

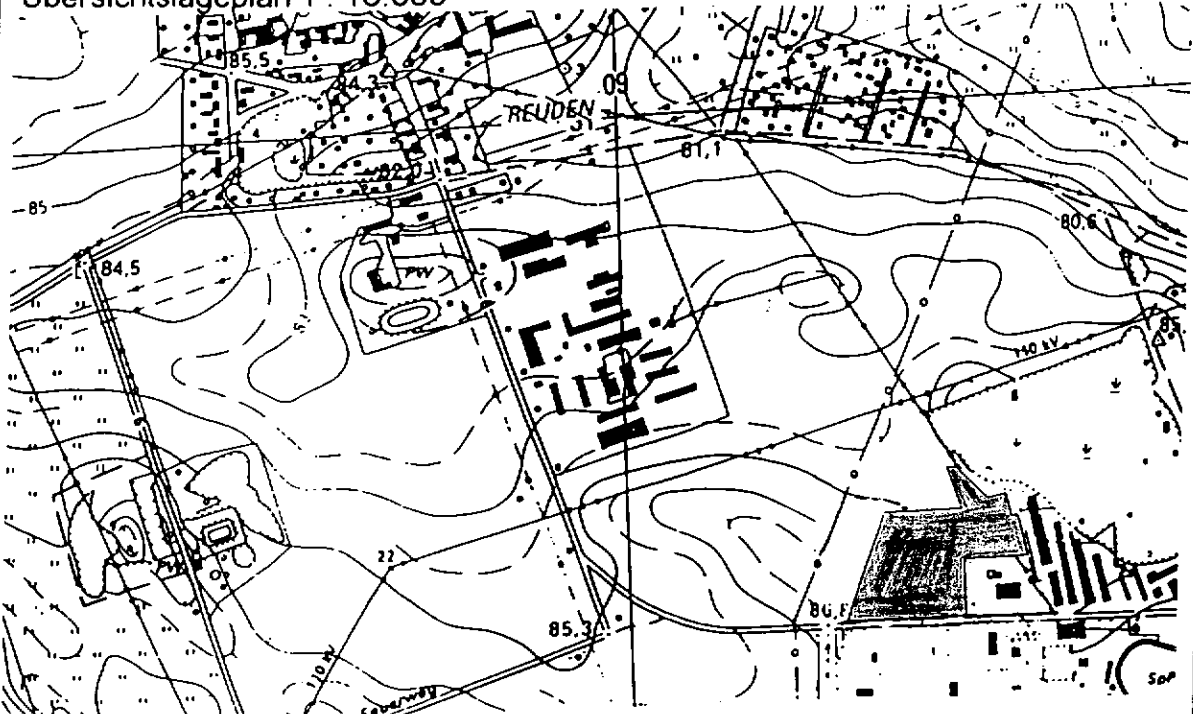
Bauleitplanung der Stadt Wolfen

Beschluß-Nr. 155.../2000

Anlage 1

Seite 1

Übersichtslageplan 1 : 10.000



**Bebauungsplan mit textlichen bzw.
grünordnerischen Festsetzungen und
mit örtlicher Bauvorschrift
Wohnanlage Reudener Straße
"Vor der Fuhneue"
Satzung**

Nr. 01 / 95

Begründung zum Bebauungsplan

Wolfen, den

(Siegel) Oberbürgermeister

Bebauungsplan mit textlichen bzw. grünordnerischen Festsetzungen und mit örtlicher Bauvorschrift Wohnanlage Reudener Straße "Vor der Fuhneue"

Entwurf: Stand Mai 2000

Land: Land Sachsen - Anhalt

Landkreis: Landkreis Bitterfeld

Gemeinde: Wolfen

Inhalt des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Teil A Planzeichnung M = 1 : 1000

Teil B Textliche Festsetzungen
- Planrechtliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

- Begründung zum Bebauungsplan

- Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Bearbeiter: URAG GmbH
Ingenieurbüro Plauen
Wieprechtstraße 2
08525 Plauen

Plauen, den
20.10.2000



(Dipl.-Ing. U. Adler)

Beschluß-Nr.	155 / 2000
Anlage	1
Seite	2

**Textliche Begründung zum Bebauungsplan
- Inhaltsübersicht -**

Grundlagen		Seite
1.	Ausgangssituation in Plangebiet	6
1.1.	Lage, Nutzung, Abgrenzung und Größe	6
1.2.	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
1.3.	Topographie, Geländeverhältnisse, Baugrund und Grundwasser	7
1.3.1.	Topographie, Geländeverhältnisse	7
1.3.2.	Geologische und Hydrogeologische Situation	7
1.3.3.	Gründungstechnische Schlußfolgerungen	8
1.4.	Klima	8
1.5.	Verkehrsstruktur	8
1.6.	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	8
1.7.	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
1.8.	Altlasten	12
1.9.	Bodendenkmale	12
1.10.	Planungsgrundlagen	12
1.11.	Rechtsgrundlagen	13
2.	Planungsvorgaben	13
2.1.	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	13
2.2.	Flächennutzungsplan	14
3.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	14
3.1.	Planungsanlaß und -erfordernis	14
3.2.	Ziel und Zweck der Planung	14

Beschluß-Nr. 155 / 2000

Anlage .. 1

Seite .. 3

Städtebauliche Planung

1.	Planungsinhalt	16
1.1.	Art der baulichen Nutzung	16
1.1.1.	Allgemeines Wohngebiet	16
1.1.2.	Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung	17
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
1.2.1.	Allgemeines	18
1.2.2.	Zahl der Vollgeschosse	18
1.2.3.	Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl	18
1.2.4.	höhenmäßige Einordnung und Höhe der baulichen Anlagen	19
1.3.	Bauweise	18
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	19
1.5.	Stellung der baulichen Anlagen	19
1.6.	Verkehrsfläche	19
1.7.	Festsetzung zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
1.8.	Kinderspielplatz	20
1.9.	Gestaltung der baulichen Anlagen	20
1.10.	Nutzungsverträglichkeit und -konflikte	20
2.	Auswirkung der Planung	21
2.1.	Erschließung	21
2.2.	Ver- und Entsorgung	21
2.3.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
2.4.	Bodenordnung	22
3.	Flächenbilanz	23

Beschluß-Nr. 155/2000
Anlage 1
Seite 4

4.	Infrastruktur	23
5.	Durchführung des Bebauungsplanes	24
6.	Finanzierung	24
7.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen	24

Beschluß-Nr. 155 / 2000

Anlage 1

Seite 5

Grundlagen

1. Ausgangssituation in Plangebiet

1.1. Lage, Nutzung, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Reuden der Stadt Wolfen. Es befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Wolfen an der Reudener Straße und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die angrenzenden Flächen stellen sich wie folgt dar, siehe spezifizierend 1.2.:

Süden: Reudener Straße und anschließend Gewerbegebiet
 Osten: Gewerbegebiet
 Norden: landwirtschaftlich genutzte Fläche mit anschließendem Biotopschutzgebiet
 Westen: landwirtschaftlich genutzte Fläche

Die Gebietsgröße beträgt ca. 2,56 ha.

1.2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes

In Auswertung der Stellungnahmen infolge der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Optimierung des Grundstückszuschnittes erfolgte eine Präzisierung des Plangebietes.

Mit dem Entwurfsbeschluß des B- Planes, Beschluß- Nr. 01 / 95, des Stadtrates der Stadt Wolfen und der Erfordernis der landschaftspflegerischen Ausgleichsbilanzierung wurde der räumliche Geltungsbereich wie folgt festgelegt:

Westen: Grenzlinie von Süd nach Nord 40 m östlich der Achse der Gasleitung EGL 103.2, beginnend an der Reudener Straße

Norden: Schnittpunkt von vorgenannter Grenzlinie mit der um ca. 145 m nach Nord projizierten Parallellinie der Reudener Straße bis zu deren Schnittpunkt mit der Gebäudeflucht des Garagengebäudes 1, ca. 103 m auf der Parallellinie bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 63/9, nach Nord ca. 60 m entlang der vorgenannten Flurstücksgrenze, ca. 12 m parallel zur Reudener Straße bis zum Schnittpunkt mit der Umzäunung der angrenzenden Biotopfläche, ca. 60 m entlang der Umzäunung nach Süd- Ost, ca. 25 m entlang der Umzäunung nach Ost bis zum Schnittpunkt der Garagenflucht.

Osten: Vom Schnittpunkt mit der Garagenflucht beginnend ca. 32 m nach Süd, dann ca. 8 m nach Ost bis zur westlichen Grenze des Flurstückes- Nr. 64/13, ca. 56 m entlang der Gebäudeflucht, ca. 85 m parallel zur Reudener Straße und ca. 77 m zur Reudener Straße.

Süden: 154 m entlang der nördlichen Grenze der Reudener Straße (siehe Geltungsbereich im 2. Entwurf des Bebauungsplanes).

Beschluß-Nr. 155/200

Anlage 1

Seite 6

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt dabei Flächen und Teilflächen der Flurstücke 96, 98, 100, 62/11, 62/13, 63/9, 110, 102, 104, 106 und 108 der Stadt Wolfen.

1.3. Topographie, Geländebeziehungen, Baugrund und Grundwasser

1.3.1. Topographie, Geländebeziehungen

Morphologisch ist das Gelände leicht hängig bis wellig ausgebildet, wobei ein generelles Einfallen nach Nordosten vorliegt. Der Baubereich liegt zwischen ca. 84,50 m HN im Nordosten und ca. 86,50 m HN, wobei die südlich verlaufende Reudener Straße 0,2 - 0,6 m über dem anschließenden Grundstücksniveau liegt. Das Plangebiet liegt auf einer pleistozänen Hochlage, südlich der in dieser eingeschnittenen flachen Fuhnesenke.

1.3.2. Geologische und Hydrogeologische Situation

Charakteristisch für den Standort ist, daß er im Randbereich eines lokalen Geschiebemergelkomplexes der Saaleeiszeit liegt. Es erfolgte eine Baugrunduntersuchung nach den Richtlinien der DIN 4020, auf deren Basis eine Standortbeurteilung erfolgen kann. Anhand der Aufschlüsse und Unterlagen läßt sich der Standort in zwei Baugrundbereiche mit folgendem idealisierten Baugrundschnitten einteilen:

Baugrundbereich 1

0 bis 0,4 / 0,5 m unter Gelände	Oberboden
bis 0,7 / 0,8 m unter Gelände	Lößsand (keine flächendeckende Verbreitung)
ab 0,7 / 0,8 m unter Gelände	Sand / Kies

Baugrundbereich 2

0 bis 0,4 / 0,5 m unter Gelände	Oberboden
bis 0,7 / 0,8 m unter Gelände	Lößsand
bis 0,9 / 2,5 m unter Gelände	Geschiebemergel
ab 0,9 / 2,5 m unter Gelände	Sand / Kies

Die Lage der Baugrundbereiche und die Baugrundeigenschaften sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Beschluß-Nr. 155 / 2000

Anlage ... 1

Seite ... 7

Die erkundeten Erdstoffe besaßen keine Auffälligkeit, die auf chemische Belastungen schließen lassen. Bei Feldarbeiten im Zuge der Baugrunduntersuchung wurde das Grundwasser nicht angeschnitten. Entsprechend den Unterlagen strömt es am Standort dem natürlichen Gelände Verlauf folgend in nordöstliche Richtung zur Fuhne und zur Mulde. Im Betrachtungsgebiet steht es im Mittel bei ca. 77,80 m HN im Nordosten und ca. 78,30 m HN im Südwesten an.

Mit Bergschäden oder anderen altbergbaubedingten Einwirkungen ist lt. Stellungnahme der Bergamtes vom 24.01.2000 nicht zu rechnen.

1.3.3. Gründungstechnische Schlußfolgerungen

Der Standort ist baugrundseitig für die geplante Bebauung inkl. der Straßen- und Kanalbaumaßnahmen geeignet. Gemäß der "Richtlinien für die Standardisierung des Oberbaues von Verkehrsflächen - RStO 86" liegt die Frosteinwirkungszone II vor. Als Gründungsschichten für die Straßen sind unterhalb des Oberbodens alle anstehenden gewachsenen Erdstoffe geeignet.

Für die Baumaßnahmen mit Gründungstiefen < 4 m sind keine Wasserhaltungsarbeiten zur Grundwasserabsenkung erforderlich.

Örtlich anfallendes Niederschlagswasser kann z.B. über Mulden und Rigolen versickert werden.

Forderungen zu speziellen Sicherungs- und Schutzmaßnahmen bestehen nicht.

1.4. Klima

Klimatisch wird das Gebiet des Planbereiches durch seine Lage an der Ostgrenze des mitteleuropäischen Trockengebietes und seinem subkontinentalem Klima geprägt. Charakteristisch sind die relativ geringen Niederschläge von ca. 530 mm/a mit einem deutlichen Sommermaximum.

Eine subkontinentale Tendenz weisen auch die Temperaturverhältnisse auf.

1.5. Verkehrsstruktur

Das Plangebiet wird über die Reudener Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im Plangebiet selbst erfolgt die Erschließung über eine zu errichtende Mischverkehrsfläche.

1.6. Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Als Bestandteil des Siedlungszusammenhanges von Wolfen können die Voraussetzungen der Erschließung des Plangebietes als gut zusammengefaßt werden.

Die Versorgungsträger wurden in ihrer Eigenschaft als Träger Öffentlicher Belange im Rahmen von § 4 BauGB beteiligt, wobei sich folgender Sachstand ergibt:

Beschluß-Nr. 155 / 2000
Anlage 1
Seite 8

Deutsche Telekom

Es befinden sich lt. Schreiben vom 15.02.2000 im Bereich des Plangebietes Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom, wie aus den beigefügten Unterlagen ersichtlich ist. Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung ergeht die Aufforderung, das Straßen- und Wegenetz so auf die vorhandenen Telekommunikationseinrichtungen abzustimmen, daß die Anlagen nicht verändert oder verlegt werden müssen. Auf der Basis der Planunterlagen der Phasen 3 - 4 der Erschließungsplanung ist die weitere Spezifizierung mit der Deutschen Telekom, Technikniederlassung

Rs SuN

Postfach 21000

39096 Magdeburg

abzustimmen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist es zudem erforderlich, daß die Bauausführenden sich vor Beginn der Bauarbeiten von der Deutschen Telekom in die genaue Lage der vorgenannten Anlagen einweisen lassen.

Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft (MEAG) / Stadtwerke Wolfen GmbH (Energieversorgung)

Es wurde per Schreiben vom 01.02.2000 durch die MEAG Zustimmung erteilt.

Mittlerweile übernahmen im Betrachtungsbereich die Stadtwerke Wolfen die Geschäftstätigkeit, wobei per Schreiben vom 28.09.00 der Stadtwerke Wolfen GmbH die Aussage erfolgte, daß alle Prämissen der MEAG weiterhin gültig sind. Es ist demzufolge zu berücksichtigen, daß eine Ortstrafostation auf dem Flurstück-Nr. 102 der Gemarkung Reuden zur Aufstellung gebracht werden muß.

Verbundnetz Gas AG

Der Planbereich befindet sich lt. Schreiben vom 01.02.2000 und 07.08.2000 in den Flurstücken 96, 98 und 100, Flur 3 der Gemarkung Reuden die unterirdisch verlegte Ferngasleitung 103.02 DN 800.

Die Ferngasleitung befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des eingereichten Bebauungsplanes.

Seitens der GDM (Gesellschaft für Dokumentationsmanagement und Systemdienstleistungen), die in Vollmacht der Verbundnetz Gas AG handelt, wurde folgende Auflage erteilt:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder westlich in Richtung der Ferngasleitung verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, unser Unternehmen am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Abwasserzweckverband Wolfen (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Es wird lt. Stellungnahmen vom 19.05.1998, 18.01.2000 und 13.07.2000 grundsätzlich Zustimmung erteilt, wobei die Planung und Realisierung der inneren Erschließung gemäß der Entwässerungssatzung des Verbandes erfolgen muß. Die

Beschluß-Nr. 155/2000

Anlage ... 1

Seite ... 9

Entwässerung des Schmutzwassers muß in Richtung Autohaus Semlin durch Überheben mittels SW- Pumpstation in den Hausanschlußkanal DN 200 des Autohauses erfolgen.

Die Fortleitung erfolgt in Richtung Krondorfer Straße mit Zuführung in das Verbandsnetz.

Das Niederschlagswasser muß dezentral entsorgt werden (Versickerung) und kann nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die tiefbautechnische Erschließungsplanung ist vor Baubeginn mit dem Abwasserzweckverband Wolfen abzustimmen. Das Vermögen der Abwasseranlage ist nach Fertigstellung an den AZV zu übertragen, wobei die Abwasserbeiträge gemäß "Satzung über die Erhebung von Anschlußbeiträgen für die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen zentralen Abwasseranlagen des AZV Wolfen und über Kostenerstattung für Anschlußkanäle" abgelöst werden. Zwischen dem Erschließungsträger und dem AZV Wolfen ist darüber eine separate Vereinbarung abzuschließen.

Stadtwerke Wolfen GmbH (Trinkwasser, Gas)

Eine Versorgung mit Trinkwasser und Erdgas ist lt. Stellungnahmen vom 24.01.2000 und 20.07.00 über die Südseite der Reudener Straße durch die Stadtwerke Wolfen GmbH möglich.

Lt. Schreiben vom 28.09.2000 wurde die ausreichend mögliche Versorgung mit Löschwasser bestätigt.

Bitterfelder Entsorgungs GmbH (Müllabfuhr)

Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüll-, Sperrmüllabfuhr und Wertstoffsammlung sind lt. Stellungnahmen vom 19.01 und 08.02.2000 entsprechende Stellplätze für die einzelnen Sammelbehälter vorzusehen.

Die Größe und Art der nach EAE 85/95 "Empfehlungen der Anlage von Erschließungsstraßen" Ausgabe 1985; ergänzte Fassung 1995 bzw. gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS) geplanten Wendeanlagen und Straßen wird akzeptiert. Per Schreiben vom 14.07.2000 erfolgte nochmals die Bestätigung der vorgenannten Aussagen.

Beschluß-Nr.	155/2000
Anlage	1
Seite	10

1.7. Besitz - und Eigentumsverhältnisse

Die Besitzverhältnisse im Plangebiet stellen sich folgend dar:

Besitzer	Lage	Flurstück- Nr.:
Familie Beer	Gemeinde Wolfen Gemarkung Reuden Flur 3	96
Stadt Wolfen		98
Familie Richter		100
Familie Weigelt		62/11
Treuhand		62/13
HWS- GmbH		63/9
HWS- GmbH		110
Familie Semlin		102
Kreissparkasse Bitterfeld		104
Kreissparkasse Bitterfeld		106
Kreissparkasse Bitterfeld		108

Beschluß-Nr. 155 / 2009
 Anlage 1
 Seite 11

1.8. Altlasten

Die im Altlastenkataster des Landkreises mit der Kataster-Nr. 1410 registrierte Ablagerung im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube berührt im Randbereich den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dies betrifft den Nordosten des Geltungsbereiches des vorgenannten Bebauungsplanes.

Um einen Einfluß des Ablagerungsbereiches auf die vorgesehene Nutzung auszuschließen, wurden 2 Rammkernsondierungen bis zu einer Teufe von 2,00 m niedergebracht und eine Bohrung zu einer Bodenluftmeßstelle ausgebaut.

Mit der vorliegenden Gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros für Baustoffprüfung und Beratungs GmbH vom 16.08.2000 wurde der Nachweis geführt, daß keinerlei Beeinträchtigung des Wohngebietes vorliegt und insbesondere auch keine Hinweise auf deponietypische Abgase vorliegen.

Die Gehalte der übrigen Komponenten der Bodenluft liegen in einem Bereich, der für Bodenluft in mit Schadstoffen unbelasteten Bereichen als charakteristisch und damit als unauffällig anzusehen ist.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, daß im o.g. Randbereich eine öffentliche Grünfläche angeordnet wurde, für die ohnehin eine Nutzungsbeschränkung nicht relevant wäre.

1.9. Denkmale, Bodendenkmale

Archäologische Denkmale sind lt. Stellungnahme vom 14.01.2000 entsprechend des gegenwärtigen Wissensstandes im Plangebiet nicht vorhanden.

Mit o.g. Stellungnahme teilt das Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt mit, daß keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des §9(3) DenkmSchG LSA. Diese besagen:

"Wer bei Arbeiten oder bei 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 oder bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen."

Der Beginn der Erdarbeiten im Planbereich ist 14 Tage vorher der LFA (Landesanstalt für Vorgeschichte) Halle sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.

1.10. Plangrundlagen

Die Planunterlage wurde, gemäß RdErl. des MI und MRS vom 12. April 1994 (MBL LSA S. 1122) entsprechend den Verwaltungsvorschriften zur Herstellung von Planunterlagen für Bauleitpläne hergestellt. Grundlage der Planunterlage ist ein digitaler Lageplan des Vermessungsbüros Höhnsch vom 09.09.1999 mit Eintragung der Flurstücksgrenzen.

Desweiteren wurde für die Erarbeitung des Übersichtsplanes auf einen Ausschnitt der Topographische Karte M-33-1-C-D4 im Maßstab 1 : 10.000 zurückgegriffen.

Die Erteilung der Vervielfältigungserlaubnis erfolgte durch das Katasteramt Dessau, Aktenzeichen- Nr. VE 8/2000 vom 01.02.2000.

Beschluß-Nr. 155 / 2000

Anlage 1

Seite 12

1.11. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132 ff) i.d.F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466 ff) BGBl. III 213-1-2
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Bauordnung des Landes Sachsen Anhalt vom 23.06.1994

2. Planungsvorgaben

2.1. Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Mit dem Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen- Anhalt (LEP - LSA) vom 23.08.1999 Pkt. 3.1.2. sowie im regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP) vom 30.01.1996 Punkt 2.1.9. ist die Stadt Wolfen im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als dem Oberzentrum Dessau zugeordnetes "Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums" eingestuft. Als mittelzentraler Ort sind städtebaulich integrierte Standorte für Einrichtungen zur Deckung des gehobenen und teilweise spezialisierten höheren Bedarfes bereitzustellen. Zentrale Orte sind der Versorgungsfunktion entsprechend als Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens zu entwickeln. Der LEP - LSA Pkt. 3.4.1 und das REP Pkt. 2.2.1.9 legen den Raum Bitterfeld/ Wolfen darüberhinaus als Vorranggebiet für großflächige Industrieansiedelungen fest.

Die Stadt Wolfen ist mit dem Neubaugebiet Wolfen- Nord die bevölkerungsreichste Stadt des Landkreises Bitterfeld, besitzt damit eine große Bedeutung als Wohnstandort der Region und nimmt räumlich und funktional eine zentrale Stellung innerhalb des Landkreises ein.

In Ergänzung und zur Stabilisierung der Zentrumsfunktion sind in der Nachbarschaft zu den Zentren Wolfen- Mitte und Wolfen- Nord neue Wohnbaustandorte vorgesehen.

Raumbedeutsame überörtliche Planungen für das Plangebiet liegen nicht vor.

Beschluß-Nr. 155 / 2000

Anlage ... 1

Seite ... 13

2.2. Flächennutzungsplan

Es liegt der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Fuhne vor. Darin wird das Plangebiet, eine Fläche im Nordwesten von Wolfen, nördlich der Reudener Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung dieser Fläche erfolgte mit dem Ziel, einer landschaftsgerechten Einbindung des baulichen Abschlusses des Krondorfer Wohngebietes.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

3.1. Plananlaß und -erfordernis

Die Stadt Wolfen sieht sich einer wachsenden Nachfrage von Bauwilligen aus der ortsansässigen Bevölkerung konfrontiert.

Durch Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl erschlossener Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau soll einer Abwanderung der Bevölkerung entgegen gewirkt werden.

Der Stadtrat der Stadt Wolfen beabsichtigt deshalb, die bauliche Nutzung für das Gebiet nördlich der Reudener Straße gegenüber dem Gewerbegebiet Reudener Straße (ehem. Kasernengelände) neu zu ordnen.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) entwickelt werden.

Entsprechend §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Wolfen hat das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr.01/95 "Wohnanlage Reudener Straße" mit Beschluß - Nr. 102/95 vom 01.03.1999 eingeleitet und auf der Grundlage der §§ 6 BauGB - Maßnahmegesetz und 124 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen mittels städtebaulichem Vertrag an einen Dritten übertragen.

Für Bauwillige sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im Planbereich individuellen Wohnungsbau zu betreiben. Zu diesem Zweck ist die Herstellung der Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB beabsichtigt.

Da sich das für die Bebauung vorgesehene Grundstück im Außenbereich befindet, setzt die Herstellung der Erschließungsanlagen einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus.

3.2. Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen für die Errichtung von Wohnhäusern als Einzel- bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) geschaffen werden.

Beschluß-Nr. 155/2008
Anlage ... 1
Seite ... 14

Der Bebauungsplan soll, als bauleitplanerisches Mittel, eine ortsbildgerechte und landschaftsverträgliche Nutzung des Plangebietes gewährleisten. Die Entwicklung und Ordnung im Plangebiet soll gesichert werden und der ökologische Erhalt des Gebietes bewahrt werden. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Das Gelände soll, dem Bedarf entsprechend, parzelliert und erschlossen werden.

Die Bebauung wurde für maximal 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß konzipiert.

Beschluß-Nr.	155 / 2000
Anlage	1
Seite	15

Städtebauliche Planung

1. Planungsinhalt

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Zielsetzung, parzellierte Wohnbaufläche zur Errichtung von individuellen Eigenheimen bereitzustellen, wurde mit dem Aufstellungsbeschluß des Bebauungsplanes Nr. 01/95 festgesetzt das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) nach §3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu planen.

In Auswertung der Stellungnahmen der TÖB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat sich, hier insbesondere aufgrund der Stellungnahme der Abteilung Immissionsschutz des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau / Wittenberg vom 23.02.1996, die Notwendigkeit ergeben, die Festsetzung des Gebietscharakters dahingehend zu ändern, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen. Das soll wesentlich dazu beitragen, mit der vorliegenden Planung, dem aus § 50 BImSchG abgeleiteten Grundsatz der räumlichen Trennung von emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen gerecht zu werden.

Es wird davon ausgegangen, daß der Schutzanspruch der Bewohner des geplanten Baugebietes, durch die Festsetzung des Gebietscharakters als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauGB mit weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes, gewährleistet werden kann.

Mit Hinblick auf die angrenzende Nachbarschaft wird dabei von folgender Betrachtungsweise ausgegangen:

Im Südosten grenzt ein Kfz- Betrieb unmittelbar an das Plangebiet an, der planungsrechtlich durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan legitimiert ist, der durch die Bezirksregierung Dessau mit Schreiben vom 13.08.1991 genehmigt wurde.

Die Lärmbelästigung für das geplante angrenzende Wohngebiet ergibt sich vorrangig durch die SB- Portalwaschanlage C 100.

Nach Angaben "Schallschutztechnische Prognose für den B- Plan 01/95" (Anlage II) besitzt die SB- Portalwaschanlage C 100 mit Trockengebläse 2 * 5,5 kW immissionstechnisch keine Bedeutung und beeinträchtigt die Art der Nutzung des Plangebietes nicht.

Die Möglichkeit der Erweiterung des in zulässiger Weise errichteten Gewerbebetriebes, die zu keiner wesentlichen Erhöhung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führt, kann sowohl aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes als auch der zur Verfügung stehenden Fläche, nicht hergeleitet werden.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen werden im zugehörigen Grünordnungsplan, als

Beschluß-Nr. 155/2000

Anlage 1

Seite 16

Bestandteil des Bebauungsplanes, Festsetzungen getroffen, um den Störgrad der sich aus der förmlichen Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt, auf das zulässige Maß zu beschränken.

Südlich der Reudener Straße ist im Bereich des ehemaligen Kasernengeländes ein Gewerbepark geplant.

Die Entwicklungsziele für das ca. 7 ha große Gewerbegebiet sind im Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Fuhne dahingehend definiert, hier kurzfristig klein- und mittelständische Betriebe anzusiedeln. Ein Teilbereich des Geländes soll deshalb für nicht störende Handwerks- und sonstige nicht störende Betriebe als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Dem Entwicklungsgebot bei der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne folgend ist die Inanspruchnahme des Gebietes durch solche Betriebe vorzubereiten, die u.a. auch eine sehr geringe Zusatzbelastung für die örtlichen Erschließungsstraßen bedeuten.

Städtebauliches Ziel ist es, das Gewerbegebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften so zu gliedern, daß sie den Schutzbedürfnissen der benachbarten geplanten Nutzungen entsprechen.

1.1.2 Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sollen zulässig sein:

1. Wohngebäude
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 zugelassenen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nach § 1 Abs. 5 auszuschließen.

Nachfolgend angeführten Ausnahmen, die in Baugebieten nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig:

§ 4 Abs. 3 Ziffer 4 - 5

4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Die vorbezeichneten Nutzungen werden im Plangebiet nicht zugelassen, da es sich hier um eine Fläche handelt, die beplant wurde, um vorrangig vorhandenen Wohnbedarf zu decken.

Eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird nicht vorgenommen, weil durch die kleinteilige Festsetzung der Baufelder und die geringe Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Regelfall auf maximal 2 Wohnungen begrenzt bleibt.

Beschluß-Nr. 155/2000
Anlage 1
Seite 17

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Allgemeines

Es erfolgt eine Zweiteilung des Gebietes in den unmittelbar an die Reudener Straße angrenzenden Bereich II im Süden des Plangebietes und den rückwärtigen Bereich I nach Norden. Diese Abstufung erfolgt, weil die Bebauungsdichte zur offenen Flur hin verringert werden soll, um der Forderung nach einer Bebauung mit mittlerem bis hohem Grünanteil gerecht zu werden.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Es ist die Ausbildung von maximal 2 Vollgeschossen und eines ausgebauten Dachgeschosses zulässig.

1.2.3. Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ)

Allgemeines Wohngebiet (WA) Bereich	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
I	0,3	0,6
II	0,4	0,8

Festlegungen nach § 20 Abs. 3 BauNVO:

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

1.2.4. höhenmäßige Einordnung und Höhe der baulichen Anlagen

Die höhenmäßige Einordnung der Gebäude bestimmt sich nach der Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH), gemessen in m HN. Die EFH darf höchstens 0,60 m über der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Es wird eine maximale Traufhöhe von 4,40 m für Bereich I und 6,60 m für Bereich II festgesetzt.

1.3. Bauweise

Bereich I

Es wird eine offene Bauweise (o) und die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgeschrieben.

Bereich II

Hausgruppen / Reihenhäuser und Doppelhäuser sind bei einer offenen Bauweise (o) zulässig.

Beschluß-Nr. 155 / 2000
Anlage 1
Seite 18

Die Anordnung der baulichen Anlagen erfolgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten, wie Raumbildung, Baufluchten, Besonnung, Verkehrserschließung und Abstandsflächen nach § 6 BO LSA.

1.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die vorgeschlagene Parzellierung entstehen für die Einfamilienhäuser Grundstücke in einer Größenordnung 450 - 600 m² im Bereich I und 210 - 500 m² im Bereich II.

Aufgrund dieser variierenden Grundstücksgrößen kann den differenzierenden Ansprüchen der zukünftigen Bauherren Rechnung getragen werden.

Die Festlegung der Baufelder erfolgt durch Baugrenzen, um den Bauherren eine entsprechende Freiheit in der Gestaltung der Grundrisse zu geben.

1.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Gebäude wird reglementiert, siehe Planzeichnung.

1.6. Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch Mischverkehrsflächen von der Reudener Straße her erschlossen. Der mittlere und östliche Teil des Bebauungsgebietes wird über eine Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Schwerlastverkehr (Feuerwehr, dreiachsigen Müllfahrzeug usw.) in der Funktion (A) erschlossen. Der westliche Teil wird über eine Ringstraße (A), die südlich von vorgenannter Stichstraße ausgeht und nördlich wieder aufbindet, erschlossen. Der südöstliche Bereich wird zudem von einer Stichstraße (A) mit PKW- Wendemöglichkeit erschlossen.

Die Auslegung der Straßen erfolgt nach RAS als Mischverkehrsfläche und verkehrsberuhigter Bereich nach StVO Zeichen 325.

Die Auslegung erfolgt für die Befahrung mit Schwerlastverkehr in der Bauklasse IV bzw. V. Als Deckschichten sollen für die Mischverkehrsflächen Betonsteinpflaster entsprechend dem Charakter des Wohngebietes Einsatz finden. Der ruhende Verkehr ist dem privaten Grundstücksbereich zugewiesen.

Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Grundstück, sind planerisch nachzuweisen, siehe dazu die textlichen Festsetzungen unter Punkt 5. Der geplante Anschluß an die Reudener Straße ist entsprechend der RAS-K-1 Ausgabe 1988 auszubilden. Die Gradienten der Zufahrt, die Festlegung eines Sichtfeldes usw. werden durch o.g. RAS-K-1, Ausgabe 1988 geregelt. Eine ausreichende Straßenbeleuchtung ist entsprechend der Vorschrift und der örtl. Satzung vorzusehen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt (DIN 180025) zu schaffen, um für Behinderte und alte Menschen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

Im Zuge der Planung ist der notwendige Verkehrsbeschilderungsplan beim Straßenverkehrsamt Bitterfeld zur Bestätigung einzureichen.

Die nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind über den dort verlaufenden Wirtschaftsweg zugänglich. Ein Nutzungskonflikt bezüglich der Zugänglichkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht somit nicht.

Beschluß-Nr. 155/2009
Anlage ... 1
Seite ... 19

Beschluß-Nr.	155 / 2000
Anlage	1
Seite	20

1.7. Festsetzung zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Plangebiet sind folgende Bereiche als Grünzonen geplant:

- Private Grünflächen mit dem Geltungsbereich der nicht überbauten Grundstücksflächen und des Lärmschutzwalles
- Öffentliche Grünflächen mit dem Geltungsbereich des nördlichen Grünkomplexes Gehölz / Kinderspielplatz mit Begegnungsfläche

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanz- und Pflanzenerhaltungsgebote sind nach Maßgabe der grünordnerischen Festlegungen auszuführen.

Die für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Grundstücksflächen liegen im Geltungsbereich des hier aufzustellenden Bebauungsplanes 01/95.

1.8. Kinderspielplatz

Es wird im nördlichen Bereich ein Kinderspielplatz mit einer Nettofläche von 3 % der Bruttogeschoßfläche = $545 \cdot 0,7 = 381,50 \text{ m}^2$ angeordnet, siehe 3 und 4. Um die Sicherheit in Hinblick auf die Nachbarschaft einer ehemaligen Sandgrube zu gewährleisten, ist an diesem Standort eine nicht zu überkletternde Einfriedung mittels Stahlgitterzaun $h = 1,80 \text{ m}$ zu gestalten.

1.9. Gestaltung der baulichen Anlagen

Betreffend der gestalterischen Ausbildung der Baukörper wurden in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Rahmenbedingungen vorgegeben, die ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebietes und ein harmonisches Einfügen in die Siedlungsstruktur sicherstellen, aber jedem Bauherren noch ausreichend gestalterischen Spielraum belassen.

1.10. Nutzungsverträglichkeiten und Nutzungskonflikte

Die Lärmbelastigung des Wohngebietes, die von dem Verkehrslärm der Reudener Straße ausgeht, wurde im Rahmen der "Schallschutztechnischen Prognose für den B- Plan 01/95" vom 20.02.1998 und der "Ergänzung zur Schallschutztechnischen Prognose für den B- Plan 01/95" vom 08.09.2000 beurteilt.

Die Prognose wurde auf der Basis der übergebenen Daten der Verkehrszählung vom 23.- 24.04.1997 (Quelldatei 970425.D) ermittelt.

Auf der Grundlage der vorgegebenen Pläne zum Plangebiet und der vorgegebenen Verkehrsdaten der Reudener Straße wurden die Schallausbreitungen zum und im geplanten Wohngebiet mit einer 2,5 m hohem Lärmschutzanlage berechnet.

Als Ergebnis der Prognose sind geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/1 durch die Reudener Straße auf den zwei südlichen Bauflächen mit bis zu 5 dB(A) am Tage und 2 dB(A) in der Nacht an den Obergeschossen zu verzeichnen. Die Überschreitungen ist durch den geplanten Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 2 in den betreffenden Obergeschossen entlang der Reudener Straße für das Innere der Häuser nicht mehr relevant.

Durch eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite könnte eine weitere Lärminderung eintreten.

Die 2,50 m hohe LSA an der südlichen Planungsgrenze entlang der Reudener Straße (mit seitlichen Fortsetzungen $L = 11,00$ m) ist für die Außenwohnbereiche und die Erdgeschosse zur Einhaltung der Orientierungswerte notwendig.

Die Bepflanzung der Lärmschutzanlage erfolgt entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen.

2. Auswirkung der Planung

2.1. Erschließung

Der Planbereich muß in verkehrstechnischer Hinsicht erschlossen werden. Hierzu ist die erstmalige Herstellung der öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze mit Anschluß an das vorhandene Straßennetz, einschl. der Einrichtungen für ihre Entwässerung und ihre Beleuchtung erforderlich. Die Entwässerung des Straßenkörpers soll so erfolgen, daß das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert.

2.2. Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung erforderlichen Zuführungen und Anschlüsse mit Trinkwasser, Elektroenergie und Gas erfolgen durch die zuständigen Versorgungsunternehmen. Desgleichen wird mit dem Telekommunikationsanschluß verfahren. Zur Abwasserbeseitigung sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Entwässerungskanäle zu verlegen. Die Löschwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz.

2.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des §8 BNatSchG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden. Die Festsetzungen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und die Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) wurden für die Auswirkungen der Realisierung des Gesamtvorhabens festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/95 ergeben sich daraus folgende Festsetzungen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes wird auf der ausgewiesenen Fläche eine vollflächige Bepflanzung und im Bereich des Spielplatzes / Begegnungsstätte eine anteilige Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen der Pflanzlisten 1 - 2 vorgesehen, siehe dazu auch Planzeichnung und Ausgleichsbilanzierung.

Beschluß-Nr. 155/2000

Anlage1.....

Seite21.....

Abgängige Gehölze sind bis zu einer dauerhaften Begrünung durch gleichartige Neubepflanzungen zu ersetzen.

- (2) Die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Terrassen im privaten Bereich sind nur zu höchstens 20 v.H. der nichtüberbauten Fläche zulässig.
- (3) Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der gefaßten nicht verunreinigten Terrassen und sonstigen Befestigungsflächen ist örtlich über ein Mulden- Rigolensystem zu versickern.
Damit wird eine Grundwasserneubildung in Abhängigkeit vom anstehenden Boden gewährleistet. Als zusätzliche Alternative kann eine Zisterne mit einem Notüberlauf zur Sickereinrichtung entsprechend den Baugrundverhältnissen angelegt werden.

Maßnahmen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Die Freiflächen der privaten Grundstücke sind überwiegend als Haus- und Ziergärten anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln.
- (2) Die öffentliche Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches wird auf 1558 m² als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und auf 703 m² Kinderspielplatz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) und Begegnungstätte festgesetzt.
Die Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist mit Gehölzen nach Pflanzliste 2 im Raster 1 * 1 m zu bepflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Der Eingriff kann, wie im Ergebnis der Kompensationsberechnung des integrierten Grünordnungsplanes nachgewiesen, vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

2.4. Bodenordnung

Da die Grundstücke im Planbereich nach Lage, Größe und Zuschnitt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht bebaubar sind, ist zum Zwecke der Parzellierung die Zusammenlegung und erneute Teilung erforderlich.

In diesem Verfahren werden die notwendigen Flächen für Straßen, Gehwege usw. bereitgestellt.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Grenzabschnitte verbleiben im Privatbesitz.

Die Einleitung eines förmlichen Umlegungsverfahrens ist nicht erforderlich.

Beschluß-Nr.	155/2000
Anlage	1
Seite	22

3. Flächenbilanz

Nr.	Gebietsart	zul. Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)	Bauweise	Gebietsgröße m ²	% des Plangebietes	max.	max.
								Grundfläche m ²	Bruttogeschossfläche m ²
1.	Allgemeines Wohngebiet (WA)*)	II	0,4	0,8	o	3.593	14,03	1.437	2.874,4
2.	Allgemeines Wohngebiet (WA)	II	0,3	0,6	o	16.295	63,65	4.888,5	9.777
3.	öffentliche Grünflächen**)	-	-	-	-	2.261	8,83	-	-
4.	Verkehrsflächen inkl. Containerstellplatz	-	-	-	-	3.453	13,49	-	-
gesamt						25.602	100	6.325,5	12.651,4

*) Die Fläche der begrünten Lärmschutzwand wird der Grünfläche zugeordnet. zugerechnet)

***) Die öffentliche Grünfläche gliedert sich folgend:

-Hecke unter Verwendung der Pflanzliste 2	323	m ²		
-Gehölz (inkl. 40 großkronige, hochstämmige Bäume unter Verwendung der Pflanzliste 1, D _{min} = 16 - 18 cm)	1.235	m ²		
- Kinderspielplatz (545 m ²) und Begegnungsstätte (158 m ²) zu je 30% Gehölze der Pflanzliste 2 und zu 70 % Grünfläche/ Spielfläche + 6 Bäume der Pflanzliste 1	703	m ²		
gesamt	2.261	m ²		

4. Infrastruktur

Die für das geplante Bauvorhaben erforderliche öffentliche Infrastruktur (Schulen, Kindergärten, Verkehrsanbindung, Post, Ver- und Entsorgung) und private Infrastruktur (Handel, Handwerk, Dienstleistungen) ist größtenteils vorhanden und wird sich entsprechend der schwerpunktmäßigen Entwicklung der Stadt Wolfen qualitativ und quantitativ verändern. Durch seine günstige Lage zum Ortszentrum und die günstige verkehrstechnische Erschließung sind die vorhandenen und zukünftigen Infrastruktureinrichtungen gut erreichbar. Neu zu entwickeln ist die technische Infrastruktur (Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Verkehrsflächen) im Plangebiet.

Für die Bemessung des **öffentlichen Kinderspielplatzes** wird von einer Größenordnung von 3% der im Plangebiet zulässigen Bruttogeschossfläche der Wohngebietsfestsetzung ausgegangen. Hierzu kommt ein rechnerischer Anteil des Nettospielplatzbedarfes für das Begleitgrün ($12.651,40 \cdot 0,03 / 0,7 = 542,20 \text{ m}^2$, gewählt 545 m^2). Die Begegnungsfläche wird pauschal mit 158 m^2 konzipiert.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

Die Durchführung des Bebauungsplanes dient vor allem der Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Bevölkerung von Wolfen.

Mit der Realisierung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Erschließung soll nach Vorliegen einer gesicherten Finanzierung kurzfristig begonnen werden.

Die Stadt Wolfen hat das Rechtsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 01/95 "Wohnanlage Reudener Straße" eingeleitet und auf der Grundlage der §§ 6 BauGB - Maßnahmegesetz und §124 BauGB die Durchführung der Erschließung mittels Durchführungsvertrag an einen Dritten übertragen.

6. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für die Vorbereitung und Ausführung des gesamten Vorhabens wird durch einen städtebaulichen Vertrag und den daran anschließenden Durchführungsvertrag zur Erschließung auf einen privaten Investor übertragen.

Die entstehenden Kosten für die Erschließung werden dann im Auftrage des o.g. Investors im Zuge der weiteren Planungsleistungen nach Teil VII der HOAI ermittelt.

7. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

- der im Plan- bzw. Randgebiet dargestellte Schutzstreifen der Ferngasleitung
- der Rad- und Gehweg an der südlichen Begrenzung des Plangebietes entlang der Reudener Straße

Beschluß-Nr.	155	/2000
Anlage	1	
Seite	24	

Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen - Textliche Begründung

Inhaltsübersicht

1.	Ziele und Aufgaben der Grünordnung	26
2.	Planungsraum	
2.1.	Lage und Abgrenzung des Planungsraumes	26
2.2.	Topographie und naturräumliche Gliederung	26
3.	Bestandsaufnahme	
3.1.	Landschaftsstruktur und Flächennutzung	27
3.2.	Geologie, Böden und Grundwasser	27
3.3.	Klima	27
3.4.	Erholung, Landschafts- und Ortsbild	27
4.	Landschaftspflegerische Maßnahmen / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	28
5.	Planungsziele und Maßnahmen der Grünordnung	
5.1.	Private Grünflächen	30
5.2.	Öffentliche Grünflächen	30
5.3.	Maßnahmen zum Schutz des Bodens	30
5.4.	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes	30
5.5.	Maßnahmen zur Verbesserung von Klima und Luft	31

Beschluß-Nr. 155 / 2000

Anlage 1

Seite 25

1. Ziele und Aufgaben der Grünordnung

Der Anlaß zur Erstellung des integrierten Grünordnungsplanes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01 / 95 der Stadt Wolfen.

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist:

- Schutz der Gesundheit und der ländlichen Lebensweise der Menschen. Erhaltung des körperlich, geistigen und sozialen Wohlbefindens der Menschen und ihrer gesellschaftlichen Beziehungen unter der Berücksichtigung individueller Bodennutzung.
- Bodenschutz. Erhaltung der nat. Fruchtbarkeit sowie Vermeidung des Schadstoffeintrages zur Sicherung des Bodens als Lebensgrundlage für Mensch, Fauna und Flora
- Gewässerschutz. Sicherung des Oberflächen- und Grundwassers auch vor kurzfristigen Veränderungen der physikalischen, chemischen und biologischen Eigenschaften.
- Luft, Klima, Lärmschutz. Sicherung/ Verbesserung der Luftqualität durch Reduzierung von Emissionen und Immissionen auf ein die Gesundheit von Menschen und die standorttypische Entwicklung von Pflanzen und Tieren gewährleistendes Maß, Sicherung /Wiederherstellung eines für das Wohlbefinden des Menschen und als Standortanforderung für heimische Flora und Fauna erforderlichen Bioklimatas, Minderung der Lärmbelästigung für Mensch und Tier.
- Pflanzen- und Tierschutz. Sicherung und Entwicklung der auf dem Standort charakteristischen und höchstmöglichen Arten- und Strukturvielfalt.

2. Planungsraum

2.1. Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Das Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Reuden der Stadt Wolfen. Es befindet sich im westlichen Bereich der Stadt Wolfen an der Reudener Straße und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Gebietsgröße beträgt ca. 2,56 ha.

2.2. Naturräumliche Gliederung / Topographie

Die Stadt Wolfen befindet sich nach Schultze (1955) in der Landschaftseinheit der Bitterfeld- Wolfener Ebene innerhalb der Sachsen- Anhaltinischen Ebene. Die Landschaftseinheit der Bitterfeld- Wolfener Ebene erstreckt sich zwischen der Elbe, der unteren Mulde und der Bernburger Ebene. Sie bildet eine weite, teilweise leicht gewellte Lößebene in ca. 70 - 80 m HN. Im Bereich der Fuhne und der Taube wird die Ebene von breiten, von West nach Ost gerichteten, grundwassernahen Niederungen gequert.

Das Planungsgebiet ist leicht hängig bis wellig ausgebildet, wobei ein generelles Einfallen nach Nordosten vorliegt. Der Baubereich liegt zwischen ca. 84,50 m HN im Nordosten und ca. 86,50 m HN, wobei die südlich verlaufende Reudener Straße 0,2 - 0,6 m über dem anschließenden Grundstücksniveau liegt.

Beschluß-Nr. 155/2000

Anlage ..1.....

Seite ..26.....

Das Plangebiet liegt auf einer pleistozänen Hochlage, südlich der in diese eingeschnittenen flachen Fuhnesenke.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Landschaftsstruktur und Flächennutzung

Es liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche vor (Ackerfläche).

3.2. Geologie, Böden und Grundwasser

Charakteristisch für den Standort ist, daß er im Randbereich eines lokalen Geschiebemergelkomplexes der Saaleeiszeit liegt.

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vom 29.07.1997 vor.

Als Bodenarten sind vorwiegend Sand und sandiger Lehm anzutreffen und weist im Plangebiet Bodenwertzahlen von 36 / 37 auf.

Im Bereich des Plangebietes wird von einem Grundwasserstand von 5 - 10 m unter OKG ausgegangen (Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen, 1994).

3.3. Klima

Klimatisch wird das Gebiet des Planbereiches durch seine Lage an der Ostgrenze des mitteldeutschen Trockengebietes im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas und seinem subkontinentalem Klima geprägt.

Charakteristisch sind die relativ geringen Niederschläge von ca. 530 mm/a mit einem deutlichen Sommermaximum.

Eine subkontinentale Tendenz weisen auch die Temperaturverhältnisse auf.

3.4. Erholung, Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsbereich der Stadt Wolfen an der Reudener Straße und wird im IST- Zustand von der Ackerfläche geprägt.

Südlich wird es von der Reudener Straße begrenzt, an die sich im Süden das ehemalige Kasernengelände (jetzt Gewerbefläche) anschließt.

Im Osten grenzen ein Kfz- Betrieb (Autohaus) und ein Garagenkomplex direkt an das Plangebiet an.

Das Gebiet des Ortsrandes wird somit vorrangig durch die Biotoptypen des Ackers, der Staudenfluren des angrenzenden Garagenkomplexes und der Gehölzpflanzungen auf dem Gelände des Autohauses geprägt.

Die Reudener Straße trägt den Charakter einer Ortsverbindungsstraße.

Das Gelände erreicht aufgrund der anschließenden geringwertigen Ackerfläche kaum Bedeutung für die Erholung, da die Ackerflur nur außerhalb der Nutzungszeit zu betreten ist.

Beschluß-Nr. 155 / 2000
Anlage 1
Seite 27

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf die Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landesentwicklung über den Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft (Natur- Ausgleichsordnung- NatSCHAVO) vom 30. März 1995 herangezogen.

Auszug aus dem Katalog der Flächennutzungstypen (A) und Flächenfunktionen (B):

Flächennutzungstyp		Wertzahl
A0	bebaute oder wasserundurchlässige versiegelte Flächen (z.B. Bauwerke, Asphalt- und Betonflächen, Betonbecken, unbegrünte Deponien)	0
A1	wasserdurchlässige befestigte oder begrünte Flächen (etwa Schotter-, Pflaster- und Rasengitterflächen, begrünte Deponien, übererdete Tiefgaragen, Rasenansaat)	0,1
A2	begrünte Flächen (Grünanlagen) in der Nähe von Bauwerken, Straßen, oder Eisenbahnen, z.T. isoliert, ohne Vernetzung	0,2
A3	intensiv bewirtschaftete Äcker (auch zeitweise Ackerbrachen)	0,3
A8	Waldflächen mit naturnaher Baumartenzusammensetzung, Waldflächen bis 100 ha in waldarmen Landschaften, Gehölze in der freien Landschaft, Grünanlagen mit altem Baumbestand, Parks, Alleen, Einzelbäume (Da kein Flächennutzungstyp vorliegt, der einer einheimischen, standortgerechten Strauchpflanzung (neu) entspricht, wurde nachfolgend für die Bewertung dieses Falles eine Abminderung von A8 auf 75% vorgenommen.)	0,8
Flächenfunktionen		Wertzahl
B2	Flächen mit geringer Repräsentanz im betroffenen Naturraum / Verinselung (etwa Waldinseln in ausgeräumten Agrarlandschaften, Kalkstandorte in großräumigen Silikatgesteinsvorkommen)	0,2

Ermittlung des Eingriffswertes

Zustand vor dem Eingriff	Größe (m ²)	Kategorie	Wertzahl	Punkte
Ackerland	25.602	A3	0,3	7.680,6
Zustand nach dem Eingriff				
nördliche öffentliche Grünfläche 323 + 1235 m ² = (neuangelegte, einheimische, standortgerechte Strauchpflanzung lt. Pflanzliste 2)	1.558	A8, auf 75% gemindert + B2	0,8	-1.246,4
40 Stck Bäume lt. Pflanzliste 1 im Bereich obere Gehölzfläche *) (31m ² / Baum)	1.240	A8 + B2	1	-1.240
6 Stck Bäume lt. Pflanzliste 1 im Bereich Kinderspielplatz *) (31m ² / Baum)	186	A8 + B2	1	-186

Beschluß-Nr. 155/2000

Anlage 1

Seite 28

Straße, Betonpflaster	3.453	A1	0	0
Bebauung und Befestigung	6.325,5	A0	0	0
Bepflanzung von 1 / 3 des nichtbebauten Geländes und der öffentlichen Fläche des Kinderspielplatzes / Begegnungsfläche entsprechend der Pflanzlisten in der Wertigkeit Ziergarten	4.755,17	A8, auf 75 % gemindert + B2	0,8	-3.804,13
2/3 der Fläche wie vor, Wertigkeit 50% Rasenansaat, 50% wasserdurchlässige begrünte Fläche / Sand- und Spielfläche	9.510,33	50% A1 50% A2	0,15	-1.426,55
Bilanzsumme				-222,48
*) Die Kronenfläche der hochstämmigen Bäume geht zusätzlich in die Flächenbilanz ein.				

Im Ergebnis wird nach Abzug aller im Bebauungsgebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsüberschuß erreicht. Damit ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Nachweis der vollständigen Kompensierung des Eingriffes erbracht.

Beschluß-Nr. 155 / 2000
Anlage 1
Seite 29

5. Planungsziele und Maßnahmen der Grünordnung

5.1. Private Grünflächen

Zur visuellen Anbindung in das Landschaftsbild, sowie um den Anspruch eines hochwertigen Wohngebietes gerecht zu werden, soll das Plangebiet stark durchgrünt werden.

Der Grünordnungsplan gibt dazu einen Rahmen, der für die Nutzer Spielräume offen läßt.

Um Biotopfunktionen übernehmen zu können, werden vorwiegend einheimische Gehölze festgesetzt, die eine lange Lebensdauer besitzen und für die Fauna Nahrungsquelle und Brutstätte sein können.

Eine Minimierung der Wasserfunktion stellt die Verringerung des Versiegelungsgrades durch wasserdurchlässige Beläge dar. Zudem können Grundstückseinfriedungen in Form vom Laubholzhecken $H_{\max} = 1,40$ m angelegt werden.

Der Lärmschutzwall wurde dem privaten Grün zugeordnet.

5.2. Öffentliche Grünflächen

Öffentliches Grün wurde im nördlichen Bereich konzipiert (Gehölz + Kinderspielplatz / Begegnungsstätte).

5.3. Maßnahmen zum Schutz des Bodens

Oberboden (Kulturboden), welcher bei der Errichtung von baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist vor Verunreinigung und Vernichtung zu schützen. Er ist bei der Gestaltung der Grundstücke wiederzuverwenden. Eine sachgerechte Lagerung während der Bauphase ist zu gewährleisten. Der Eingriff in den ökologischen Bodenhaushalt ist so gering wie möglich zu halten, da die Wiederherstellung eines gewachsenen Bodenprofils nur bedingt und über einen langen Zeitraum möglich ist.

5.4. Maßnahmen zum Schutze des Wasserhaushaltes

Ein sparsamer Verbrauch an Wasser, rationelle Wassernutzung und eine geeignete Behandlung der in Siedlungsbereichen anfallenden Niederschlagswasser stehen in einer engen Wechselbeziehung zueinander.

Das Ziel ist es, das Niederschlagswasser möglichst nahe am Entstehungsort zu speichern (Zisternen, offene Regenwasserrückhaltung usw.), zu nutzen (Grauwasserinstallation) oder zu versickern. In Abhängigkeit zu den in der weiteren Planung ersichtlichen Baugrundverhältnisse sind in Zusammenarbeit mit der zuständigen Wasserbehörde konkrete Auslegungen zu konzipieren, die einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen und teilweise mit dem zuständigen AZV abzustimmen sind.

Beschluß-Nr. 155 / 2000
Anlage 1
Seite 30

5.5. Maßnahmen zur Verbesserung von Klima und Luft

Zur Verbesserung des Klimas dienen folgende Maßnahmen, die die sommerliche Überhitzung vermindern, die Verdunstung und den Luftaustausch begünstigen und Immissionen mindern:

- Verwendung von Baustoffen mit hohen Reflexionszahlen (nat. ohne Blendwirkung) bzw. begrünte Dächer und Wände.

- Anpflanzung von schattenspendender Vegetation (großkronige Laubbäume, kaltluftproduzierende Grünflächen).

- Luftfeuchtigkeit:

Versickerung oder Speicherung von Regenwasser auf den Grundstücken.

Vermehrte Anpflanzung von Fassaden-, Dach- und Hofbegrünung.

Anlegen von Teichen zur offenen Regenwasserrückhaltung.

Lärmschutz:

Zur Reudener Straße wird eine Lärmschutzanlage vorgesehen, die die Lärmimmission

auf das dem Allgemeinen Wohngebiet zuträglichem Maß reduziert.

Bestimmung der Energieträger:

Es werden nur flüssige, gasförmige und alternative Energieträger zugelassen.

Beschluß-Nr. 155/2000
Anlage ... 1
Seite ... 31