

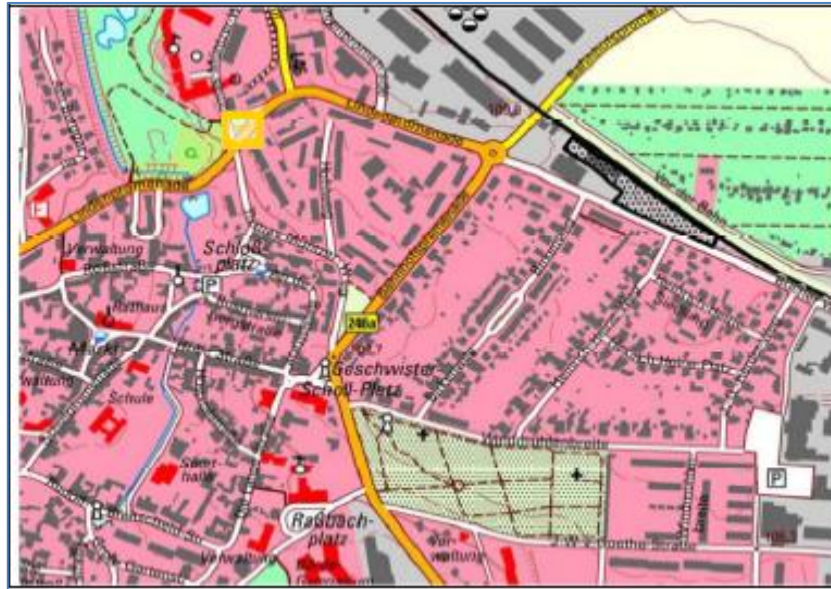
Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan „Alter Bahnhof / Bucher Weg“ im OT Stadt Wanzleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10. Dezember 2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Bahnhof / Bucher Weg“ nach § 13a BauGB beschlossen (Flurstück 535, Flur 17, Gemarkung Wanzleben).

Eine Umweltprüfung wird nicht durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2020 wurde gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Für den Planbereich ist der abgebildete Kartenausschnitt maßgebend.



Lage in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben - Börde

(TK10 10/2016) © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/) A 18/1-6022672/2011

Ziele und Zwecke der Planung:

Nördlich des Bucher Weges, östlich der Bahnhofspromenade befindet sich südlich des noch betriebenen Anschlussgleises der Zuckerfabrik Klein Wanzleben der ehemalige Bahnhof Wanzleben. Der Personenverkehr auf der Strecke Eilsleben – Blumenberg, an der der Bahnhof Wanzleben lag, wurde am 28.09.2002 eingestellt und der Bahnhof außer Betrieb genommen. Zwischen Klein Wanzleben und Blumenberg erfolgt auf der Bahnstrecke weiterhin Güterverkehr. Wöchentlich verkehren hier zwei Tanklastzüge. Die Belegung ist sehr gering. Der Bahnhof Wanzleben wurde umgebaut. Er wird derzeit als soziales Zentrum Alter Bahnhof durch den Kreisverband Wanzleben e.V. des Deutschen Roten Kreuzes betrieben. Westlich des Bahnhofes entstand auf den Flächen des Bahnhofsvorplatzes und der Güterverladung ein Discountmarkt. Die Flächen östlich des Bahnhofes, auf denen ehemals Abstellgleise und Verladeanlagen vorhanden waren, liegen brach. Auf diesen Flächen beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH die Entwicklung eines Baugebietes für ca. 6 bis 7 Wohnhäuser.

Eine Bauvoranfrage im September 2018 wurde durch den Landkreis Börde negativ beschieden, da sich nordöstlich nur der Schienenweg und eine Kleingartenanlage befinden. Nach Auffassung des Landkreises Börde gehören die Flächen dem Außenbereich an. Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauung möglich ist. Die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH hat daher angeregt, für die Flächen östlich des Bahnhofes einen Bebauungsplan aufzustellen. Sie hat sich gegenüber der

Stadt Wanzleben - Börde dazu verpflichtet, die mit der Bebauungsplanaufstellung im Zusammenhang entstehenden Kosten zu tragen.

Die Schaffung von Bauflächen für Wohngrundstücke entspricht den Zielen der Stadt Wanzleben - Börde. Der aktuell bestehende Wohnbauflächenbedarf ist nicht gedeckt, so dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Erfordernis besteht. Weiterhin wird eine ehemals für Gleisanlagen genutzte Fläche baulich nachgenutzt. Dies entspricht den Zielen des Bodenschutzes im Sinne des § 1a BauGB.

Die Fläche ist im, in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, als gemischte Baufläche dargestellt. Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Da die Gebietstypik eines Mischgebietes allein durch die Wohnbebauung nicht gewährleistet ist, wurde die Fläche des alten Bahnhofes mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes zu wahren, auch wenn die neu hinzukommende Bebauung ausschließlich Wohnen umfasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom

08. Januar 2021 bis zum 09. Februar 2021

im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44,
39164 Stadt Wanzleben - Börde, Haus II, Zimmer 202 öffentlich aus.

Dienstzeiten:

Mo.- Fr. 09:00 bis 12:00 Uhr
Di. 13:30 bis 18:00 Uhr
Do. 13:30 bis 15:00 Uhr
außerhalb nach Vereinbarung

Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift oder per E-Mail an ines.darius@wanzleben-boerde.de vorgebracht werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bleiben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch unberücksichtigt. Wir weisen darauf hin, dass keine Umweltprüfung stattfindet.

Da das Ergebnis der Behandlung der Bedenken und Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Weiterhin sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung im Internet auf der Internetseite der Stadt Wanzleben - Börde www.wanzleben-boerde.de unter dem Unterpunkt Bekanntmachungen einsehbar.

Sollten im angegebenen Zeitraum Zugangsbeschränkungen zum Auslegungsort, die im Zuge der COVID-19-Pandemie erlassen werden, bestehen, so erfolgt die Auslegung gemäß § 3 des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSIG) in der Fassung vom 20.05.2020 ausschließlich im Internet. Auf telefonische Vereinbarung (Telefon Nr. 039209 / 44745, Ansprechpartner Frau Darius, SB Bauamt / Hochbau der Stadt Wanzleben - Börde) ist eine Einsichtnahme im Dienstgebäude der Stadt Wanzleben - Börde, Roßstraße 44, 39164 Wanzleben möglich.

Datenschutzinformation:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) i.V.m. Art. 6 Abs. 3 Buchstabe b DSGVO und § 3 BauGB. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Datenschutzinformation im Rahmen der Bauleitplanung.

Stadt Wanzleben - Börde, den 30.12.2020



Thomas Kluge
Bürgermeister



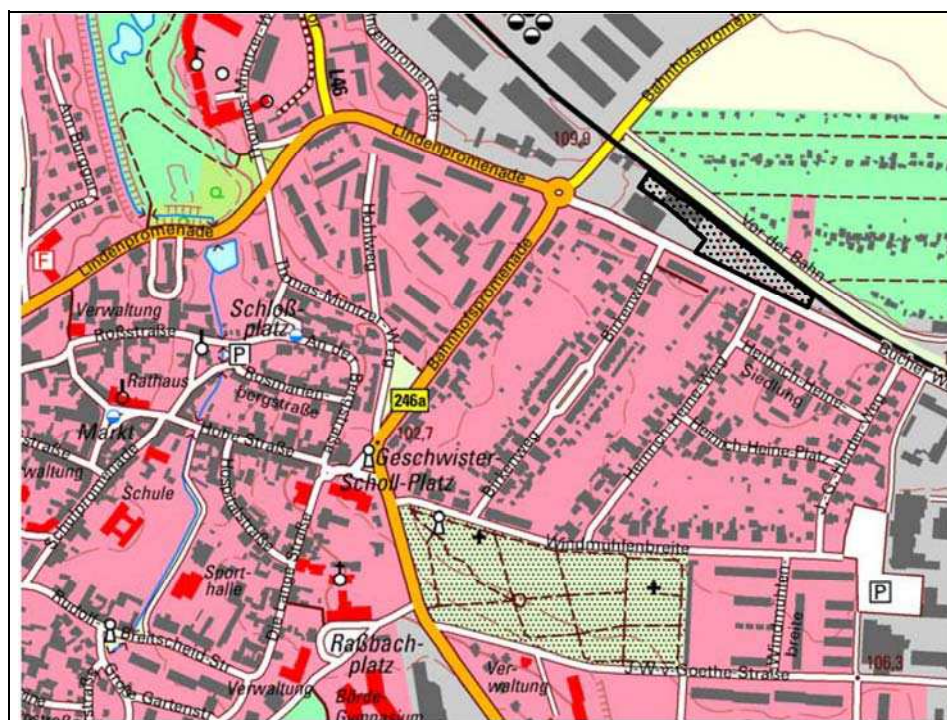


Bauleitplanung der Stadt Wanzleben-Börde

Landkreis Börde

Bebauungsplan "Alter Bahnhof / Bucher Weg" in der Stadt Wanzleben im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf – Oktober 2020



Lage in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben-Börde
[TK10 10/2016] © LVermGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) / A 18/1-6022672/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung/ Dipl.Ing. Jaqueline Funke
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel. Nr.039204 / 911660 Fax 911650

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Rechtsgrundlagen	3
2. Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
2.3. Lage des Plangebietes, Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches, rechtsverbindliche Bebauungspläne	5
2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3. Bestandsaufnahme	7
3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur	7
3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung	7
3.3. Bisherige Nutzung des Grundstückes, Vegetation	7
4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.1. Mischgebiete	8
4.1.2. Maß der baulichen Nutzung	8
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	9
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	9
6.1. Erschließung	9
6.1.1. Verkehrserschließung	10
6.1.2. Ver- und Entsorgung	10
6.1.3. Brandschutz	10
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	12
8. Flächenbilanz	12

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof / Bucher Weg" in der Stadt Wanzleben, Stadt Wanzleben-Börde

1. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 08.08.2020 (BGBl. I. S.1728)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S.66)

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

Nördlich des Bucher Weges, östlich der Bahnhofspromenade befindet sich südlich des noch betriebenen Anschlussgleises der Zuckerfabrik Klein Wanzleben der ehemalige Bahnhof Wanzleben. Der Personenverkehr auf der Strecke Eilsleben – Blumenberg, an der der Bahnhof Wanzleben lag, wurde am 28.09.2002 eingestellt und der Bahnhof außer Betrieb genommen. Zwischen Klein Wanzleben und Blumenberg erfolgt auf der Bahnstrecke weiterhin Güterverkehr. Wöchentlich verkehren hier zwei Tanklastzüge. Die Belegung ist sehr gering.

Der Bahnhof Wanzleben wurde umgebaut. Er wird derzeit als soziales Zentrum Alter Bahnhof durch den Kreisverband Wanzleben e.V. des Deutschen Roten Kreuzes betrieben. Westlich des Bahnhofes entstand auf den Flächen des Bahnhofsvorplatzes und der Güterverladung ein Discountmarkt. Die Flächen östlich des Bahnhofes, auf denen ehemals Abstellgleise und Verladeanlagen vorhanden waren, liegen brach. Auf diesen Flächen beabsichtigt die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH die Entwicklung eines Baugebietes für ca. 6 bis 7 Wohnhäuser.

Eine Bauvoranfrage im September 2018 wurde durch den Landkreis Börde negativ beschieden, da sich nordöstlich nur der Schienenweg und eine Kleingartenanlage befinden. Nach der Verkehrsauffassung des Landkreises Börde gehören die Flächen dem Außenbereich an. Es wurde darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Bebauung möglich ist. Die Wohnungsbaugesellschaft Wanzleben mbH hat daher angeregt, für die Flächen östlich des Bahnhofes einen Bebauungsplan aufzustellen. Sie hat sich gegenüber der Stadt Wanzleben-Börde dazu verpflichtet, die mit der Bebauungsplanaufstellung im Zusammenhang entstehenden Kosten zu tragen.

Die Schaffung von Bauflächen für Wohngrundstücke entspricht den Zielen der Stadt Wanzleben-Börde. Der aktuell bestehende Wohnbauflächenbedarf ist nicht gedeckt, so dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Erfordernis besteht. Weiterhin wird eine ehemals für Gleisanlagen genutzte Fläche baulich nachgenutzt. Dies entspricht den Zielen des Bodenschutzes im Sinne des § 1a BauGB.

Die Fläche ist im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Gemischte Bauflächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Da die Gebietstypik eines Mischgebietes allein durch die Wohnbebauung nicht gewährleistet ist, wurde die Fläche des alten Bahnhofes mit in den Geltungsbereich einbezogen, um die allgemeine Zweckbestimmung eines Mischgebietes zu wahren, auch wenn die neu hinzukommende Bebauung ausschließlich Wohnen umfasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist städtebaulich erforderlich. Der Bebauungsplan dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 BauGB und der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile § 1 Abs.6 Nr.4 BauGB. Der Plan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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 oder der Nachverdichtung im Innenbereich dienen. Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet gegeben.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbereiches. Die geplante Nutzung ist eine Nachnutzung von Brachflächen der ehemaligen Gleisanlagen des Bahnhofes. Die Planung entspricht den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Gemeinden.

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 Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen von insgesamt 2.769 m² und bleibt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m².

zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in der Regel in Mischgebieten nicht zulässig. Die der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegenden Vorhaben der Errichtung von Wohngebäuden sind nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

zu Punkt 3)

Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs.7 Buchstabe b BauGB.

zu Punkt 4)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB sind somit gegeben. Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wanzleben-Börde wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB festgelegt.

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

Das Gebiet umfasst Teile des Flurstücks 535 der Flur 17, Gemarkung Wanzleben.

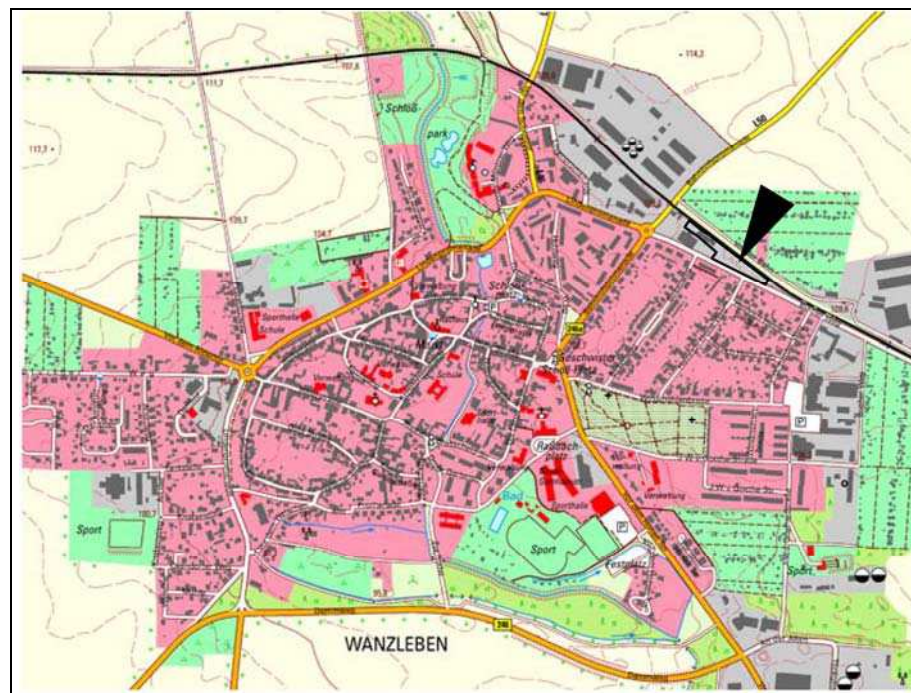
Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Einbeziehung des alten Bahnhofes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgte, um eine Nutzungsmischung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:

- im Norden die Bahnanlage Zuckerfabrik Klein Wanzleben - Blumenberg und nördlich davon eine Kleingartenanlage,
- im Süden Wohnbebauung am Bucher Weg,
- im Westen ein Discountmarkt.

Bodenrechtlich relevante Spannungen zu benachbarten Nutzungen sind aufgrund der Festsetzung von Mischgebieten nicht zu erwarten.

Lage in der
Stadt Wanzleben



[TK 10/10/2016] ©
LVerGeoLSA
(www.lvergeo.
sachsen-anhalt.de) /
A 18/1 6022672/2011

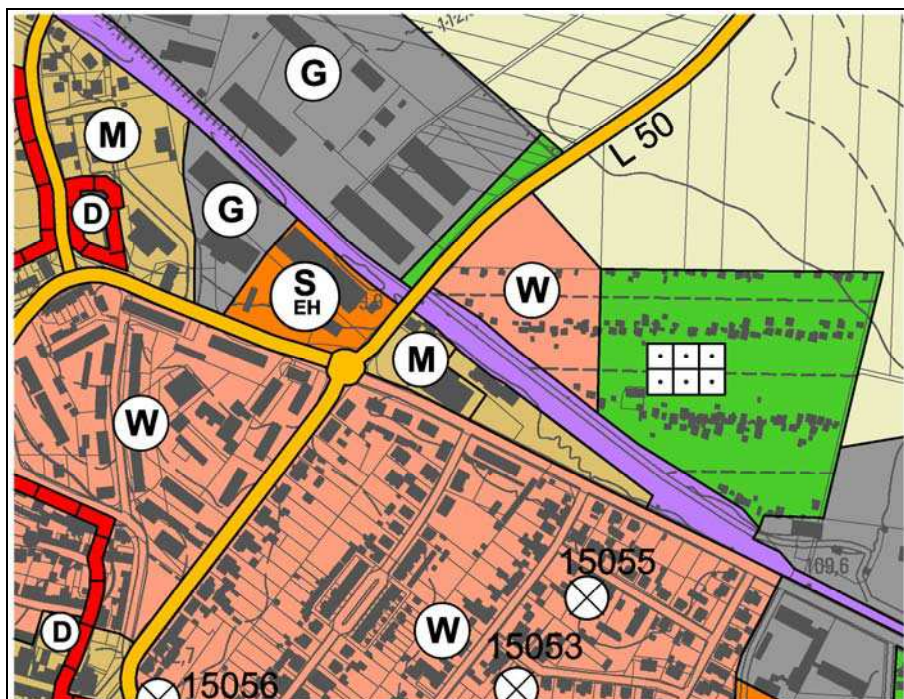
An das Plangebiet grenzen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne an.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der noch fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben aus dem Jahr 2006 stellt das Plangebiet als Fläche für Bahnanlagen dar. Die Flächen sind nach § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt und werden für den Bahnbetrieb nicht benötigt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Durch die Festsetzung von Mischgebieten weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des noch geltenden Flächennutzungsplanes ab. Dies ist gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB zulässig. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Dies ist vorliegend gewährleistet, da die Festsetzung aus dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan entwickelt wird, der die städtebauliche Entwicklung der Stadt Wanzleben-Börde bis 2030 regelt.

Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wanzleben-Börde



[TK 10/10/2016] ©
L.VermGeoLSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A 18/1 6022672/2011

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach einer planerischen Einschätzung sind die Belange der Raumordnung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde entscheidet im Rahmen des Beteiligungsverfahrens über die Raumbedeutsamkeit.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Weiterhin zu beachten ist der 1. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vom 02.06.2016 einschließlich des zentrale-Orte-Konzeptes (Anlage 1 zum Regionalen Entwicklungsplan) als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung.

Die Planung dient der Bedarfsdeckung an Wohngrundstücken im Grundzentrum Wanzleben. Standortkonkrete Ziele der Raumordnung werden nicht berührt. Die Nachnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen entspricht dem landesplanerischen Ziel des Bodenschutzes.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,59 Hektar. Er umfasst ca. 6 bis 7 Baugrundstücke. Die Grundstücke befinden sich im Besitz der Wohnungsbau-gesellschaft Wanzleben mbH.

3.2. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen, Entwässerung

Bodenverhältnisse, Entwässerung

Für den Bebauungsplan ist die Tragfähigkeit des Bodens in Bezug auf die geplante Nutzung relevant. Gemäß der allgemeinen geologischen Situation stehen bei natürlichem Bodenaufbau im Plangebiet oberflächlich Löß-Schwarzerden bis Braunschwarzerden an. Die Böden sind durch die bisherige Nutzung für den Schienenverkehr anthropogen stark überprägt.

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vom 12.02.2020 vor (Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH). Der Gutachter hat festgestellt, dass der Standort grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist. Die Böden weisen eine mittlere bis gute Tragfähigkeit auf. Die Niederschlagswasserversickerung nach den Vorgaben der DWA- A 138 ist auf den Baugrundstücken nur stark eingeschränkt möglich. Die anstehenden Geschiebemergelschichten sind als gering durchlässig einzustufen ($< 1 \cdot 10^{-8}$ m/s). Der Kalksteinuntergrund gilt als nahezu undurchlässig. Der Gutachter empfiehlt den Bau von Zisternen mit einem Überlaufanschuss. Falls Versickerungsanlagen im Plangebiet vorgesehen werden, sollten diese mindestens 6 Meter entfernt von Bauwerken angeordnet werden.

Bodenbelastungen

Aufgrund der Vornutzung des Gebietes als Gleisanlage wurden aus den potentiellen Aushub-bereichen Bodenproben entnommen und als ausgewählte Mischproben einer chemischen Analyse nach LAGA im Mindestuntersuchungsumfang unterzogen. Die Aushubmaterialien sind der Zuordnungsklasse Z1.1 zu zuordnen. Relevante PAK Konzentrationen (polyzyklische aroma-tische Kohlenwasserstoffe), Schwermetallbelastungen bzw. MKW Belastungen (Mineralölkohlen-wasserstoffe) wurden in den Bodenproben nicht festgestellt. Die Prüfwerte der Bodenschutzver-ordnung hinsichtlich der Nutzung als Wohngebiet für den Wirkungspfad Boden – Mensch werden weit unterschritten, so dass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

3.3. Bisherige Nutzung des Grundstückes, Vegetation

Das Plangebiet war Bestandteil gewidmeter Bahnanlagen. Es wurde bis zum Jahr 2002 über-wiegend als Gleisanlage und Umschlagplatz für Güter genutzt. Die Gleise wurden zwischen 2006 und 2010 rückgebaut. Im Nordwesten ist örtlich eine als Lagerplatz befestigte Fläche vorhanden. Auf der Nord- und Südseite des Bucher Weges befindet sich eine Allee, die dem Schutz des § 21 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG unterliegt. Die Bäume sind zu erhalten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde. Die Schutzwürdigkeit betrifft ausschließlich die Bäume. Die im den Zwischenräumen vorhandenen Sträucher unterliegen nicht der Erhaltungspflicht.

4. Begründung der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1. Mischgebiete

Als Art der baulichen Nutzung wurde Mischgebiet festgesetzt, wie sich dies aus den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet ergibt. Die Bereiche östlich des vorhandenen, alten Bahnhofes sind überwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die für Mischgebiete erforderliche Nutzung wird durch die Einbeziehung des Bahnhofes gewährleistet. Weiterhin grenzt westlich ein Discountmarkt an.

In Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO wären in den Teilen, die überwiegend gewerblich genutzt werden, allgemein und in den durch Wohnnutzung geprägten Bereichen ausnahmsweise zulässig. Sie wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, da im Plangebiet und südlich angrenzend Wohnbebauung vorhanden bzw. geplant und diese Nutzung hiermit nicht vereinbar ist.

4.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet wurde durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, der Geschossigkeit und der Firsthöhe festgesetzt.

Für Mischgebiete sieht die Baunutzungsverordnung ein Höchstmaß der Grundflächenzahl von 0,6 vor. Dies ist nur für das Grundstück des alten Bahnhofes erforderlich. Östlich davon sollen Wohngebäude in offener Bauweise errichtet werden. Hierfür ist eine GRZ von 0,4 ausreichend. Sie ermöglicht die Errichtung von Gebäuden auf 40% der Fläche. Einschließlich der Garagen und Stellplätze können bis zu 60% der Grundstücke gemäß § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO versiegelt werden. Dies ist für die Wohnhausbebauung auch bei kleineren Grundstücken ausreichend.

Die Geschossigkeit wurde allgemein auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dies ermöglicht eine bedarfsgerechte Bebauung des Grundstückes mit den derzeit bevorzugten Bauformen der Stadtvillen mit zwei Vollgeschossen ohne ausgebauten Dachgeschoss oder von Reihenhäusern. Der alte Bahnhof weist im Bestand zwei Vollgeschosse auf. Dementsprechend wurde die Geschossflächenzahl dem Doppelten der Grundflächenzahl festgesetzt. Nichtvollgeschosse sind gemäß § 20 Abs.3 BauNVO nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Um eine zwischen den Wohngebäuden abgestimmte Bauhöhe zu gewährleisten, wurde zusätzlich zur Geschossigkeit die Firsthöhe auf 10 Meter begrenzt. Für den alten Bahnhof wurde keine Begrenzung festgesetzt, da das bestehende Gebäude sehr hohe Geschosshöhen aufweist.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wurde für den noch nicht bebauten Teil des Plangebietes die offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der am Standort städtebaulich gewünschten Bebauung und ermöglicht den Bau von Einzelhäusern, Doppelhäusern oder Reihenhäusern bis 50 Meter Länge. Die überbaubaren Flächen werden bis auf die nördliche Abgrenzung des alten Bahnhofs überwiegend durch Baugrenzen begrenzt. An der nördlichen Begrenzung des alten Bahnhofs wurde eine Baulinie festgesetzt. Diese soll sichern, dass der ortsbildprägende alte Bahnhof auch im Falle von Nutzungsänderungen erhalten bleiben kann, obwohl die Grenzabstände nach Norden zur Bahnanlage der DRE nicht eingehalten werden.

Die überbaubaren Flächen wurden ansonsten so festgesetzt, dass eine städtebaulich geordnete Bebauung gewährleistet wird und die geschützte Allee am Bucher Weg möglichst erhalten werden kann. Der Abstand zum Bucher Weg wurde daher mit 5 Metern festgesetzt. Dies entspricht dem Traufbereich der Baumkronen. Falls eine Beseitigung der Bäume zugelassen wird kann der Abstand auf 3 Meter reduziert werden. Gegenüber den anderen Grenzen wurde der Abstand auf den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand von 3 Metern festgesetzt.

5. Durchführung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert keine öffentlichen Maßnahmen.
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

Durch die bestehenden Verkehrsflächen des Bucher Weges ist eine bedarfsgerechte Erschließung gesichert. Die Grundstücke sollen unmittelbar oder in Gruppen von je 2 - 3 Grundstücken vom Bucher Weg aus erschlossen werden. Es sind ca. 3 – 4 Zufahrten erforderlich. Eine weitere Erschließung kann entsprechend der Teilung der Grundstücke bei Erfordernis privatrechtlich vorgesehen werden. Der alte Bahnhof ist über eine Grunddienstbarkeit über das Flurstück 544 erschlossen. Einer gesonderten Sicherung der Zufahrt zum Bahnhof über den Bebauungsplan bedarf es somit nicht.

6.1.2. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Träger der Wasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Trinkwasseranschlüsse können an das vorhandene Versorgungsnetz im Bucher Weg erfolgen.

Elektroenergieversorgung: Träger der Elektroenergieversorgung ist die Avacon Netz GmbH. Das Plangebiet kann an die Elektroenergieversorgung am Bucher Weg angeschlossen werden.

Post / Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Telekom Deutschland GmbH. Das Plangebiet kann an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Die Anschlussmöglichkeiten werden im Verfahren nach § 4 Abs.2 BauGB mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Abfallbeseitigung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Das Plangebiet ist über den bestehenden Bucher Weg durch die Müllabfuhr erreichbar. Die Abfallbehälter sind am Abholtag am Bucher Weg bereitzustellen.

Abwasserbeseitigung: Träger der Abwasserbeseitigung ist der Trink- und Abwasserverband Börde (TAV). Die Anschlussmöglichkeiten an die Schmutzwasserkanalisation im Bucher Weg werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB durch Trink- und Abwasserverband geprüft.

Oberflächenentwässerung: Nach § 79b Wassergesetz LSA ist zunächst der Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, soweit nicht die Gemeinde / der Entsorger den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Ableiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung sind im Plangebiet sehr ungünstig, so dass im Abstimmungsverfahren nach § 4 Abs.2 BauGB zu prüfen ist, ob eine Einleitung in die Niederschlagswasserkanalisation möglich ist.

6.1.3. Brandschutz

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 96 m³/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 und damit für die mittlere Gefahr der Brandausbreitung erforderlich. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, in dem eine Bereitstellung des Grundschutzes grundsätzlich erforderlich ist. Aus der Planung resultiert daher kein gesondertes Prüfungserfordernis.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

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 und 3 BauGB. § 13 Abs.3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Wanzleben-Börde ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 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. Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Freiflächen in den Orten bevor eine Entwicklung in den Außenbereich erfolgt. Damit soll der Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Schutz der Bodenfunktion gefördert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den vorstehenden Ausführungen. Durch die Inanspruchnahme einer von ehemals für Gleisanlagen genutzten Flächen im Siedlungsbereich der Stadt Wanzleben und durch eine maßvolle Verdichtung des Bereiches werden andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches geschont.

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. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Eingriffe, soweit dies mit der geplanten Nutzung vereinbar ist, gemindert.

Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Artenschutzrechtlich relevant ist im Plangebiet die Alleebeepflanzung entlang des Bucher Weges, die dem gesetzlichen Schutz des § 21 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG unterliegt. Die Allee ist zu erhalten. Dies betrifft jedoch nicht die in den Baumzwischenräumen vorhandenen Sträucher. Für deren Beseitigungen sind die Regelungen des § 39 BNatSchG zu beachten. Eine Beseitigung ist demnach nur im Zeitraum zwischen dem 1.Oktober und dem 28.(29.) Februar zulässig. Ein Prüfungserfordernis hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe in den Baumbestand ist nicht gegeben. Falls die Beseitigung von Einzelbäumen erforderlich wird, bedarf dies der Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Börde, durch die die artenschutzrechtliche Relevanz beurteilt wird.

Belange des Gewässerschutzes

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als hoch eingestuft. Aufgrund der Festsetzung als Mischgebiet ist von einer erheblichen Gefährdung des Grundwassers nicht auszugehen. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das soll durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

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 der KommunalService Landkreis Börde AöR gewährleistet. Sonderabfälle, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

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 vom Plangebiet selbst erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Belange der Lärmbekämpfung

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

Vom Plangebiet gehen derzeit keine erkennbaren Beeinträchtigungen durch Emissionen aus. Das Plangebiet ist nicht erkennbar erheblichen Immissionen ausgesetzt. Die Schienenstrecke wird nur von zwei Güterzügen pro Woche genutzt. Die hiervon ausgehenden Lärmbelastungen sind daher zu vernachlässigen.

Die Schüttgutverladung eines landwirtschaftlichen Dienstleistungsbetriebes befindet sich in einem Abstand von ca. 250 Metern östlich des Plangebietes, so dass erhebliche Belästigungen nicht zu erwarten sind.

7. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Alter Bahnhof / Bucher Weg" in der Stadt Wanzleben der Stadt Wanzleben-Börde steht die Förderung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Vordergrund. Weiterhin kann durch die innerörtliche Verdichtung eine zusätzliche Baufläche entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung sonstiger öffentlicher oder privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes gesamt	5.949 m ²
• Mischgebiete	5.949 m ²

Stadt Wanzleben-Börde, Oktober 2020

Teil B: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

§ 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

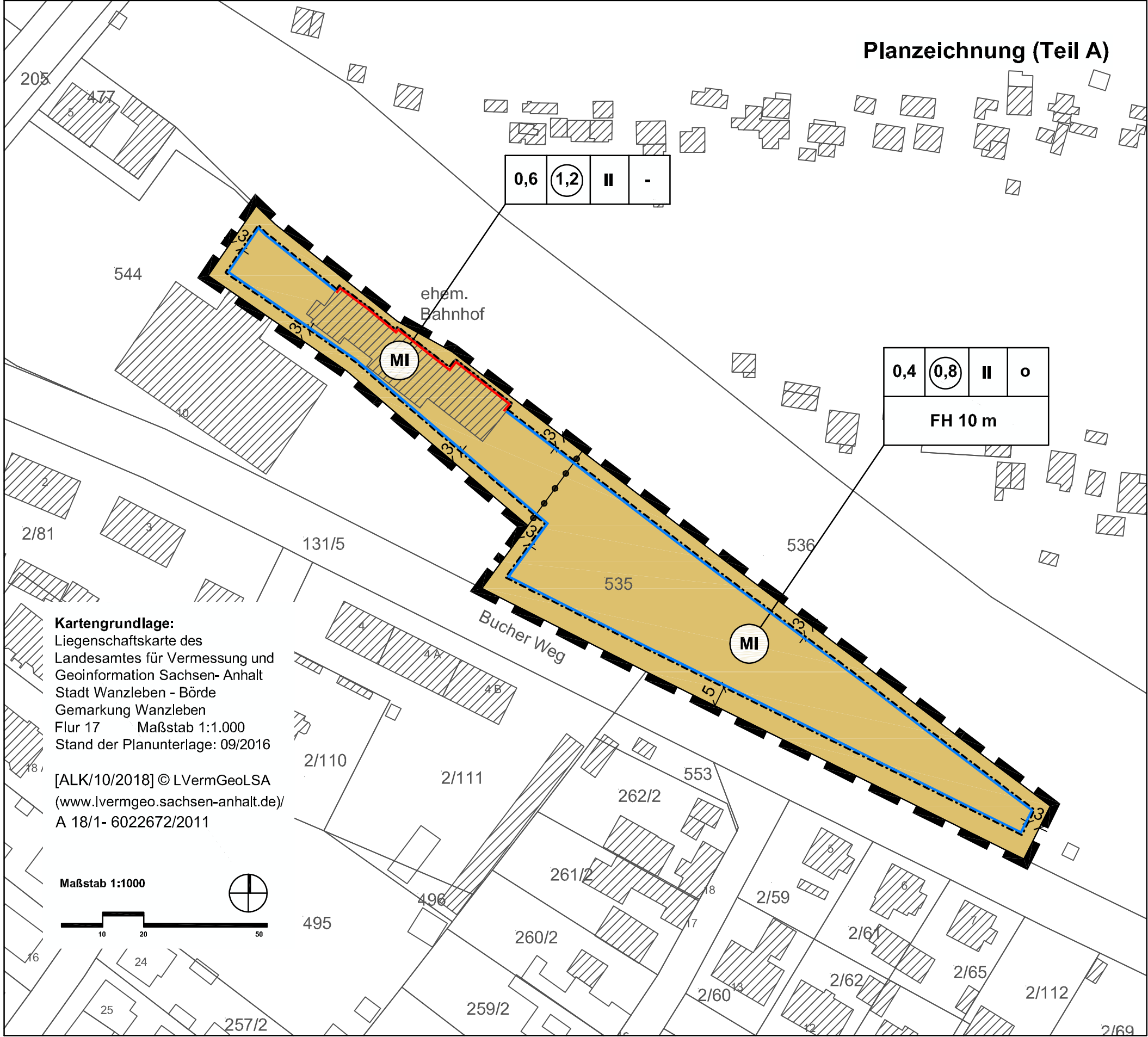
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

(2) Die zulässigen Firsthöhenangaben beziehen sich auf die mittlere Oberkante der an das Baugrundstück angrenzenden Straße, gemessen an der Begrenzungslinie zum Baugrundstück.

§ 2 Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenze gegenüber dem Bucher Weg bis zu einem Abstand von der Straßenbegrenzung von 3 Metern ist zulässig, soweit im angrenzenden Abschnitt eine Beseitigung der geschützten Alleebäume durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt wurde.

Hinweise:
Die entlang des Bucher Weges vorhandenen Alleebäume unterliegen als geschützte Allee dem Schutz des § 21 NatSchG LSA i.V.m § 29 BNatSchG. Eine Beseitigung von Bäumen ist nur mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Börde unter Einhaltung dort getroffener Auflagen für Ersatzpflanzungen zulässig.



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MI

0,4

0,8

II

FH 10 m

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen

2. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

o

-

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

keine Bauweise festgesetzt

3. sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Maße der baulichen Nutzung und unterschiedlicher Bauweisen in Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stadt Wanzleben - Börde

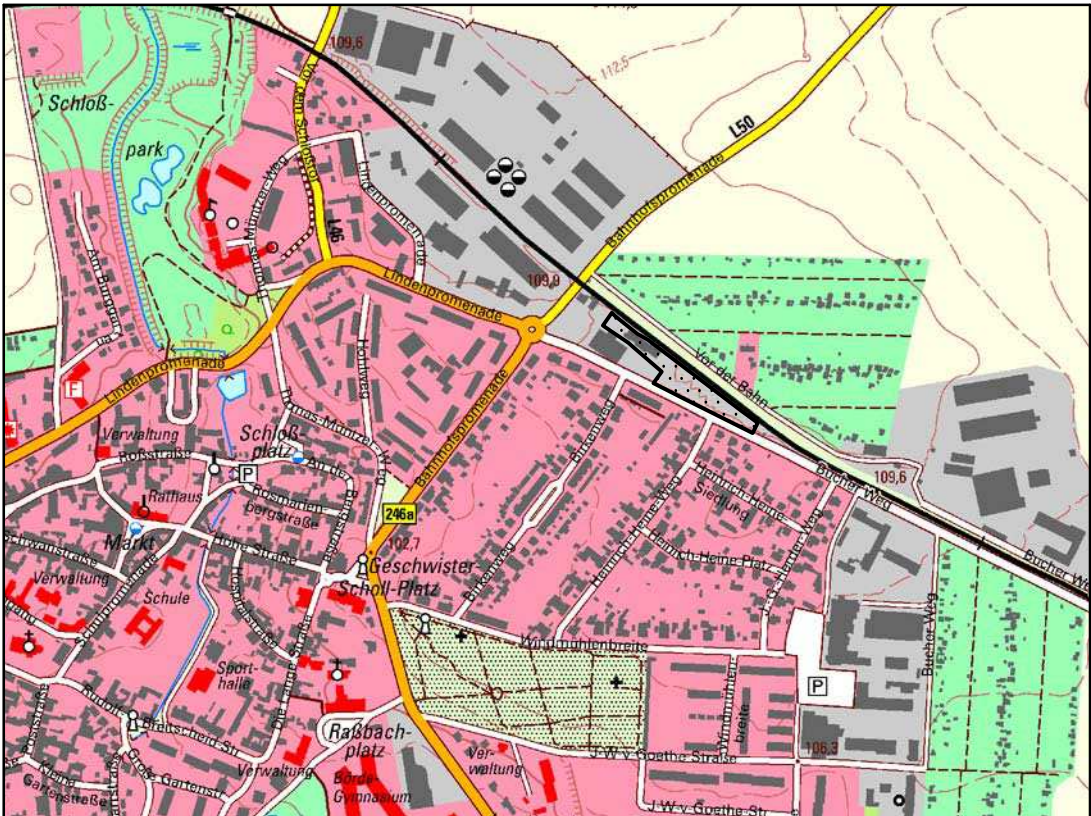
Landkreis Börde

Bauleitplanung der Stadt Wanzleben - Börde

Bebauungsplan "Alter Bahnhof / Bucher Weg"
im Ortsteil Stadt Wanzleben
im Verfahren nach § 13a BauGB

Entwurf
Stand Oktober 2020

Maßstab: 1:1000



Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und
Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke
39167 Irxleben, Abendstr. 14a

Lage im Raum
[TK10/ 10/2016] © LVermGeoLSA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/
A 18/1- 6022672/2011

Satzung der Stadt Wanzleben - Börde über den Bebauungsplan "Alter Bahnhof / Bucher Weg" Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Wanzleben - Börde vom die folgende Satzung über den Bebauungsplan „Alter Bahnhof / Bucher Weg“ gemäß § 10 BauGB erlassen. Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister	Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am bekanntgemacht am Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister	Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde erarbeitet. vom Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J. Funke, Abendstr. 14a, 39167 Irxleben Irxleben, den Planverfasser	Den Entwurf des Bebauungsplanes zur öffentlichen Auslegung beschlossen. vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß § 3 Abs.2 BauGB am Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat öffentlich ausgelegen. vom bis gemäß § 3 Abs.2 BauGB (Ort und Datum der Auslegung am gemäß Hauptsatzung bekanntgemacht) Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister	Den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. vom Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde gemäß §10 BauGB am Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister	Die Satzung wird hiermit ausgefertigt. am Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister	Inkrafttreten Das Inkrafttreten sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in die Satzung sind am gemäß Hauptsatzung bekannt gemacht worden. Damit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Wanzleben - Börde, den Der Bürgermeister