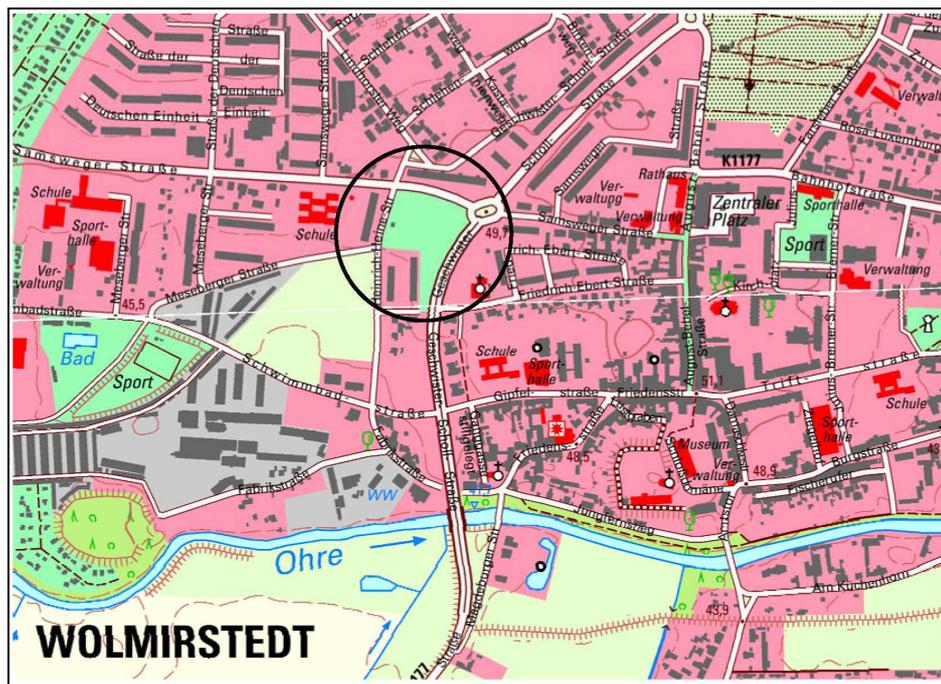




Bauleitplanung der Stadt Wolmirstedt Landkreis Börde

Bebauungsplan Nr.35/19 "Samsweger Straße / Geschwister-Scholl-Straße" im Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung – Mai 2025



[TK 10/2021] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1 - 6021577 / 2011

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

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	6
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. Art der baulichen Nutzung	9
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	10
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze	10
4.3. Öffentliche Verkehrsanlagen	10
4.4. Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind	11
4.5. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen	11
5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	12
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1. Erschließung	12
6.1.1. Verkehrserschließung	12
6.1.2. Ver- und Entsorgung	12
6.1.3. Brandschutz	13
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
6.2.1. Belange von Natur und Landschaft	13
6.2.2. Belange des Gewässerschutzes	14
6.2.3. Belange der Abfallbeseitigung	14
6.2.4. Belange der Luftreinhaltung	14
6.2.5. Belange der Lärmbekämpfung	15
6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne	16
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	17
9. Flächenbilanz	17
Anlage Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG	18

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.35/19 " Samsweger Straße / Geschwister-Scholl-Straße" - Stadt Wolmirstedt

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20.12.2023 (BGBl. I. 2023 Nr.394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 03.07.2023 (BGBl. I. Nr.176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetz vom 16.05.2024 (GVBl. LSA S.128).

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

Das Plangebiet im Eckbereich der Samsweger Straße zur Geschwister-Scholl-Straße war bis zum Jahr 2004 mit zwei fünfgeschossigen Wohngebäuden bebaut, die Anfang der 70er Jahre errichtet und 2004 / 2005 abgebrochen wurden. Seit dieser Zeit liegt das innerstädtische Gebiet brach. Für die Nachnutzung des an zentraler Stelle des Plangebietes gelegenen Standortes interessierten sich mehrere Unternehmen, insbesondere Einzelhandelsbetriebe. Wesentliches Umsetzungshindernis für Planungen war in der Vergangenheit eine diagonal über das Plangebiet verlaufende DN 800 Trinkwasserhauptleitung der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, die eine bauliche Nutzung erheblich einschränkte.

Der Discountmarktbetreiber Aldi Nord hatte im Jahre 2007 entschieden, den Standort im Gewerbegebiet Nord II gegenüber dem Einkaufszentrum Lindenpark zu entwickeln. Der dezentrale Standort ist nur mit dem Pkw erreichbar und verfügt über keinen fußläufigen Einzugsbereich. Aufgrund des demografischen Wandels, insbesondere der deutlichen Zunahme des Anteils der Senioren an der Bevölkerung, beabsichtigt das Unternehmen den Standort in das Zentrum von Wolmirstedt zu verlagern. Hierfür eignet sich das vorliegende Plangebiet. In Abstimmung mit der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH wird die Trinkwasserhauptleitung umverlegt, um eine bauliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen. Für einen Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² bestehen nach § 34 BauGB die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen. Zunächst wurde daher ein Bauantrag für einen Markt mit 800 m² Verkaufsfläche gestellt. Dieser ist inzwischen genehmigt worden.

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation der Waren in den Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert größere Verkaufsflächen für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation mit ca. 1.000 bis 1.100 m² Verkaufsfläche. Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche

werden in der Regel als großflächige Einzelhandelsbetriebe eingestuft, die die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO erfordern. Sie sind nicht nach § 34 BauGB zulässig. Es besteht daher das städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Das Planvorhaben entspricht den Zielen der Stadt Wolmirstedt die verbrauchernahe Versorgung für nicht mobile Bevölkerungsgruppen zu stärken. Im fußläufigen Einzugsbereich des Marktes wohnen insgesamt 3.328 Einwohner (Quelle Auswirkungsanalyse GMA, 15.09.2022). Gegenüber dem bisherigen Standort in peripherer Lage im Gewerbegebiet am Stadtrand tritt mit der Standortverlagerung eine deutliche Verbesserung der Versorgung in Verbrauchernähe ein.

Der Bebauungsplan dient den Belangen der verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.8a BauGB. Es wird eine innerörtliche Brachfläche in Anspruch genommen (§ 1a Abs.2 BauGB). 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.

Der Plan entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Städte.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.
- 4) Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

zu Punkt 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 5.618 m² und bleibt damit deutlich unterhalb der Schwelle von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Das geplante Vorhaben unterliegt gemäß Punkt 18.6.1. i.V.m. Pkt. 18.8. der Anlage 1 des UVPG der allgemeinen Vorprüfung in Bezug auf Umweltauswirkungen. Es befindet sich im Innenbereich und fällt somit nicht unter die verbindliche Prüfungspflicht gemäß Punkt 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG. Die allgemeine Vorprüfung anhand der Kriterien der Anlage 2 des UVPG hat ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung aufgrund des Standortes des Vorhabens und der nur geringen Überschreitung der Vorprüfungskriterien nicht erforderlich ist. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind damit auch hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht gegeben.

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 01.12.2022 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:

- im Norden durch die Südgrenze der Flurstücke 6, 375, 7/6, 330, 377 und 217
- im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 78/7 (Flur 19) und 383
- im Süden durch die Nordgrenze der Flurstücke 61/5, 62/2, 63/2, 80/13, die Ostgrenze der Flurstücke 80/40, 57/4, 56/4, die Nord- und Ostgrenze der Flurstücke 51/2, 238, 9/4 und 10/4 und in gerader Fortsetzung bis zur Ostgrenze des Flurstücks 12/2
- im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 12/2, 11/2 und 10/1
(alle Flurstücke Flur 28, mit Ausnahme des Flurstücks 78/7 der Flur 19, Gemarkung Wolmirstedt)

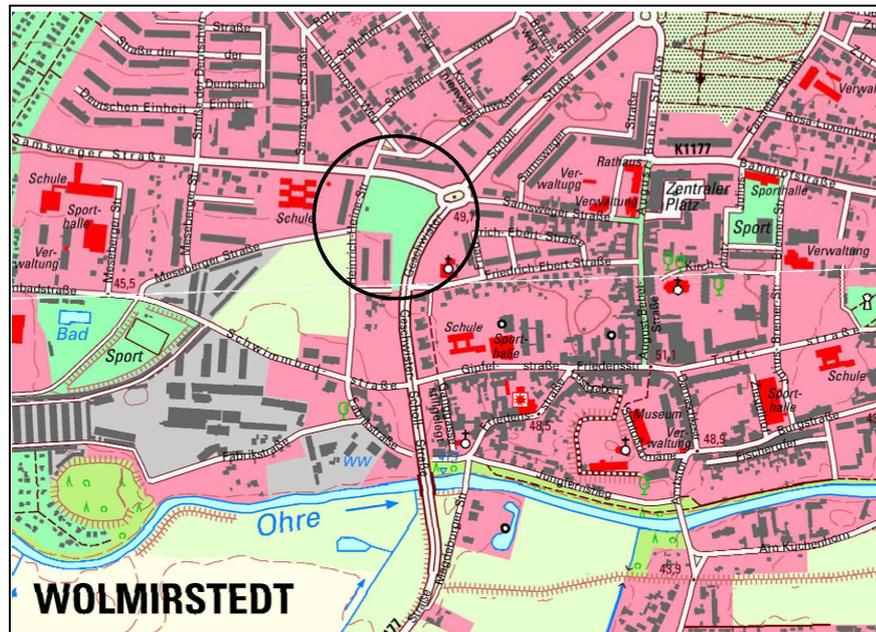
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. An den Geltungsbereich grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Westen ein 5-geschossiges Wohngebäude an der Heinrich-Heine-Straße
- im Norden die Samsweger Straße und nördlich ein 10-geschossiges Wohngebäude
- im Osten die Geschwister-Scholl-Straße und östlich Wohnbebauung
- im Süden ein Bolzplatz und südlich zwei 5-geschossige Wohngebäude

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Lage des Plangebietes



[TK 10/2021] ©
LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de/
A18/1-6021577/2011

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt stellt das Plangebiet des Bebauungsplanes bisher als Wohnbaufläche dar. Er wird derzeit im Verfahren der 3.Änderung geändert. Im Rahmen der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellt werden. Da der vorliegende Bebauungsplan voraussichtlich vor der Flächennutzungsplanänderung inkrafttreten soll, wird er nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist zulässig. Der Bebauungsplan ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB nicht an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gebunden. Er kann aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan ist redaktionell anzupassen.

Im Verfahren ist zu prüfen, ob die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes hierdurch nicht beeinträchtigt wird. Dies ist gegeben. Der Standort befindet sich an zentraler Stelle des Stadtgebietes von Wolmirstedt. Er stärkt die verbrauchernahe Versorgung und verkehrlich gut erreichbar. Bodenrechtlich relevante Spannungen entstehen durch den Bebauungsplan nicht. Er entspricht den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt



[ALK 11/2018] ©
LVerGeoLSA
(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. Er ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

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. Davon ausgenommen sind die Regelungen des Regionalen Entwicklungsplanes zur Windenergie, die mit Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 18.11.2015 verworfen wurden. 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 19.02.2025 einen neuen Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht abschließend beschlossen und zur Genehmigung eingereicht. Der Plan ist noch nicht in Kraft getreten.

Das Kapitel 5.4 wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.09.2022 aus dem Regionalen Entwicklungsplan herausgelöst. Es wird als sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" weitergeführt. Ein Planentwurf hierfür wurde am 19.02.2025 beschlossen. Der Planentwurf lag bis zum 06.05.2025 öffentlich aus.

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. Für das Gebiet bestehen keine entgegenstehenden, standortkonkreten Ziele der Raumordnung.

Wolmirstedt ist im sachlichen Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" als Grundzentrum festgesetzt. Der grundzentrale Bereich wurde im Sachlichen Teilplan abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des abgegrenzten grundzentralen Bereiches. Gemäß Ziel Z 52 des Landesentwicklungsplanes wird den Grundzentren die Möglichkeit eröffnet, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, die der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung anderer Gemeinden oder deren Ortskerne erwarten lassen, auszuweisen. Zu den Sortimenten der Grundversorgung gehören insbesondere Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränke und Drogerieartikel.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Zulässigkeit. Er begrenzt die zulässige Verkaufsfläche und regelt die zulässigen Sortimente. Zur Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Einzelhandelsstruktur liegt eine Auswirkungsanalyse der GMA vom 15.09.2022 vor. Diese weist nach, dass das Vorhaben mit der festgesetzten Größe und Sortimentsstruktur keine schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches Wolmirstedt oder zentraler Versorgungsbereiche in anderen Orten auslöst. Es werden keine schädlichen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung erwartet. Der Gutachter hat hierfür die Einhaltung des Konzentrationsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes und des Beeinträchtigungsverbotes untersucht. Er stellt fest, dass das Konzentrationsgebot aufgrund der Lage im Grundzentrum Wolmirstedt eingehalten wird. Aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich der Stadt Wolmirstedt mit einem hohen Potenzial an Einwohnern im fußläufig erreichbaren Bereich handelt es sich um einen integrierten Standort. Der Gutachter hat ermittelt, dass ca. 63% des Gesamtumsatzes aus dem Stadtgebiet Wolmirstedt erwirtschaftet werden. Das Kongruenzgebot ist damit ebenfalls eingehalten. Die erwarteten Umsatzumverteilungen bewegen sich im Bereich zwischen 0 und 3%. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit eingehalten. Der Bebauungsplan ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.861 m². Davon wurden 7.022 m² als Sondergebiete Einzelhandel und 839 m² als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Plangebiet befindet sich bis überwiegend im Besitz des Einzelhandelsunternehmens. Die Heinrich-Heine-Straße ist eine öffentlich gewidmete Straßenverkehrsfläche im Bestand.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Aufgrund vorliegender Baugrunduntersuchungen für benachbarte Bereiche und der ehemals vorhandenen Bebauung 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. Gemäß der digitalen geologischen Karte, nahegelegenen Bohrungen und der Begründung des Bebauungsplanes stehen im Bebauungsbereich unter Geländeoberkante Aufschüttungen bis ca. 1 Meter Tiefe und darunter Geschiebemergel an. Aufgrund der bindigen Eigenschaften der Geschiebemergel kann es in Abhängigkeit von den Witterungsverhältnissen zur Entstehung von Staunässe 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. Im Südwesten ist flurnahes Grundwasser zu erwarten. Die Oberfläche der grundwasserführenden Schichten wurde in benachbarten Bereichen in einer Tiefe von 1,8 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 ±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 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.

Belange der Archäologie

Gemäß der Anlage 3 zum Flächennutzungsplan der Stadt Wolmirstedt befindet sich das Plangebiet in einem archäologisch relevanten Bereich. Aufgrund der baulichen Vorprägung durch zwei Wohnblocks ist eine nachhaltige Störung archäologischer Befunde zu erwarten. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hiermit hingewiesen. Nach § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes von Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 14 Abs.2 DenkmSchG LSA).

Kampfmittel

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Börde wurde für die Flurstücke 9/2, 10/4, 11/3, 12/3, 387, Flur 28, Gemarkung Wolmirstedt kein Verdacht auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt.

Somit ist bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Planbereich nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen. Hinderungsgründe, die durch einen Kampfmittelverdacht begründet sind, liegen nicht vor. Da ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon nie hinreichend sicher ausgeschlossen werden kann, 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.

3.3. Bisherige und derzeitige Nutzung des Plangebietes, Vegetation

Das Plangebiet wurde seit ca. 1970 als Wohnbaustandort intensiv baulich genutzt. Nur wenige unbebaute und nicht versiegelte Bereiche haben sich erhalten. Die Bausubstanz wurde in den Jahren 2004 bis 2005 abgebrochen. Es ist im Bestand mit Fundamentresten zu rechnen. Die Gehwege entlang der Geschwister-Scholl-Straße und der Samsweger Straße sind örtlich vorhanden. Im Bereich der einbezogenen Verkehrsfläche der Heinrich-Heine-Straße befinden sich im Bestand Stellplätze an der geplanten Zufahrt. Diese entfallen im Zufahrtsbereich. Das Gebiet stellt sich derzeit als Grünfläche dar, die regelmäßig gepflegt wird. Aus der Vornutzung sind einzelne Gehölze erhalten. Die Gehölze sollen soweit möglich in die Planung eingebunden werden.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel der Errichtung eines Lebensmittelmarktes für den Grundbedarf des zentralörtlichen Verflechtungsbereiches des Grundzentrums Wolmirstedt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² erfordert die Festsetzung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Allgemein sind Auswirkungen in diesem Sinne insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Betriebes, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Diese sind in der Regel ab einer Verkaufsfläche von 800 m² anzunehmen. Für das konkrete Vorhaben wurden die Auswirkungen durch eine Auswirkungsanalyse untersucht. Der Gutachter ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des Marktes an der Stelle raumverträglich ist. Sie erfordert jedoch eine konkrete Steuerung des Umfangs der Verkaufsflächen und der Sortimente. Dies ist nur durch die Festsetzung eines Sondergebietes möglich. Eine diesbezügliche Steuerung lässt sich nicht mit einer auf die Baugebietstypen nach § 3 bis § 9 BauNVO gestützten Festsetzung erreichen. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich.

Um zu sichern, dass nur die dem Gutachten zu Grunde gelegte Angebotsstruktur am Standort umgesetzt wird, wurde die zulässige Verkaufsfläche für Betriebe auf 1.050 m² begrenzt. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Getränken sowie Drogeriewaren am Gesamtsortiment mindestens 80% betragen muss, für Drogeriewaren wird der Verkaufsflächenanteil auf maximal 20% begrenzt. Hierdurch wird die Beschränkung auf die Grundversorgung gesichert.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Geschossigkeit festgesetzt. Bisher ist das Plangebiet als Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 einzustufen. Bei einer GRZ von 0,4 beträgt der zulässige Versiegelungsgrad 60%. Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, ist ein höherer Versiegelungsgrad von ca. 80% erforderlich. Die Grundflächenzahl wurde daher auf 0,8 erhöht. Diese Grundflächenzahl wird für das Gebäude allein nicht benötigt, da aber die Stellplätze und deren Zufahrten auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind und die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze bis maximal 0,8 überschritten werden darf, ist die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,8 erforderlich. Dies gilt insgesamt für die Gebäude, die Stellplätze und deren Zufahrten. Sie entspricht dem Orientierungswert für Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahl von 0,8 ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung und die Errichtung von Stellplätzen.

Die Einzelhandelsnutzung soll ebenerdig angeordnet werden. Sie umfasst ein Vollgeschoss. Die Geschossigkeit wurde entsprechend mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wurde bei einem Vollgeschoss entsprechend der Grundflächenzahl festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass sich die geplanten Baukörper in die nähere Umgebung einfügen, wurde die maximale Gebäudehöhe auf 10 Meter über der Straßenebene der Heinrich-Heine-Straße gemessen an der Begrenzungslinie der Straße festgesetzt. Der Bezugspunkt entspricht in etwa der derzeitigen Geländehöhe. Für Werbeanlagen wurde eine Maximalhöhe von 8 Meter festgesetzt, um eine zu starke Dominanz der Anlagen im Ortsbild zu verhindern.

4.2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Flächen für Stellplätze**

Für das Sondergebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, die den Erfordernissen des Vorhabens entspricht. Sie beinhaltet die offene Bauweise, das heißt das Bauen mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne die Begrenzung auf eine Länge von 50 Metern, die für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb nicht ausreichend ist.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen begrenzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Plangebiet nicht erforderlich, da einheitliche Baufluchten aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich sind.

Die überbaubaren Flächen entsprechen den Erfordernissen des Einzelhandelsbetriebes. Die Stellplätze sind zwischen dem Einzelhandelsbetrieb, der Samsweger Straße und der Geschwister-Scholl-Straße angeordnet. Die überbaubare Fläche wurde auf den zentralen Bereich des Plangebietes beschränkt. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken werden entsprechend der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände mit 3 Meter festgesetzt. Für das Gebäude des Discountmarktes wird etwa eine Fläche von 30 Meter x 70 Meter benötigt. Die nördliche Baugrenze wurde daher im Abstand von 30 Meter zur südlichen Baugrenze und die östliche Baugrenze im Abstand von 70 Meter zur westlichen Baugrenze eingeordnet. Die Flächen zwischen der Samsweger Straße und dem Gebäude sind für Kundenstellplätze vorgesehen. Sie werden als Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan festgesetzt. Insgesamt sind ca. 80 Stellplätze geplant. Diese sind für den Markt ausreichend.

4.3. **Öffentliche Verkehrsanlagen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind durch die Heinrich-Heine-Straße vorhanden und im Bebauungsplan festgesetzt. Eine weitere Zufahrt ist von der Geschwister-Scholl-Straße aus Richtung Norden (rechts Einfahrt, rechts Ausfahrt) vorgesehen. Die Straßen erschließen geordnet das Plangebiet. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht festzusetzen.

Das Plangebiet berührt die Kreisstraße K1177 im Zuge der Samsweger Straße und der Geschwister-Scholl-Straße. Der Landkreis Börde, Amt für Straßenbau und -unterhaltung ist für bauliche Anlagen an Kreisstraßen nach § 24 StrG LSA zustimmungspflichtig. Innerhalb von Ortschaften besteht gemäß § 42 Abs.5 StrG LSA eine geteilte Baulast. Hier ist der Kreisstraßenbaulastträger für die Fahrbahn und die Gemeinde für die Nebenanlagen als kommunaler Baulastträger zuständig. Die verkehrliche Erschließung soll über die westliche gelegene Hauptzufahrt über die Kommunalstraße Heinrich-Heine-Straße erfolgen. Eine weitere Zufahrt soll östlich zur Kreisstraße K1177 (Geschwister-Scholl-Straße) entstehen (rechts Einfahrt, rechts Ausfahrt). Für Zufahrten innerorts gilt, dass das Anlegen bzw. auch die Änderung einer vorhandenen Zufahrt (auch temporäre Baustellenzufahrten) der Erlaubnis der jeweiligen Gemeinde bedarf. Diese muss die Zustimmung gemäß § 18 Abs.1 StrG LSA beim Straßenbaulastträger (Amt für Straßenbau und -unterhaltung) einholen.

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

Das Plangebiet wird von mehreren Hauptversorgungsleitungen gequert:

- Haupttrinkwasserleitung DN 800 Stahl der Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
Die DN 800 Haupttrinkwasserleitung quert das Plangebiet diagonal. Zwischen dem Bauherrn und dem Leitungseigentümer wurde eine Umverlegung der Leitung auf die im Bebauungsplan festgesetzte Führung südöstlich des Gebäudes vereinbart. Die Durchführung der Umverlegung ist für Anfang 2025 geplant. Für die Leitung wurde eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 6 Meter festgesetzt.
- Trinkwasserleitung DN 100 des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes
Diese Leitung quert das Plangebiet im Bestand diagonal. Zwischen dem Bauherrn und dem Leitungseigentümer wurde eine Umverlegung der Leitung in den Straßenraum der Samsweger Straße und der Heinrich-Heine-Straße vereinbart.
- Schmutzwasserkanal DN 200 des Wolmirstedter Wasser- und Abwasserzweckverbandes
Der Schmutzwasserkanal verläuft an der Nordgrenze des Plangebietes und soll in dieser Führung erhalten bleiben. Soweit diese Führung außerhalb der Straßenverkehrsflächen verläuft, wurde eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche in einer Breite von 2,5 Meter jeweils beiderseits der Leitungssachse festgesetzt.
- Fernwärmeleitung der Stadtwerke Wolmirstedt
Zwischen der Heinrich-Heine-Straße und den südlich angrenzenden Wohngebäuden verläuft eine Fernwärmeleitung, die umverlegt werden muss. Es wurden hierzu entsprechende Vereinbarungen zwischen dem Bauherrn und den Stadtwerken Wolmirstedt getroffen. Die Leitung soll südöstlich zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze eingeordnet werden.

Für diese Leitungen wurden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten sind.

4.5. Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Gehölzen

Die Stadt Wolmirstedt strebt eine Begrünung der Baugebiete mit Gehölzen an. Hierfür wurden 4 Bäume, die sich am Rand des Gebietes befinden und die geplante Nutzung nicht beeinträchtigen, zur Erhaltung festgesetzt. Weiterhin wurde ein stellplatzbezogenes Anpflanzgebot von einem Baum je 7 Stellplätze festgesetzt. Die zu erhaltenden Bäume können darauf angerechnet werden. Dies sichert die Anpflanzung von 8 weiteren Bäumen im Plangebiet. Diese wurden hinsichtlich der Pflanzqualität so festgesetzt, dass sie am innerstädtischen Standort eine angemessene Begrünung sichern.

5. Durchführung des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Umverlegung der unter Punkt 4.4. der Begründung aufgeführten Versorgungsleitungen
- die Herstellung von Anschlüssen an die Versorgung mit Trinkwasser, Elektroenergie und die Kommunikationsmedien
- die geordnete Entsorgung des Niederschlagswassers und des Schmutzwassers

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch den begünstigten Bauherren durchgeführt.

Der Stadt Wolmirstedt entstehen keine Kosten. 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 (Grundschutz).

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). Ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung wurde mit dem WWAZ abgestimmt.
- Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Zur Versorgung des Gebietes muss das Niederspannungsnetz erweitert werden. Hierfür liegt ein Angebot der Stadtwerke Wolmirstedt einschließlich eines kalkulierten Baukostenzuschusses vor. Die Erschließung mit Elektroenergie kann somit gesichert werden.

- Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.
- Träger der Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Wolmirstedt GmbH. Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die Beheizung des Objektes erfolgt mit der Abwärme der Kühlanlagen.
- Telekommunikationsnetze werden in Wolmirstedt durch die Deutsche Telekom Technik GmbH und die Deutsche Glasfaser betrieben. Die Antragstellung auf Anschlüsse an die Telekommunikationsnetze sind bei den Betreibern zu stellen.
- Träger der Abfallbeseitigung ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das öffentliche Straßennetz gewährleistet werden. Auf welcher Fläche die Bereitstellung der Entsorgungsbehälter erfolgt, ist zwischen dem Bauherrn und dem Kommunalservice Landkreis Börde AöR abzustimmen.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Ein Anschluss an die Schmutzwasserentsorgung wurde mit dem WWAZ abgestimmt.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Ein Anschluss an die Niederschlagswasserentsorgung wurde mit dem WWAZ abgestimmt.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschatz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschatzes erfolgt durch den Löschwasserbrunnen auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses 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.35/19 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 m², 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 m² suspendiert.

Dem Entfall der Eingriffsregelung ist nicht gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der Abwägung nicht zu berücksichtigen wären. Eine angemessene Berücksichtigung der Umweltbelange ist auch im Verfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich.

Die Berücksichtigung erfolgt über Anpflanzgebote auf den Grundstücken, die den teilweise zu beseitigenden Gehölzbestand ersetzen sollen. Die Nachnutzung der ehemals versiegelten Flächen der Wohnblöcke entspricht den Zielen des § 1a Abs.2 BauGB, der vorrangigen Wiedernutzbarmachung von Brachflächen.

Artenschutz

Artenschutzrechtlich ist mit dem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten zu rechnen. Die hier zu erwartenden, verbreiteten Arten bauen ihre Nester in der Regel jährlich neu. Um eine unzulässige Beeinträchtigung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden, sind die gesetzlichen Regelungen des § 39 BNatSchG zu berücksichtigen. Sie legen fest, dass Gehölze im Zeitraum zwischen dem 01.März und dem 30.September nicht beseitigt werden dürfen. Aufgrund der Lebensraumansprüche der verbreiteten Arten finden diese im räumlichen Umfeld alternative Nistmöglichkeiten. Die lokale Population wird durch die Beseitigung der Gehölze nicht erheblich beeinträchtigt. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht zu erwarten.

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 mittel eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet Einzelhandel 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 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. Durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes können Lärmemissionen ausgehen durch:

- den Anlieferverkehr und Ladergeräusche
- den Pkw-Verkehr auf den Stellplätzen
- die Rollgeräusche der Einkaufswagen
- den Lärm der Kühl- und Lüftungsaggregate

Für das im Plangebiet vorgesehene Vorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Eco Akustik (Stand 20.01.2023) erarbeitet. Durch den Gutachter wurde der geplante Neubau eines Aldi-Marktes in Wolmirstedt aus schalltechnischer Sicht untersucht. Zur Beurteilung des Betriebs wurde ein Worst-Case-Ansatz gewählt. Die Ermittlung der an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel erfolgte dabei durch ein digital akustisches Modell. Die Emissionen wurden auf der Basis einer übermittelten Betriebsbeschreibung und auf der Basis von anerkannten Berechnungsverfahren bestimmt. Über eine Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 wurden dann die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel berechnet. Im Ergebnis der Schallausbreitungsrechnung ergaben sich die folgenden zu erwartenden Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten.

Beurteilungspegel und Immissionskontingente

Immissionsort		Immissionsrichtwerte		Beurteilungspegel		Überschreitung		
<i>Bezeichnung</i>	<i>ID</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>	<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>		<i>Tag</i>	<i>Nacht</i>
		<i>dB(A)</i>	<i>dB(A)</i>	<i>dB(A)</i>	<i>dB(A)</i>		<i>dB(A)</i>	<i>dB(A)</i>
<i>Heinrich-Heine-Str.21</i>	<i>IO1</i>	<i>55(85)</i>	<i>40(60)</i>	<i>55,0</i>	<i>35,3</i>	<i>nein</i>	<i>0,0</i>	<i>-4,7</i>
<i>Samsweger Straße 54</i>	<i>IO2</i>	<i>55(85)</i>	<i>40(60)</i>	<i>53,7</i>	<i>39,3</i>	<i>nein</i>	<i>-1,3</i>	<i>-0,7</i>
<i>Friedrich-Ebert-Str.19D</i>	<i>IO3</i>	<i>55(85)</i>	<i>40(60)</i>	<i>50,8</i>	<i>32,6</i>	<i>nein</i>	<i>-4,2</i>	<i>-7,4</i>
<i>Friedrich-Ebert-Str.17E</i>	<i>IO4</i>	<i>55(85)</i>	<i>40(60)</i>	<i>47,1</i>	<i>36,7</i>	<i>nein</i>	<i>-7,9</i>	<i>-3,3</i>

Die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte sowohl im Tageszeitraum als auch im Nachtzeitraum ein. Dies gilt unter Einhaltung folgender Planungsvorgaben:

- *E-Ladesäulen (2 Stück geplant) höchstzulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel je Säule $L_{WA} = 80,0$ dB(A)*
- *Ein- und Auslässe zentrale Be- und Entlüftung höchstzulässiger immissionswirksamer Schallleistungspegel insgesamt $L_{WA} = 90,0$ dB(A) tags, $L_{WA} = 85,0$ dB(A) nachts*
- *Standzeit Lkw mit Kühlaggregat maximal 30 Minuten*

Die höchsten einzelnen kurzzeitigen Geräuschspitzen entstehen durch Quietschgeräusche der Lkw-Auflieger und erreichen nach Maximal-Schallleistungspegel von $L_{WA, Fmax} = 118$ dB(A). Testrechnungen haben gezeigt, dass hierdurch nicht mit Überschreitungen der in obiger Tabelle in Klammern genannten einzuhaltenden Pegelwerte zu rechnen ist. (Büro Eco Akustik, 20.01.2023)

Schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche sind nicht zu erwarten. Maßnahmen organisatorischer Art nach Pkt. 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

6.3. Belange der verbrauchernahen Versorgung, Auswirkungen auf zentralörtliche Versorgungskerne

Die Auswirkungsanalyse zur geplanten Verlagerung des Aldi Lebensmittelmarktes in der Stadt Wolmirstedt, Samsweger Straße der GMA vom 15.09.2022 kommt zu folgender Einschätzung:

Zusammenfassende Bewertung des Vorhabens

<i>Planvorhaben / Planstandort</i>	- <i>Umsiedlung eines Aldi-Lebensdiscounters in Wolmirstedt (Kernstadt) vom Standort "Rogätzer Straße" und Neubau mit ca. 800 m² (Variante 1) bzw. 1.050 m² VK (Variante 2, + 250 m² VK) an der Samsweger Straße</i> - <i>städtebaulich integrierte Lage im westlichen Siedlungsbereich der Kernstadt, Anschluss an Wohnbebauung, auch fußläufige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete sowie Grundversorgungsfunktion für die Gesamtstadt</i>
<i>Rechtsrahmen</i>	- <i>Auswirkungsanalyse nach § 11 Abs.3 BauNVO</i> - <i>Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010</i>
<i>Standortrahmenbe- dingungen</i>	- <i>Makrostandort: Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion, ca. 11.386 Einwohner</i> - <i>Einzelhandelsstrukturen: aktuell nur ein Vollsortimenter (Edeka), vier weitere Discounter (Lidl, Netto Norma, Penny) sowie ein kleinflächiger Lebensmittelanbieter (NP), ergänzend kleinteiliges Lebensmittelhandwerk</i>
<i>Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</i>	- <i>Einzugsgebiet: gesamtes Stadtgebiet (Zone I), umliegende Gemeinden (Zone II)</i> - <i>Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet: ca. 26.675 Personen, davon Zone I: ca. 11.386, Zone II: ca. 15.299 Einwohner</i> - <i>Kaufkraftpotenzial für Lebensmittel im Einzugsgebiet: ca. 63,6 Mio. €</i>
<i>Umsatzerwartung</i>	- <i>Gesamtumsatzleistung bei ca. 1.050 m² VK: ca. 6,7 Mio. €, davon ca. 5,3 Mio. € Food und ca. 1,4 Mio. € Nonfood</i>
<i>Umsatzumvertei- lungseffekte in % Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen</i>	- <i>innerhalb von Wolmirstedt: 3 (vorrangig Lidl, Netto)</i> - <i>in Zone 2 (kein systemischer Wettbewerb): n.n.</i> - <i>Durch die geplante Umsetzung von Aldi wird sich die Versorgungssituation in Wolmirstedt und Umland verbessern. Darüber hinaus werden keine strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe im Einzugsgebiet bzw. im Umland gefährdet. Negative Auswirkungen auf die Nahversorgung sind auszuschließen. Weiter werden auch keine zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Kommunen in ihrer Entwicklung beeinträchtigt. Insgesamt sind schädliche städtebauliche Auswirkungen i. S. des § 11 Abs.3 BauNVO durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</i>
<i>raumordnerische Bewertung</i>	- <i>Das Vorhaben erfüllt vollinhaltlich die Vorgaben des LEP Sachsen-Anhalt 2010.</i>
<i>Schlussbemerkung</i>	- <i>Die vorstehende Bewertung gilt für den Fall, dass die Bestandsfläche nicht durch ein weiteres Lebensmittelsortiment genutzt wird.</i>

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.

Für die Auswirkungen auf private Belange ist zu berücksichtigen, dass für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m² eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB vorliegt. Abwägungsrelevant ist daher die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 800 m² auf 1.050 m². Hierdurch kann sich der Störgrad der Nutzung erhöhen. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Durch die Planung verbessert sich die Nahversorgung der Umgebung.

Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.35/19 "Samsweger Straße / Geschwister-Scholl-Straße" - Stadt Wolmirstedt zur Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes stehen die Belange der Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der grundzentralen Funktion von Wolmirstedt im Vordergrund. Diese Belange erfordern die Anpassung von Einzelhandelsbetrieben an wettbewerbsfähige Größen zur Erhaltung der Versorgungsfunktion im zentralen Ort. Diesem Belang wird ein erhebliches Gewicht beigemessen. Die Nachnutzung des innerörtlichen Standortes entspricht den Zielen des Bodenschutzes.

Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Stärkung der grundzentralen Funktion und des zentralen Versorgungskernes die Aufstellung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	7.861 m ²
• Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe	7.022 m ²
• öffentliche Straßenverkehrsflächen	839 m ²

Wolmirstedt, Mai 2025

Anlage

Allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach Anlage 2 des UVPG

Bebauungsplan Nr.35/19 "Samsweger Straße / Geschwister-Scholl-Straße" Stadt Wolmirstedt

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung eines Discountmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer Verkaufsfläche von 1.050 m² erfordert die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zur Feststellung, ob das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann, ist zu prüfen, ob die Änderung des Bebauungsplanes kein umweltverträglichkeitsprüfungspflichtiges Vorhaben vorbereitet.

Rechtsgrundlagen

a) Bundesrecht

Das Vorhaben fällt nicht unter die Prüfungspflicht des Punktes 18.6.1. der Anlage 1 des UVPG, da das Vorhaben nicht im Außenbereich nach § 35 BauGB vorbereitet und eine Geschossfläche von 5.000 m² nicht erreicht wird. Ab einer Geschossfläche von 1.200 m² ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich. Gemäß Punkt 18.8. der Anlage 1 des UVPG besteht auch für Vorhaben in sonstigen Gebieten eine Vorprüfungspflicht bei Überschreitung des Prüfwertes für eine Vorprüfung nach Punkt 18.6. und Punkt 18.7.. Die Vorprüfung richtet sich nach den Kriterien der Anlage 2 des UVPG.

b) Landesrecht

Gemäß Anlage 1 zum Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt besteht für die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe kein zusätzliches Prüferfordernis.

Mithin ist einzuschätzen, dass nach Bundesrecht eine Vorprüfungspflicht anhand der Kriterien nach Anlage 2 des UVPG besteht.

Sachverhaltsdarstellung

1. Merkmale des Vorhabens

a) Größe des Vorhabens:

Verlagerung und Erweiterung eines Discountmarktes auf eine Verkaufsfläche von	1.050 m ²
Größe des Vorhabengebietes	7.022 m ²
mögliche Grundfläche innerhalb der überbaubaren Flächen	2.100 m ²
geplante Geschossfläche des Vorhabens ca.	1.692 m ²

Einschätzung:

Das Vorhaben überschreitet hinsichtlich der geplanten Geschossfläche den Vorprüfungswert von 1.200 m² für großflächige Einzelhandelsbetriebe um 492 m². Die Grenze der verbindlichen Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht liegt bei 5.000 m² und liegt damit um 3.308 m² höher. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens in Bezug auf den Zufahrtsverkehr werden sich nicht wesentlich ändern, da die Anzahl der Stellplätze gegenüber dem baugenehmigten Markt mit einer Verkaufsfläche von 800 m² nicht verändert wird. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Wolmirstedt und greift nicht in den Außenbereich nach § 35 BauGB ein.

b) Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Vorhaben beinhaltet eine ca. 80%-ige Versiegelung von bisher baulich genutzten Grundflächen. Die erteilte Baugenehmigung lässt eine Versiegelung von 80% der Flächen zu. Hiermit sind keine Umweltauswirkungen verbunden, da es sich um anthropogen veränderte Siedlungsböden handelt. Das Vorhaben befindet sich im Siedlungsbereich und dient der Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen.

c) Abfallentsorgung

Die Abfall- und Abwassererzeugung beinhaltet vornehmlich Abfallstoffe, die nicht nach § 3 Abs.5 KrWG als gefährliche Abfälle zu behandeln sind. Das Abfallaufkommen wird sich durch die Erweiterung des Vorhabens nicht wesentlich erhöhen. Erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange sind hierdurch nicht zu erwarten.

d) Umweltverschmutzung und Belästigungen

Das Vorhaben ist mit keinen erheblichen Emissionen der in Nr. 4.6.11. der TA Luft aufgeführten Stoffe unmittelbar verbunden. Die Lärmimmissionen bleiben unterhalb der Orientierungswerte des Beiblattes I der DIN18005 für die maßgeblichen Immissionsorte. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen durch den Zufahrtsverkehr relevant. Aufgrund der unmittelbaren Anbindung an das Hauptverkehrsnetz sind keine erheblichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten.

e) Umweltrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Vorhaben ist nicht mit der Lagerung oder dem Umgang, der Nutzung oder der Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG bzw. der GefStoffV verbunden. Wassergefährdende Stoffe im Sinne des WHG oder radioaktive Stoffe werden nicht betriebsbedingt verwendet. Es bestehen keine besonderen Unfall- oder Störfallrisiken.

2. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebietes, welche durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungen und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen.

a) bestehende Nutzung des Gebietes, der Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die Fläche gehört dem zusammenhängend bebauten Siedlungsbereich an. Die Fläche hat keine Bedeutung für Erholung, für land-, forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzungen oder für öffentliche Nutzungen. Eine Bedeutung für den Verkehr hat das Plangebiet nicht. An das Gebiet grenzen Hauptverkehrsstraßen an.

b) Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Gebiet hat für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in allen vorgenannten Schutzgütern keine wesentliche Bedeutung, sondern stellt sich als beeinträchtigte Siedlungsfläche dar.

- c) Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):
- im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete → nicht betroffen
 - Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
 - Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst → nicht betroffen
 - Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
 - gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes → nicht betroffen
 - Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes → nicht betroffen
 - Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind → nicht betroffen
 - Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes → Es ist ein Gebiet mit durchschnittlicher Einwohnerdichte betroffen.
 - in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind → nicht betroffen

Zusammenfassung

Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Vorhaben aufgrund der Überschreitung des Vorprüfungswertes von 1.200 m² Geschossfläche des Einzelhandelsbetriebes um ca. 492 m² und des großen Abstandes zu prüfungspflichtigen Vorhaben sowie aufgrund der in den Innenbereich integrierten Lage und des Zustandes von Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet selbst nicht mit solchen Umweltauswirkungen verbunden ist, die die Durchführung einer UVP erfordern würden.