 im Punkt 4.3. 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 für das Jahr 2022/23 vorgesehen. Die geplanten Anschlusspunkte für das Wohngebiet sollten rechtzeitig dem WWAZ mitgeteilt werden, so dass diese in die bestehende Ausführungsplanung aufgenommen werden können.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Zur Versorgung des Gebietes muss das Mittelspannungs- / Niederspannungsnetz erweitert werden. Hierzu ist mit den Stadtwerken Wolmirstedt GmbH ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Zur Versorgung des Gebietes muss das Mitteldruckgasnetz erweitert werden. Hierzu ist mit den Stadtwerken Wolmirstedt GmbH ein entsprechender Erschließungsvertrag abzuschließen.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom Technik GmbH. 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 Bebauungsplan-gebiet der Telekom so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte, öffentliche Straßennetz gewährleistet werden. Der festgesetzte Wohnweg schließt im Süden mit einem Wendehammer für das dreiachsige Müllfahrzeug ab, der ein Wenden der Entsorgungsfahrzeuge ermöglicht.
- 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 für das Jahr 2022/23 vorgesehen. Die geplanten Anschlusspunkte für das Wohngebiet sollten rechtzeitig dem WWAZ mitgeteilt werden, so dass diese in die bestehende Ausführungsplanung aufgenommen werden können. Zur Sicherung der abwasserseitigen Erschließung des Wohngebietes 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. Hierzu wird auf die unter dem Punkt Schmutzwasser getroffenen Ausführungen verwiesen.

### 6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz 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 Grundschutzes erfolgt durch den vorhandenen Löschwasserbrunnen 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.32/16 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 im Straßenraum und auf den Grundstücken, die den teilweise zu beseitigenden Gehölzbestand ersetzen sollen. Die Nachnutzung der ehemals versiegelten Flächen des Krankenhausgeländes entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB, der vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.



### Artenschutz

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtliches Gutachten vor, das durch das Büro für Umweltberatung und Naturschutz BUNat, Dr. Werner Malchau, Schönebeck im Jahr 2020 erarbeitet wurde. Insgesamt erfolgten 6 Kartierdurchgänge im Zeitraum vom 16.04.2020 bis zum 15.06.2020.

*Im untersuchten Gebiet konnten insgesamt 28 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen mit*

<i>Ringeltaube</i>	<i>(Columba palumbus)</i>
<i>Zaunkönig</i>	<i>(Troglodytes troglodytes)</i>
<i>Rotkehlchen</i>	<i>(Erithacus rubecula)</i>
<i>Amsel</i>	<i>(Turdus merula)</i>
<i>Gartengrasmücke</i>	<i>(Sylvia borin)</i>
<i>Mönchsgrasmücke</i>	<i>(Sylvia atricapilla)</i>
<i>Zilpzalp</i>	<i>(Phylloscopus collybita)</i>
<i>Elster</i>	<i>(Pica pica)</i>
<i>Rabenkrähe</i>	<i>(Corvus corone)</i>
<i>Buchfink</i>	<i>(Fringilla coelebs)</i>
<i>Grünfink</i>	<i>(Carduelis chloris)</i>

*auch 11 Arten auf den vom Eingriff betroffenen Flächen brüten. Weitere Arten brüten im unmittelbaren Randbereich des Gebietes. Eidechsen nachweise erfolgten nicht.*

*Das Vorkommen von FFH-Insekten im Gebiet kann ebenfalls ausgeschlossen werden.*

Um den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu entsprechen, wurden die vorhandenen Gehölze soweit möglich in die Planung einbezogen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen:

*Gehölzentnahmen sind entsprechend der gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs.5 BNatSchG) im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres zu unterlassen. Damit ist gleichzeitig ausgeschlossen, dass Verstöße gegen Ziffer 2 und 3 nach § 44/1 für Arten, die in Gehölzen brüten, erfolgen.*

Die Empfehlung des Gutachtens, auf den Grundstücken Gehölzanpflanzungen vorzunehmen, wurde in den textlichen Festsetzungen umgesetzt. Dem Anliegen des Artenschutzes wurde hierdurch Rechnung getragen.

### 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 gering 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 und urbane Gebiete 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.

Für das Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten über die Geräuschimmissionsvorbelastung für das Areal "ehemaliges Krankenhaus der Stadt Wolmirstedt" (Eco Akustik vom 03.12.2014) vor. Der Gutachter hat im vorliegenden Gutachten geprüft, inwieweit die Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 bei einer flächendeckenden Ausweisung als allgemeines Wohngebiet oder bei einer flächendeckenden Ausweisung als Mischgebiet jeweils für das gesamte Plangebiet überschritten werden. Den Anlagen 1 bis 5 zum Gutachten sind Ausbreitungsberechnungen zu entnehmen, anhand derer die konkreten Immissionswerte in Bezug auf die im Plan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung beurteilt werden können.

Der Gutachter führt aus:

*Dieses Gutachten liefert auf der Basis eines digitalisierten akustischen Modells des Gebietes und seiner Umgebung unter Zugrundelegung der anzuwendenden Berechnungs- und Beurteilungsvorschriften eine flächendeckende Aussage zu den zu erwartenden Beurteilungspegeln durch Straßenverkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm.*

*Im Untersuchungsgebiet sind die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete durch den Straßenverkehrslärm tags und nachts überschritten. Die gewerbliche Vorbelastung durch den Bebauungsplan Nr.28/13 "Fabrikstraße Schwimmbadstraße" führt zur Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum. Im ungünstigsten Beurteilungszeitraum sonn- und feiertags innerhalb der Ruhezeiten führt die Vorbelastung durch Sportlärm zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes nach 18.BImSchV für ein allgemeines Wohngebiet. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse für alle untersuchten Lärmarten zusammen.*

*tabellarische Ergebnisdarstellung für die untersuchten Lärmarten Straße, Gewerbe, Sport*

Nutzung	Straßenverkehr				Gewerbe				Sport	
	Orientierungswert		maximale Überschreitung		Orientierungswert		maximale Überschreitung		Richtwert sonn- und feiertags	maximale Überschreitung
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht		
	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]	[dB(A)]
WA	55	45	11	11	55	40	3	3	50	5
MI	60	50	6	6	60	45	--		55	--

*Im Rahmen der Planung ist es erstrebenswert, die Orientierungswerte nach DIN 18005 einzuhalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in ein Beiblatt aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm. Die Orientierungswerte sind lediglich Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Gemeinde, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten abgewichen werden, z.B. in vorbelasteten Bereichen, bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage. Aus den Überschreitungen der Orientierungswerte durch die vorhandene Lärmbelastung leiten sich keine Rechtsansprüche vorhandener oder zukünftiger Bebauungen ab.*

*Nach § 15 BauNVO sind schutzbedürftige Gebiete so anzuordnen, dass sie nicht unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt sind. Belästigungen und Störungen, soweit sie vom Verkehrslärm herrühren, können bei der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV (für ein allgemeines Wohngebiet 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts und für ein Kern-, Dorf- und Mischgebiet 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) weitgehend verhindert und auf ein zumutbares Maß gesenkt werden. Durch die genannte Verordnung ist normativ bestimmt, was in schutzbedürftigen Gebieten, in denen z.B. Wohnhäuser errichtet werden sollen, an Belästigungen (noch) zumutbar ist. Das Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV ist jedoch ebenfalls kein ausreichendes Kriterium ein Bauvorhaben als unzulässig zu beurteilen.*

*Sind im Einwirkungsbereich von Straße oder Schienen mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen unter Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleichweit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z.B. bei der Füllung von Baulücken. Soweit Immissionen nicht weit genug verringert werden können, müssen die "heranrückenden" Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme auch höhere Immissionen hinnehmen. Voraussetzung ist, dass der heranrückenden Wohnbebauung die Vorbelastung bekannt ist. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Vorbelastung im Bebauungsplan kenntlich zu machen (nicht festzusetzen) und in der Begründung zu erläutern, damit sich die Betroffenen darauf einstellen können.*

*Im Rahmen der Abwägung ist eine Gemeinde somit befugt, durch Bebauungsplanfestsetzungen für den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes Immissionsanforderungen zu normieren, die beträchtlich nach oben oder nach unten von jenen Anforderungen abweichen, die für das anlagenbezogene Immissionsschutzrecht gelten. Die Grenze der Zumutbarkeit von Schall-Immissionen ist dabei nicht konkret festgelegt. Eine konkrete Angabe in Bezug auf bestehende Verkehrswege ist der VLärmSchR97 zu entnehmen. Im Falle von u.a. allgemeinen Wohngebieten (WA) werden hier Immissionsgrenzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts genannt, im Falle von Kern- (MK), Dorf- (MD) und Mischgebieten (MI) Immissionsgrenzwerte von 72/62 dB(A) tags/nachts. D.h. oberhalb dieser Grenzwerte wird geprüft, ob auf freiwilliger Basis bei vorhandenen Mitteln eine Lärmsanierung an den bestehenden Verkehrswegen durchgeführt werden kann. Im Umkehrschluss ist abzuleiten, dass Pegel durch öffentlichen Straßenverkehr von bis zu 70/60 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet und bis zu 72/62 dB(A) tags/nachts durch eine Wohnnutzung im Mischgebiet an bestehenden Verkehrswegen hinzunehmen sind. Eine Unzumutbarkeit ist bei diesen Pegelwerten somit nicht gegeben. Im untersuchten Gebiet werden an durch den Straßenverkehr diese Grenzwerte sowohl für allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete nicht überschritten, so dass nicht von einer unzumutbaren Belästigung durch den Straßenverkehr auszugehen ist.*

*Da in einem Mischgebiet Wohnen bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig ist und im vorliegenden Fall die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV für Mischgebiet durch die Schallimmissionsvorbelastung durch Gewerbe- und Sportanlagenlärm sicher eingehalten werden, sind auch durch diese Lärmarten keine unzumutbaren Belästigungen im Sinne § 15 BauNVO auf eine mögliche Wohnbebauung zu erwarten.*

*Es wurde im Rahmen der Planbearbeitung geprüft, ob das Gutachten auch 7 Jahre nach seiner Erstellung eine Funktionserfüllung gewährleistet. Dies ist gegeben. Die für das Plangebiet ermittelten und den Lärmpegelbereichen zu Grunde gelegten Beurteilungspegel sind von den*

Emittenden abhängig und nicht von dem Gebietstyp, der im Plangebiet ausgewiesen wurde. Da das Gutachten von einem Mischgebiet an der Schwimmbadstraße ausgegangen ist, gewährleisten die Aussagen des Gutachtens die Einhaltung strengerer Beurteilungspegel zur Tagzeit als in den tatsächlich festgesetzten urbanen Gebieten. Die Vorbelastung durch Gewerbe- und Sportanlagenlärm hat sich seitdem nicht geändert. Der Gewerbelärm wird durch die im Bebauungsplan Nr.28/13 Fabrikstraße / Schwimmbadstraße festgesetzten Emissionskontingente beschränkt.

Den Anlagen 1 bis 5 zum Gutachten sind Ausbreitungsberechnungen zu entnehmen, anhand derer die konkreten Immissionswerte in Bezug auf die im Plan festgesetzten Arten der baulichen Nutzung beurteilt werden können.

Hierzu wird festgestellt:

- Durch den Sportanlagenlärm werden in allen Teilgebieten die Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 sicher eingehalten.
- Durch den Gewerbelärm kommt es tags zu Überschreitungen der Orientierungswerte im Bereich des allgemeinen Wohngebietes im Westen des Plangebietes um bis zu 2 dB(A) und im urbanen Gebiet um 1 dB(A) und nachts zu Überschreitungen im allgemeinen Wohngebiet um bis zu 2 dB(A) und im urbanen Gebiet um bis zu 4 dB(A).
- Entscheidend für die in den Plan aufgenommenen Lärmpegelbereiche ist der Verkehrslärm. Durch diesen kommt es im urbanen Gebiet zu einer Überschreitung um bis zu 3 dB(A) tags und bis zu 6 dB(A) nachts.

Aufgrund der angestrebten Urbanität des Gebietes scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wurden die Bereiche erhöhter Lärmimmissionen im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Stadt Wolmirstedt erachtet aufgrund der Zumutbarkeit der Überschreitungen aktive Maßnahmen des Schallschutzes als nicht erforderlich. Es wird daher auf passiven Schallschutz orientiert. Unter dem Punkt Hinweise auf der Planzeichnung werden Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen gegeben. Diese sind im Rahmen der Bauplanung auf Grundlage des § 15 Abs.2 BauO LSA zu beachten.

## **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.32/16 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	37.122 m <sup>2</sup>
• allgemeine Wohngebiete	8.856 m <sup>2</sup>
• urbane Gebiete	17.620 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsflächen	6.819 m <sup>2</sup>
davon neu festgesetzte Straßenverkehrsflächen	2.531 m <sup>2</sup>
davon im Bestand vorhandene Straßenverkehrsflächen	4.288 m <sup>2</sup>
• Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	1.289 m <sup>2</sup>
• öffentliche Grünflächen	2.538 m <sup>2</sup>

Stadt Wolmirstedt, Juli 2021

gez. Cassuhn

M.Cassuhn  
Bürgermeisterin