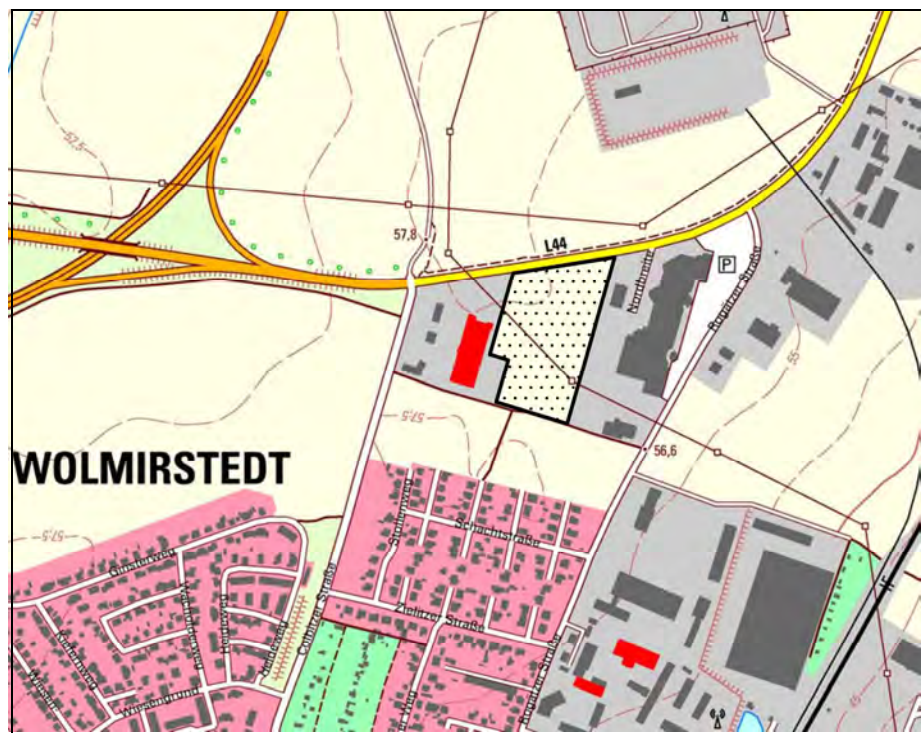




## Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt Landkreis Börde

### Bebauungsplan Nr.44/22 "Gewerbegebiet Nord I an der L44"

Abschrift der Urschrift



[TK 10/2018] © LVermGeoLSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) / A 18/1 - 6021577 / 2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a, E-Mail [Funke.Stadtplanung@web.de](mailto:Funke.Stadtplanung@web.de)

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand	7
3.2. Boden	7
3.3. Leitungen von Versorgungsträgern im Plangebiet	9
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.1. Art der baulichen Nutzung	9
4.2. Maß der baulichen Nutzung	11
4.2.1. Grundflächenzahl	11
4.2.2. Zahl der Vollgeschosse	11
4.2.3. Höhe baulicher Anlagen	12
4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise	12
4.4. Straßenverkehrsflächen, Anschluss an die Straßenverkehrsflächen	12
4.5. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	13
4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich	14
5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	14
6. Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
6.1. Erschließung	14
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
6.3. Belange des Umbaus der Energienetze	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	17
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	18
9. Flächenbilanz	18

## **Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.44/22 "Gewerbegebiet an der L44" – Stadt Wolmirstedt**

### **1. Rechtsgrundlagen**

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 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 vom 03.07.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S.1802)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.04.2024 (GVBl. LSA S.96).

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 des Bebauungsplanes**

Im Jahr 1991 wurde der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord I der Stadt Wolmirstedt aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 01.07.1993 als Satzung beschlossen und am 15.04.1994 durch das Regierungspräsidium Magdeburg genehmigt. Eine öffentliche Bekanntmachung ist nicht mehr nachweisbar.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden die Bauvorhaben Einkaufszentrum Lindenpark, Autohaus Rusche, Sport- und Freizeitzentrum, Esso-Tankstelle, Raststätte B189 und Polstermöbel Steinemann im Bebauungsplan genehmigt und ein Skaterplatz angelegt. Die Grundstücke zwischen dem teilweise abgebrannten Sport- und Freizeitzentrum und Polstermöbel Steinemann sind bisher unbebaut. Im Jahr 2018 beabsichtigte die Firma Segment-Behälter-Bau die Verlagerung ihres Produktionsstandortes von der Schwimmbadstraße auf diese Flächen und erwarb die östlichen Flurstücke. Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein entsprechendes Planverfahren begonnen. Zeitgleich war eine bestehende Halle im Gewerbegebiet Irlxleben verfügbar, die sich für den Bedarf der Firma Segment-Behälter-Bau eignete, so dass der Produktionsstandort inzwischen nach Irlxleben verlagert wurde. In der Schwimmbadstraße in Wolmirstedt befindet sich weiterhin die Verwaltung der Firma Segment-Behälter-Bau. Die Flächen des vorliegenden Plangebietes an der Landesstraße L44 sollen als Lager- und Vertriebsstandort für den Segment-Behälter-Bau genutzt werden. Eine Produktion ist am Standort nicht vorgesehen.

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord I ist nördlich des Feldweges auf dem Flurstück 13 bis auf das zweiseitig von gewerblicher Bebauung eingeschlossene Grundstück umgesetzt. Die Baulücke an der Landesstraße L44 weist eine Breite von ca. 140 Meter auf. Unter Bezugnahme auf die Grundstücksbreite des angrenzenden Lindenparkes handelt es sich bei der Fläche um eine Baulücke der zusammenhängenden Bebauung der Gewerbegebiete Nord I und Nord II. Zur

bauplanungsrechtlichen Klarstellung und zur Sicherung der Entwicklung als Gewerbegebiet und nicht als Industriegebiet hat die Stadt Wolmirstedt am 01.12.2022 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Flurstücke 7/79, 7/80, 7/81, 7/82, 7/83, 7/84, 7/85 und 7/86 aufzustellen. Im Rahmen der Planaufstellung wurde festgestellt, dass das städtebauliche Erfordernis besteht, die westlichen angrenzenden Flurstücke mit zu überplanen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde daher auf diese Flächen ausgedehnt.

Der Bedarf und die Nachfrage nach Gewerbeflächen umfassen größere, zusammenhängende gewerbliche Bauflächen. Die im Bebauungsplan Nord I bisher vorgesehene innere Erschließung von der Nordbreite ist hierfür nicht erforderlich. Sie würde das Gebiet zergliedern und eine zusammenhängende Nutzung erschweren.

Zur Sicherung der Entwicklung des Gebietes für nicht erheblich belästigend Gewerbebetriebe und zur Bestimmung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Neufassung des Bebauungsplanes dient den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a und 8c BauGB.

Die Stadt Wolmirstedt hat einen städtebaulichen Vertrag mit dem begünstigten Vorhabenträger geschlossen, der die Übernahme der im Zusammenhang mit der Planaufstellung entstehenden Kosten beinhaltet.

## **2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder sonstigen Maßnahmen im Innenbereich dienen. Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Nord I der Stadt Wolmirstedt. Es stellt eine Baulücke zwischen bereits gewerblich besiedelten Grundstücken westlich und östlich des Geltungsbereiches dar. Nach planerischer Einschätzung unterbricht diese Baulücke nicht den baulichen Zusammenhang, da die Größe nicht wesentlich größer ist als zum Beispiel das im Osten angrenzende Grundstück des Lindenparkes. Dieser bildet mit der Bebauung auf der Ostseite der Rogätzer Straße einen baulichen Zusammenhang.

Gemäß der einschlägigen Rechtsprechung ist bei der Beurteilung, ob der bauliche Zusammenhang durch eine Baulücke unterbrochen wird, die Beurteilung auf Grundlage der prägenden, näheren Umgebung vorzunehmen. Da hier sehr großflächige, gewerbliche Nutzungen vorhanden sind, unterbricht eine Baulücke entlang der Landesstraße L44 von ca. 140 Meter nicht den baulichen Zusammenhang. Der vorliegende Bebauungsplan soll dies klarstellen. Insbesondere dient er der Vermeidung einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung an der Schachtstraße, da durch die Planung die Nutzung auf nicht erheblich belästigende Betriebe begrenzt wird. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die einer Anwendung des § 13a BauGB zugänglich ist.

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 Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord I an der L44" in der Stadt Wolmirstedt beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 17.883 m<sup>2</sup> und bleibt damit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>.

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Er dient der Ansiedlung nicht erheblich belästigender Lager- und Vertriebsflächen. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben ist 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 Vogel-schutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

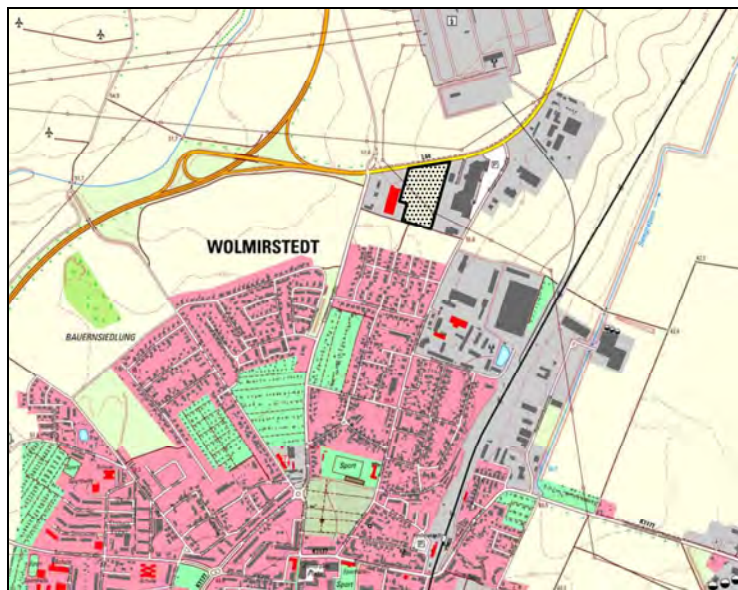
zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

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

### 2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die noch nicht bebauten Flächen zwischen dem ehemaligen Sport- und Freizeitzentrum und der Firma Polstermöbel Steine-mann. Die verbindliche Ab-grenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



[TK10/ 02/2012] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1-6007867/2011

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden von der Südgrenze der Landesstraße L44, Flurstücke 7/45, 7/48, 7/51 und 7/54
- im Osten von den Flurstücken 7/87, 7/88, 7/89 und 7/90 (Gewerbegebiete)
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks 13, der Ostgrenze des Flurstücks 7/77 und einer Parallelen im Abstand von 66 Meter nördlich der Nordgrenze des Flurstücks 13
- im Westen von der Ostgrenze des Flurstücks 7/66 und der geraden Fortsetzung bis zur Nordgrenze

(Flur 17, Gemarkung Wolmirstedt)

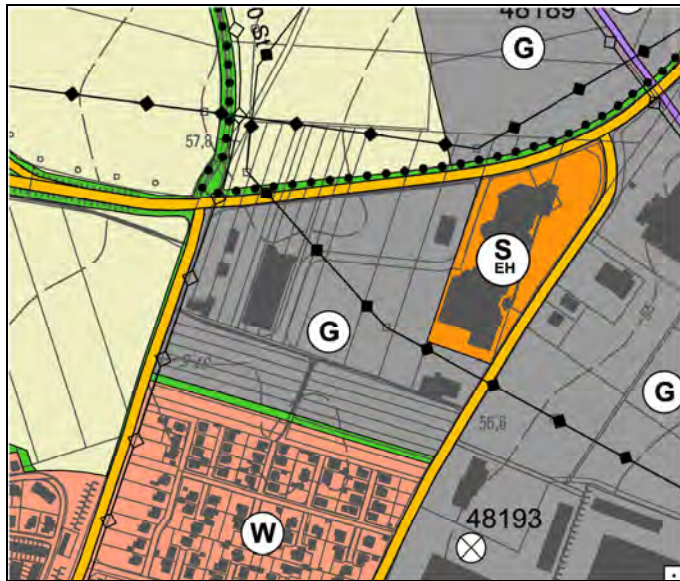


An das Plangebiet grenzen im Westen, Osten und Süden unveränderte Flächen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Nord I der Stadt Wolmirstedt an, deren Rechtsverbindlichkeit aufgrund des fehlenden Nachweises der Bekanntmachung nicht sicher ist.

Der Bebauungsplan setzt angrenzend Gewerbegebiete sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel fest. Konflikte mit den festgesetzten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die nächsten schützenswerten Nutzungen befinden sich in einem allgemeinen Wohngebiet an der Schachtstraße im Abstand von ca. 120 Meter südlich.

## 2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt



[TK10/2018] © LVermGeoLSA  
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/  
A 18/1 - 6021577 / 2011

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB entwickelt.

## 2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen. Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung raumbedeutsam ist. Sie ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die Flächen waren bisher durch den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord I als Gewerbegebiete überplant und sollen weiterhin als Gewerbegebiete entwickelt werden.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011, im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) vom 28.06.2006 und im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" vom 16.04.2024 dokumentiert. Laut der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Die Regionalversammlung hat am 13.03.2024 den 4. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den ersten Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben. Die Entwürfe enthalten in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, die gemäß § 3 Abs.1 Nr.4 i.V.m. § 4 Abs.1 Satz 1 Nr.1 Raumordnungsgesetz (ROG) als "sonstige Erfordernisse der Raumordnung" in den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des im Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt nachgewiesenen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

### **3. Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Größe des Geltungsbereiches, Nutzungen im Bestand**

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2,98 Hektar. Die Flächen werden im Bestand landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

#### **3.2. Boden**

Im Plangebiet stehen oberflächennah Geschiebemergel mit geringmächtigen Decksandschichten an. Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem Landesamt für Geologie und Bergwesen im Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Geschiebemergel kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Stauanässe kommen. Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN1997-2 durchzuführen.

Nach im Landesamt für Geologie und Bergwesen vorhandenen Unterlagen ist Grundwasser in Tiefen größer als fünf Meter unter Flur zu erwarten. Auf Grund der Verbreitung von Geschiebemergel wird von ungünstigen Bedingungen für Niederschlagsversickerung ausgegangen. Es ist mit erhöhtem Erkundungsaufwand zu rechnen. Grundsätzlich wird für den Bau von Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" vom April 2005 verwiesen. Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) kann beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Straße 5) eingeholt werden.

#### untertägiger Bergbau

Das Plangebiet 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 Schiefelagen werden max. 2 mm/m, die Längenänderungen (erst Zerrungen, dann Pressungen) max. 1 mm/m betragen. Der minimale Krümmungsradius ist bei Erreichen der maximalen Verformungswerte größer als 20 Kilometer. Die nachfolgend bis zur Endsenkung auftretenden Deckgebirgsdeformationen bewegen sich in ihrer Größe am Rand der Nachweisgrenze und haben grundsätzlich keine bergschadenskundliche 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.

#### archäologische Belange

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie vom 03.08.2018 befinden sich im Bereich des Vorhabens mehrere bekannte archäologische Denkmale verschiedener Epochen von regionaler und überregionaler Bedeutung. Es handelt sich um eine vor-/frühgeschichtliche Siedlung, eine bronze- und eine eisenzeitliche Fundstelle sowie eine vor-/frühgeschichtliche Fundstelle (Ortsakte Wolmirstedt, Fundplatz 18, 52.1002). Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten (Gewässernetz, Bodenqualität, klimatische Bedingungen) sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei dem Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erst bei invasiven Eingriffen erkannt. Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters zutage. Die topographische Lage im Hochuferbereich der Elbe, die hier bis ins Mittelalter im Bereich des heutigen Ohrelaufs floss, ist prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Menschen seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Randbereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet. Vor rund 7.000 Jahren wurde die jahrtausendlang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben. Die Menschen wurden sesshaft. In die noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet, hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter. Die Mehrheit der Bodendenkmale liegen nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Flüsse, Bäche, Quellen). Sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Die an Fließgewässer angrenzenden, höher gelegenen Areale waren für den bäuerlich wirtschaftenden Menschen zu allen Zeiten von größter Bedeutung, sie stellten Bereiche überragender Siedlungsgunst dar. Im Vorhabensbereich selbst sowie der unmittelbaren Umgebung sind viele Bodendenkmale bekannt geworden, zuletzt durch verstärkte Geländearbeiten. Die Elbe stellte zu allen Zeiten einen bedeutenden Handelsweg dar. Der Elbraum, insbesondere im Umfeld der Mündung der Ohre in den Fluss, bildete eine bedeutende Kontaktzone unterschiedlicher kultureller Gruppen. Die archäologischen Kulturdenkmale dieses Raums sind von hohem dokumentarischem Wert.

Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren (1.Dokumentationsabschnitt) vorgeschaltet werden. Die Kosten des durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführenden 1.Dokumentationsabschnittes sind durch den Veranlasser zu tragen. Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann, voraussichtlich nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 Abs.9 eine fachgerechte archäologische Dokumentation durchgeführt wird (Sekundärerhaltung). Die Dokumentation ist gemäß § 5 Abs.2 DenkmSchG LSA durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA durchzuführen.

#### Altlasten

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtige Flächen bekannt.



### Kampfmittel

Auf der Grundlage der derzeit dem Landkreis Börde vorliegenden Belastungskarten und Erkenntnisse wurde für die Flurstücke 7/79, 7/80, 7/81, 7/82, 7/83, 7/84, 7/85, 7/86 der Flur 17, Gemarkung Wolmirstedt festgestellt, dass diese als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Kontakt mit Kampfmitteln oder ein Auffinden dieser nicht ausgeschlossen werden. Da jeder Kontakt mit Kampfmitteln schwerwiegende gesundheitliche Schädigungen nach sich ziehen kann, ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen der Plan- bzw. Baubereich bauvorbereitend überprüft / sondiert wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Nur durch eine Überprüfung / Sondierung in Verbindung mit einer Beräumung vor Beginn jeglicher erdeingreifenden Maßnahmen ist eine wirksame Gefahrenminimierung gewährleistet. Ein weniger belastendes Mittel ist nicht sichtbar. Eine bauvorbereitende Sondierung / Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück / diese Flurstücke bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

### **3.3. Leitungen von Versorgungsträgern im Plangebiet**

Das Plangebiet wird von der 220 kV Hochspannungsfreileitung Wolmirstedt / Glindenberger Weg Nr.337/338 der 50Hertz gequert, die derzeit mit 110 kV durch die Avacon Netz GmbH betrieben wird. Die hieraus resultierenden Nutzungseinschränkungen sind unter Punkt 4.5. der Begründung angeführt.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet Leitungen des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes und der Deutschen Telekom Technik GmbH.

## **4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

#### Gewerbegebiete

Für das Plangebiet wurden als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dies entspricht der bisher im Bebauungsplan Nord I vorgesehenen Festsetzung. Aufgrund der Entfernung von ca. 120 Meter zur nächsten Wohnbebauung ist eine Festsetzung als Industriegebiet nicht möglich.

Die Einstufung von Gewerbebetrieben als "nicht erheblich belästigend" wird in der Praxis nach den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorgenommen. Erhebliche Nachteile liegen vor, wenn ins Gewicht fallende Güter oder Werte des Einzelnen oder der Allgemeinheit mehr als geringfügig verletzt werden. Belästigend sind Störungen des subjektiven Wohlbefindens. Sie sind erheblich, wenn sie den ganzen Umständen nach über das zumutbare Maß hinausgehen. Es reicht dabei aus, dass Gewerbebetriebe Nachteile oder Belästigungen der genannten Art an den maßgeblichen Immissionsorten zur Folge haben können.

In Gewerbegebieten sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Die Standorteignung des Gebietes für Gewerbe basiert auf der Anbindung an die vierspurige Bundesstraße B189, von der aus das Plangebiet über die Landesstraße L44 erreichbar ist, ohne dass der Zufahrtsverkehr Bereiche mit schützenswerten Nutzungen berührt. Damit ist im Plan-gebiet auch nachts Zufahrtsverkehr mit Lkw möglich, der bei der Querung anderer Baugebiete aufgrund der niedrigen zulässigen Immissionen in der Regel problematisch ist.

Der Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet an der Schachtstraße beträgt ca. 120 Meter. Zwischenliegend befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mögliche Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen der Wohnbebauung durch Lärm-, Ge-ruchs- und Schadstoffemissionen nach BImSchG genehmigungsfrei gestellter Vorhaben in den Gewerbegebieten erreichen aufgrund der vorhandenen Abstände nicht das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen. Für Betriebe mit erheblichen Emissionen vorgenannter Stoffe ist ein Ge-nehmigungsverfahren nach dem BImSchG bzw. UVPG erforderlich, in dem die Auswirkungen konkret geprüft werden können.

#### Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Einzelhandelsbetriebe gehören, obwohl in § 8 BauNVO nicht konkret aufgeführt, zu den Ge-werbebetrieben aller Art, die in Gewerbegebieten allgemein zulässig wären, soweit sie vom Um-fang her nicht gebietsprägend werden.

Das Plangebiet liegt abseits der Wohngebiete und weist damit eine für Einzelhandelsbetriebe ungünstige Lage auf. Gemäß den Zielen der Stadt Wolmirstedt soll das Plangebiet vorrangig der Ansiedlung von Betrieben der Logistik und des Vertriebs dienen. Einzelhandelsbetriebe wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Ausnahmen von diesem Ausschluss können im Einzelfall zum Beispiel für eine Direktverkaufstätigkeit am Standort hergestellter Waren oder für Artikel, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung oder angebotenen Dienstleistungen stehen, erforderlich werden. Diese Direktverkaufsmöglichkeiten sind auch bei Handwerks- und Gewerbebetrieben inzwischen üblich. Sie sollen ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Ausschluss von Vergnügungsstätten

In Gewerbegebieten gehören Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zu den aus-nahmsweise zulässigen Nutzungen. Vergnügungsstätten prägen in hohem Maße ihre Umgebung und sind mit erheblichem Zufahrtsverkehr verbunden. Ihre Zulässigkeit ist mit der Zielsetzung der Entwicklung des Gebietes und mit den begrenzten Zufahrtsmöglichkeiten von der Landesstraße L 44 aus nicht vereinbar. Sie wurden aus diesem Grund ausgeschlossen.

#### Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Arbeitsplätzen durch die Ausweisung von Gewerbeflächen. Ziel der Stadt Wolmirstedt ist es, die gut erschlos-senen, in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B189 gelegenen Gewerbeflächen von Photo-voltaik-Freiflächenanlagen freizuhalten. Eine bestimmungsgemäße Nutzung für Gewerbe-betriebe, die mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden sind (§ 1 Abs. 6 Nr.8c BauGB) wird durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht gesichert. Sie weisen die Besonderheit eines hohen Flächenbedarfes auf und sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden daher aus der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die vorstehende Grundkonzeption beinhaltet eine Gliederung der Baugebiete nach den Betriebs-eigenschaften von Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs.4 BauNVO mit besonderem Bezug auf flächenintensive Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Verhältnis mehrerer Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Wolmirstedt untereinander. Keine Einschränkungen diesbezüglich weisen die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord II auf. Sie sind ausdrücklich Bestandteil dieser Gliederung.

Der Ausschluss betrifft ausschließlich die durch besonderen Flächenbedarf gekennzeichneten Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Anlagen auf Dächern sonst gewerblich genutzter Gebäude bleiben weiterhin allgemein zulässig, da sie keinen Flächenbedarf auslösen. Kleinflächige Freiflächenphotovoltaikanlagen als Nebenanlagen von Betrieben bleiben ausnahmsweise zulässig, soweit sie der betrieblichen Energiegewinnung dienen und dem Betrieb flächenmäßig untergeordnet sind. Dies ist sinnvoll, da sich der Ausschluss auf die besondere betriebliche Eigenschaft einer hohen Flächeninanspruchnahme stützt und somit kleinflächige, untergeordnete Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht von dieser Zielstellung erfasst werden.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

Um das Maß der baulichen Nutzung zu definieren, wurden für die Gewerbegebiete die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Dies entspricht dem erforderlichen Regelungsumfang gemäß § 16 Abs.3 BauNVO.

### 4.2.1. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde für die Gewerbegebiete mit 0,6 festgesetzt. Dies orientiert sich an der bisher im Bebauungsplan Nord I vorgesehenen Grundflächenzahl. Gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO darf die Grundstücksfläche durch die in § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO angeführten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 versiegelt werden.

Gemäß § 17 BauNVO kann eine Grundflächenzahl bis 0,8 in Gewerbegebieten zugelassen werden. Diese ist in der Regel nicht umsetzbar, da gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und Zufahrten nur bis 0,8 überschritten werden darf und diese die Ausnutzung einer GRZ von 0,8 einschränken.

### 4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Neben der Grundflächenzahl wird die Zahl der Vollgeschosse als Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Diese orientiert sich an den geplanten Vorhaben. Für die geplanten Nutzungen ist ein Vollgeschoss ausreichend. Die Lager- und Vertriebshallen werden ebenerdig errichtet, sie benötigen ein Vollgeschoss. Um für von der Grundfläche untergeordnete Sozialgebäude eine zweigeschossige Bauweise zulassen zu können, wurde deren ausnahmsweise Zulässigkeit festgesetzt. Dies soll nur zulässig sein, soweit diese von der Grundfläche einen Anteil von maximal 20% einnehmen. Dies ist für die im Plangebiet anzusiedelnden Vertriebs- und Lagerbetriebe ausreichend.

#### 4.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist für das Gewerbegebiet zweckmäßig, da über Geschossigkeiten für gewerbliche Anlagen meist keine hinreichende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gewährleistet ist. Ziel der Stadt Wolmirstedt ist es, dass sich der gewerbliche Entwicklungsbereich in die durch gewerbliche Bauten des Lindenparkes und der westlich angrenzenden Bebauung geprägte Umgebung einfügt. Die Höhe der baulichen Anlagen wurde daher auf 15 Meter begrenzt. Dies entspricht den Höhen benachbarter baulicher Anlagen. Durch die Festsetzung wird vermieden, dass großräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen.

Die allgemeine Beschränkung der Bauhöhen auf 15 Meter kann in Einzelfällen zu Zulässigkeitsbeschränkungen führen, die der Absicht der Stadt Wolmirstedt, die Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstehen. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn Gewerbebetriebe aufgrund technologischer Prozesse Bauhöhen benötigen, die 15 Meter überschreiten. Hier ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen den betrieblichen Erfordernissen und den Belangen des Schutzes des Landschaftsbildes sinnvoll. Dies wird durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit höherer Anlagen ermöglicht.

#### 4.3. Überbaubare Flächen, Bauweise

Die überbaubaren Flächen wurden im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt, die die Anordnung der Baukörper im Plangebiet weitgehend offen halten.

Für die Begrenzung der überbaubaren Flächen waren folgende Gründe maßgebend. Als Regelabstand von den Außengrenzen werden 3 Meter festgesetzt. Dies entspricht den bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften. Nach Süden wurde der Abstand auf 6 Meter vergrößert, da hier Wasserversorgungsleitungen des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes verlaufen.

Weiterhin ist der Freileitungsbereich der das Plangebiet querenden Hochspannungsfreileitung von Gebäuden freizuhalten.

Die Stellung der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen und bedarf nicht der Steuerung durch den Bebauungsplan. Baulinien waren somit nicht festzusetzen.

Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt. Grundsätzlich ist in Gewerbegebieten eine Bebauung der Betriebsgrundstücke mit einem Grenzabstand zum Nachbarn üblich und sinnvoll. Unzumutbar beschränkend würde die bei der offenen Bauweise festgelegte Längenbegrenzung auf 50 Meter wirken, da Betriebs- und Lagerhallen diese Längen in der Regel überschreiten.

#### 4.4. Straßenverkehrsflächen, Anschluss an die Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die Landesstraße L44 an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Die nördlich angrenzende Landesstraße L44 ist kein Bestandteil der Ortsdurchfahrt, sie ist als freie Strecke eingestuft. Zufahrten zum Plangebiet benötigen daher eine Sondernutzungserlaubnis nach § 18 StrG LSA. Hierzu haben Vorabstimmungen mit der Landesstraßenbaubehörde stattgefunden. Der erwartete Umfang der Zufahrten zum Plangebiet wurde mit 10 Lkw/Tag und ca. 30 Pkw/Tag geschätzt. Hierfür wurde seitens der Landesstraßenbaubehörde eine Sondernutzungserlaubnis in Aussicht gestellt mit der Maßgabe, dass die Zufahrt im östlichen Teil außerhalb der Spuraufweitung erfolgt und nur eine Zufahrt und Ausfahrt für Rechtsabbieger vorgesehen wird. Die Beschränkung des Zufahrtsbereiches auf den Ostteil wurde durch die Festsetzung eines Abschnittes ohne Ein- und Ausfahrten im Bebauungsplan umgesetzt. Die Beschränkung der Abbiegevorgänge wird Gegenstand der Sondernutzungserlaubnis sein.

Neue Straßenverkehrsflächen wurden nicht festgesetzt.

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

##### Hochspannungsfreileitungen

Das Gebiet der Planänderung wird zentral von der 220 kV Hochspannungsfreileitung Wolmirstedt / Glindenberger Weg Nr.337/338 der 50Hertz gequert, die derzeit mit 110 kV durch die Avacon Netz GmbH betrieben wird.

Gemäß der Stellungnahme des Leitungseigentümers ist ein Freileitungsbereich von 50 Meter beidseitig der Trassenachse zu beachten. Innerhalb des Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 24,33 Meter beidseitig der Trassenachse, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht.

Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen unter anderem keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.

Für jegliche Nutzungsänderungen (auch temporär) im Freileitungsbereich und bei Bau- und Pflanzmaßnahmen ist die Zustimmung des Leitungsbetreibers beim Regionalzentrum West, Standort Wolmirstedt, (E-Mail: leitungsauskunft-rzwest@50hertz.com) Am Umspannwerk 1, 39326 Wolmirstedt einzuholen. Konkrete Planungsunterlagen, zum Beispiel über Standorte und Höhe einer vorgesehenen baulichen Veränderung, Bepflanzung etc., sind möglichst frühzeitig der 50Hertz Transmission GmbH zur Kenntnis zu geben, um die Voraussetzungen zum Erteilen einer Zustimmung gemeinsam klären zu können.

Gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers wird im Freileitungsschutzstreifen einer Errichtung von Gebäuden und der Nutzung von Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, grundsätzlich nicht zugestimmt. Insbesondere zählen dazu Wohnungen, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Kinderhorte, Spielplätze und Klein- gärten. Auch Gaststätten, Versammlungsräume, Kirchen, Marktplätze mit regelmäßigem Markt- betrieb, Turnhallen und vergleichbare Sportstätten sowie Arbeitsstätten, zum Beispiel Büro-, Geschäfts-, Verkaufsräume oder Werkstätten, können dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen. Die Maststandorte sind im Umkreis von 35 Meter um den Mastmittelpunkt von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Zugänglichkeit zu den Maststandorten muss jederzeit gewährleistet sein.

##### Wasserversorgungsleitungen

Im Süden des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes DN200 PVC, die im Jahr 1993 verlegt wurde. Die Trinkwasserleitung ist von erheblicher Bedeutung für die Versorgungssicherheit. Sie ist zu erhalten und wurde durch eine Fläche, die mit Leitungsrechten zu belasten ist, gekennzeichnet. Östlich davon verläuft eine Hausanschlussleitung für das Grundstück Nordbreite 1. Diese Leitung liegt außerhalb der Bau- grenzen.

Der WWAZ weist darauf hin, dass auf dem Flurstück 7/86 Flur 17 ein Leitungsrecht zugunsten des WWAZ für eine Trinkwasserleitung und einen Regenwasserkanal im Grundbuch lastet. Auf diesem Flurstück befinden sich jedoch keine Leitungen des WWAZ.

##### Telekommunikationslinien

Das Plangebiet wird zentral von Nord nach Süd durch eine ausgeschaltete Telekommunikations- linie gequert, die im Bedarfsfall rückgebaut werden kann. Sollte es zu einem Rückbau kommen, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH vorab zu informieren, damit das Bestandssystem angepasst werden kann. Leitungsrechte waren für die Leitung somit nicht festzusetzen.

#### **4.6. Flächen, die von Hochbauten, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten sind, zustimmungspflichtiger Bereich**

Gemäß § 24 des Straßengesetzes Sachsen-Anhalt (StrG LSA) besteht eine Bauverbotszone entlang der Landesstraße L44 in einer Breite von 20 Meter gemessen von der äußeren Begrenzung der befestigten Fahrbahn. Diese reicht in das Plangebiet hinein. Die Regelungen des § 24 StrG LSA wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind innerhalb dieser Fläche unzulässig. Gemäß § 24 StrG LSA beseht darüber hinaus ein zustimmungspflichtiger Bereich bis zu einem Abstand von 40 Metern von der äußeren Grenze der befestigten Fahrbahn.

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

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Finanzierung der Planänderung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Vorhabenträgers.

### **6. Auswirkungen der Aufstellung 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 (Grundschutz).

Dies kann für das Plangebiet gewährleistet werden.

#### Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung wurden mit der Landesstraßenbaubehörde abgestimmt. Aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens von ca. 10 Lkw und 30 Pkw am Tag wird die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für einen direkten Anschluss des Plangebietes an die Landesstraße L44 in Aussicht gestellt. Das Plangebiet kann dann unmittelbar von der Landesstraße L44 erschlossen werden.

#### Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Im südlichen Bereich des Flurstück 7/82 verläuft eine Trinkwasserleitungen DN200 PVC. Hier befinden sich ein Schieberkreuz, ein Hydrant sowie ein Wasserzählerschacht. Von



diesem Wasserzähleschacht wird das Grundstück Nordbreite 1 mit Trinkwasser versorgt. Eigentümer des Wasserzählerschachtes sowie der abgehenden Trinkwasser-Hausanschlussleitung ist der Grundstückseigentümer Nordbreite 1. Die Trinkwasserleitung des WWAZ ist durch ein Leitungsrecht im Grundbuch gesichert. Ein Anschluss an diese Trinkwasserleitung wäre über die Errichtung eines Wasserzählerschachtes oder den Direktanschluss eines Gebäudes möglich.

- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger erfolgen im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB.
- Telekommunikationsnetze werden in Wolmirstedt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. 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 die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das bestehende Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Südlich des Plangebietes verläuft ein Schmutzwasserkanal im öffentlichen Bereich. Das Plangebiet kann über diesen Kanal an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Stadt Wolmirstedt ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband. (WWAZ). Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu belassen und zu versickern. Sollte eine Versickerung im erforderlichen Umfang nicht möglich sein, ist ein Anschluss an den im südlichen Bereich des Flurstücks 7/82 verlaufenden Niederschlagswasserkanal DN700 B möglich. Dieser Niederschlagswasserkanal ist über ein Leitungsrecht im Grundbuch zugunsten des WWAZ gesichert.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB), da durch den Bebauungsplan eine bisher intensiv als Acker genutzte Fläche überplant wird. Hierdurch erfolgt ein Eingriff in die Belange des Bodens.

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 Satz 1 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44/22 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 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. Dies entspricht der Einschätzung, dass es sich beim Plangebiet um eine Baulücke im baulichen Zusammenhang handelt.

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.

Da eingeschätzt wurde, dass es sich um eine Baulücke handelt, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich. Zusätzlich wird auf das genehmigte Planverfahren für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord I verwiesen, zu dessen erneuten Inkraftsetzung nur eine Umweltprüfung fehlt. Diese beinhaltet nicht die Anwendung der Eingriffsregelung, so dass eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich ist.

#### 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. Im Plangebiet sind nur Gewerbetriebe zulässig, die nicht mit erheblichen Belästigungen verbunden sind. Aufgrund der Entfernung von ca. 120 Meter zu nächsten Wohnbebauung kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen schützenswerter Nutzungen durch Luftverunreinigungen nicht zu erwarten sind.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. In Gewerbegebieten gelten die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, die einzuhalten sind. Als nächste Immissionsorte sind Büros des benachbarten Grundstücks der Firma Polstermöbel Steinemann zu berücksichtigen. Die nächste Wohnbebauung befindet sich an der Schachtstraße südlich des Gewerbegebietes in einer Entfernung von ca. 120 Meter zur Südgrenze des Plangebietes. Gemäß einer vereinfachten Einschätzung auf Grundlage von Bild 9 der DIN18005 beträgt die Schallminderung durch einen Abstand von 120 Meter bei freier Schallausbreitung ca. 11,5 dB für Punktschallquellen. Bei Einhaltung der Beurteilungspegel im Gewerbegebiet von tags 65 dB(A) und nachts 50dB(A) werden in einer Entfernung von 120 Meter somit auch die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung als Gewerbegebiet nicht zu erwarten.

### **6.3. Belange des Umbaus der Energienetze**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.7/92 liegen zwei Trassenkorridor-Segmente des Vorhabens "Helmstedt-Wolmirstedt 3./4. System" der 50Hertz.

Gegenstand des Vorhabens ist die Errichtung einer neuen 380-kV-Freileitung möglichst im bestehenden Trassenraum der 380-kV-Freileitung 491/492, wobei sich Abweichungen bei der nachgelagerten Planung ergeben können. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Bundesfachplanung. Hierzu hat 50Hertz einen Vorschlag für den beabsichtigten Verlauf eines für das Vorhaben erforderlichen Trassenkorridors sowie Alternativen ermittelt und untersucht diese derzeit. Die Trassenkorridore werden für die Planungen in sogenannte Trassenkorridorsegmente (TK-S)

geteilt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche befindet sich nach aktuellem Stand außerhalb der Trassenkorridorsegmente des von der 50Hertz derzeit vorgeschlagenen Trassenkorridors TK-S25, jedoch innerhalb der alternativen Trassenkorridorsegmente TK-S26 + TK-S27.



Gegenwärtig wird im Zuge der Bundesfachplanung ein ca. 1.000 Meter breiter raumverträglicher Trassenkorridor von der Bundesnetzagentur ermittelt. Die finale Trasse (Maststandorte und Schutzstreifen) wird im nächsten Schritt im Zuge eines Planfeststellungsverfahrens verbindlich festgelegt.

Das Gewerbegebiet Nord I wurde bei den bisherigen Planungen zum Vorhaben "Helmstedt-Wolmirstedt 3./4. System" bereits berücksichtigt. Im Ergebnis der Engstellen-Prüfung wurde eine Passierbarkeit der untersuchten alternativen Trassenkorridorsegmente bei Beachtung spezieller Vorkehrungen festgestellt. Aus dem Bebauungsplan Nr.44/22 ergeben sich für das Vorhaben keine wesentlichen neuen Sachverhalte.

## 7. Auswirkungen 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.

Aufgrund des Abstandes von ca. 120 Meter und der Festsetzung des Störgrades als Gewerbegebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange der Wohnbebauung an der Schachtstraße nicht gegeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde den Bürgern die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Ein Bürger hat Anregungen vorgetragen und Bedenken zum Schutzanspruch der Wohnbebauung an der Schachtstraße geäußert. Bei einer bestimmungsgemäßen Nutzung des Gebietes sind Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete an der Schachtstraße nicht zu erwarten.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.44/22 "Gewerbegebiet Nord I an der L44" in der Stadt Wolmirstedt stehen die Belange einer geordneten verdichteten Nutzung des Plangebietes im Vordergrund. Das Plangebiet stellt eine Baulücke dar. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft werden durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist jedoch auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig bzw. kann durch eine Umweltprüfung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Nord I hergestellt werden. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Festsetzung von Gewerbegebieten berücksichtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Aufstellung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche		29.805 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiete (zulässige Grundfläche	17.883 m <sup>2</sup> )	29.805 m <sup>2</sup>

Wolmirstedt, Oktober 2024

gez. Cassuhn (Siegel)

M.Cassuhn  
Bürgermeisterin