

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Bebauungsplan 04-2016wo
"Wohngebiet Krondorfer Wiesen",
OT Stadt Wolfen

- Satzungsexemplar -

Juli 2017

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



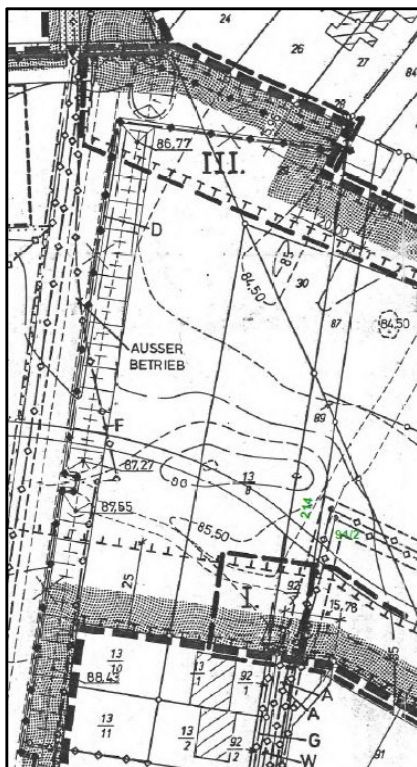
Zusammenfassung der Änderungen des Bebauungsplanes 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", OT Stadt Wolfen

Vorentwurf -> Entwurf

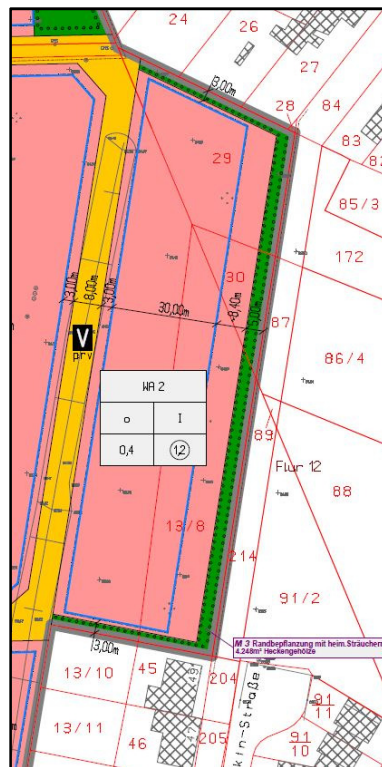
Der B-Plan Nr.01/93 "Neuer Friedhof Wolfen", der durch den Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" in Teilbereichen überplant wird, beinhaltet Festsetzungen mit Flächen für Ersatzmaßnahmen aus den Bebauungsplänen Nr.02/90 Markt (Ersatzmaßnahme I.) und Nr.04/91 Zentrum Ost (Ersatzmaßnahme III.). Da die Vorhaben aus den Bebauungsplänen noch nicht realisiert wurden, ist auch noch keine Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgt.

Im Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" sind die Flächen für Ersatzmaßnahmen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Eine doppelte Belegung der Flächen ist aufgrund der vorhandenen Zweckbindung nicht möglich.

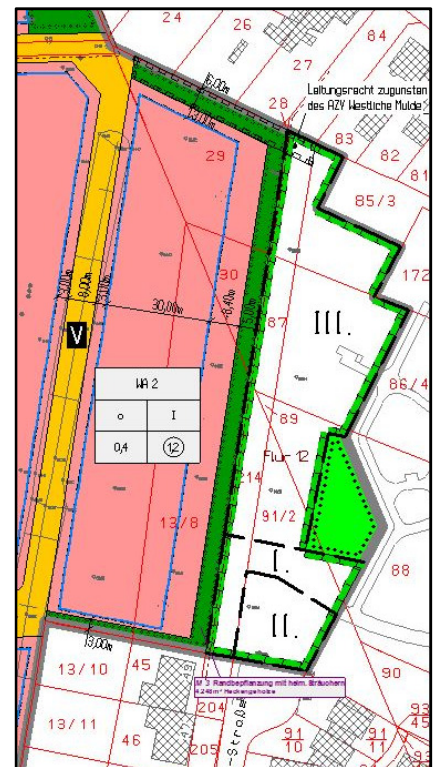
Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich in östlicher Ausdehnung um 4.860 m² (auf 78.423 m²) erweitert, so dass die Flächen für Ersatzmaßnahmen in den Erweiterungsbereich (Friedhofserweiterungsfläche) 1:1 verlagert werden konnten und sich so weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr.01/93 "Neuer Friedhof Wolfen" befinden. Die Restflächen bleiben im Bestand erhalten (u.a. Ersatzmaßnahme II aus dem Bebauungsplan Nr.03/91 Zentrum West).



Auszug Bebauungsplan Nr.01/93
"Neuer Friedhof Wolfen"



Auszug Bebauungsplan 04-2016wo
"Wohngebiet Krondorfer Wiesen"
- Vorentwurf -

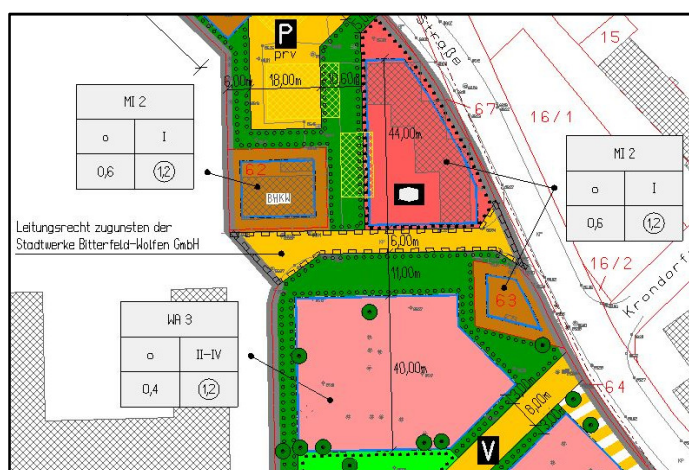


Auszug Bebauungsplan 04-2016wo
"Wohngebiet Krondorfer Wiesen"
- Entwurf -

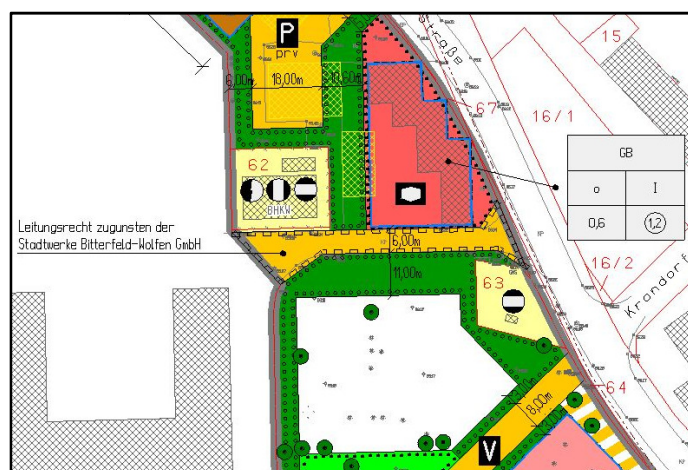
Entwurf -> Satzung

Die südlich des Blockheizkraftwerkes (BHKW) ausgewiesene Wohnbaufläche (WA3) wurde entfernt und als Weißfläche dargestellt. Ursächlich dafür ist die Einbeziehung eines zusätzlichen, bereits vorhandenen Lärmgutachtens für das BHKW (Abnahmemessung durch die öko-control GmbH vom 08.04.2010) welches zum Zeitpunkt der Entwurfsgestaltung nicht vorlag und in dessen Ergebnis Auswirkungen für diese Fläche nicht ausgeschlossen werden können. In der vorliegenden Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüro Ulrich Diets (vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017) sind diese Werte nicht berücksichtigt. Eine Überarbeitung der Fläche erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in einem gesonderten Verfahren.

Die Kennzeichnung der baulichen Nutzung des BHKW und der Gasverteilerstation (als Fläche für Versorgungsanlagen) sowie die Ausweisung des Jugendclubs als Fläche für Gemeinbedarf mit einer Anpassung der Baugrenze an die vorhandene Gebäudekubatur wurden überarbeitet.



Auszug Bebauungsplan 04-2016wo
"Wohngebiet Krondorfer Wiesen"
- Entwurf -



Auszug Bebauungsplan 04-2016wo
"Wohngebiet Krondorfer Wiesen"
- Satzung -

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen (Biotopwertanalyse) vom 04.01.2017, erstellt durch das Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung Thomas Eisel
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben vom 05.12.2016, erstellt durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff
- Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Rahmen einer Wohnbebauung im Bereich "Alte Kaserne Bitterfeld-Wolfen" vom 07.04.2017, erstellt durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff
- Ingenieurgeologisches Gutachten Erschließung Baugebiet "Kronendorfer Wiesen" vom 30.03.2017, erstellt durch das Ing.-Büro Volz
- Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen (Blendgutachten) auf das Wohngebiet "Kronendorfer Wiesen" vom 07.04.2017, erstellt durch Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V.
- Schallimmissionsprognose vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017, erstellt durch Schallschutzbüro Ulrich Diete

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.7

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Reudener Straße
- Westlich:
durch das Heinrich-Heine-Gymnasium, Stadthof Bitterfeld-Wolfen und PV-Freiflächenanlage "Ehemalige Kaserne"
- Südlich:
durch die Flurstücke 41 und 43 der Flur 9 und Gartengrundstücke der Clara-Zetkin-Straße
- Östlich:
durch die westliche Wohnbebauung und Gartengrundstücke der Clara-Zetkin-Straße und die Flurstücke 85/3, 86/4, 88 und 172 der Flur 12

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



© 2009 GeoBasis-DE/BKG
© 2016 Google
(Auszug Google Earth)

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Kasernengelände der Nationalen Volksarmee (NVA), welcher allerdings nach der Wiedervereinigung (ca. 1950 - 1992) aufgegeben wurde.

Von der ursprünglichen Nutzung lässt sich das Gelände territorial in zwei Abschnitte unterteilen, die in ihrer Charakteristik auch heute noch erkennbar sind.

Die nördlich liegenden Flächen wurden während der militärischen Nutzung in erster Linie sensibel genutzt (Stabsgebäude, Unterkünfte, Kino). Nach der militärischen Nutzung wurden Gebäudeteile bis 2007 als Verwaltungssitz der Stadt Wolfen genutzt und nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim im Jahr 2007 zur Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgegeben.

Seitdem sind diese Gebäude durch Leerstand und Verfall charakterisiert. Lediglich das Jugendzentrum "Krondorfer Jugendtreff" als soziale Einrichtung sowie das Blockheizkraftwerk (BHKW) der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen und eine Gasverteilerstation befinden sich innerhalb der Liegenschaft aktuell noch in Nutzung.

Der südliche Bereich des Gebietes wurde als Truppenübungsplatz genutzt, was auch heute noch anhand der teilweise versiegelten Flächen und Strukturen der ehemaligen Schießanlage erkennbar ist.

Ohne Nutzung hat sich dieses Gebiet als Sukzessionsfläche mit flächig ausgebildeten Gebüschern und Offenlandbereichen entwickelt. Es gibt großflächige Ablagerungen von illegal entsorgtem Bauschutt, Grünschnitt, Schrott und Hausmüll.

Die östlichen Flächen sind ehemalige Erweiterungsflächen für den Friedhof und werden nicht mehr benötigt. Der Verzicht begründet sich darin, dass in der Stadt Bitterfeld-Wolfen jeder Ortsteil über einen Friedhof verfügt und die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplan 01/93 "Neuer Friedhof Wolfen" gab es die Stadt Bitterfeld-Wolfen in der heutigen Rechtsform noch nicht. Des Weiteren ist dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen wird nach den Prognosen des statistischen Landesamtes im Jahre 2025 ca. 36.000 Einwohner haben. Dies entspricht einem Bevölkerungsverlust von ca. 6.000 Einwohnern. Dieser Wandel hat u.a. auch Auswirkungen auf öffentliche Anlagen wie zum Beispiel Friedhöfe. Der Bedarf muss an die Bevölkerungsentwicklung angepasst werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" erfasst Flächen, die bereits Inhalt des Bebauungsplan 03-2014wo "Photovoltaik Ehemalige Kaserne", in-Kraft-getreten am 08.08.2015 (Planverfasser Ingenieurbüro Ladde) und des Bebauungsplanes Nr. 01/93 "Neuer Friedhof Wolfen" sind.

Die bereits bestehenden Bebauungspläne werden teilweise überplant (Flurstücke 12/4, 13/18 13/8, 29 und 30 der Flur 9 sowie 84, 86/4, 87, 88, 89, 91/2, 172 und 214 der Flur 12). Damit werden die vorgenannten Bebauungspläne durch den neuen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich ersetzt. Es gilt der Grundsatz neues Recht verdrängt altes Recht. Die Festsetzungen werden mit in Kraft treten des Bebauungsplan Bestandskraft erhalten.

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gemischte Baufläche und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen. Soweit die vorliegende Planung den Festsetzungen des Flächennutzungsplans widerspricht, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung sind Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche eingestuft.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Wolfen.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Wolfen]:

22	Flur 8
24	Flur 8
61	Flur 8
62	Flur 8
63	Flur 8
12/4	Flur 9
13/8	Flur 9
13/18	Flur 9
29	Flur 9
30	Flur 9
84	Flur 12 (teilweise)
86/4	Flur 12 (teilweise)
87	Flur 12
88	Flur 12 (teilweise)
89	Flur 12
91/2	Flur 12 (teilweise)
172	Flur 12 (teilweise)
214	Flur 12

Die Gesamtfläche beträgt 78.423 m².

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Erstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 BauGB festgeschrieben.

Durch einen privaten Investor soll eines der größten zusammenhängenden Wohngebiete innerhalb des Stadtgebietes von Bitterfeld-Wolfen der letzten 20 Jahre erschlossen werden.

Zwischen dem Ortsteil Reuden und dem Siedlungsbereich Krondorf (Ortsteil Stadt Wolfen) gelegen, bildet die verkehrliche Anbindung an die Reudener Straße als Ortsteilverbindungsstraße sowie die bereits vorhandene infrastrukturelle Erschließung des direkt angrenzenden Umfeldes gute Voraussetzungen für die Entwicklung neuer, moderner Wohnbauflächen.

Die vorhandene, ungenutzte Gebäudesubstanz wird zurückgebaut, Wege und alte Verkehrsflächen aufgebrochen. Es findet eine komplette Entsiegelung des Erschließungsgebietes statt.

Das neu entstehende Wohngebiet lässt sich in zwei Teilbereiche gliedern.

Während im Süden ca. 30 Grundstücke für die Bebauung mit Eigenheimen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise erschlossen werden sollen, schaffen die Festsetzungen für die nördlich gelegenen Baufelder die Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 10 Wohnblöcken mit je 15-20 Wohneinheiten. Die modern angelegte

Wohnanlage soll alters- und behindertengerechten Wohnraum bieten. Ausreichend Parkmöglichkeiten werden in Außenstellplätzen angeboten. Als Mindestanforderung für die Wohnblöcke wurden 1,5 Stellplätze/ Wohneinheit festgesetzt. Diese können sich auch außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Abweichungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen möglich.

Die 2- bis 4-geschossigen Gebäude werden mit Fahrstühlen ausgestattet.

Erschlossen werden die Flächen über eine neu zu errichtende innere Erschließungsstraße.

Die Eigenheimstandorte wurden in WA1 und WA2 gegliedert. Neben einer Strukturierung der Anzahl der Vollgeschosse (westlich WA1 mit I-II Vollgeschosse und östlich WA2 mit I Vollgeschoss) ist auch das Blendschutzgutachten dafür maßgebend. Mit größer werdendem Abstand zur Emissionsquelle sinkt die Wahrscheinlichkeit einer Blendung, WA2 ist blendfrei. Um eine mögliche Blendung für WA1 auszuschließen, wurde eine maximale Firsthöhe von 95,00m üNNH festgesetzt. Um im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens eine Prüfung der Höhenangaben durchführen zu können, wurde auf der Planzeichnung ein Höhenfestpunkt in der Reudener Straße ausgewiesen (bestehende Schachtabdeckung).

Zwei bereits bestehende Grünanlagen mit parkähnlichen Eigenschaften sollen erhalten, aufgewertet und in das Wohnkonzept integriert werden. Zudem wurden Festsetzungen für zu erhaltende Bäume getroffen. Ziel der Planung ist es möglichst viele Elemente der Grünflächenplanung einzubeziehen.

Der Jugendclub "Krondorfer Jugendtreff" bleibt in seinen vorhandenen Ausmaßen unverändert bestehen und wird in das neue Umfeld integriert (Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Flächen für den Gemeinbedarf).

Das Blockheizkraftwerk der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen ist für Reparatur- und Wartungsarbeiten weiterhin über die bestehende Zufahrt anzubinden. Das BHKW und die Gasverteilerstation wurden entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen gekennzeichnet.

Die im Süd-Westen des Geltungsbereiches angrenzende Photovoltaik-Freiflächenanlage (SO Photovoltaik) wurde im Jahr 2015 errichtet. Die Planstraße B - Feuerwehrumfahrung soll verlegt werden und näher an die Module heranrücken.

Der im Zuge der Errichtung der PV-Anlage als Auflage zum Blendschutz festgesetzte Erdwall wird von Norden bis auf Höhe des Flurstückes 13/14 (Clara-Zetkin-Straße 41) zurückgebaut und auf dem Flurstück 12/4, unmittelbar an die Photovoltaikanlage angrenzend, neu errichtet. Durch den Teilrückbau entstehen für die Anwohner der Clara-Zetkin-Straße keine negativen Auswirkungen (Blendschutz - blendfrei).

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Der Geltungsbereich ist geteilt in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO und ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO (Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergie) dienen).

Im **Allgemeinen Wohngebiet** zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nach § 4 (2) 1, 2 und 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen nach § 4 (3) 1, 2 und 3 BauNVO.

Im **Mischgebiet** zulässig sind Wohngebäude; Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nach § 6 (2) 1, 2, 3, 4, 5 und 8 BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Basierend auf der aktuellen Nutzung, der angrenzenden Bestandssituation und der geplanten Nutzungsstruktur wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und Sonstiges Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

MI - Mischgebiet

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
- b) Die Geschößflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt drei bis vier.

GB - Fläche für Gemeinbedarf

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.

WA 1 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins bis zwei.
- d) Bei Gebäuden mit geneigten Dächern beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 95,00m üNHN. Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 95,00m üNHN.

WA 2 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt eins.

WA 3 - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschoßflächenzahl ist auf ein Höchstmaß von 1,2 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei bis vier.

SO 2 - Sondergebiet Photovoltaik

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden nicht überschritten. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind auch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche auf die Grundflächenzahl mit anzurechnen.

Grundflächenzahl (GRZ):

Geplant ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaikmodulen. Dies führt zu einer minimalen direkten Bodenversiegelung durch Ständerwerke und Wechselrichter. Zwischen den einzelnen Elementen verbleiben jedoch spezifische Abstände in Form nutzungsfreier Räume zwischen den Modulen, die als Vegetationsfläche (Kräuterrasen) auch weiterhin eine eigene Nutzung erfahren und als Fläche für den Grünausgleich dienen. Deswegen wird im Plan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die somit die Belegungsdichte der Module innerhalb des Plangebietes regelt.

Höhe baulicher Anlagen (§18 (1) BauNVO):

Die Unterkante der Modulflächen muss mindestens 0,50m über der Geländeoberkante liegen, die Oberkante der baulichen

Anlagen darf maximal 2,50m über die Geländeoberkante hinausragen. Dabei werden die Höhen von der Geländeoberkante lotrecht zur Modulkante gemessen. Die Festsetzung der Maximalhöhe stellt eine landschaftliche Einbindung sicher, die Minimalhöhe ermöglicht eine Grünlandnutzung der Flächen und sorgt dafür, dass der Abfluss des Regenwassers und die Funktionsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben.

Für technische und sonstige Nebenanlagen wird eine maximale Höhe von 3,00 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

- 1.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohngebietes gesichert werden.

- 1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Pro Grundstück im WA1 und WA2 werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- b) Die Stellplätze für Eigenheime sind grundsätzlich innerhalb der Grundstücksgrenze vorzusehen.
- c) Pro Wohneinheit im WA3 und MI1 werden 1,5 Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- d) In den Bauflächen WA1 und WA2 ist die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,00m ist einzuhalten.

Um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Straßenraum auszuschließen und eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

- 1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- a) In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch max. 10,00 m.
 - b) Die Errichtung von fußläufigen Verbindungen innerhalb der Grünflächen ist zulässig.
- 1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
- a) Für die Dachentwässerung ist so weit wie möglich eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.
 - b) Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Kanälen zu sammeln und über Rigolen zu versickern.

1.7 Blendschutzwall

Um mögliche Blendwirkungen auszuschließen, ist ein Schutzwall anzulegen, zu erhalten und entsprechend der textlichen Festsetzung zu bepflanzen.

Die Endhöhen des Blendschutzwalls (OK Blendschutz) sind den Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

Blendschutzwall Länge: 308m

Von der festgesetzten Höhe des Blendschutzwalls kann ausnahmsweise abgewichen werden, sofern durch ein Blendgutachten der Nachweis erbracht wird, dass der Schutz der Nachbarschaft auch durch eine geringere Höhe sichergestellt wird oder aber im Einzelfall der Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Blendwirkungen eine Erhöhung erfordert.

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und sind als Festsetzungen von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie als zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen vorgesehene bauliche Vorkehrungen zulässig. Auf der Grundlage des BImSchG ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Immissionen können durch Blendeinwirkungen, ausgehend von den Solarmodulen, hervorgerufen werden. In der Regel treten diese nur auf, wenn direkte Sichtverbindung zwischen Solarmodul und schutzbedürftigen Räumen besteht und der Abstand weniger als 100m beträgt. Bei ausgedehnten Photovoltaikparks können lt. LAI-Lichtrichtlinie auch bei Entfernungen >100m Blendeinwirkungen auftreten, sodass auch für WA1 und WA2 trotz des zur Wohnbebauung vorgesehenen Abstandes bauliche Blendschutzmaßnahmen für erforderlich erachtet werden.

Licht gehört gemäß § 3 Abs. 2 BImSchG zu den Immissionen und gemäß § 3 Abs. 3 BImSchG zu den Emissionen i.S. des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem BImSchG zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Als schädliche Umwelteinwirkung gilt eine Blendwirkung erst, wenn diese an mehr als 30 Minuten pro Tag und mehr als 30 Stunden pro Jahr auftritt (LAI-Lichtrichtlinie).

- 1.8 Im Mischgebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
(WZ-Nr. 47.75)
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel,
Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
- Zeitungen, Zeitschriften:
Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
- Apotheken:
Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen:
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere:
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
(WZ-Nr. 47.76.29)
ohne Heimtiernahrung
- medizinische und orthopädische Artikel:
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation:
Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe:
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse
(WZ-Nr. 47.78.3)
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe:
Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren:
Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
(WZ-Nr. 47.63.0)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
(WZ-Nr. 47.41)
Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische
Erzeugnisse - ohne Elektro Großgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
- Foto, Optik:
Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)

- Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände:
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51)
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
- Musikalienhandel:
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck:
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel:
Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör:
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

1.9 Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden

Bei Gebäuden, die einseitig durch Verkehrsgeräusche belastet sind, können schutzbedürftige Räume und Außenbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) häufig dadurch ausreichend geschützt werden, dass sie auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei zu hohen Pegeln vor der Fassade können wenigstens die Innenräume durch schalldämmende Außenbauteile, in der Regel Fassaden und Fenster (siehe DIN 4109), geschützt werden. Für ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern müssen gegebenenfalls schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahme M 1 - Straßenbegleitgrün

3.105 m² Stauden und ökologische Rosen (halbgefüllt)

Arten:

Prachtkerze	Gaura lindheimeri
Schmalbl. Herbstaster	Aster oblongifolius „October Skies“
Sonnenhut	Rudbeckia fulgida deamii
Walzenknöterich	Bistorta amplexicaule speciosum
Rose „Bingo Meidiland“	
Rose „Ice Meidiland“	
Rose „Magic Meidiland“	
Rose „Red Meidiland“	

Pflanzdichte: 3-5 Pflanzen/ m² je nach Art und Wuchsverhalten

2.2 Maßnahme M 2 - Mischbestand Laubholz, nur heim.Arten

840 m² Mischbestand Laubholz, nur heim.Arten

Arten:

Flatter - Ulme	Ulmus laevis
Traubeneiche	Quercus petrea
Winterlinde	Tilia cordata

10 Bäume,

Pflanzabstand: 10 m,

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Pflanzabstand vom Weg: ca. 2,0 m

Pflanzabstand vom Zaun mind. 3,0 m

2.3 Maßnahme M 3 - Damm- und Randbepflanzung zwischen PV-Feld und Wohnbebauung

4.248 m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Hunds - Rose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare

2.550 Stück Sträucher,

Pflanzung ein- bis zweireihig,

Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

Die Dammkrone ist mit einer ca. 10cm tiefen Erdmulde zu versehen. Es ist eine 5-8 cm dicke Rindenmuldschicht aufzubringen, die mit einer darüber gelegten Kokosmatte zu schützen ist.

Art:

Feuerdorn *Pyracantha coccinea*

580 Stück,

Pflanzung zweireihig, im Versatz,

Pflanzabstand 1 m

Pflanzgröße: Solitärcontainer h 100-125

Damm auf der Seite zur PV-Anlage

Art:

Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum* "Clavey's Dwarf"

Pflanzung zweireihig, im Versatz,

Pflanzabstand 1 m

2.4 Maßnahme M 4 - Baum-Strauch-Hecke

1.650m² Heckengehölze

Arten:

Felsenbirne *Amelanchier ovalis*

Gemeine Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Blutroter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Schlehe/ Schwarzdorn *Prunus spinosa*

Kornelkirsche *Cornus mas*

Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus*

Hunds - Rose *Rosa canina*

Weißdorn *Crataegus monogyna*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Liguster *Ligustrum vulgare*

825 Stück Sträucher,

Pflanzung meist dreireihig,

Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

19 Stück hochstämmige Bäume

Art:

Winterlinde *Tilia cordata* (Rancho)

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

- 2.5 Maßnahme M 5 - Mesophiles Grünland
 933m² Kräutereinsaat
 2x im Jahr zu mähen - Schnittgut beseitigen
 Folgende Arten sind in der Mischung enthalten:

Achillea millefolium	0,02	g/m ²
Agrostis capillaris	0,05	g/m ²
Anthoxanthum odoratum	0,3	g/m ²
Anthriscus sylvestris	0,02	g/m ²
Campanula patula	0,002	g/m ²
Campanula rotundifolia	0,003	g/m ²
Cardamine pratensis	0,057	g/m ²
Centaurea jacea	0,021	g/m ²
Crepis biennis	0,008	g/m ²
Daucus carota	0,03	g/m ²
Dianthus carthusianorum	0,017	g/m ²
Filipendula vulgaris	0,027	g/m ²
Galium album	0,018	g/m ²
Geranium pratense	0,12	g/m ²
Hypericum perforatum	0,0033	g/m ²
Knautia arvensis	0,04	g/m ²
Lathyrus pratensis	0,11	g/m ²
Leucanthemum vulgare	0,008	g/m ²
Pastinaca sativa	0,04	g/m ²
Pimpinella major	0,034	g/m ²
Plantago lanceolata	0,032	g/m ²
Plantago media	0,0048	g/m ²
Poa pratensis	0,16	g/m ²
Ranunculus acris	0,048	g/m ²
Rumex acetosa	0,011	g/m ²
Salvia pratensis	0,036	g/m ²
Trifolium pratense	0,054	g/m ²
Trifolium repens	0,0069	g/m ²
Trisetum flavescens	0,078	g/m ²
Vicia cracca	0,205	g/m ²
Mischung	1,564	g/m ²

- 2.6 Maßnahme M 6 - Baumreihe in ökologischen Rosen
 5 Stück Bäume
 Art:
 Winterlinde Tilia cordata "Rancho"
 5 Bäume,
 Pflanzabstand: ca. 9 - 10 m,
 Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16
 Pflanzabstand vom Weg: ca. 2,0 m
 Pflanzabstand vom Zaun mind. 3,0 m

- 2.7 Maßnahme M 7 - Fachgerechter Baumschnitt von Großbäumen
 2x 9 Stück Großbäume in der Altersphase
 Höhe: 10 - 20 m
 Durchführen eines fachgerechten Kronenschnittes

- 2.8 Maßnahme M 8 - Rund um das PV-Feld
Aufstellen von 20 Sitzkrücken
- 2.9 Maßnahme M 9 - Baumreihe an der Reudener Straße
4 Stück Bäume
Art:
Scharlach - Kastanie - Aesculus x carnea „Briotii“
4 Bäume,
Pflanzabstand: ca. 9 - 10 m
Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16
- 2.10 Maßnahme M 10 - Strauch-Hecke
1.418m² Heckengehölze
Arten:
Felsenbirne Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn Prunus spinosa
Kornelkirsche Cornus mas
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Hunds - Rose Rosa canina
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
850 Stück Sträucher,
Pflanzung zweireihig bis flächig
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100
- 2.11 Maßnahme M 11 - Baum-Strauch-Hecke
5.099m² Heckengehölze
Arten:
Felsenbirne Amelanchier ovalis
Gemeine Heckenkirsche Lonicera xylosteum
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Schlehe/ Schwarzdorn Prunus spinosa
Kornelkirsche Cornus mas
Gemeiner Schneeball Viburnum opulus
Hunds - Rose Rosa canina
Weißdorn Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen Euonymus europaeus
Liguster Ligustrum vulgare
480 Stück Sträucher,
Pflanzung meist dreireihig,
Pflanzgröße: v.Str oB 5 Tr h 60-100

44 Stückhochstämmige Bäume

Art:

Winterlinde

Tilia cordata (Rancho)

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 14 - 16

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämmige nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen.

Alle flächigen Gehölzpflanzungen sind mit einem Wildschutzzaun einzufrieden. Dieser Wildschutzzaun ist mindestens 5 Jahre vorzuhalten. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden. Wiesenflächen sind auch nach der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 2x jährlich in dem vorgeschriebenen Zeitraum zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

2.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über einen neu zu errichtenden Kanal in das öffentliche Kanalnetz in der Reudener Straße eingeleitet und dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Der Schmutzwasserhausanschluss des Stadthofes ist an die geplante Erschließungsanlage zur Schmutzwasserentsorgung anzuschließen. Erst dann ist ein Rückbau bzw. Überbauung der Grundstücksentwässerungsanlage zulässig.

Bestehende Grundstücksentwässerungsanlagen im Bereich MI2 sind zu schützen bzw. so umzuverlegen, dass eine gefahrlose Abwasserentsorgung jederzeit gewährleistet ist.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, soll in gereinigter Form der Versickerung zugeführt bzw. in Zisternen, Teichen usw. zur weiteren Nutzung zwischengespeichert werden. Eine Vernässung der Grundstücke ist durch den Bauherren durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Für Niederschlagswasser, welches von den versiegelten Verkehrsflächen anfällt, ist eine Rigolenversickerung vorgesehen.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke-Gruppe Bitterfeld-Wolfen.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Stadtwerke-Gruppe Bitterfeld-Wolfen stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Im östlich angrenzenden Wohngebiet in der Clara-Zetkin-Straße befinden sich Unterflurhydranten DN80. Im nördlichen Zufahrtsbereich (von der Reudener Straße) befindet sich ein Unterflurhydrant DN200.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

Im Plangebiet sollte ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (Geschoßflächenzahl 0,7 - 1,2) für einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch neu erschlossen und über den neu entstehenden Knotenpunkt im Bereich Krondorfer Straße/ Reudener Straße in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden.

Die Abmessungen der ausgewiesenen Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die Planung der Verkehrsanlagen entsprechend der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) erfolgen kann.

Die Rechte und Pflichten (Grunddienstbarkeiten, Herstellung und Sanierung der Verkehrsanlagen, Übergabe, Widmung usw.) werden in einem Erschließungsvertrag geregelt.

Der Investor stellt die Straßen fachgerecht her und übergibt diese dann an die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit der Übergabe und Abnahme durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen gelten die Straßen für die Nutzung durch den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr, Radfahrer und Fußgänger als öffentlich gewidmet.

2.8 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es wurde eine Schallimmissionsprognose durch das Schallschutzbüro Diete angefertigt (vom 19.04.2017 und Ergänzung vom 28.04.2017).

Das Gutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

2.8.1 Immissionen durch Verkehrsgeräusche

Das vorliegende Gutachten vom Schallschutzbüro Diete untersucht die Schallimmissionen, die durch den Verkehrslärm in der Reudener Straße verursacht werden. Im Konkreten wurden folgende Ausgangszustände betrachtet:

- 1) - 30km/h für alle Kfz
 - keine Lkw über 7,5t von 20:00 Uhr bis 08:00 Uhr
 - Straßenbelag Pflaster und Asphalt
- 2) - 30km/h für Lkw und Busse
 - 50km/h für Pkw
 - Straßenbelag Pflaster
- 3) - 30km/h für alle Kfz
 - Straßenbelag Pflaster

Ausgehend von der Aufgabenstellung, den aktuellen Zählwerten 2017, der Hochrechnung auf 2027 und den Festlegungen aus der Aufgabenstellung ergaben die Berechnungen für das Jahr 2027 an 19 maßgebenden Immissionsorten (IO)

- 1) a) mit Pflaster an 3 IO nachts leichte Überschreitungen
b) mit Asphalt an allen IO keine Überschreitungen
- 2) An 4 IO tags und an 6 IO nachts Überschreitungen.
- 3) An 3 IO tags und an 4 IO nachts Überschreitungen.

Zwischenzeitlich wurde die in der Aufgabenstellung zur Schallimmissionsprognose der Verkehrsgeräusche unter Punkt 3 untersuchte Variante umgesetzt. Die Geschwindigkeit wurde für alle Kfz auf 30 km/h begrenzt. Der Fahrbahnbelag wurde nicht verändert (Pflaster). Anhand der Berechnungen kommt es an den Immissionsorten 08, 09 und 10 tags und 07, 08, 09 und 10 nachts zu Überschreitungen. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 werden um bis zu 6 dB(A) am Tag und bis zu 11 dB(A) in der Nacht überschritten.

Maßnahmen:

Für die Immissionsorte IO 07-10 sind passive Lärminderungsmaßnahmen vorzusehen.

Möglich wäre, dass die schutzbedürftigen Räume (Wohnzimmer, Kinderzimmer und Schlafzimmer) mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse III und lärmgedämmten Lüftungen versehen werden.

Begründung:

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 kann (insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen) zugelassen werden, wenn nachvollziehbar die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse begründet wird.

Primär sind Planerische und organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung der Lärmentstehung vorzusehen.

Eine Vermeidung von Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr auf der Reudener Straße ist nicht möglich, da diese als Zuwegung für bestimmte Einrichtungen und Ortschaften erforderlich ist. Sie ist fest im städtebaulichen Verkehrskonzept verankert, unabhängig von dem geplanten Wohngebiet. Für dieses wird sie als Zuwegung zwingend erforderlich sein. Möglichkeiten zu einer geänderten Trassenführung schließen sich aus der vorhandenen Bebauung und des nur in einem bestimmten Maße vorliegenden Platzangebotes aus. Das geplante Baufeld ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eingegrenzt.

Als Maßnahme zur Emissionsminderung wurde bereits eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h vorgenommen.

Des Weiteren ist in die städtebauliche Planung aufgenommen, dass die Fahrbahn mit einer Asphaltdeckschicht versehen werden soll.

Als Maßnahme zum passiven Schallschutz wird der Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern benannt. Möglich

wäre auch, durch eine entsprechende Gebäudeanordnung, die schutzwürdigen Räume nach DIN 4109 an der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

2.8.2 Immissionen durch Gewerbelärm

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich gewerblicher Anlagen. Dies betrifft zum einen das im Norden angrenzende BHKW der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH (einschließlich der Nebenanlagen) und im westlichen Bereich die angrenzende Photovoltaikfreiflächenanlage.

Die Emissionen des BHKW haben einen relevanten Einfluss auf die im Bebauungsplan ausgewiesene Weißfläche. Für diese Fläche ist in einer (ggf.) künftigen Planung zu ermitteln, welche Geräuschemissionen durch das BHKW hervorgerufen werden.

Dies hat unter Berücksichtigung der Abnahmemessung der öko-control GmbH (Bericht über die Lärmimmissionsmessungen im Umfeld mit der durch den Betrieb des BHKW Reudener Straße, OT Wolfen hervorgerufenen Schallemissionen in 06766 Bitterfeld-Wolfen) zu erfolgen.

Das BHKW ist nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurden Emissionspegel festgesetzt, die sicherstellen, dass durch die Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Die ermittelten Emissionspegel basieren auf den zum Zeitpunkt der Genehmigung vorherrschenden örtlichen Verhältnissen.

Sollte die Weißfläche in Zukunft einer sensiblen Nutzung zugeführt werden, kommt es zu einer heranrückenden Bebauung. Für diese Fläche ist detailliert zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen möglich ist.

2.8.3 Immissionen durch Lichteinwirkungen

Durch die Deutsche Gesellschaft für Sonnenenergie e.V. wurde ein Fachgutachten zur Blendwirkung durch Reflexion an PV-Modulen auf das Wohngebiet "Kronendorfer Wiesen" erstellt.

Das Blendgutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Da zum Zeitpunkt der Untersuchung nicht bekannt war, wie die Flächen bebaut werden sollen (Anordnung innerhalb der Baufelder), konnten keine konkreten Immissionsorte analysiert werden. Um das Blendverhalten der PV-Anlage bewerten zu können, wurde ein pauschaler Ansatz gewählt, welcher sehr konservative Ergebnisse liefert und somit eine mögliche Belästigung durch Blendung tendenziell überbewertet. Entlang der westlichen Bebauungsgrenze wurde eine senkrecht verlaufende „pauschale Fassade“ mit einer Höhe von 7,00m als theoretischer Ansatz angenommen um den maximal ungünstigsten Fall darzustellen.

Auf Grundlage der Strahlengeometrie, der Geländehöhen, der Modulausrichtung und -anordnung entstehen durch die PV-Anlage keine unzulässigen zusätzlichen Blendwirkungen auf das Wohngebiet gemäß LAI Lichtemissions-Richtlinie.

Maßnahme:

Als Maßnahme zur Reduzierung wird die Realisierung einer Blendschutzmaßnahme mit einer Höhe von 4,50m (bezogen auf die mittlere GOK der PV-Anlage), einer Länge von 308m und einer blickdichten Ausführung, so dass eine Blendung verhindert werden kann, festgesetzt.

Die konkrete Darstellung ist der Planzeichnung - Teil A zu entnehmen. Mit Umsetzung der Blendschutzmaßnahme wird eine Reduzierung der maximal möglichen Blenddauer von 64,28 Stunden auf 33,58 h erreicht. Der zulässige Grenzwert wird trotz dieser Maßnahme um 3,58 h überschritten.

Diese Überschreitungen sind tolerierbar, da sich durch die Parzellierung der Gebiete eine weitere Minderung der Blendeinwirkung für den einzelnen Immissionsort ergibt.

Eine übermäßige Beeinträchtigung durch Blendung der zukünftigen Anwohner durch die PV-Anlage wird ausgeschlossen.

Entlang der Bebauungsgrenze kann eine Blendung erst ab einer Höhe von mindestens 4,50m erfolgen. Wird von einer Raumhöhe von 2,30m ausgegangen, kann das Erdgeschoss als komplett blendfrei angesehen werden.

Das bedeutet, dass nur Fensterflächen des 1.Obergeschosses und des Dachgeschosses überhaupt von Blendung betroffen sein können.

Im Bebauungsplan ist das Höchstmaß an Vollgeschossen für WA1 mit zwei und WA2 mit einem festgelegt. WA2 ist somit blendfrei. Lediglich Teile des obersten Geschosses von WA1 können geblendet werden. Mit größer werdendem Abstand zur Bebauungsgrenze sinkt die Wahrscheinlichkeit einer Blendung.

2.9 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten. Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neu verlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der Trinkwasserverordnung vom 20.05.2001 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.März 2016 (BGBl. I S.459) entspricht.

Die Inbetriebnahme einer neuerlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der

Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen. Weiterhin ist rechtzeitig vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen eine mikrobiologische Trinkwasseruntersuchung zu veranlassen. Diese Untersuchung ist von einem zugelassenen Trinkwasserlabor, welches die Anforderungen nach § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung erfüllt, vorzunehmen. Eine Kopie der Niederschrift dieser Wasseruntersuchung ist dem Gesundheitsamt innerhalb von 2 Wochen nach dem Abschluss der Untersuchung zu übersenden.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.10 Wasserrecht

Grundwasserverhältnisse:

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 und 10m.

Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

Niederschlagswasserentsorgung:

Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

Für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Straßenflächen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

Vor Einbau und Nutzung von Versickerungsanlagen ist zu überprüfen, ob der Mindestabstand von 1,00m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und MHGW gewährleistet ist. Wird der Mindestabstand nicht eingehalten, sind Versickerungen nicht zulässig.

Die Versickerung darf nur an Stellen erfolgen, an denen eine Bodenkontamination ausgeschlossen ist.

Abwasserentsorgung:

Sanitäres Abwasser ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Die Einleitung dieser Abwässer ist hinsichtlich der Mengen und der inhaltlichen Parameter mit dem Abwasserzweckverband Westliche Mulde abzustimmen.

2.11 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

2.12 Kampfmittel

Das Flurstück 12/4 aus der Flur 9 in der Gemarkung Wolfen ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind nachfolgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind

2.13 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.14 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Bei Erdarbeiten auf den Flächen ist zu beachten, dass die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien von dieser Fläche entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 5.11.2014 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen hat. Bei erforderlichen Baugrunduntersuchungen sollten dann entsprechend organoleptischer Beurteilung des Bodens chemische Untersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Bei der Herstellung von Schotterwegen/ -straßen ist Folgendes zu beachten: Bei Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Gleiches gilt in Analogie für die Nutzung von Recycling-Material z.B. als Bettungsschicht/ Schotterpolster unter einer Bodenplatte. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die

Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

Der vorgesehene Erdwall ist als technisches Bauwerk ohne definierte technische Sicherheitsmaßnahme zu bewerten. Die Zuordnungswerte Z 1 im Feststoff (Tabelle II. 1.2-4) und Z 1.1 im Eluat (Tabelle II. 1.2-5) entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen LAGA TR 20“ in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung vom 06.11.2003 stellen die Obergrenze für den offenen Einbau von Materialien in technischen Bauwerken dar.

Die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

2.15 Baugrundgutachten

Durch das Ing.-Büro Volz wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten erstellt [30.03.2017].

Das Gutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

Durchgeführte Untersuchungen:

Für die Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden 20 Rammkernsondierungen (RKS) im gesamten Planungsgebiet verteilt. Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wurden die Aufschlusspositionen bis 7,0m unter GOK und im Bereich der geplanten Einfamilienhäuser/ geplanten Regenwasserversickerung/ geplanten Lärm-/ Sichtschutzwall bis 5,0m unter GOK geführt.

Geologische Verhältnisse:

Das Projektareal befindet sich regionalgeologisch im Bereich der "Halle-Wittenberger Scholle" ("Wolfener Teilscholle").

Mutterboden

Reiner gewachsener Mutterboden wurde in Gesamtstärken zwischen 0,20-0,40m erbohrt.

Künstliche Auffüllungen

Aufgefüllter humoser Oberboden wurde in Stärken zwischen 0,30-0,90m in lockerer Lagerung erbohrt.

Sandige Auffüllungen unterhalb der humosen Abdeckung wurden nur lokal 1,10-1,50m unter GOK erbohrt.

Pleistozäne Schmelzwassersande

Die Mächtigkeiten der pleistozänen Sande, Kiessande und sandigen Kiese liegen anhand von tiefreichenden Altbohrungen in der Peripherie des Erschließungsgebietes zwischen 10,0-14,50m unter GOK. Im Unterlager folgt der miozäne "Bitterfelder Decktonkomplex".

In 12 von 20 RKS wurden im oberen Bodenbereich (0,60-1,50m unter GOK) schwach schluffige Sande erbohrt.

Hydrogeologische Verhältnisse:

Im Zuge der Aufschlußarbeiten wurde bis zur Endteufe der Bodenaufschlüsse (7,0/ 5,0m u.GOK) kein flächenhaftes Grundwasser im weitflächigen pleistozänen Porengrundwasserleiter angeschnitten. Ferner wurden auch keine temporären Schicht-/ Stauwasserhorizonte notiert, da auch keine potentiell wasserstauenden Bodenschichten im Projektareal notiert wurden.

Gründungsempfehlung Hochbau:

Es wird empfohlen eine qualifizierte Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-1 für die Ausführung von nicht unterkellerten Ein-/ Mehrfamilienhäusern vorzunehmen.

Für die Ausführung der unterkellerten Ein-/ Mehrfamilienhäuser ist eine Abnahme der Gründungssohle zwingend erforderlich.

Umwelttechnische Bodendeklaration

Im Zuge der Probenahme wurden über sehr lokale kleinstückige Ziegel- und Betonreste in geringmächtigen oberflächennahen Auffüllungen hinaus keine Indikationen notiert, die auf Bodenkontaminationen schließen lassen. Alle organoleptischen Befunde waren neutral.

Die saaleglazialen Schmelzwassersande in Rundkorn bestehen zu ca. 70-80% aus Quarzkörpern denen i.A. keine größeren Kontaminationen anhaften können. Diese braunen und kiesigen Sande waren bis zur Endteufe der Bodenaufschlüsse (7,0/ 5,0m u.GOK) vollständig unauffällig und bewertungsneutral, so dass auch keine Deklarationsanalytik zielführend/ verhältnismäßig war.

In Auswertung der Bodenmischproben aus dem Bodenbereich von 0,20-1,50m u.GOK, die u.a. viele organische Schadstoffparameter enthalten, die im Umfeld und damit in Abhängigkeit von meteorologischen Randbedingungen partiell bedingten Abwind der Emissionen des Altchemiestandortes "Bitterfeld-Wolfen" standorttypisch sind, wurden alle Prüfwerte für die Nutzungskategorien "Kinderspielflächen" und "Wohngebiete" eingehalten.

Auch potentielle Verwertungen nach LAGA "Boden" lassen in Auswertung der Analyseergebnisse, der potentiell umweltunsensiblen Vornutzung und der organoleptisch/ sensorischen Befunde keine Einschränkungen über den Zuordnungswert Z1 der LAGA hinaus erwarten.

Das Grundwasser am Standort weist im Grundwasserschwankungsbereich zwischen Pleistozän/ Tertiär ein geogen sehr hartes Wasser mit typisch hohen Sulfat-, Eisen- und Mangangehalten aus. Mit Bezug auf einen möglichen Randanstrom vom Areal A des CPG und möglicher mit Altablagerungen der chemischen Industrie verfüllten altbergbaulichen Hohlformen ist eine mögliche Exposition mit LHKW und Chlorbenzenen zu besorgen.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsbefunde und mangels weiterer Verdachtsmomente wird vorgeschlagen die Flächen aus dem Altlastenkataster zu streichen.

2.16 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.17 Naturschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadengesetz (vom 10.Mai 2007, BGBl. Teil I S.666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Durch das Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung Dr.Reichhoff wurde eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben Bebauungsplan "Wohnpark Alte Kaserne" (vom 05.12.2016) und ein Konzept zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Zauneidechse im Rahmen einer Wohnbebauung im Bereich "Alte Kaserne Bitterfeld-Wolfen" (vom 07.04.2017) erstellt. Die Unterlagen werden zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt. Den Hinweisen und Empfehlungen ist zu folgen.

2.18 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind gem. Ziel 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion stellt das zweikernige Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen dar. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist mittelzentrale Ausstattungsmerkmale auf und ist aufgrund der Einwohnerzahlen als tragfähiges Mittelzentrum im Z 37 LEP-ST 2010 festgelegt worden.

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte

Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die K2054 sowie die Schienentrasse Bitterfeld-Dessau fungieren als verbindende Infrastrukturtrasse zwischen Bitterfeld über Greppin nach Wolfen bis Wolfen-Nord/ Bobbau. Entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen [BBE 2009] konzentrieren sich die mittelzentralen Versorgungseinrichtungen auf den Ortsteil Bitterfeld. Der Sitz der Kommunalverwaltung der Stadt befindet sich im Ortsteil Wolfen. In Wolfen und Wolfen-Nord befinden sich Ortsteilzentren für die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des mittel- und kurzfristigen Bedarfs. Die beiden Einrichtungen Berufsschulzentrum und Kulturpalast befinden sich aufgrund ihrer Lage im Industriegebiet außerhalb der Abgrenzung des Zentralen Ortes, sie sind jedoch aufgrund ihrer mittelzentralen Funktion dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen zuzuordnen.

Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur

Entsprechend Grundsatz 12 LEP 2010 sollen in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 LEP 2010 vorrangig

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

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist zu vermeiden (Ziel 22 LEP 2010).

Die das Plangebiet umschließenden Straßenzüge der Clara-Zetkin-Straße und Reudener Straße sind vollständig bebaut. Es wird ein Lückenschluss in der Struktur und Charakteristik des vorhandenen Umfeldes angestrebt, der sich an der Art und Form der angrenzenden Bebauung orientiert (Eigenheime und Wohnblöcke). Eine verkehrstechnische Verbindung des neuen Wohngebietes mit der Clara-Zetkin-Straße wird zur Beibehaltung der vorhandenen Gliederung und Wahrung der bestehenden Wohnqualität vermieden.

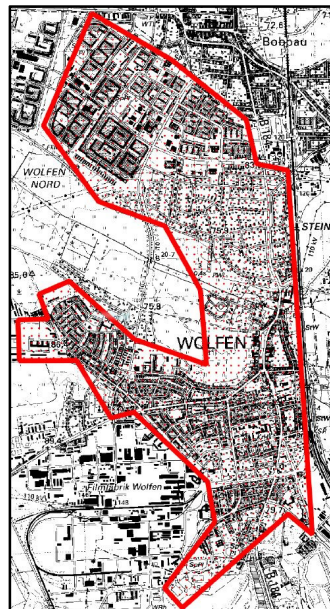
Die leer stehenden Gebäude des ehemaligen Verwaltungssitzes im Norden des Geltungsbereiches werden zurückgebaut und durch neuen, modernen Wohnraum ersetzt. Es werden vorhandene Flächenpotenziale verwendet und somit ungenutzte, bebaubare Flächen aktiviert.

Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge

Ziel 4

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sind für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Das Erfordernis von Neuausweisungen ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und Anrechnung vorhandener Flächenreserven und Innenbereichspotenziale zu begründen. Es sind flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu nutzen.

Das Zentrale-Orte-Konzept ist ein strategisches Element zur Herstellung und Erhaltung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilen der Planungsregion. Zentrale Orte dienen der nachhaltigen Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie bündeln öffentliche und private Güter und Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen, technische, soziale, kulturelle und Verwaltungsinfrastruktur und schaffen somit wirtschaftliche Agglomerationsvorteile. Die Bündelung sichert die Tragfähigkeit der Einrichtungen und einen effektiven Mitteleinsatz der öffentlichen Hand. Mit der Festlegung der Grundzentren wird abgesichert, dass die Bevölkerung der Planungsregion deren typische Versorgungseinrichtungen mittels ÖPNV in zumutbarer Zeit erreichen kann. Die Festlegungen von Zentralen Orten und der Vorrang der Innenentwicklung hinsichtlich Wohnungsneubau trägt zur Vermeidung weiterer Zersiedelung bei und schützt den Freiraum.



Auszug Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Wolfen



Auszug Plangebiet "Wohngebiet Kronendorfer Wiesen"

Auszug Sachlicher Teilplan

„Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg“

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.

Z 40

Um gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des Landes zu erreichen, ist die Daseinsvorsorge unter Beachtung des Demografischen Wandels generationenübergreifend langfristig sicherzustellen.

Es sind insbesondere die Voraussetzungen dafür zu schaffen, einer immer älter werdenden Bevölkerung gesellschaftliche Teilhabe zu gewährleisten.

Z 41

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.

Die in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen Nutzungsmöglichkeiten für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet erlauben es neben der Entwicklung von Wohnbauflächen auch Standorte für Versorgungseinrichtungen zu entwickeln was in Kongruenz mit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen steht. Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht so eine Symbiose mehrerer Nutzungen. Die bereits vorhandene Infrastruktur des Umfeldes verbunden mit der geplanten Entwicklung von modernem, alters- und behindertengerecht ausgestatteten Wohnraum schafft optimale Voraussetzungen für alle Altersgruppen um ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld zu schaffen.

Die kartografische Definition des Zentralen Ortes durchschneidet das Plangebiet "Kronendorfer Wiesen".

Die Planung beinhaltet die Schaffung von ca. 170 neuen Wohneinheiten (WE). Unter Beachtung der Zentralitätsstufe für den Zentralen Ort befinden sich die im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen MI1, MI2 und WA3 innerhalb des im Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge ausgewiesenen Zentralen Ortes. Binnen dieser Flächen befinden sich mit 140 WE der überwiegende Teil der angedachten Wohneinheiten, außerhalb des Zentralen Ortes nur ca. 30 WE (Eigenheimstandorte im WA1 und WA2).

Eine Entwicklung findet unter Beachtung der Ziele 28 LEP 2010 statt.

Im gesamten Ortsteil Stadt Wolfen wurden seit dem Jahr 2000 ca. 6.600 WE zurückgebaut. Somit trägt die Schaffung des Wohngebietes mit neuen attraktiven und nachgefragten Wohnangeboten zur teilweisen Kompensation des bereits weggefallenen Wohnraums bei.

Anhand der statistischen Zahlen der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 geht hervor, dass neuer qualitativ

hochwertiger Wohnraum dazu führt einen Anstieg in der Bevölkerungsentwicklung zu erzielen.

In den Jahren 2007 bis 2014 wurde in den modernisierten und sanierten Stadtteilen (Musikerviertel, Dichterviertel, Auensiedlung und in der Kraftwerkssiedlung) ein Bevölkerungszuwachs verzeichnet, während in den anderen Gebieten ein Bevölkerungsrückgang zu sehen ist.

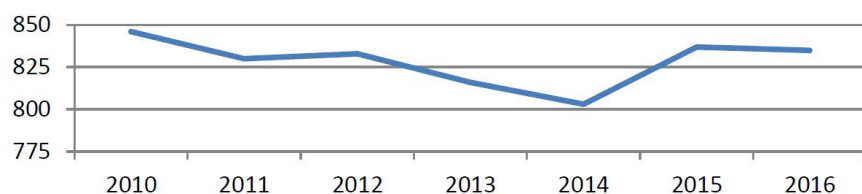
statist. Gebiet		1997/98	EW 2007	EW 2013	EW 2014	EW Verlust 1997-2014	EW Verlust/ Zuwachs 2007-2014
501	Wolfen-Süd	428	375	364	350	78	-25
502	Altstadt	6.153	5.289	4.915	4.853	1.300	-436
503	Musikerviertel	521	529	642	654		+133
504/05	Krondorf und West	2.969	2.694	2.368	2.276	693	-418
506	Steinfurt	1.559	1.397	1.334	1.325	234	-72
507	Wolfen-Nord (Ost)	3.139	2.717	2.379	2.343	796	-374
508/09	Wolfen-Nord (Mitte, West)	23.123	9.056	6.215	5.824	17.299	-3232
510	GE Reudener Str.	nicht relevant					
511	Reuden	k.A.	k.A.	598	602		
512	Rödgen	k.A.	255	234	238		-17
513	Zschepkau	k.A.	144	137	127		-17
Wolfen gesamt ohne 510-513		37.892	22.057	19.186	18.592	50,93%	-15,71%
101	Anhaltsiedlung	k.A.	2.019	1.753	1.737	k.A.	-282
102	Dichterviertel	k.A.	2.194	2.306	2.401	k.A.	+207
103	Dessauer Vorstadt	k.A.	1.781	1.642	1.654	k.A.	-127
104	Auensiedlung	k.A.	2.603	2.665	2.608	k.A.	+5
105	Innenstadt	k.A.	2.308	2.034	2.084	k.A.	-224
106	mittlere Vorstadt	k.A.	1.012	968	973	k.A.	-39
107	Gartenstadt Süd	k.A.	554	558	588	k.A.	+34
108	Länderviertel	k.A.	1.572	1.452	1.476	k.A.	-96
109	Kraftwerkssiedlung	k.A.	1.162	1.312	1.350	k.A.	+188
Bitterfeld* gesamt		16.948	15.205	14.690	14.871	12,26%	-2,20%

Quelle: statistischer Jahresbericht Bitterfeld-Wolfen 31.12.2014

Auszug Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025),
1.4 Leerstand, Einwohnerentwicklung, Altersstruktur

Im Statistischen Gebiet 504 Wolfen-West ist in den letzten Jahren ein Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Das neu zu entwickelnde Wohngebiet wird dazu beitragen diese Entwicklung zu unterstützen.

Einwohner Wolfen-West



Quelle: statistischer Jahresbericht Bitterfeld-Wolfen 31.12.2016

Deshalb ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum wichtig um neue Einwohner an die Stadt zu binden und auch der schon heimischen Bevölkerung neue qualitative und auf ihre Bedürfnisse abgestimmte, barrierefreie und familienfreundliche Wohnquartiere anzubieten.

Dies ist auch ein bedeutender Anziehungspunkt für die ca. 6.000 Einpendler der Stadt. Das neue Wohngebiet soll dazu dienen auch diese Bevölkerungsgruppe an die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu binden und ihren Lebensmittelpunkt in die Stadt zu verlagern.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist derzeit bestrebt die Wohnbauflächenbilanz zu überarbeiten. Dabei ist das in Rede stehende Gebiet bereits berücksichtigt. Des Weiteren ist die ortsteilübergreifende Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen geplant. Im Rahmen dieser Überarbeitung für das gesamte Stadtgebiet sollen die ausgewiesenen Wohnbauflächen geprüft und der aktuellen Situation angepasst werden. Die Überarbeitung der Wohnbauflächenbilanz berücksichtigt dabei die entsprechenden landesplanerischen Vorgaben.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr als obere Landesentwicklungsbehörde stellt fest, dass das Vorhaben aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen ist.

Das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 04-2016wo "Wohngebiet Krondorfer Wiesen" sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen in den Teilbereichen "Wohngebiet Krondorfer Wiesen", "Altstadt, Markt/ Westseite", "Grundschule Süd/ Mitschurinstraße" im OT Stadt Wolfen ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

[Quelle: Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“]

2.19 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Eine Bebauung von Schutzstreifen ist verboten. Anpflanzungen von Bäumen und anderen Tiefwurzlern sind grundsätzlich untersagt.

Deutsche Telekom:

Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1m. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln.

Mitnetz Strom:

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

2.20 Bodenordnung

Der Verkauf des Plangebietes an den Investor ist erfolgt.

Die Verkehrssicherungspflicht liegt beim Eigentümer. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.21 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag ist abzuschließen.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Juli 2017