

# PLANUNGSUNTERLAGE

## Bebauungsplan Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ *mit örtlichen Bauvorschriften*

*Stadt Gröningen*

2. Entwurf  
Stand: März 2024

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Gröningen
Auftrags-Nr.	2219009

## Inhalt

<b>I</b>	<b>Planzeichnungen</b> - B-Plan	<b>M 1: 1.000</b>	<b>Teil 1</b>
<b>II</b>	<b>Begründung</b>		<b>Teil 2</b>

**Planungsträger:** **Stadt Gröningen**  
**In der Verbandsgemeinde Westliche Börde**  
Marktstraße 7  
39397 Gröningen

Tel.: 039403/158-0  
Fax: 039403/158299  
E-Mail: [post@westlicheboerde.de](mailto:post@westlicheboerde.de)  
Internet: [www.westlicheboerde.de](http://www.westlicheboerde.de)

**Planverfasser:** **IVW Ingenieurbüro für Verkehrs- und  
Wasserwirtschaftsplanung GmbH**  
Calbische Str. 17  
39122 Magdeburg

**Bearbeitung:** *B-Plan*  
Dipl.-Ing. (FH) Hochbau Ramona Müller  
Telefon: 0391/ 4060362  
E-Mail: [r.mueller@ivw-ingenieure.de](mailto:r.mueller@ivw-ingenieure.de)

**I. Planzeichnung**  
- B-Plan

**M 1: 1.000**

**Wesentliche Änderungen gegenüber  
dem 1. Entwurf in roter Schrift**

## **II Begründung**

zum Bebauungsplan Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ mit  
örtlichen Bauvorschriften

---

### **Inhaltsverzeichnis**

#### **Teil A - Begründung**

	Seite
<b>1. Allgemeine Erläuterungen</b>	<b>5</b>
1.1. Planungsträger	5
1.2. Allgemeine Angaben zur Stadt Gröningen	5
1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben	7
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	<b>9</b>
2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung	9
2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne	9
2.3. Quellen und Kartengrundlagen	10
2.4. Planungsvorgaben	10
<b>3. Plananlass / Zielsetzung</b>	<b>16</b>
3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung	16
3.2. Zielsetzung des B-Planes	17
3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB	18
3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur	19
3.5. Nutzungen im Bestand und angrenzende Nutzung in Planung	20
<b>3.6. Bodenbelastungen und Bodensanierung</b>	<b>20</b>
<b>4. Planinhalt und Auswirkungen</b>	<b>22</b>
4.1. Begründung der Festsetzungen des B-Planes	22
4.2. Örtliche Bauvorschriften	25
4.3. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	27
4.4. Auswirkungen auf die Erschließung	32
4.5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	34
<b>5. Flächenbilanz</b>	<b>34</b>



Gröningen ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 81 gut an Magdeburg und Halberstadt angeschlossen. Die B 81, die Gröningen seit 2003 in einer Ortsumgehung umfährt, ist nach 14 km in Richtung Magdeburg ab Egelin autobahnähnlich ausgebaut.

Die Kernstadt von Gröningen verfügt über eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie eine Sekundarschule und ein Gymnasium in freier Trägerschaft. Weiterhin vorhanden sind in der Kernstadt mehrere Supermärkte, Bäcker, Fleischer, Gärtnerei und Floristik, Allgemeinmediziner, Tierarzt, Apotheke, Optiker, Physiotherapie, Seniorenpflege und Pflegedienst, eine Tankstelle u.a.

Traditionell ist Gröningen als Wirtschaftsstandort vor allem von der Landwirtschaft geprägt. Gemessen an der Zahl der Betriebe sind die dominierenden Wirtschaftszweige in Gröningen das Baugewerbe sowie der Handel. Der Großteil der Gröninger Gewerbebetriebe befindet sich in den gewachsenen Siedlungsgebieten außerhalb klassischer Gewerbegebiete. Der seit November 2009 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt weist 39,4 ha Gewerbefläche aus, die sich auf zwei Standorte in der Kernstadt Gröningen verteilen.



Quelle: <https://www.google.de/maps/place/Gröningen/> Aufruf März 2024

### 1.3. Allgemeine Angaben zum Vorhaben

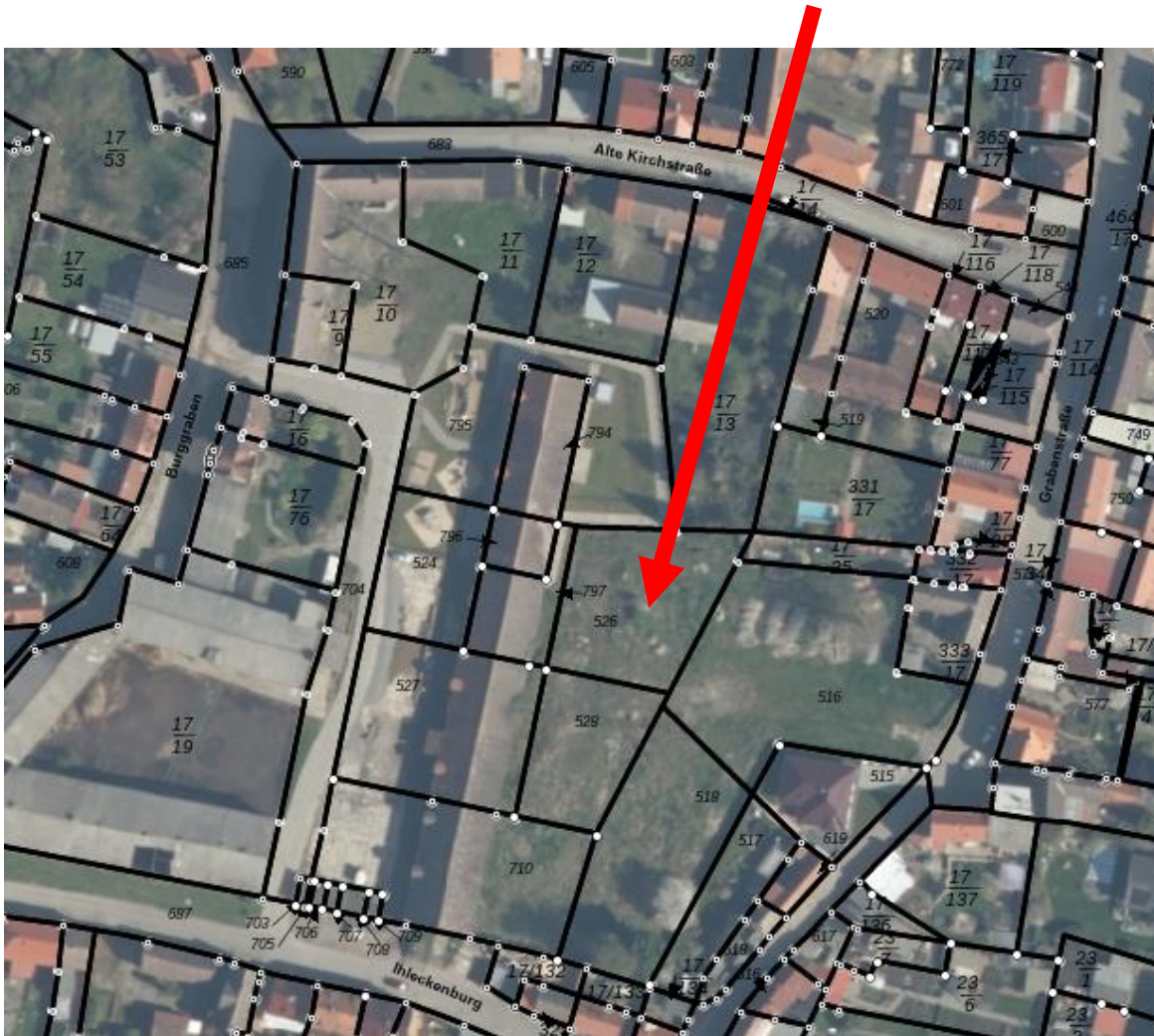
#### Bestand:

- Der Geltungsbereich des B-Planes beträgt ca.0,54 ha
- Abrissgelände der ehemaligen Möbelverkaufshalle auf dem Grundstück Heinrich-Julius-Straße 11 sowie die dazugehörige Freiraumfläche.
- Das Plangebiet wird verkehrstechnisch über die kommunale Straße mit der Bezeichnung Heinrich-Julius-Straße erschlossen, welche in südlicher Richtung an die Landesstraße 24 mit der Straße „Südgröninger Tor“ anbindet.

#### Planung:

- Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern.
- Für das Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### *Lage im Stadtgebiet –hier: Standort Plangebiet im Luftbild*

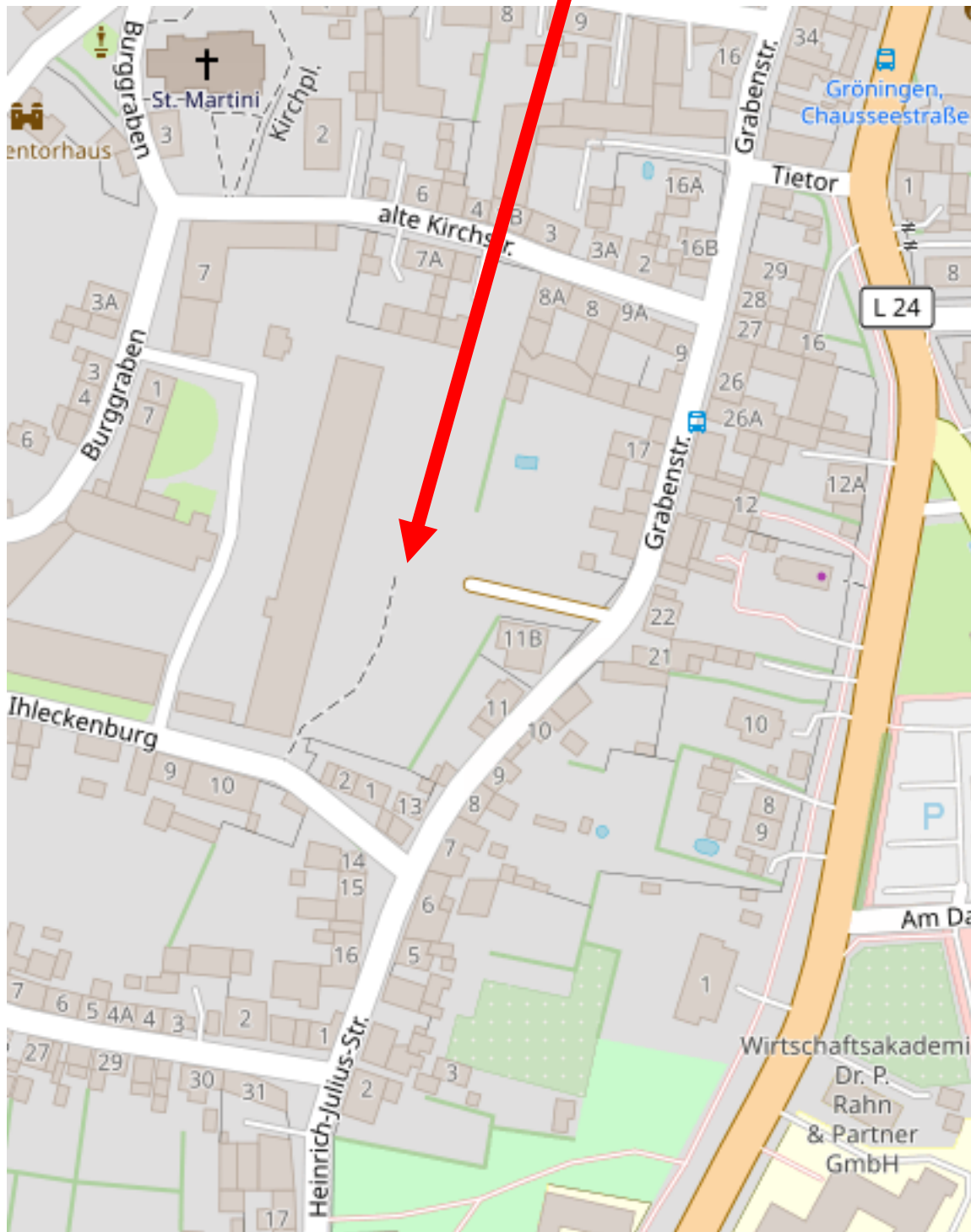


© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2024, Aufruf März 2024

Quelle: [https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite\\_viewer.html](https://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/de/startseite_viewer.html)



*–hier: Standort Plangebiet im Übersichtsplan*



Quelle: <https://openstreetmap.de/karte/> Aufruf März 2024



## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1. Rechtsgrundlagen zur Planaufstellung**

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ in der Stadt Gröningen wird durchgeführt nach den Vorschriften:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr.176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) in der Fassung vom 17.06.2014 (GVBl. Nr. 12 vom 26.06.2014, S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.04.2023 (GVBl. LSA S. 209)

### **2.2. Gesetze, Verordnungen u. Pläne**

#### **Gesetze und Verordnungen**

##### *Bundesrecht (in der jeweils gültigen Fassung)*

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-G)
- Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG)

##### *Landesgesetze/ -verordnungen*

##### *(in den derzeitigen aktuellen Fassungen)*

- Landesentwicklungsgesetz (LEntwG LSA)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
- Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrGLSA)

#### *Weitere Pläne*

- Landesentwicklungsplan (LEP-LSA) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg) Beschlussfassung vom 17.05.2006, genehmigt am 29.06.2006 von der obersten Landesplanungsbehörde
- 3. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 01.02.2023

#### *Bauleitpläne*

- Flächennutzungsplan (**F-Plan**) der Stadt Gröningen in der seit 30.12.2009 rechtswirksamen Fassung.

### **2.3. Quellen und Kartengrundlagen**

- Für das Plangebiet gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.12.2009 fort.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, Gemarkung Gröningen, Flur 11, Flurstücke 516; 518 und teilweise 526; 528 und 710, M 1: 1.000 mit Stand 01/ 2021 in Verbindung mit dem Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Dieter Specht in 39307 Oschersleben Wilhelm-Heine-Straße 20.
- Die Verbandsgemeinde Westliche Börde hat mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt ein Geoleistungspaket, in welchem die Rechte zur Vervielfältigung und Verbreitung der Geobasisdaten geregelt sind, abgeschlossen. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA, Aktenzeichen A18/1-6020358/ 2012.

### **2.4. Planungsvorgaben**

Die Stadt Gröningen liegt im Gebiet des Landkreises Börde und gehört gemäß § 21 Abs. 1 Ziff. 2 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) zum Planungsgebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg.

Für das Plangebiet des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ gelten zum Zeitpunkt der Aufstellung folgende Rahmenbedingungen:

- **Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010)** vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011 S. 160).
- **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP Magdeburg 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.
- **3. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“** vom 01.02.2023.

**Folgende Ziele und Grundsätze der nachfolgenden Pläne wurden im Einzelnen berücksichtigt:**

**a) Landesentwicklungsplan 2010**

Im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt ist das Stadtgebiet Gröningen einem Raum mit überregionalen Entwicklungsachsen von Bundes- und Landesbedeutung zugeordnet.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für diese Entwicklungsachsen folgende Ziele:

*„Die Entwicklungsachsen stellen aufgrund ihrer Bündelungsfunktion ein geeignetes Entwicklungs- und Ordnungsinstrument für eine nachhaltige raumstrukturelle Entwicklung Sachsens dar. Sie zeigen einerseits durch gute Erschließung und Versorgung in den von ihnen berührten Räumen Standort- und Lagevorteile auf, die strukturelle Entwicklungsimpulse hervorrufen können; andererseits sollen durch die Bündelung wichtige Ausgleichs- und Naherholungsflächen in den Achsen und Achsenzwischenräumen erhalten sowie Flächenzerschneidungen und Bodenverbrauch in der freien Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.“*

**Ziel Z 18:**

*„Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung auch hier in den **Zentralen Orten zu konzentrieren**; bandartige Siedlungsentwicklungen sind zu vermeiden; ausreichende Freiräume sind zu erhalten.“*

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt beinhaltet für die Entwicklung der Siedlungsstruktur folgende Festlegungen:

**Ziel Z 23**

*„Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.“*

**Grundsatz G 13:**

*„Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“*

Die Stadt Gröningen setzt diese landesplanerischen Vorgaben bzw. Zielstellungen mit dem vorliegenden Bebauungsplan um, indem:

- das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern im **zentralen Ort** Stadt Gröningen (Grundzentrum entsprechend REP Magdeburg 2006 und 3. Entwurf REP Magdeburg 2023) angesiedelt wird,
- bei der Standortwahl auf die Entwicklung der Potentiale der Innenentwicklung gesetzt wurde sowie eine wirtschaftliche und damit kostensparende Erschließung und
- die Anbindung an den ÖPNV für die bauliche Entwicklung am Standort berücksichtigt wird.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historischen Siedlungsbereiches der Stadt Gröningen. Es wurde zu DDR-Zeiten mit einem Lehrlingswohnheim bebaut. Letzteres wurde nach der Wende zu einer Möbelverkaufshalle umgebaut und gewerblich genutzt. Die seit Ende der 1990iger Jahre leerstehende und baufällige Gebäudesubstanz der Halle wurde 2020 abgerissen. Mit dem geplanten Vorhaben erfolgt eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer ehemals bebauten Fläche. Das Vorhaben entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt Gröningen.

Der vorliegende Bauleitplan wird als Maßnahme der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (siehe hierzu im Einzelnen Punkt 3.3).

Es handelt sich um einen städtebaulich integrierten Standort.

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend des **Landesentwicklungsplanes 2010** sind nicht erkennbar.

Entsprechend Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde vom 28.04.2021 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ nicht raumbedeutsam.

Gemäß § 9 des Landesentwicklungsgesetzes (LEntwG LSA) sind die Regionalen Entwicklungspläne aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln.

**b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.06.2006.**

Im o.g. Regionalen Entwicklungsplan 2006 ist die Stadt Gröningen als Grundzentren festgelegt. Im Landesentwicklungsplan werden keine Grundzentren mehr festgelegt. Dies sieht auch der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes vor. Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt legt für Grundzentren unter anderem fest:

*Ziel Z 25: "Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern."*

*Ziel Z 27: "Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist. Dieses raumstrukturelle Netz soll der Bevölkerung, der Wirtschaft und den öffentlichen und privaten Trägern der Daseinsvorsorge verlässliche Rahmenbedingungen für ihre Standort- und Investitionsentscheidungen bieten. "*

*Ziel Z 28: "Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*

- *Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,*
- *Wohnstandorte,*
- *Standorte für Bildung und Kultur,*
- *Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln."*

Aufgrund der Festlegungen zu den Voraussetzungen, Aufgaben und Zielsetzungen eines Grundzentrums im Landesentwicklungsplan wurde durch die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im 3. Entwurf des neuen Regionalen Entwicklungsplanes Gröningen als Grundzentrum vorgesehen.

**c) 3. Entwurf Sachlicher Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Siedlungsstruktur – Zentrale Orte/ Sicherung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg“ vom 01.02.2023 (STP ZO\_3. Entwurf - Stand 01.02.2023)**

Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.07.2021 wurde das Kapitel 4 aus dem Gesamtplan des 2. Entwurfs zur Neuaufstellung des REP Magdeburg herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte/ Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge/ Großflächiger Einzelhandel" weitergeführt.

Am 17.11.2021 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 1. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Mit Beginn des Verfahrensschrittes „Öffentlichkeitsbeteiligung“ gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1, 2 Raumordnungsgesetz).

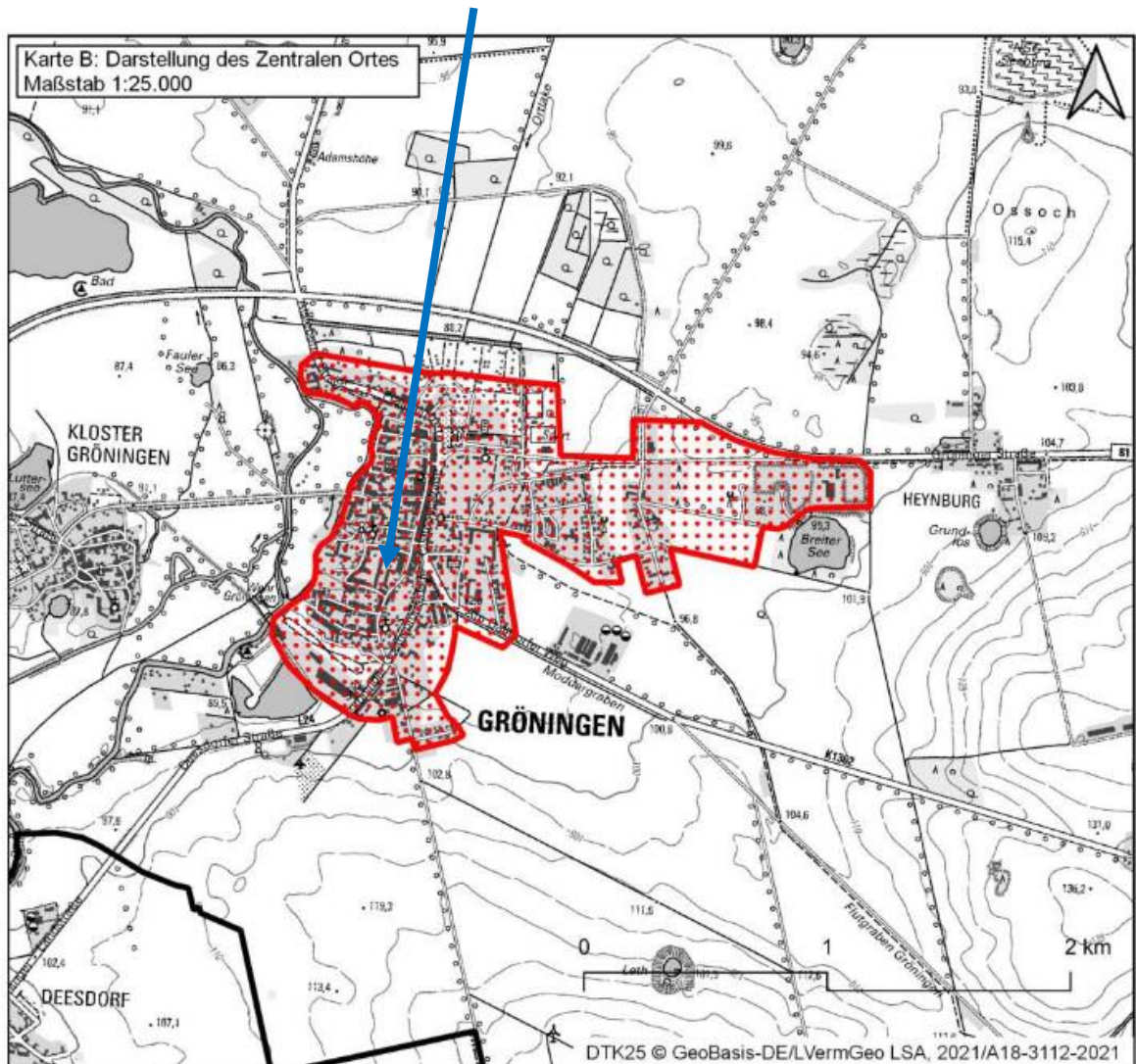
Der o.g. Entwurf wurde geändert. Am 22.06.2022 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

In ihrer Sitzung am 01.02.2023 hat die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg nunmehr den 3. Entwurf des Sachlichen Teilplans erneut zur öffentlichen Auslegung gemäß § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) i. V. m. § 9 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) beschlossen.

Entsprechend dem o. g. 3. Entwurf des REP befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet, welches als Grundzentrum vorgesehen ist. Siehe hierzu auch Punkt b) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg 2006.

Auszug 3. Entwurf STP ZO (Stand 01.02.2023) des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Magdeburg,  
hier: Festlegungskarte 2.3.6: Räumliche Abgrenzung des Grundzentrums Gröningen

*Standort des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“*



**Das Plangebiet befindet sich im Bereich der räumlichen Abgrenzung des Zentralen Ortes der Stadt Gröningen.**

Der vorliegenden Planung entgegenstehende Ziele der Raumordnung entsprechend dem REP für die Planungsregion Magdeburg 2006 sowie dem 3. Entwurf zur Neuaufstellung des REP für die Planungsregion Magdeburg (STP ZO, Stand 01.02.2023) sind nicht erkennbar.



### Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Gröningen

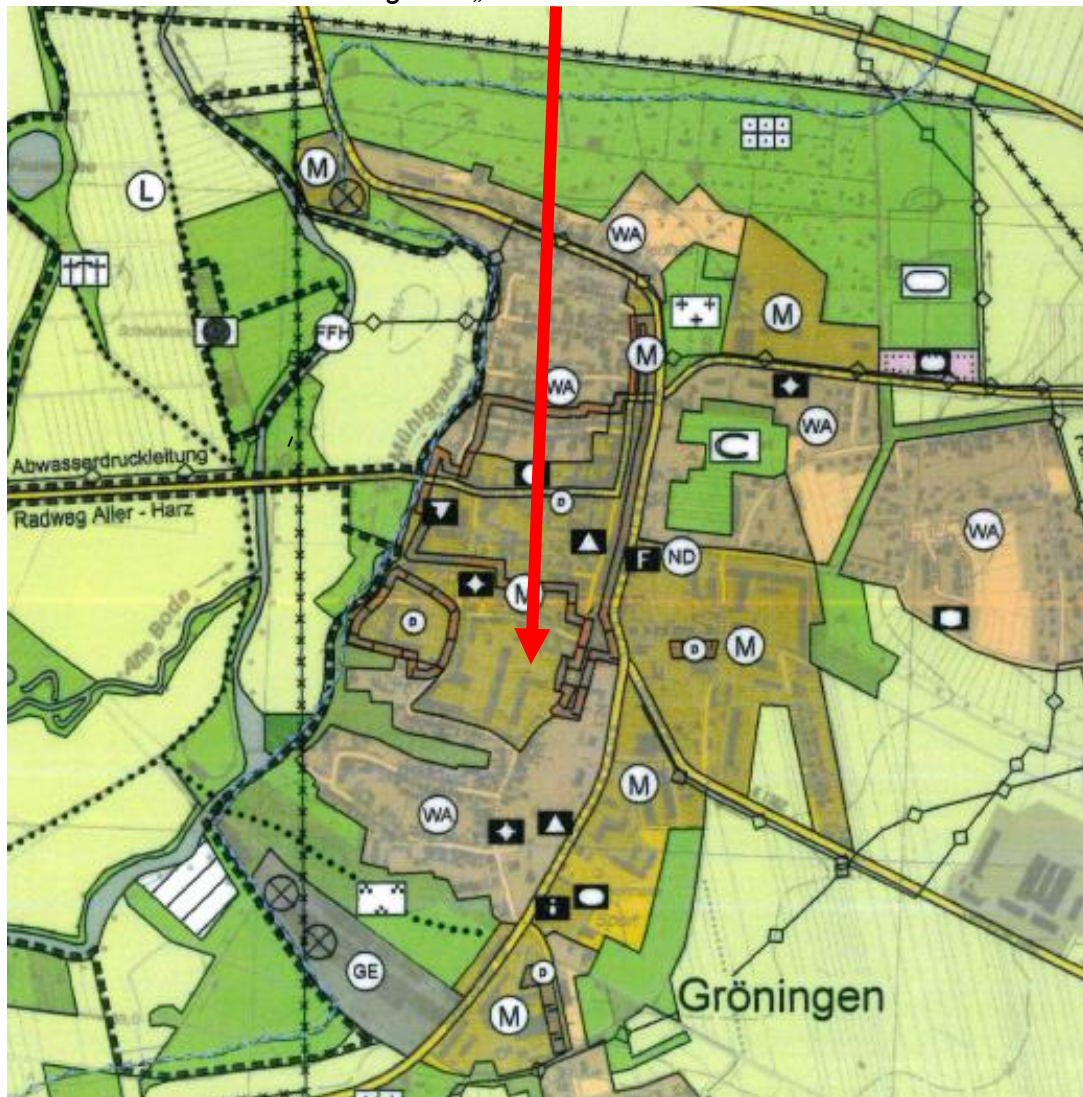
Die Stadt Gröningen verfügt über einen Flächennutzungsplan, welcher mit Bekanntmachung vom 30.12.2009 rechtswirksam ist.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Stadt Gröningen stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO dar.

Der vorliegende B-Plan wird damit, aus dem F-Plan der Stadt Gröningen entwickelt, aufgestellt.

### Auszug aus dem seit 30.12.2009 rechtswirksamen FNP der Stadt Gröningen

Standort des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“



Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE/  
LVermGeo LSA, Aktenzeichen A18-/1-6020358//2012.

### **3. Plananlass/ Zielsetzung**

#### **3.1. Veranlassung und Erfordernis der Planaufstellung**

Die ehemals auf dem Grundstück Heinrich-Julius-Straße Nr. 11 (Eigentümer Stadt Gröningen) befindliche Möbelverkaufshalle wurde im August 2020 mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung abgerissen, um an dieser Stelle neu zu bauen.

Eine Alternativprüfung durch die Stadt Gröningen zum möglichen Umbau der vorhandenen Bausubstanz war nicht erforderlich, der Abriss mit anschließender Neubebauung stellt die einzige wirtschaftliche Lösung dar. Das vorhandene Gebäude war baufällig.

Entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Umfeld des B-Plangebietes ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Dies entspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Entwicklung einer lebendigen, innerhalb des gebotenen Rahmens flexibel nutzbaren städtebaulichen Struktur.

Es soll Wohnen aber auch nicht wesentlich störendes Gewerbe (in Form eines Wohn- und Geschäftshauses) ermöglicht werden.

Das Plangebiet umfasst eine größere Brachfläche, auf der ein Bebauungszusammenhang im Sinne des § 34 BauGB nicht mehr gegeben ist. Eine bauliche Nutzbarkeit des Plangebietes erfordert somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung von Erschließungsanlagen.

Das Gebiet befindet sich direkt im Ortskern der Stadt Gröningen. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Eine Wiedernutzung des Geländes mit der Möglichkeit einer Nachverdichtung in diesem Bereich wäre städtebaulich sinnvoll, dieses ist jedoch aufgrund des derzeit fehlenden Planungsrechtes nicht möglich.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um die städtebauliche Ordnung – insbesondere um dem Bedarf nach Bauland der ortsansässigen Bevölkerung kurzfristig nachzukommen.

Auf Grundlage des vorliegenden B-Planes werden für die Flächen im Plangebiet, die Art der baulichen Nutzung, die Überbaubarkeit der Grundstücksflächen sowie die Erschließung geregelt.

Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die Beurteilung und Genehmigung des Baugesuches, auch während der Planaufstellung.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat Gröningen am 07.10.2019 den Beschluss über die Aufstellung des B-Planes Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 13a BauGB geregelt.

Die städtebauliche Planung und Erschließung erfolgt durch die Stadt Gröningen.

### **3.2. Zielsetzung des B-Planes**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauland zu Wohnzwecken und für nicht wesentlich störende Gewerbe in der Kernstadt Gröningen.

Mit dem vorliegenden B-Plan soll Bauland für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern (nicht wesentlich störende Gewerbe) ermöglicht werden.

Das Vorhaben entspricht dem Ziel der Stadt Gröningen, Bauflächen für den eigenen Bedarf und den Bedarf ihres Verflechtungsbereichs in der Kernstadt Gröningen (entsprechend der raumordnerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum) zur Verfügung zu stellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die sich im Zentrum der Stadt Gröningen befindet.

Da es sich um eine Nachnutzung einer Baufläche in einem Siedlungsgebiet handelt, kann die vorhandene Infrastruktur in der Heinrich-Julius-Straße mitbenutzt bzw. kostengünstig erweitert werden.

Die Erschließung des Baugebietes soll durch den Verkaufserlös kofinanziert werden. Das neue Baugebiet soll die städtebaulichen Erfordernisse des historischen Umfelds spiegeln. Aus diesen Gründen wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planung entspricht dem Ziel der Stadt, zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden, für die Bereitstellung von Bauland vorrangig vorhandene Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen.

Mit der Schaffung des Planungsrechts zur Bebauung von ca. fünf Baugrundstücken wird eine sehr moderate und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung vorgesehen.

Mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und dem Flächennutzungsplan entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter fortgeführt.

Mit der Planung soll des Weiteren eine weitestgehend individuelle Bebaubarkeit der Baugrundstücke (unter Berücksichtigung der örtlichen Bauvorschriften) ermöglicht werden. Darüber hinaus stärkt das Vorhaben die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und erhöht die Auslastung kommunaler Infrastrukturen.

Der B-Plan dient gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den insbesondere zu berücksichtigenden öffentlichen Belangen, (Punkt 1) allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, (Punkt 2) Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie deren Eigentumsbildung sowie (Punkt 3) der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile. Weiterhin ist durch die Baugebietsfestsetzung als Mischgebiet u.a. die Errichtung von Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) möglich. Ausgehend von dem vorher Gesagtem werden mit dem Vorhaben ebenfalls auch die Belange der Wirtschaft im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB gefördert.

### **3.3. Begründung zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB**

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der **Wiedernutzbarmachung von Brachflächen**, der Nachverdichtung oder „anderer Maßnahmen“ im Siedlungsbereich dienen. Unter den Begriff des Bebauungsplans der Innenentwicklung fallen Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes dient der **Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche sowie einer Nachverdichtung im Stadtkern Gröningen**.

Sie entspricht somit den Zielen der Förderung der Innenentwicklung der Stadt.

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

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

#### Zu Punkt 1)

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 5.440 m<sup>2</sup> (davon Grundstücksfläche Festsetzung MI-Gebiet ca. 4.505 m<sup>2</sup>). Entsprechend der im B-Plan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ergibt sich eine zulässige Grundfläche (ca. 4.505 m<sup>2</sup> \*0,3) ca. 1.352 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt damit unterhalb des Wertes, ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist.

#### Zu Punkt 2)

Der Bebauungsplan setzt Mischgebiet fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in Mischgebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung von Wohn- u. Geschäftshäusern ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig.

### Zu 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.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtkern von Gröningen. Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, in denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

### **Prüfergebnis:**

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Stadt Gröningen zu dem Ergebnis gekommen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Das heißt, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a Abs. 1 BauGB kommt **zur Anwendung**. Die Pflicht, eine Umweltprüfung durchzuführen und einen Umweltbericht zu erstellen, entfällt damit. Darüber hinaus gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

## **3.4. Geltungsbereich und Eigentümerstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich auf die Flurstücke 518 und Teile der Flurstücke 516, 526; 528, 684 und 710, Flur 11 in der Gemarkung Gröningen.

Die Plangebietsgröße des Geltungsbereichs des B-Planes beträgt ca. 0,54 ha.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Stadt Gröningen.

Die Grenze des Plangebietes wird gebildet:

- im Norden: durch die Bebauung der Flurstücke 17/21; 17/13; 17/25 und 333/17
  - in der Flur 11;
- im Osten: durch die Bebauung westlich der Heinrich-Julius-Straße,
- im Westen: durch Wirtschaftsgebäude des ehemaligen „Edelhofs“ (künftige Nutzung als Kindertagesstätte)
- im Süden: durch die Bebauung nördlich der Straße „Ihleckenburg“.

Die Grenzen des **räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes** sind durch die zeichnerische Darstellung in den Planungsunterlagen eindeutig und verbindlich gekennzeichnet. Darstellungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs haben nur nachrichtlichen Charakter.

### 3.5. Nutzungen im Bestand angrenzende Nutzung in Planung

Das Gelände ist nach dem Rückbau des Altbestandes 2020 unbebaut. Auf der Brachfläche stehen lediglich 4 Bäume und vereinzelte Sträucher. Das Gelände ist abgeschlossen und wird nicht genutzt.

***Bei der Aufstellung des B-Planes wurde insbesondere folgende angrenzende geplante Nutzung berücksichtigt:***

Westlich an das Plangebiet grenzt der „Edelhof“, ein ehemaliges Rittergut (Baudenkmal, Teil eines Denkmalbereiches) an. Ein Teil des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des „Edelhofes“ wurde denkmalgerecht saniert. Hier hat 2022 eine Kindertagesstätte in Trägerschaft des diakonischen Werks im Kirchenkreis Halberstadt e.V. ihren Betrieb aufgenommen. Sie bietet Platz für 45 Krippen- und Kindergartenkinder. Im Außenbereich ist des Weiteren ein Spielplatz errichtet worden. Der Spielplatz der Kita soll außerhalb der Öffnungszeiten auch für die Bevölkerung bespielbar sein. In mehreren Etappen entwickelt die Stadt Gröningen gemeinsam mit privaten Investoren auf dem denkmalgeschützten "Edelhof" ein neues Quartier. Geplant ist eine fußläufige Verbindung zwischen dem Mischgebiet „Heinrich-Julius-Straße 11“ und dem neuen Quartier „Edelhof“. Der geplante Gehweg grenzt westlich an das Plangebiet an.

Bei der lagemäßigen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg) im B-Plan wurde die Weiterführung des Gehweges berücksichtigt.

### 3.6. Bodenbelastung und Bodensanierung

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde zum 1. Entwurf des B-Plans wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet altlastenverdächtige Standorte befinden und nicht mit hinreichender Sicherheit gesagt werden, ob es sich um Bereiche handelt, bei denen der Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und ob die geplante Nutzung mit dem Grad der Belastung zu vereinbaren ist. Dies ist erst nach orientierenden Untersuchungen i. S. v. § 3 Abs. 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung möglich.

Aus oben genannten Anlass hat die Verbandsgemeinde Westliche Börde am 05.04.2022 das Gutachterbüro Dr. Elzner & Partner mit einer Altlastenuntersuchung beauftragt.

Der Ergebnisbericht über die Altlastenerkundung vom Mai 2022 wurde dem Landkreis Börde zur fachtechnischen Auswertung übergeben.

Entsprechend dem Bericht wurden die entnommenen Proben zur Klärung der beiden relevanten Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden – Grundwasser entsprechend der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV analysiert.



Im Ergebnis wurden folgendes durch den Gutachter festgestellt:

Die PAK-Kontaminationen (**P**olyzyklische **A**romatische **K**ohlenwasserstoffe) wurden in markanten Höhen nur im Bereich der Überdeckung/Auffüllung bis 0,5 m nachgewiesen. Die Überschreitung des Grenzwertes der BBodSchV war nur lokal feststellbar. Eine Migration in tiefere Schichten oder in das Grundwasser war nicht erkennbar. Eine Gefährdung des Grundwassers ist somit nicht gegeben.

Damit muss eine Sanierung oder Sicherung nur in diesem oberen, teilweise kontaminierten Bodenbereich stattfinden.

**Zur Unterbrechung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Pflanze wurden vom Gutachter drei Möglichkeiten vorgeschlagen:**

**1. Bodenaustausch der oberen Bodenschicht bis 0,5 m**

*Es muss der Oberboden komplett abgetragen und neuer Oberboden aufgebracht werden. Bei den folgenden Baumaßnahmen wird dieser jedoch zum großen Teil wieder bis in die Gründungstiefe abgetragen, was somit kostenseitig zu prüfen wäre. Diese Variante wäre die wohl teuerste. Den Bauherren würde ein kontaminationsfreies Grundstück übergeben.*

**2. Abdeckung der oberen Bodenschicht mit ca. 0,3 m Mächtigkeit**

*Bei den Baumaßnahmen wird dieser jedoch zum großen Teil ebenfalls wieder bis in die Gründungstiefe abgetragen. Des Weiteren bleibt der kontaminierte Boden teilweise erhalten und ist nur überdeckt mit Bauwerken, Straßen, Wegen und Abdeckboden. Dies ist aus Sicht der Vorsorge und kostenseitig zu prüfen, wäre ein Kosten-/Nutzenkompromiss. Hier entstehen geringere Kosten, die Kontaminationen bleiben jedoch überdeckt erhalten.*

**3. Bau und Bodenaustausch/-abdeckung in den Grünanlagenbereichen**

*Da beim Bau der Gebäude, Wege, Straße und Parkplätzen ohnehin der Boden im Allgemeinen mindestens bis 0,5 m Mächtigkeit ausgehoben wird, bräuchten somit nur noch die Bereiche, in denen Grünanlagen, Wiese oder ähnliche bewachsene Bereiche vorliegen, mit einer neuen Oberbodenschicht (mind. 0,3 m) versehen werden. Dies könnte als Abdeckung oder Austausch erfolgen. Die höheren Entsorgungskosten fallen dann während der Bauphase an. Inwieweit der verbleibende Bereich dann auszubauen oder nur abzudecken wäre, ist zu prüfen. Der Austausch wäre die nachhaltigere Variante und die Abdeckung die kostengünstigere Lösung. Die Bauherren übernehmen hier jedoch teilweise die oberflächlich kontaminierten Grundstücke. Dies wäre der kostengünstigste Kosten-/Nutzenkompromiss und auf Grund der lokalen Belastung zu favorisieren.*

Die Verbandsgemeine Westliche Börde hat sich in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises Börde für die Variante 1 „Bodenaustausch der oberen Bodenschicht bis 0,5 m im gesamten Plangebiet“ entschlossen.

Diese Maßnahme stellt sicher, dass die angetroffenen Schadstoffe entfernt werden und dem Bauherren ein kontaminationsfreies Grundstück übergeben wird.

Entsprechend Stellungnahme des Landkreises Börde, SG Abfallüberwachung, Altlasten/ Bodenschutz vom 08.07.2022 steht bei Umsetzung der Variante 1 der geplanten Nutzung aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Der Bodenabtrag bis 0,50 m sowie die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberbodens wurden als Bedingungen für die in Kraftsetzung des B-Plans, unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen- Teil B aufgenommen. Siehe hierzu Kapitel 4.1. Begründung zum Punkt 5.

#### 4. Planinhalt und Auswirkungen

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern schaffen.

Hinsichtlich der Gebäudenutzung soll eine Mischnutzung ermöglicht werden, um damit den Bedarf an Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsraum abzudecken.

#### 4.1. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

##### **Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet wurde entsprechend der Zielsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet wird der Art der baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und dem Flächennutzungsplan entsprochen. Es wird damit der bestehende Gebietscharakter fortgeführt.

In Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen
8. Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

**Ausnahmsweise können zugelassen werden**, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauGB außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereiche.

**Der Zulässigkeitskatalog ist damit sehr weit gefasst. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Größe nicht für alle in Mischgebieten zulässigen Nutzungen. Die Umgebung des Vorhabengebiets wird nicht überwiegend gewerblich, sondern wesentlich durch das Wohnen geprägt.**

Um städtebauliche Spannungen bzw. eine Beeinträchtigung von den geplanten sowie benachbarten Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das zulässige Nutzungsspektrum eingeschränkt.

Eine Einschränkung wird bei den Gartenbaubetrieben; Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgenommen, hierfür besteht im Plangebiet kein Bedarf.

Durch den Ausschluss der o.g. Nutzungen im festgesetzten Mischgebiet wird die Eigenart des Baugebietes nicht gefährdet. Im Stadtgebiet Gröningen finden sich ausreichende andere Möglichkeiten für die Ansiedlung der o.g. Betriebe.

Aus den o. g. Gründen wird gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass im Plangebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig sind.

### **Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, die max. zulässige Firsthöhe (FH), die Traufhöhe (TH) als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

**Für das Mischgebiet** werden unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Reduzierung von Bodenversiegelung die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Sie liegt damit unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt, sodass in diesen Bereich der angedachte Ausbau zweier, gleichwertiger Vollgeschosse ermöglicht wird.

Die Höhe von Gebäuden soll an den Maßstab der Umgebung angepasst sein. Daher werden neben der Geschossigkeit auch die zulässigen First- und Traufhöhen begrenzt. Konkret wird die Traufhöhe (TH) mit maximal 6,50 m und minimal 4,00 m sowie die Firsthöhe (FH) mit maximal 10,00 m festgesetzt.

### **Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

In der Planzeichnung wurden Baugrenzen gemäß § 22 BauNVO in Form eines sog. Baufensters festgesetzt. Damit wird in Ergänzung der zulässigen GRZ die durch Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche definiert.

**Im Mischgebiet** wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Bei einer offenen Bauweise sind die Gebäude mit Abstandsflächen zu errichten. Die festgesetzte Bauweise in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht es, flexible Gebäudekubaturen zu errichten. Möglich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder auch Hausgruppen.

Mit der festgesetzten Bauweise wird eine aufgelockerte Hinterlandbebauung ermöglicht.

### **Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

#### *Erschließungsstraße*

Für das Plangebiet ist die Anordnung einer neuen inneren Erschließungsstraße erforderlich. Die Erschließung soll von der kommunalen Straße Heinrich-Julius-Straße aus erfolgen.

Im Bebauungsplan wurde eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Verkehrsraumbreite von 8,50 bis 6,50 m festgesetzt (Abgrenzung siehe Planzeichnung).

Innerhalb dieser Fläche ist eine 5 m breite Mischverkehrsfläche vorgesehen, welche eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer (PKW, Fußgänger, Radfahrer) zulässt. Die Detaillierung und der Ausbaustandard der neu zu erstellenden Verkehrsfläche erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung.

Der Abschluss der Erschließungsstraße erfolgt über eine Wendeanlage für Personenkraftwagen.

Die Straße kann **nicht von 3-achsigen Müllfahrzeugen** befahren werden. Die Anwohner des Plangebietes müssen daher an den jeweiligen Abfuhrtagen ihre Mülltonnen am gekennzeichneten Sammelplatz (östlich der Einfahrt zum Baugebiet) in der Heinrich-Julius-Straße zur Müllabfuhr bereitstellen.

Eine ausreichende Erschließung des Gebietes ist hierdurch gesichert. Die Straße soll öffentlich gewidmet werden.

#### *Gehweg*

In westlicher Verlängerung der Erschließungsstraße des Mischgebietes wurde eine Fläche für einen Gehweg mit einer Verkehrsraumbreite von 2,00 m festgesetzt.

Hiermit wird im Plangebiet selbst eine Gehverbindung geschaffen, die eine Verbindung zwischen dem Quartier „Edelhof“ mit Spielplatz westlich des Plangebietes und der Heinrich-Julius-Straße östlich des Plangebietes ermöglicht.

#### **Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Im B-Plan wurden öffentliche Grünflächen angrenzend an den Gehweg bzw. Wendehammer der Erschließungsstraße festgesetzt.

In der Grünfläche südlich des Gehweges ist die Errichtung einer Rigolenfüllkörperanlage geplant, in der das Niederschlagswasser der Straße zur Versickerung gebracht werden soll.

#### **Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 20 BauGB**

Für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Dies ist jedoch nicht damit gleichzusetzen, dass die Belange von Natur und Landschaft nicht zu berücksichtigen sind. Zur Berücksichtigung dieser Belange wurden im B-Plan Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Pflanzbestimmungen festgesetzt. Die Pflanzgebote betreffen den öffentlichen Verkehrsraum sowie die Baugrundstücke.

Des Weiteren wurden im Teil B der Textlichen Festsetzungen Pflanzenlisten mit empfehlendem Charakter (und nicht abschließend) aufgenommen.

Die Pflanzenlisten enthalten eine Auswahl standortheimischer Bäume, welche für die Erhaltung und Entwicklung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Lebensräume, der darin heimischen Tierwelt besonders geeignet sind.

Es soll die Entwicklung standortgerechter, gebietstypischer Pflanzenarten im Gebiet unterstützt werden. Damit wird ein Beitrag zur Entwicklung vielfältiger, landschaftstypischer Lebensräume für Flora und Fauna geleistet.

Des Weiteren wurden im B-Plan, unter Punkt 2.4 der textlichen Festsetzungen Teil B, Festsetzungen zum Artenschutz gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB** aufgenommen.

Unter Punkt 2.5 der textlichen Festsetzungen Teil B wurde **gemäß § 9 Abs. 6 BauGB** die Berücksichtigung der Gehölzschutzsatzung vom 14.10.2002 der Stadt Gröningen aufgenommen.

### **Höhenlage (§9 Abs. 3 BauGB)**

Aufgrund des erforderlichen Bodenabtrags von bis 0,5 m im Plangebiet, ist eine Geländeauffüllung erforderlich. Die Geländeauffüllung im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche erfolgt durch die Stadt Gröningen.

Die Geländeauffüllung der Baugrundstücke soll durch die künftigen Eigentümer erfolgen.

Die öffentliche Straße soll als erstes errichtet werden.

Zur Festlegung einer „neuen“ Geländeoberfläche war es erforderlich, Festsetzungen zur Geländehöhe und zum Auffüllmaterial gemäß § 9 Abs. 3 BauGB unter Punkt 3 der textlichen Festsetzungen Teil B aufzunehmen.

### **Bedingte Festsetzungen (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangebiet wurde die Bodenverschmutzung (PAK) noch nicht beseitigt. Siehe hierzu auch Kapitel 3.6.

Entsprechend Abstimmung mit dem SG Abfallüberwachung, Altlasten/ Bodenschutz des Landkreises Börde vom 08.07.2022 sind vor einer Bebauung der Flächen im Plangebiet folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Der Oberboden ist bis 0,50 m abzutragen.
- Die ordnungsgemäße Beseitigung des Oberbodens ist der unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird über eine bedingte Festsetzung gemäß §9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gesichert.

Zur Festlegung der Geländeauffüllung siehe Punkt 3 Höhenlage (gemäß § 9 Abs. 3 BauGB) der textlichen Festsetzungen Teil B.

## **4.2. Örtliche Bauvorschriften**

### **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA werden für das Plangebiet bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Form von örtlichen Bauvorschriften getroffen. Die Gemeinden können nach § 85 BauO LSA örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist.

Unter anderem können besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern getroffen werden. Örtliche Bauvorschriften sind entsprechend zu begründen.

### **Begründung der örtlichen Bauvorschrift**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB werden die Örtlichen Bauvorschriften als integrierte und selbstständige Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Damit der zusammenhängende Gesamtcharakter des Gebietes erhalten bleibt, wird als Geltungsbereich das gesamte Plangebiet bestimmt.

Es werden Gestaltungsvorgaben als örtliche Bauvorschriften vorgesehen, um eine Einfügung künftiger Bebauung in den Ortskern von Gröningen sicherzustellen. Zudem sind die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Bei den Festsetzungen wurde mit Blick auf die Begründbarkeit (rechtliche Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit) auch die Verhältnismäßigkeit berücksichtigt siehe hierzu Punkt 4.3. Belange des Denkmalschutzes. Die örtlichen Bauvorschriften umfassen Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer und der Fassaden.

Der Regelungsinhalt der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan im Einzelnen wurden im B-Plan, unter Punkt 4 der textlichen Festsetzungen Teil B, Pkt. 4 Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

### **Ordnungswidrigkeiten**

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 8 Abs. 6 Satz 2 KVG LSA mit einer mit einer Geldbuße bis zu fünftausend Euro geahndet werden.



### **4.3. Auswirkungen auf Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

**Der B-Plan hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege.**

Der B-Plan wird im Verfahren nach § 13a 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. Der § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird damit nicht umweltprüfungspflichtig.

#### **Belange von Natur und Landschaft**

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, 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 Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren bis zu einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> von der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 Satz 1-5 BauGB freigestellt.**

Hintergrund dieser gesetzlichen Regelung ist die Förderung der Innenentwicklung von Städten durch Nachnutzung von Brachflächen 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 eines Brachflächengrundstückes im Siedlungsbereich der Kernstadt Gröningen und einer maßvollen Verdichtung des Innenbereiches wird ein überwiegend in seiner Bodenfunktion beeinträchtigter Bereich einer geordneten baulichen Nutzung zugeführt, wodurch andere Flächen außerhalb des Siedlungsbereiches mit intakter Bodenfunktion erhalten bleiben können.

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. Es wurden im B-Plan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB aufgenommen, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren.

### **Gehölzschutz**

Im Plangebiet befinden sich Bäume und sonstige Gehölze. Der Schutz der Gehölze im beplanten Bereich gem. § 30 BauGB sowie im baurechtlichen Innenbereich gem. § 34 BauGB ergibt sich aus der „Satzung zum Schutz von Grünbeständen der Stadt Gröningen“ (Gehölzschutzsatzung) vom 14.10.2002.

Aus o.g. Gründen wurde unter Punkt 2.5 der textlichen Festsetzungen Teil B die Berücksichtigung der Gehölzschutzsatzung der Stadt Gröningen aufgenommen

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Die zentralen Vorschriften des besonderen Artenschutzes finden sich im § 44 BNatSchG, der für die besonders und die streng geschützten Tier- und Pflanzenarten Verbote für verschiedenartige Beeinträchtigungen beinhaltet.

Entsprechend § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote):

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Zu beachten ist, dass sich das Störungsverbot des Absatzes 1 des Paragraphen 44 BNatSchG neben den europäischen Vogelarten ausschließlich auf die streng geschützten Arten bezieht, während die restlichen Verbote für alle besonders geschützte Arten gelten.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG gelten für nach § 15 BNatSchG **zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft** sowie **nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben** im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches), besondere Maßgaben:

- Sind im Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht wird und die Beeinträchtigung nicht vermieden werden kann.
- Das Entnahmeverbot des Abs. 1 Nr. 1 gilt nicht für erforderliche Maßnahmen, die auf den Schutz der Tiere sowie ihrer Lebensformen abzielen (Umsiedlung u.ä.).
- Das Verbot des Abs. 1 Nr. 3, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben

betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

- Soweit erforderlich, können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.
- Für Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten gelten die Punkte entsprechend.
- Sind andere besonders geschützte Arten (d.h. keine Vogelarten, keine Arten des Anhanges IV der FFH-RL) betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs gemäß § 15 BNatSchG oder Vorhabens im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vor.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann.

Belange des Artenschutzes sind durch den B-Plan nicht erkennbar betroffen. Das Gelände befindet sich im Siedlungsbereich, es ist nach dem Rückbau des Altbestandes 2020 unbebaut. Auf der Brachfläche stehen lediglich 4 Bäume und vereinzelte Sträucher in den Randbereichen. Eine Baumfällung ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich. Eine wesentliche Änderung des derzeitigen Zustandes von Natur und Landschaft ist aufgrund der kurzfristigen Umsetzung des B-Planes nicht zu erwarten.

Zum Schutz brütender und aufziehender Vögel wurde eine Bauzeitenregelung im B-Plan festgesetzt.

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass aufgrund artenschutzrechtlicher Belange die geplante Bebauung nicht umgesetzt werden kann.

Weitergehende Untersuchungen sind auf Ebene des B-Planes nicht erforderlich.

### **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.

### **Belange des Gewässerschutzes**

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Aufgrund der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ist von keiner erheblichen Gefährdung des Grundwassers 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 in der Heinrich-Julius-Straße gewährleistet werden.

### **Belange der Luftreinhaltung**

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

### **Belange der Lärmbekämpfung**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Mit dem vorliegenden B-Plan werden keine anderen als in der Umgebung bereits vorhandenen Vorhaben zugelassen.

### **Belange des Denkmalschutzes**

#### ***Archäologische Denkmalpflege***

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, **Abt. Bodendenkmalpflege** vom 03.05.2021 befindet sich das Plangebiet im Bereich des archäologischen Flächendenkmals „historischer Ortskern Gröningen“. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Die archäologische Dokumentation kann baubegleitend erfolgen. Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen, § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen". Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

Aus o.g. Gründen wurden in die Planzeichnung folgende Hinweise zur

#### **Archäologischen Denkmalpflege** aufgenommen:

*Das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 DenkmSchG LSA Bestandteil des archäologischen Flächendenkmals "Historischer Ortskern Gröningen".*

*Erdarbeiten bedürfen gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.*

#### ***Bau- und Kunstdenkmalpflege***

Entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, **Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege** vom 03.05.2021 befindet sich das Plangebiet zwar auch im Umgebungsbereich von Kulturdenkmälern, ist aber vollständig als konstituierender Bestandteil eines Denkmalbereichs im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 DenkmSchG LSA ins nachrichtliche Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Es handelt sich um den Denkmalbereich Altstadt Gröningen.

Vorhaben im Plangebiet stehen damit vollumfänglich nach § 14 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.

Aufgrund des o.g. Sachverhaltes wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, mit dem Ziel denkmalrechtliche Konflikte zu vermeiden. Bei den Festsetzungen wurde mit Blick auf die Begründbarkeit (rechtliche Haltbarkeit und Durchsetzbarkeit) auch die Verhältnismäßigkeit beachtet. Hierbei wurde insbesondere berücksichtigt, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Hinterlandbebauung handelt und der überwiegende Teil der Grundstücke vom öffentlichen Raum (Heinrich-Julius-Straße und Ihleckenburg) aus nicht einsehbar sind.

Des Weiteren wurde berücksichtigt, dass direkt an das Plangebiet angrenzend, auf dem Grundstück „Heinrich-Julius-Straße 11 B, ein neues Wohnhaus im Bungalow-Stil genehmigt und errichtet wurde.

Unter Berücksichtigung des o.g. Genannten wird mit den festgesetzten örtlichen Bauvorschriften eine Einfügung der Neubebauung in Bezug auf Maßstäblichkeit und Gestaltung in die Umgebung gesichert.

Des Weiteren wurden in die Planzeichnung folgende Hinweise entsprechend der Stellungnahme der oberen Denkmalschutzbehörde zur **Bau- und Kunstdenkmalpflege** aufgenommen:

*Das Plangebiet ist ein Denkmalbereich (Altstadt Gröningen) nach §2 Abs.2 Nr.2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).*

*Vorhaben im Plangebiet stehen nach § 14 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 DenkmSchG LSA unter denkmalrechtlichem Genehmigungsvorbehalt.*

*Für die Bebauung ist eine denkmalrechtliche Genehmigung nach §14 DenkmSchG LSA durch die untere Denkmalschutzbehörde erforderlich.*

*Das gesamte Plangebiet wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Denkmalbereich nachrichtlich dargestellt.*

#### 4.4. Auswirkungen auf die Erschließung

##### **Die Belange**

- Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) u.
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

##### **erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

- eine Verkehrserschließung
- eine Ver- und Entsorgung (Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung)
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundsatz).

Dieses kann für das Plangebiet wie folgt gewährleistet werden:

##### Verkehrerschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene öffentliche Heinrich-Julius-Straße. Das Plangebiet erhält eine direkte Straßenanbindung zur Heinrich-Julius-Straße.

##### Ver- und Entsorgung des Plangebietes:

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Trink- und Abwasserverband Börde in 39387 Oschersleben (Bode), Magdeburger Straße 35.  
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an die Trinkwasserleitung in der Heinrich-Julius-Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der TAZV Vorharz in 38820 Halberstadt, Sargstedter 1-2.  
Es ist beabsichtigt, das Plangebiet an den Schmutzwasserkanal in der Heinrich-Julius-Straße anzuschließen. Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem Trink- und Abwasserverband Börde abzustimmen. Der Anschluss ist beitragspflichtig.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stadt Gröningen.  
Hinsichtlich der Prüfung der Regenwasserversickerungsmöglichkeit hat die Stadt Gröningen ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Entsprechend dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 08. Juli 2020 ist der Standort für eine Regenwasserversickerung nach DWA-A 138 eingeschränkt möglich (Bodenproben erfolgten im Bereich der geplanten Erschließungsstraße). Regenwasser kann über Rigolen- oder Schachtversickerungsanlagen in den Sanduntergrund versickert werden. Dabei sind Schachtungstiefen zwischen 2,5 m bis 2,9 m Tiefe unter GOK einzuplanen. Die Sande weisen korrelativ ermittelte Schichtdurchlässigkeiten von ca.  $1,0 \cdot 10^{-3}$  m/s bis  $2,5 \cdot 10^{-5}$  m/s auf.

Für die Errichtung einer Sickeranlage bedarf es nach § 8 Abs. 1 WHG der wasserrechtlichen Erlaubnis für diese Benutzung des Gewässers gemäß § 9 Abs. 1 WHG.

Das Niederschlagswasser der Straße soll über eine Rigolenfüllkörperanlage in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, südlich des Gehweges zur Versickerung gebracht werden.

Im Plangebiet besteht kein Anschluss an einen Regenwasserkanal.

- Das zuständige Energieunternehmen für die Elektro- und Energieversorgung ist die Avacon Netz AG mit Sitz in 39387 Oschersleben, Anderslebener Str. 62. Für die Energieversorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation außerhalb des B-Plangebietes im Bereich der Heinrich-Julius-Straße erforderlich. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit dem Energieversorger abzustimmen.
- Post/ Telekom: Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. In der Heinrich-Julius-Straße befinden sich Telekommunikationsanlagen. Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die konkreten Anschlussbedingungen mit der Deutsche Telekom AG abzustimmen.
- Breitbandausbau: Gröningen erhält ein kommunales Breitbandnetz. Ein Anschluss der Heinrich-Julius-Straße ist bis 2024 vorgesehen. Ein Anschluss des Mischgebiets ist vorgesehen.
- Abfallentsorgung: Träger der Abfallbeseitigung für Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle ist die Kommunalservice Landkreis Börde AöR. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche kann nicht durch dreiachsige Müllfahrzeuge angefahren werden. Die Anwohner des Plangebietes müssen daher an den jeweiligen Abfuhrtagen ihre Mülltonnen am gekennzeichneten Sammelplatz im Bereich der Heinrich-Julius-Straße zur Müllabfuhr bereitstellen.

### **Feuerschutz**

Für den Planbereich ist als gemeindlicher Grundschutz eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden entsprechend dem DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W405 erforderlich. Die Gewährleistung des Grundschutzes soll aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gesichert werden. Im Umkreis des Planungsgebietes befinden sich Hydranten, aus denen die Entnahme von Löschwasser möglich ist.

Im Zuge des weiteren Verfahrens ist dies mit dem zuständigen Wasserverband abzustimmen.



### **Allgemeine Gründungsmöglichkeiten zur geplanten Bebauung**

#### ***Hinweise entsprechend dem Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Baugrund und Umweltgesellschaft mbH vom 08. Juli 2020 zur Bauwerksgründung.***

Für die Bauwerksgründung wird eine biegesteif bewehrte, elastisch gebettete Bodenplatte mit umlaufender Frostschräge empfohlen (mindestens 0,8 m tief unter GOK).

Als Plattenunterlage sollte eine mindestens 0,5 m dicke, verdichtungsfähige und kapillarbrechende Schicht (Kiessand, Schotter o. ä.) hergestellt werden.

Je nach Standort und Gründungstiefe kann für die Plattenbemessung eine Bettungszahl von ca.  $k_s = 10 \text{ MN/m}^3$  (Gründung auf Ton, Mischboden oder Löß) in Ansatz gebracht werden.

Bei Gründung mittels Keller in 2,5 m bis 3,0 m Tiefe ist eine Unterbettung von 30 cm Dicke ausreichend. Die Abdichtung ist aufgrund von hydrologischen Gegebenheiten in WU-Beton auszuführen.

Für die Bebauung sollten gesonderte Baugrundgutachten für die jeweiligen Häuser erstellt werden.

## **4.4. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt**

Die Stadt Gröningen trägt die Kosten für die Aufstellung des **Bebauungsplanes**.

Die Durchführung des Bebauungsplanes erfordert:

- die Herstellung der festgesetzten öffentlichen Straße einschließlich Beleuchtung,
- die Anlage eines Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanals im Straßenraum,
- die Verlegung von Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation).

Die vorstehenden Maßnahmen werden, soweit sie nicht durch die Versorgungsträger selbst realisiert werden, durch die Stadt Gröningen übernommen. Die Refinanzierung erfolgt über den Grundstücksverkauf.

Die Kosten für die Planung und Erschließung werden in den Haushalt der Stadt Gröningen eingestellt.

## **5. Flächenbilanz**

➤ Fläche des Plangebietes:	<b><u>ca. 5.440 m<sup>2</sup></u></b>
davon als Mischgebiet (MI):	ca. 4.505 m <sup>2</sup>
davon als öffentliche Verkehrsfläche (Straße):	ca. 810 m <sup>2</sup>
davon als öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg):	ca. 20 m <sup>2</sup>
davon als öffentliche Grünfläche:	ca. 105 m <sup>2</sup>