

Beschluss-Nr. 521/98

Anlage ..... 1

Seite ..... 1

# **BEGRÜNDUNG**

## **BEBAUUNGSPLAN 01/98 WOHNGEBIET „LANGE-FELD“ IM OT REUDEN DER STADT WOLFEN**

*Stadt:* **Stadtverwaltung Wolfen  
Reudener Strasse 70-72  
06766 Wolfen**

*Verfahrensbetreuung:* **Planungs- u. Ingenieurbüro  
Pinkert & Richter  
Platz d. Deutschen Einheit 4 a  
06792 Sandersdorf**

*Planphase:* **Satzung**

**Sandersdorf, den 30.10.1998**

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Anlaß und Ziel	
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.	Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plan-Gebietes	4
4.1	Eigentumsverhältnisse	5
4.2	Vorhandene Nutzung	5
4.3	Belange von Natur und Landschaft	5
5.	Immissionsschutz	6
6.	Erschließung	8
6.1	Verkehrsmäßige Erschließung	8
6.2	Ruhender Verkehr	8
6.3	Wasserwirtschaftliche Erschließung	9
6.4	Strom-, Telekommunikations- und Erdgasversorgung	9
6.5	Abwasser	10
6.6	Brandschutz	10
6.7	Müllbeseitigung	10
7.	Zeichnerische Festsetzungen	10
8.	Begründung der zeichnerischen Festsetzungen	11
9.	Flächenbilanz-Biotopwertberechnung	14
10.	Altlasten	15
11.	Bodenfunde	17
12.	Bodenordnende Maßnahmen	17

Beschluß-Nr.	5.2.1/98
Anlage	1
Seite	3

## 1. Anlaß und Ziele

Bis ins Jahr 1990 und teilweise bis ins Jahr 1996 wurden auf dem Gelände der ehem. LPG Stallungen unterhalten. Mit Stilllegung der Produktion in diesem Teil der Anlage begann der Zerfall der Betriebsgebäude und die Verwahrlosung der stillgelegten Anlage.

Heute liegt das Gelände brach und alle vorhandenen Gebäude sind baulich in einem sehr schlechten Zustand.

Ausbauten und Bauteile wie Fenster und Türen wurden durch Vandalismus zerstört, so daß klimatische Einflüsse ungehindert weiteren Einfluß auf die Zerstörung nehmen können.

Der Investor hat es sich zum Ziel gesetzt, in kürzester Zeit in diesem Gebiet ein modernes Wohn- und Arbeitsumfeld zu errichten. Vorrangige Nutzung des Gebietes sollen Wohngebäude sein.

Es bietet sich an, das Gebiet verkehrstechnisch an die Wolfener Straße anzubinden. Übermäßige Belastungen hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsdichte und der Lärmbelastigung sind nicht zu erwarten.

In der Stadt Wolfen werden kleinere Eigenheime mit Grundstücken verstärkt nachgefragt.

Pro Jahr gibt es immer noch eine Abwanderung von ca. 1.000 Personen.

Um der großen Abwanderungsrate entgegenzuwirken, wurden durch die Stadt Wolfen bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt.

Es mußte jedoch festgestellt werden, daß die Wünsche potentieller Bauherren nicht in jeder Hinsicht befriedigt werden konnten. Für den individuellen Wohnungsbau, das heißt für Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser nach eigenem Wunsch, werden in der Stadt Wolfen kaum Bauflächen angeboten.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 01/98 sollte diesem entgegen gewirkt werden.

Die Grundstücksgrößen sind in angemessenem Umfang variabel und können so den Käuferwünschen individuell angepaßt werden.

Weiterhin ist die Bebauung des Wohngebietes nicht an einen Bauträger gebunden.

Die geographische Lage des Wohngebietes kann als äußerst günstig bezeichnet werden.

Dazu tragen die dörfliche Umgebung des Ortsteiles Reuden und die gleichzeitige Nähe der Stadt Wolfen bei.

Innerhalb weniger Minuten sind vom Ortsteil Reuden aus alle sozialen Einrichtungen zu erreichen. So ist zum Beispiel das Gymnasium der Stadt Wolfen nur einige hundert Meter entfernt und durch den neuen Radweg optimal zu erreichen. Gleiches gilt für die notwendigen Versorgungseinrichtungen, zum Beispiel im Krondorfer Gebiet.

Ein weiterer Vorteil des Bebauungsgebietes besteht darin, daß die Erschließung in drei Bauabschnitten erfolgen wird, so daß eine Zersiedelung nicht entstehen kann.

Das neue Wohngebiet verbindet somit in idealer Weise dörflichen Lebensraum mit städtischem Leben und kann dadurch der bestehenden Abwanderung entgegenwirken.

Ziel des B-Plan-Verfahrens ist die Erschließung eines Wohngebietes, um einem Personenkreis aus Wolfen und Umgebung die Möglichkeit zu geben, Eigentum und Vermögen zu bilden durch den Erwerb eines Wohnhauses mit Grundstück.

Um eine soziale und auch städtebauliche Durchmischung des Gebietes zu leisten, sind außer freistehenden Einfamilienwohnhäusern, auch Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienwohnhäuser vorgesehen.

## **2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt auf dem Gelände der ehem. LPG, vor dem südlichen Ortsrand von Reuden, nordöstlich der Stadt Wolfen. Es umfaßt das gesamte Gelände der ehem. LPG. Die Wolfener Straße und der Fuhnetalweg sind in diesem Bereich Bestandteil des Geltungsbereiches.

Es wird abgeschlossen:

- nördlich: nördliche Grenze des unbefestigten Weges von Reuden nach Wolfen-Krondorf (Flurstück 93 Fuhnetal-Wanderweg) ab Kreuzung Wolfener Straße" 228 m in östliche Richtung
- östlich: 38 m parallel von der östlichen Grenze der Flurstücke Nr. 59/2, 59/3, 59/4 entfernt; 392 m in südlicher Richtung
- südlich: ca. 14 m von der südlichen Einfriedung des ehemaligen LPG-Geländes entfernt, rechtwinklig zur westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 196/68 (Wolfener Straße)
- westlich: westliche Grenze der Wolfener Straße (Flurstücke 77 teilw., 83/1, 196/68 teilw.) bis zur nordöstlichen Grenze des Flurstückes 81/21

Der genaue Grenzverlauf ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.  
Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 10 ha.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Planungsverband Fuhne hat 1990 einen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser Flächennutzungsplan ist seit 1994 rechtskräftig. Der vorliegende Bebauungsplan ist auf dieser Grundlage entwickelt worden.

Die zu beplanende Fläche wurde entsprechend des Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes gelten derzeit keine Festsetzungen aus alten Bauleitplänen.

Der Bebauungsplan der Stadt Wolfen ordnet sich in die angestrebte, geordnete städtebauliche Entwicklung und somit in die Grundsätze des § 1 Bau GB ein.

#### 4. Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet umfaßt hauptsächlich das Gelände der ehem. LPG. Zur Zeit sind dort noch verschiedene Gebäude vorhanden. Es handelt sich dabei vor allem um Stallungen und Lagergebäude. Das Gelände ist großflächig versiegelt durch betonierte Hofflächen und Straßen. Der Bestand an Gebäuden, Straßen und Plätzen, sowie der vorhandenen Bäume ist in der Anlage ersichtlich (Auszug aus der Grundkarte Wolfen).

Die Gebäude sind allesamt in einem sehr schlechten Zustand. Zum Geltungsbereich gehören weiter die Wolfener Straße und der Fuhnetalweg.

Im Planungsgebiet verlaufen mehrere Wasserleitungen, Stromleitungen und Gasleitungen.

2x	Druckwasserleitung FWL 1000
1x	Druckwasserleitung FWL 500
1x	Druckwasserleitung 800
1x	MEAG 15 kV
1x	Trinkwasser DN 200
1x	Erdgas DN 150
2x	Fernmeldekabel

Die Trinkwasserleitung DN 200 sowie die Erdgasleitung DN 150 verlaufen parallel zur Wolfener Strasse und liegen im öffentlichen Bereich. Diese Leitungen werden zur Erschließung des neuen Wohngebietes mitgenutzt.

Für die Fernwasserleitungen besteht Bestandsschutz.

Im Bereich wo diese Leitungen private Grundstücke queren, sind für diese Grundstücke Leitungsrechte einzutragen.

Im Kreuzungsbereich mit dem Fuhnetalweg wird im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht, ob für diese Leitungen eine Schutzverrohrung notwendig wird. Im zeichnerischen Teil des B-Planes ist diese Fläche als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Planzeichen 15.11 der PlanzV 90), gekennzeichnet.

Zu den Fernwasserleitungen zugehörig ist ein Fernmeldekabel, welches zur Zeit im Bereich des unbefestigten Fuhnetalweges liegt. Dieses Fernmeldekabel wird in Abstimmung mit dem Rechtsträger infolge der Erschließung in den Bereich außerhalb des Strassenkörpers umverlegt.

Der Umverlegungsbereich ist im zeichnerischen Teil mit dem Planzeichen 15.5 der PlanzV 90 gekennzeichnet.

Im unmittelbaren Kreuzungsbereich mit dem Fuhnetalweg ist eine Schutzverrohrung für das Fernmeldekabel durchzuführen.

Die Druckwasserleitung DN 800 und das 15-kV-Kabel der MEAG liegen auch weiterhin im öffentlich zugängigen Bereich innerhalb der Grünfläche und der Verkehrsfläche. Eine Umverlegung ist nicht notwendig.

#### 4.1. Eigentumsverhältnisse

Die Wolfener Straße und der Fuhnetalweg sind Eigentum der Stadt Wolfen.  
Die zu beplanenden Flächen der ehem. LPG sind Eigentum der SuB GmbH.  
Drei Grundstücke, direkt an der Kreuzung Wolfener Straße und Fuhnetalweg sind bereits mit Wohnhäusern bebaut und befinden sich in Privateigentum.

0420

#### 4.2. Vorhandene Nutzung

Das Gelände der ehem. LPG wird zur Zeit wirtschaftlich nicht genutzt. Die drei vorhandenen Grundstücke werden bereits zu Wohnzwecken genutzt.  
Im Geltungsbereich befinden sich weiterhin, die Wolfener Straße und der Fuhnetalweg, die bereits entsprechend genutzt werden. Flächen für Rad- und Fußweg entlang der Wolfener Straße wurden bereits gesondert geplant und sollen noch im Jahr 1998 und 1999 ausgebaut und als solche nutzbar sein.  
Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen werden auch weiterhin genutzt.  
Sie werden im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet und wie unter Punkt 4 beschrieben umverlegt oder geschützt.

#### 4.3. Belange von Natur und Landschaft

##### **Zustand:**

Das Gelände ist geprägt von den Gebäuden der ehem. LPG, den betonierten Hof- und Straßenflächen, sowie Grasfluren und Ruderalvegetation. Am westlichen Rand innerhalb des Planungsgebietes stehen 26 ausgewachsene Pappeln. Weitere 26 Bäume befinden sich entlang des Fuhnetalweges und auf dem Gelände der ehemaligen LPG. Ihr Standort ist aus der Anlage ersichtlich (Auszug aus der Grundkarte Wolfen). Die Wolfener Straße ist gepflastert und geteert. Der Fuhnetalweg ist unbefestigt. Die drei bereits vorhandenen privaten Wohnparzellen sind mit Wohnhäusern bebaut und werden ansonsten als Garten genutzt.  
Mit Ausnahme der vorhandenen Wohnparzellen kann das Landschaftsbild als wahrlost bezeichnet werden.  
Eine tabellarische Übersicht und Zustandsbeschreibung von Natur und Landschaft gibt die beigefügte Biotopwertberechnung nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs.3 des Hessischen Naturschutzgesetzes).

##### **Grundsätze:**

Mit der Planung des Wohngebietes soll ein ausgeglichenes Verhältnis von vorhandenem und geplantem Zustand von Natur und Landschaft, sowie eine Aufwertung des Landschaftsbildes angestrebt werden.

**Bewertung:**

Der ökologische Wert und Zustand des Gebietes kann nach der Biotopwertberechnung als durchschnittlich bezeichnet werden.

Der zeitliche Entwicklungs- und Regenerierungsbedarf der Biotopfläche des Planungsgebietes beträgt drei bis sechs Jahre. Das Gelände kann somit als weniger empfindlich gelten. Das vorhandene Landschaftsbild hingegen kann als mangelhaft und verwahrlost bezeichnet werden.

**Grünordnerische Maßnahmen:**

Die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen für das Wohngebiet enthalten intensive grünplanerische Maßnahmen.

Nach der Biotopwertberechnung ist die Bilanz von vorhandenem und geplantem Zustand von Natur und Landschaft ausgeglichen.

Für das Landschaftsbild kann eine deutliche Aufwertung erwartet werden.

Ferner werden mit der Festsetzung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung angeordnet. Dies kann auch als Ausgleich für die geplanten Eingriffe gewertet werden.

**Ersatzpflanzungen:**

Für jeden zur Fällung vorgesehenen Baum ist, bei der Stadt Wolfen,, ein Antrag auf Fällgenehmigung zu stellen.

Der gefällte Baum ist, entsprechend der Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und zur Pflege des Baumbestandes in der Stadt Wolfen zu ersetzen.

Die Anzahl der zu ersetzenden Bäumen hat der Anzahl der gefällten Bäume zu entsprechen.

Bei einer Erschließung des Wohngebietes in Bauabschnitten erfolgt auch die Ersatzpflanzung abschnittsweise, wobei Art, Standort und Zeitraum für jeden einzelnen neu zu pflanzenden Baum, mit dem UGA der Stadt Wolfen abzustimmen und protokolларisch festzuhalten sind.

Die zu ersetzenden Bäume sind mit den geplanten Bäumen des B-Planes 01/98 (aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen) mengenmäßig zu verrechnen.

**5. Immissionsschutz**

Für das geplante Wohngebiet gelten die Orientierungswerte der DIN 18005/1

Beiblatt 1:

Allgemeine Wohngebiete : 55 dB (A) Tag 45 dB (A) Nacht.

Vom Ingenieurbüro Diets & Partner in Bitterfeld wurde für das Gebiet des Bebauungsplanes eine schalltechnische Prognose angefertigt.

Diese Prognose entstand auf der Grundlage vorgegebener Pläne des Wohngebietes, vorgegebener Verkehrsdaten der Wolfener Straße für 1998 und berechneter Verkehrsdaten für das Jahr 2010 mit einer zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h und mit einem Straßenbelag aus nicht geriffeltem Gußasphalt.

Es wurden die Schallausbreitungen zum und im geplanten Wohngebiet berechnet.

Als Ergebnis sind geringe Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/1/ durch die Wolfener Straße an den Fassaden der geplanten westlichen Häuserzeile und auf den dazugehörigen Außenwohnbereichen mit max. 0,7 dB (A) am Tage zu verzeichnen. Diese Überschreitungen sind durch den Einsatz von Fenstern der Schallschutzklasse 2, für das Innere der Häuser nicht mehr relevant.

0422

Für den Außenwohnbereich sind die Schallpegel aufgrund der Toleranzgrenze von 5 dB (siehe auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.01.1991; NVwZ-RR 1991, S. 601) für eine Prognose und der Tatsache von geplanten aktiven Lärminderungsmaßnahmen (Geschwindigkeitsreduzierung von 50 km/h auf 30 km/h und neuer geräuscharmer Straßenbelag mit „nicht geriffeltem Gußasphalt“) hinnehmbar.

Gleichzeitig ist durch den Neubau der B184 n mit einer Entlastung der Wolfener Straße zu rechnen.

Die neue Linienführung der B 184 n wird , in Abstimmung zwischen der Stadt Wolfen und dem Landesamt für Straßenbau , um ca. 50 m in Richtung Westen verschoben, so daß sich ein minimaler Abstand zur Wohnbebauung von 190 m ergibt.

Beim Straßenentwurf für die B184 n sind die Grenzwerte der 16. BImSchV zur Berechnung der Lärmimmission zu beachten.

Sollte es jedoch im Zuge des Baues der B 184 n erforderlich werden Lärmschutzmaßnahmen , die über die Anforderungen der 16. BImSchV hinausgehen, durchzuführen, so sind diese zu gegebenem Zeitpunkt von der Stadt Wolfen zu überprüfen und nach Erforderlichkeit zu veranlassen.

Bei der Planung der Wohnhäuser entlang der Wolfener Straße ist darauf zu achten, daß als weitere Maßnahme der Lärmschutzvorsorge die Schlafzimmer auf der Ostseite der Wohngebäude angeordnet werden, um Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Wolfener Straße und der B 184 n in den Nachtstunden weitgehend auszuschließen.

Der Abstand zwischen der Fläche zur Aufstellung von Wertstoffcontainern und der nächsten Bebauung beträgt im ungünstigsten Fall 14 m.

Zur Lärmschutzvorsorge wird diese Fläche an der Nord- und Ostseite mit einer Grünfläche umschlossen und mit Bäumen bepflanzt. Gleichzeitig ist durch das Aufstellen einer Hinweistafel die Entsorgung von Wertstoffen auf die Zeit :

Werktags zwischen 7.00 Uhr bis 19.00 Uhr und

Samstags zwischen 9.00 Uhr bis 12.00 festzusetzen.

## 6. Erschließung

Mit dem Baubeginn der Erschließung des neuen Wohngebietes wird im I. Quartal 1999 gerechnet.

Die Fertigstellung der Versorgungsleitungen, Straßen und Plätze sowie Grünanlagen ist für 2002 geplant. Das Gebiet wird in drei Bauabschnitten errichtet, die Erschließung wird ebenfalls in drei Bauabschnitten ausgeführt werden.

### 6.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt durch die bereits vorhandene Wolfener Straße.

Diese Verbindungsstraße zwischen dem Ortsteil Reuden und dem Krondorfer Gebiet in Wolfen bildet die westliche Grenze des Planungsgebietes. Bisher waren bereits mehrere Einfahrten in das Gelände der ehem. LPG vorhanden. Zwei neu zu schaffende Anbindungen gewähren den Zugang zum neuen Wohngebiet. Von diesen Anbindungen aus führen befahrbare Wohnwege in das Gebiet hinein und ermöglichen so den Zugang zu jedem Grundstück.

Im Norden bildet der vorhandene Fuhnetalweg den Abschluß des Wohngebietes. Der Fuhnetalweg wird ebenfalls als befahrbarer Wohnweg ausgebaut, um die an dieser Straße gelegenen Grundstücke zu erschließen.

Dieser Teil der Erschließung und der Bebauung ist als I. Bauabschnitt vorgesehen.

Die Breite der Wohnwege, als Mischverkehrsfläche beträgt im allgemeinen 5,50 m, ist aber an einigen Stellen durch öffentliche Stellplätze erweitert oder wird durch Baumpflanzungen verengt. Die Fahrbahnoberfläche ist ohne Höhenversatz durchgehend geteert, wobei einzelne Bereiche durch Pflasterungen markiert werden. Die Wohnwege enden zum Teil in Wendehämmern. Die Bemessung der Wendeanlage wurde nach den RAS gewählt und ist damit von allen gängigen Fahrzeugen inkl. der Müllfahrzeuge befahrbar. Speziell für die Feuerwehr gibt es aus diesen Wendehämmern herausführend, befahrbare Gassen zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche, die mit umlegbaren Pollern ausgestattet werden.

#### Straßenbeleuchtung:

Die ortsfesten Verkehrsflächenbeleuchtungen sind bei der Erschließungsplanung entsprechend DIN 5044 zu planen. Die lichttechnische Planung einschließlich der einzusetzenden Materialien ist mit dem Tiefbauamt Wolfen abzustimmen.

### 6.2 Ruhender Verkehr

Durch die textlichen Festsetzungen ist gewährleistet, daß im Plangebiet auf jedem Grundstück 2 Stellplätze oder eine Garage (Carport) und ein Stellplatz entstehen kann. Damit ist der Bedarf, der sich aus der Nutzung der Grundstücke ergibt abgedeckt.

Darüber hinaus entstehen insgesamt weitere 38 öffentliche Stellplätze im Bereich der neu zu schaffenden Erschließungsstraßen und des Fuhnetalweges. Diese Stellplätze sind so angeordnet, daß für jedes Grundstück eine ungehinderte Zufahrt besteht.

Die im Bebauungsplan nicht dargestellten, jedoch bereits bekannten Parzellengrenzen ermöglichen für jedes Grundstück die ungehinderte Zufahrt. Auf diesen Sachverhalt wurde bei der Parzellierung der Grundstücke intensiv geachtet.

Im Bereich des Gebietszentrums ist der größere Teil der Stellflächen angeordnet, um den erhöhten Bedarf durch Geschäftshäuser und Läden zu abzudecken.

Der über die angebotene Anzahl von Stellplätzen, in diesem Gebiet hinausgehende Bedarf ist auf dem eigenen Grundstück abzudecken.

### 6.3. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Sämtliche Versorgungsleitungen werden im Bereich des Fuhmetalweges und der neu zu schaffenden Erschließungsstraßen, ausgehend von einer Anbindung an die Wolfener Straße, innerhalb des Plangebietes geführt und verteilt. Durch die Verlegung in den Feuerwehrtrassen im Grünbereich kann ein Ringverbund hergestellt werden.

### 6.4. Strom-, Telekommunikations- und Erdgasversorgung

Das Plangebiet wird durch die Stadtwerke Wolfen mit Erdgas versorgt.

Für die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist die MEAG zuständig. Grundlage für die Erschließung des neuen Wohngebietes ist eine Elt-Planung zur Versorgung der einzelnen Grundstücke. Hierfür ist eine „Anmeldung für Stromversorgung“ durch den Erschließungsträger bei der MEAG einzureichen.

Die zur Zeit noch vorhandene Trafostation wird durch ein 15 -kV-Kabel gespeist. Die Trafostation wird nach Inbetriebnahme der neuen Trafostation, für welche im Plan teil eine entsprechende Fläche zeichnerisch vorgesehen wurde, abgebrochen und das 15 -kV-Kabel wird stillgelegt oder nach der Entscheidung der MEAG umverlegt. Der Rückbau der vorh. Trafostation erfolgt in Eigenverantwortung der MEAG.

Für die an der Trafostation zur Zeit angeschlossene Kleingartenanlage „Reudener Grund“ liegt bei der MEAG kein Anschlußantrag vor. Im Zuge der Erschließung wird sichergestellt, daß die Kleingartenanlage einen neuen Anschluß an die neu zu errichtende Trafostation erhält.

Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes liegt im Verantwortungsbereich der Deutschen Telekom. Hierfür ist ebenfalls durch den Erschließungsträger der Antrag auf Versorgung zu stellen.

Weitergehende Abstimmungen hinsichtlich eventueller Umverlegungen sowie Leistungsbedarf, Anzahl der anzuschließenden Grundstücke u.ä. werden im Rahmen der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Rechtsträgern getroffen.

## 6.5. Abwasser

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über ein zu errichtendes Kanalsystem, das im Bereich des Fuhnetalweges und der Mischverkehrsflächen unterirdisch bis zum Anschlußpunkt an die örtliche Abwasserleitung in der Wolfener Straße geführt wird.

Dies geschieht als Trennsystem.

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort versickert werden. Dazu ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Regenwasser ist entweder auf dem entsprechenden Grundstück zu sammeln oder vor Ort zu versickern. Im Falle der Errichtung von Versickerungsanlagen ist durch den jeweiligen Grundstückseigentümer die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.

## 6.6. Brandschutz

Die im Plangebiet vorgesehene Bebauung besteht überwiegend aus Gebäuden geringer Höhe, die soweit auf der Grenze zum Nachbarn errichtet mit Brandwänden von der Nachbarbebauung getrennt werden. Die innere Erschließung durch die neuen Erschließungsstraßen ermöglicht ein Erreichen aller Gebäude mit Fahrzeugen der Feuerwehr.

Auch die vorgesehenen Mischverkehrsflächen erleichtern den ersten Löschangriff mit Handgeräten und Leitern zur Bergung von Personen. Im Planungsgebiet werden Hydranten vorgesehen, im Bereich der Wolfener Straße sind sie bereits vorhanden.

Der Wasserdruck in diesem Gebiet ist dafür ausreichend und kann von zentralen Punkten das ganze Plangebiet löschtechnisch abdecken. Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind vorhanden.

Vom Versorgungsträger ist sicherzustellen, daß eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit zur Verfügung gestellt wird.

## 6.7. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch Müllfahrzeuge der Bitterfelder Entsorgungs GmbH über die Erschließungsstraßen. Da die Erschließungsstraßen entweder untereinander verbunden sind, oder aber durch eine Wendeanlage von über 12 m Durchmesser abgeschlossen werden, ist die Möglichkeit der Befahrung durch die Müllfahrzeuge gewährleistet.

Die Fläche zur Aufstellung der Wertstoffstationen ist zeichnerisch festgesetzt. Sie wird, wie unter Punkt 5 beschrieben zur nächsten Wohnbebauung durch das Anpflanzen von Bäumen abgeschirmt.

## 7. Zeichnerische Festsetzungen

Zeichnerisch festgesetzt sind die Grenzen des Geltungsbereiches des B-Plan-Gebietes, die Lage der Erschließungsstraßen, die Lage der Stellplätze im öffentlichen Straßen-

raum, die Standorte von zu pflanzenden Bäumen aus der Pflanzliste, Mischverkehrsflächen, Art der baulichen Nutzung, zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, GRZ, GFZ, Bauweise und Hausart und die Lage der zu schaffenden Absperrungen der Mischverkehrsflächen.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen mit angeordneten Gehwegen und die Standorte der beiden Spielplätze sind in der Planzeichnung ebenfalls festgesetzt, wie auch die Lage der bestehenden Gebäude, Flur- und Flurstücksgrenzen, geodätische Festpunkte, Flächen für Versorgungsanlagen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen notwendig sind, sowie die bestehenden Leitungstrassen der Druckwasserleitungen, der telekommunikationstechnischen Anlagen, der Erdgasversorgung und des 15 kV -Energie-Kabels.

## 8. Begründung der zeichnerischen Festsetzungen

Die Grenzen des Geltungsbereiches wurden in der Stadtratssitzung vom 11.03.98 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluß, festgelegt. Die Wolfener Straße und der Fuhnetalweg wurden im Bereich der früheren LPG in das B-Plan-Gebiet eingeschlossen um eine sinnvolle und abgestimmte Planung der Straßen im Bereich des neuen Wohngebietes zu gewährleisten. Die drei bereits bebauten Grundstücke werden ebenfalls in den B-Plan integriert.

Die Lage der Erschließungsstraßen ergibt sich einerseits aus der vorhandenen Lage der bereits existierenden Wolfener Straße und des Fuhnetalweges. Zum anderen werden innerhalb des Gebietes neue Erschließungsstraßen angelegt, welche die Aufgabe haben die einzelnen Parzellen sinnvoll zu erschließen.

Doppel- oder Übererschließungen sollen dabei vermieden werden. Aus der Lage dieser "Wohnwege" zueinander ergeben sich die Grundstückstiefen. Es wurde darauf geachtet, daß bevorzugte Grundstücksgrößen entstehen können.

Die Parzellengrenzen werden nicht festgesetzt, um eine Anpassung an den Kundenwunsch und damit eine größere Flexibilität zu erreichen.

Die Lage von Stellplätzen, zugänglich von der öffentlichen Verkehrsfläche trägt der Notwendigkeit der Schaffung von öffentlichen Stellplätzen Rechnung. Sie sind auf das ganze Gebiet verteilt, voraussetzend, daß es auf jedem Privatgrundstück bereits zwei Stellplätze gibt, so daß nur noch der Mehrbedarf für Besucher gedeckt werden soll.

Im Zentrums- und Einfahrtsbereich des Gebietes wird eine größere Zahl von Stellplätzen angeboten.

SuB GmbH  
Cobban

Die Lage der zu pflanzenden Bäume wurde unter gestalterischen Aspekten festgelegt. Hauptsächlich geht es dabei um die Markierung eines Übergangs, z.B. vom Grünbereich zur Erschließungsstraße.

Die Bäume wurden auch dazu herangezogen in bestimmten Bereichen Baumtore oder Plätze zu bilden, sozusagen als Ersatz für Raumkanten oder Platzwände.

Im Bereich der flächenhaften Grünflächen wurden keine Baumstandorte festgesetzt, sondern lediglich die Anzahl der Bäume in diesen Bereichen. Die Auswahl der entsprechenden Pflanzen erfolgt nach der Pflanzliste im Textteil (B) der Planzeichnung. Die Festsetzung des Standortes, sowie die Auswahl der Baumart hat

im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt Wolfen zu erfolgen.

Die Baugrenzen wurden so angeordnet, daß sich innerhalb dieser Grenzen ein gewisser Spielraum für die Situierung der Gebäude ergibt, ohne ein Mindestmaß an Ordnung aufzugeben. Dabei wurde der Abstand der Baugrenzen untereinander so gewählt, daß die Gebäude sich nicht gegenseitig verschatten und daß eine ausreichende Besonnung gewährleistet ist.

Grundsätzlich sollten die Gebäude, gerade bei eingeschränkten Grundstücksgrößen, möglichst nah an der Erschließungsstraße angeordnet werden, um auf der abgewandten Seite des Grundstückes noch einen Garten zu erhalten. Ein drei Meter breiter Grünstreifen, rund um das Haus wäre aus gestalterischer, als auch aus funktionaler Sicht nicht erstrebenswert. Befindet sich die Erschließungsstraße auf der Süd- oder der Westseite des Grundstückes, so sollte hier ein größerer Abstand zur Erschließungsstraße erhalten bleiben. Bei der Festlegung der Baugrenzen wurde das beachtet.

Die Erschließungsstraßen im Innern des Gebietes werden definiert als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung. Die Zweckbestimmung wurde mit „verkehrsberuhigter Bereich“ ( 30 km/h – Zone ) festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine Mischverkehrsfläche von 5,5 m Breite. Die Fläche ist asphaltiert, hervorgehobene Fußgängerbereiche gibt es nicht.

Die Geschwindigkeit auf diesen Straßen wird auf max. 30 km/h reduziert. Ein Teil dieser Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind die nur von der Feuerwehr im Notfall befahrbaren Gassen, die mit umlegbaren Pollern für den motorisierten Individualverkehr abgesperrt werden.

Die Art der Baulichen Nutzung ergibt sich aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und wird definiert als Allgemeines Wohngebiet.

Die maximal zugelassene Zahl der Vollgeschosse beträgt im größten Teil des B-Plan-Gebietes II.

Im sogenannten Gebietszentrum wird nicht die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, sondern die Traufhöhe im Bezug zur Straßenoberfläche. Sie beträgt 7,70 m. Dies geschieht um in diesem Bereich eine gewisse Verdichtung und Betonung der Bebauung zu erreichen, um dieses Gebiet als Zentrum zu definieren.

Die Festsetzungen der GRZ und der GFZ orientieren sich an den dem Gebietscharakter normalen Höchstgrenzen, wobei auch hier in der GFZ die Idee der Betonung eines Zentrumsbereiches durch eine Erhöhung der GFZ deutlich wird.

Es wird eine offene Bauweise festgelegt, was durchaus dem Gebietscharakter als Neubaugebiet, hauptsächlich für Einfamilienhäuser, entspricht.

Hauptsächlich wird es in diesem Gebiet freistehende Einfamilienhäuser geben, die Festsetzung D+E, läßt eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu. Im nördlichen Bereich, im sog. Gebietszentrum und im südwestlichen Bereich entlang der Wolfener Straße, behält sich der Investor vor, evtl. auch Reihenhäuser zu bauen.

Die Standorte der zur temporären Absperrung bestimmten Poller sind im B-Plan zeichnerisch festgesetzt.

Die genaue Ausführung der Verkehrsflächen wird mit der auszuführenden Tiefbauplanung definiert.

Zeichnerisch festgesetzt sind auch öffentliche Grünflächen, die sich vor allem von Norden nach Süden erstrecken, um im südlichen Teil einen kleinen Park zu bilden.

Beschluß-Nr. 521/98

Anlage 1

Seiten öffentlicher 13

Die Standorte von zwei Spielplätzen sind in der Planzeichnung ersichtlich.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche schlängelt sich ein ebenfalls öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 1,5 m und in einfacher Ausführung entlang.

Die Standorte der bestehenden Gebäude, sowie die Flur- und Flurstücksgrenzen wurden in die Planzeichnung übernommen, wie auch die bestehenden Leitungstrassen der auftretenden Medien.

0428

Die Standorte der zum Abriß bestimmten Gebäuden können aus dem beigelegten Auszug aus der Grundkarte Wolfen entnommen werden.

**9. Biotopwertberechnung nach der Richtlinie zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 6 Abs. 3 des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG))**

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Flächenanteil (m <sup>2</sup> ) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher Sp. 2 x Sp. 3	nachher Sp. 2 x Sp. 4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
1. Strassen beton., gepfl. (Hof) 10.520	4	26.515,00	17.478,50	106.060	69.914,0
2. Fußwege, Stellplätze 10.540	7	2.180,00	5435,90	15.260	38.051,3
3. Dachflächen 10.710	3	12.918,00	29.603,60	38.754	88.810,8
4. Hausgärten 11.212	19	704,00	22.906,70	13.376	435.227,3
5. Ziergärten 11.223	20	704,00	22.906,70	14.080	458.134,0
6. Öffentliche Grünflächen 11.221	14	-----	4273,60	-----	59.830,4
7. Ruderalvegetation 09.120	23	11.232,00	-----	258.336	-----
8. Grasflächen 06.920	14	44.928,00	-----	628.992	-----
9. Einzelbäume (alt) zu je 50 m <sup>2</sup> (54 Stck.) 04.120	31	2700,00 (54x 50 = 2700)	1100,00 (22 x 50 = 1100)	83.700	34.100,0
10. Einzelbäume (neu) zu je 30 m <sup>2</sup> (98 Stck.)	31		2.940,00 (98 x 30 = 2940)		91.140,0
<b>Summe</b>		<b>Zeile 1-10 101.881,00</b>	<b>Zeile 1-10 103.047,00</b>	<b>Zeile 1-10 1.158.558</b>	<b>Zeile 1-10 1.270.607,8</b>
<b>Biotopwertdifferenz: Summe Sp.5 minus Sp. 6 für Gesamtmaßnahme</b>				<b>Biotopwertdiff.:</b>	<b>-112.049,8 (Überschuß)</b>

**Anmerkung:** Die Differenz der Flächensummen vor und nach der Maßnahme erklärt sich u. a. durch die Baumkronen als biotopwertrelevante Fläche in zweiter Ebene über der Gesamtfläche des Gebietes.

Beschriftung-Nr. 0521/98  
 Anlage ..... 1  
 Seite ..... 14

## 10. Altlasten

Von der Firma ÖKO-CONTROL Dessau wurde für das Gebiet der ehem. LPG ein Prüfbericht Chemie Nr.: 03/98/1483 im Auftrag der APH e.G. Hinsdorf GbR erstellt. In diesem Untersuchungsbericht werden die zum Abriß vorgesehenen Stallanlagen entsprechend der Richtlinie für die Entsorgung von Bauabfällen (Rd.Erl.des MU 07.07.94, MBl LSA 63/1994) bewertet ,d.h. sie sind nicht oder nur gering kontaminiert und können entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallkreisgesetz einer uneingeschränkten (Z0) bzw. einer offenen eingeschränkten Verwertung zugeführt werden.

0430

In diesem Zusammenhang sind folgende Hinweise zu beachten:

Die Abbruchmassen sind nach Abfallarten getrennt zu erfassen.

Die anfallenden Rückbaumassen sind überwiegend den Gruppen Z0-Z1 zuzuordnen, Mineralischer Bauschutt ist einer Bauschutt-Recycling-Anlage zuzuführen.

Metallische Abfälle sind ebenfalls einer Verwertung zuzuführen.

Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind auf einer für diese Abfallarten zugelassenen Deponie zu entsorgen.

Abfälle dürfen nur durch Firmen transportiert werden, die eine Einsammlungs- und Beförderungsgenehmigung nach § 12 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz für diese Abfallarten besitzen.

Beim Abbruch von Zementasbest sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Für alle Abfälle und Abbruchmassen , die nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz einen Entsorgungsnachweis benötigen, ist dieser zu erbringen.

Zur Beurteilung hinsichtlich einer möglichen Bodenkontamination wurde das Gelände der ehemaligen LPG auf Grund der Vornutzung untersucht. Die Beurteilung der Untersuchungsergebnisse erfolgte anhand der Holland-Liste und die Ergebnisse liegen in dem Altlastengutachten der Fa. ÖKO-CONTROL Dessau vom 12.06.1998 vor.

Es wurden folgende Bereiche beprobt:

- je eine Dungplatte vor den ehemaligen Schweine- und Kuhställen,
- in einem Schweine- und in einem Kuhstall,
- im Bereich der ehemaligen Tankstelle, der zum Zeitpunkt der Probenahme Spuren von verbrannten Materialien aufwies,
- im freien Bauland im Abstrom der Stallungen,
- ölverunreinigte Betonflächen im ehemaligen Werkstattkomplex,
- ehemalige Güllegrube.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen wurden als unauffällig eingestuft.

Im Bereich der ehemaligen Tankstelle hebt das Gutachten jedoch hervor, daß hier Bodenverunreinigungen mit Diesel (erhöhte Mineralölkohlenwasserstoff-Werte) bis zu einer Tiefe von > 3 m vorhanden sind.

Auf Grund dieser Aussage wurde eine präzisierende Ausbreitungsuntersuchung durchgeführt.

Dieser Bereich ist in der Planzeichnung als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

Es wurden 6 Rammkernsondierungen (RKS) so um den Bereich der ehemaligen

Tankstelle gesetzt, daß eine entsprechende Lokalisierung der belasteten Bereiche möglich wurde. Die Sondiertiefe jeder einzelnen RKS wurde nach organoleptischer Ansprache festgelegt bzw. war entsprechend den vorhandenen Bohrhindernissen begrenzt.

Der ergänzende Untersuchungsbericht der Fa. ÖKO-CONTROL vom 25.08.98 gibt Empfehlungen zur Behandlung dieser Fläche.

Es werden somit folgende Maßnahmen zur Beurteilung und zur Behandlung dieser Fläche durchgeführt:

1. Entsprechend der Normalwerte MKW in den oberen Bodenbereichen wird der Bodenaushub der ersten 2,5 m gesondert gelagert und kann nach Prüfung einer Gesamtmischprobe wieder zur Verfüllung der Grube genutzt werden.
2. Bei der RKS 3 wurde in 3 Tiefe ein Bohrhindernis festgestellt. Das Prüflabor geht davon aus, daß es sich dabei um die Tankwanne- oder Platte handeln könnte. Da die RKS 5 in 3,0 m bis 3,2 m sehr hohe MKW-Werte aufwies, ist es nicht ausgeschlossen, daß unter der Wanne ebenfalls noch MKW in erhöhter Konzentration vorliegen.
3. Es wird baubegleitend beim Aushub der Erdmassen und beim Rückbau der Wanne eine Analytik durchgeführt. Die Aushubarbeiten werden solange fortgesetzt bis ein Wert von 100 mg/kg MKW erreicht wird.  
Dieser Wert entspricht dem Referenzwert der Prüftabelle für die Beurteilung von Konzentrationsniveaus verschiedener verunreinigter Stoffe im Boden (Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt-Handlungsempfehlungen im Umgang mit kontaminierten Böden im Land Sachsen-Anhalt).  
Weiterhin wird der Boden zusätzlich auf den BTEX-Gehalt untersucht.
4. Der auszuhebende Bereich konnte auf eine Fläche von ca. 11m x 11 m eingegrenzt werden. Der Verdacht auf Kontamination besteht bei einer maximalen Aushubtiefe von 4 m für ca. 180 m<sup>3</sup> Boden. Der Boden wird baubegleitend untersucht und je nach der Höhe der Mischkonzentration an MKW entsprechend entsorgt. In diesem Bereich wird Austauschmaterial eingebracht.
5. Bei der Untersuchung gab es keine Hinweise auf das Vorhandensein alter unterirdischer Tanks. Sollten jedoch im Zuge des Bodenaustausches alte Teile der Tankanlage freigelegt werden, so werden diese nach eingehender organoleptischer Untersuchung entsprechend den geltenden rechtlichen Bestimmungen aufgenommen und entsorgt.

#### **Bewertung:**

Ausgenommen der Untersuchungsergebnisse im Bereich der alten Tankstelle können alle anderen Untersuchungsergebnisse der Gebäudeproben, Stallbodenproben und Dungplattenproben in allen Einzelwerten entsprechend der Richtlinie für die Entsorgung von Bauabfällen in den Z0 bis Z1- Bereich eingeordnet werden.

Einzelwerte die dem Z2-Bereich entsprechen sind im Altlastengutachten gesondert ausgewiesen.

Von diesen Materialien geht keine Gefährdung aus und sie können einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Beschluß-Nr. 521/98

Anlage ..... 1

Prüflabor eine ..... 17  
Unbedenklichkeit

Nach Abschluß der Bodenaustauscharbeiten wird nochmals von einem Prüflabor eine abschließende Bewertung der Altlastensituation hinsichtlich der Unbedenklichkeit einer Wohnbebauung (im jetzigen auffälligen Bereich) abgegeben.

Der Beginn der Sanierungsarbeiten und die abschließende Bewertung ist dem Landkreis Bitterfeld, Amt für Umweltschutz anzuzeigen und vorzulegen.

0432

## ***11. Bodenfunde***

Es gibt keine Hinweise auf Bodenfunde.

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 und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 9 (3) Denkmalschutzgesetz des LSA).

## ***12. Bodenordnende Maßnahmen***

Die SuB GmbH ist im Januar und im Februar 1998 Eigentümer der Flächen der ehem. LPG geworden.

Die auf diesen Flächen bestehenden Gebäude und die versiegelten Hofflächen werden zurückgebaut.

