

**Bebauungsplan Nr. 01/06**  
**der Stadt Bitterfeld-Wolfen**  
**„Wohnpark am Stadthafen“ in Bitterfeld**  
**im Auftrag der**  
**IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**  
**- Begründung -**  
**(3. Entwurf)**



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

 **Ingenieurgesellschaft mbH**

OT Bitterfeld  
Parsevalstraße 25  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Tel.: 03493 / 73076  
Fax: 03493 / 73317

Stand : Februar 2013



## **Inhaltsverzeichnis:**

	Inhaltsverzeichnis	1
1.	Grundlagen	2
1.1	Rechtsgrundlagen	2
1.2	Plangrundlagen	2
2.	Inhalte des Bebauungsplanes	3
2.1	Ziele und Zweck des Bebauungsplanes	3
2.2	Angaben zum Standort des Bebauungsplanes	3
3.	Bestandsaufnahme im Plangebiet	3
3.1	Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen	3
3.2	Freiflächennutzung und Landschaftsraum	4
3.3	Verkehrsanbindung	4
3.4	Altlasten	5
3.5	Denkmalschutz	5
3.6	Voraussetzungen – vorangegangene bzw. parallele Planungen	6
4.	Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Unterteilung in Baufelder und sonstiger Bereiche	8
	Immissionsschutz	8
	Fläche für Regenrückhaltebecken	8
5.	Erschließungssituation	8
6.	Bodenordnende Maßnahmen	9
7.	Kosten	9



## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ziele und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt, die Fläche des ehemaligen Stadtbades Bitterfeld für Wohnbauzwecke zu erschließen. Des Weiteren sollen die nicht mehr genutzten Industrieruinen der ehemaligen Molkerei Bitterfeld einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden. Mit der Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes bietet sich für den Ortsteil Bitterfeld die Chance, das Landschaftsbild aufzubessern und die Siedlungsentwicklung im Ortsteil zu vervollkommen.

Mit dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen zur Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Eingliederung weiterer Nachbargemeinden wurde die Überarbeitung der existierenden Flächennutzungspläne zu einem Flächennutzungsplan (FNP) notwendig. Der neue FNP Bitterfeld-Wolfen ist seit 20.07.2012 rechtskräftig und weist die betreffenden Flächen als Wohnbaufläche, Gemischte Baufläche bzw. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche aus.

Auf der Fläche des ehemaligen Stadtbades soll eine Siedlung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern entstehen, die max. 2 Vollgeschosse aufweisen. Das Gelände der ehemaligen Molkerei wird für kleinere, nicht störende Gewerbebetriebe bzw. Wohnbebauung vorbereitet. In einem schmalen Bereich nördlich der Bundesstraßen B100/B183 sollen die Voraussetzungen für die Errichtung einer Parkfläche bzw. eines Parkhauses geschaffen werden.

### **2.2 Angaben zum Standort des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 72.855m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand des Ortsteils Bitterfeld. In unmittelbarer Nähe sind die „Bitterfelder Wasserfront“ und die „Goitzsche“, ein bekanntes, sich in den letzten Jahren stetig entwickeltes Naherholungsgebiet.

Das Gebiet wird im Süden durch die Bundesstraße B100/B183 (Berliner Straße) und im Westen durch den Gebäudekomplex der ehemaligen Molkerei sowie zwei Wohnhäuser begrenzt. Die Kleingartenanlage „Vergißmeinnicht“ bildet die östliche Grenze, der Pappelweg und das anschließende Siedlungsgebiet begrenzen das Plangebiet im Norden. Die Bundesstraßen, die ehemalige Molkerei und die Wohnhäuser liegen niveaumäßig ca. 3,0m höher als das Gebiet des ehemaligen Stadtbades und die nördlich sowie östlich angrenzenden Gebiete.

## **3. Bestandsaufnahme im Plangebiet**

### **3.1 Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen**

Das Plangebiet befindet sich in der rezenten Muldenaue. Betrachtet man das Gebiet großräumiger, so liegt Bitterfeld-Wolfen im Altmoränengebiet der Norddeutschen Tiefebene. Das Gelände ist relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf.

Die südlichen und südwestlichen Randbereiche des Plangebietes, wo sich die Bundesstraße B100/183 und das Mischgebiet befinden, liegen bei ca. 79,5mNN. Das ehemalige Stadtbad hat derzeit ein Niveau von ca. 76,50mNN. Vor einer Bebauung soll es auf das Niveau der nördlich und östlich angrenzenden Gebiete (Siedlung und Kleingartensparte) angehoben werden. Es ist dann bei ca. 77,50mNN. Der prognostizierte Grundwasserspiegel für die Randbereiche des Goitzschesees wird bei ca. 74,5mNN liegen. Saisonal und meteorologisch bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen. Der quasistationäre Endwasserstand des Tagebaurestloches Goitzsche ist erreicht. Diese Angaben sind im Rahmen von Sondierbohrungen zu überprüfen.

Der Bebauungsplan befindet sich am Rand des gefluteten ehemaligen Tagebaurestloches Goitzsche, in der Nähe des Flusses Mulde. Bei einem außergewöhnlichen Hochwasser und bei Versagen der neu errichteten Hochwasserschutzanlagen ist mit einer Überschwemmung des gesamten Bereiches zu rechnen. Daher liegt der Bebauungsplan in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 100) - laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt.

### **3.2 Freiflächennutzung und Landschaftsraum**

Durch den Rückbau des ehemaligen Bitterfelder Stadtbadendes Ende der 90-er Jahre ist eine stark verkrautete Schotterfläche bzw. Rohbodenfläche entstanden, die langsam vermüllt. Teilflächen werden zurzeit für die Zwischenlagerung von Bauschutt genutzt bzw. wurden zu Parkzwecken aufgeschottert. Die Vegetation ist relativ wenig differenziert. Es hat sich eine Ruderalflur gebildet. Geprägt wird das Gebiet durch die vorhandenen Einzelbäume (z.B. Trauerweiden, Stieleichen, Rotdorn, Sandbirken). Die Industrieruinen der ehemaligen Molkerei Bitterfeld sowie das dazugehörige Firmengelände haben zurzeit keine Nutzung, sie verfallen zusehends und es sammeln sich Müll und Wildwuchs an. Diese Gewerbebrachen stellen daher, insbesondere als östliches Stadt-Eingangstor gesehen, kein attraktives Stadtbild dar.

### **3.3 Verkehrsanbindung**

Erreichbar ist das Plangebiet von der Bundesstraße B100/B183, die die Stadt Bitterfeld-Wolfen durchquert, sowie über städtische Nebenstraßen. Die verkehrstechnische Erschließung vom vorhandenen Siedlungsgebiet am Pappelweg ist für die Ansiedlung eines allgemeinen Wohngebietes ausgerichtet. Der Pappelweg ist vom „Gelben Wasser“ bis zur Einmündung auf die Bundesstraße nicht in ausreichender Breite ausgebaut. Abhilfe schafft hier die Verbreiterung der Verkehrsfläche. Der Einmündungsbereich auf die Bundesstraße ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Betrachtet man die Erschließungssituation für das Plangebiet in weiträumigerem Zusammenhang, so sind die nur wenige Kilometer entfernten Zentren Bitterfeld und Wolfen sowie Dessau und Halle durch gute verkehrstechnische Anbindungen schnell erreichbar. Die Bundesautobahnen A9 und A14 bieten günstige logistische Voraussetzungen für eine überregionale Anbindung.

### **3.4 Altlasten**

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus den Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind 2 Altlastverdachtsflächen bekannt:

Mit der Kataster-Nr. 3041 sind die ehemalige Molkerei und das ehemalige Minol-Tankstellengelände im Altlastenkataster registriert. Die ehemalige Minol-Tankstelle wurde zurückgebaut und das Gelände bis November 1996 saniert. Dazu liegen dem Landkreis Untersuchungsberichte, das Sanierungskonzept und der Sanierungsbericht 1993-1996 vor. Die Fläche ist versiegelt und wird vom Autohaus Pottel genutzt.

Bei Bauarbeiten auf den Flächen der ehem. Molkerei sind für die Entsorgung und den Wiedereinbau von Aushubmaterialien die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 zu beachten. Die Untersuchungsergebnisse/Deklarationsanalysen bei einem Wiedereinbau von Material ohne anschließende Versiegelung der Fläche sind der unteren Bodenschutzbehörde schriftlich vorzulegen. Bei einer sensiblen Nutzung der Flächen sind Bodenuntersuchungen erforderlich, deren Parameter dann mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

Die selektiven Ablagerungen am Pappelweg, vorwiegend Baumaterial und Straßenaufbruch, sind mit der Kataster-Nr. 3045 registriert. Bei einer Nutzung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet müssen die Ablagerungen vorher beräumt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Anschließend ist eine Beprobung des Bodens erforderlich.

Beim Rückbau des ehem. Stadtbades verblieb die Betonplatte mit einer Sperrschicht aus Bitumen/Teer im Boden. In der Planzeichnung sind die Lage und die Tiefe der Betonplatte dargestellt.

Statische Probleme bei der Bebauung von verfüllten Bereichen müssen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen separat geklärt werden.

Aussagen zur Qualität des Grundwassers liegen zurzeit nicht vor, sollten aber durch Laboruntersuchungen im Rahmen weiterer Sondierbohrungen gemacht werden.

### **3.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, bekannt.

Bei Baumaßnahmen im vorgenannten Gebiet muss dennoch die untere Denkmalschutzbehörde davon in Kenntnis gesetzt werden. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Bodenfunden kommen, so muss dem Amt eine angemessene Frist zur Bergung der Bodenfunde eingeräumt werden. Die Sorgfaltspflicht bei der Baudurchführung wird durch das Denkmalschutzgesetzes geregelt (§ 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DschG LSA).

### **3.6 Voraussetzungen – vorangegangene bzw. parallele Planungen**

- Vermessung der Örtlichkeiten mit Feststellung der Grenzen durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. R. Meisert (06749 Bitterfeld-Wolfen, Lindenstr. 3, OT Bitterfeld)
- Bewertung des Baumbestandes nach Art, Größe und Zustand durch Herrn Dipl.-agr.-Ing. Thomas Eisel (06774 Muldestausee, Str. der OdF, OT Mühlbeck)
- Übernahme des Baumbestandes nach Lage und Höhe am Fußpunkt in den Kartenbestand durch das Vermessungsbüro Meisert
- Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht-Nr. 2012-BLP-326) vom 09.12.2012 durch Herrn Dipl.-Ing. Heiko Schürer (06128 Halle/Saale, Passendorfer Weg 1) → Lärmschutzmaßnahmen notwendig
- Analyse des Bodens nach schädlichen Bestandteilen durch die Fa. Wolfener Analytik GmbH (06735 Bitterfeld-Wolfen, PF 1551, OT Bitterfeld) → keine Beeinträchtigungen für die geplante Nutzung

## **4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Baufelder ausgewiesen. Hauptaugenmerk des Bebauungsplanes ist die Umnutzung des ehem. Stadtbadgeländes zu einem allgemeinen Wohngebiet. Westlich an der B100/B183 ist die Entstehung eines Mischgebietes zulässig. Im Süden, zwischen der B100/B183 und dem neuen allgemeinen Wohngebiet, ist ein Sondergebiet für Parken angeordnet.

Das allgemeine Wohngebiet dient der Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur und ermöglicht die Einbeziehung der Fläche des ehem. Stadtbades in die angrenzende Wohnbebauung.

Das ausgewiesene Mischgebiet bezieht sich auf die Flächen der ehem. Molkerei und zwei vorhandene Wohnhäuser. Die vorhandene Struktur soll erhalten bleiben. Somit können auf diesen Flächen sowohl wieder Gewerbeflächen als auch neue Wohnflächen entstehen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der südliche Teil des Plangebietes als öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Um sowohl der Errichtung eines Parkplatzes als auch der Errichtung eines Parkhauses Rechnung zu tragen, wurde für diese Fläche ein Sondergebiet für Parken festgesetzt. Somit lassen sich die dafür nachfolgend beschriebenen maßlichen Ausdehnungen eindeutiger beschreiben.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das im Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist darauf ausgerichtet, die Nutzungsintensität in den beplanten Gebieten festzusetzen, d.h. in welcher Massierung bauliche Anlagen zukünftig im Plangebiet entstehen können. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt im Bebauungsplan das Maß der Überbaubarkeit eines Grundstücks, d.h. gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzten Werte (GRZ 0,4; 0,6 bzw. 0,8) liegen an den zulässigen Obergrenzen.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse gibt an, wie viel Vollgeschosse nach BauO LSA in den einzelnen Baufeldern zulässig sind, wobei die zulässige Firsthöhe der Gebäude zu beachten ist.

Die max. Firsthöhe der Gebäude (Oberkante Gebäude bzw. Anlage) wird für die einzelnen Baufelder in m über NN angegeben. Ein Bezug auf die vorhandene Geländeoberkante wird aufgrund verschiedener Böschungsbereiche nicht festgelegt.

Eine bestimmte Dachform/-neigung wird nicht festgelegt, da eine energetische Siedlung entstehen soll, bei der die Art der Energiegewinnung die Dachform maßgeblich beeinflusst.

#### **4.3 Unterteilung in Baufelder und sonstige Bereiche**

WA 01: - Allgemeines Wohngebiet (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)  
- GRZ 0,4; VG II  
- abweichende Bauweise  
(Reihenhausgesamtlängen über 50m sind zulässig)  
- max. Gebäudehöhe 90,5m NN

WA 02: - Allgemeines Wohngebiet (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)  
- GRZ 0,4; VG II  
- abweichende Bauweise  
(Reihenhausgesamtlängen über 50m sind zulässig)  
- max. Gebäudehöhe 87,5m NN

WA 03: - Allgemeines Wohngebiet (Einzelhäuser)  
- GRZ 0,4; VG I  
- offene Bauweise  
- max. Gebäudehöhe 83,5m NN

MI 01: - Mischgebiet (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser, Baugruppen)  
- GRZ 0,6; VG II  
- abweichende Bauweise  
(Gebäudegesamtlängen über 50m sind zulässig)  
- max. Gebäudehöhe 91,5m NN

SO Parken: - Sondergebiet für Parken  
- GRZ 0,8; VG III  
- abweichende Bauweise  
(Gebäudegesamtlängen über 50m sind zulässig)  
- max. Gebäudehöhe 90,5m NN

### **Immissionsschutz**

Für die geplante Nutzung sind, in Anlehnung an Ziffer 2.2.2.9 des Abstandserlasses der DIN 18005 (Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete anzuwenden. Danach sollen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 45/40 dB(A) in der Nacht (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) nicht überschritten werden. Für das Mischgebiet gelten folgende Werte: 60 dB(A) am Tage und 50/45 dB(A) in der Nacht.

Innerhalb des Plangebietes sind vorrangig aktive (am Entstehungsort oder in der Nähe) und nachrangig passive (am Immissionsort/Gebäude) Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Aktive Maßnahmen wären Schutzbepflanzungen oder die Errichtung von Schallschutzwänden bzw. Schallschutzwällen.

Laut dem Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Bericht-Nr. 2012-BLP-326) vom 09.12.2012 wird mit der Errichtung eines Lärmschutzwalls südlich des Regenrückhaltebeckens von 9,0m Höhe über vorhandener Geländeoberkante (76,5m NN + 9,0m = 85,5m NN) der Verkehrslärm von der Bundesstraße B100/183 für das geplante allgemeine Wohngebiet ausreichend gemindert. Somit stellt die Errichtung eines entsprechenden Lärmschutzwalls in Verbindung mit passiven Lärminderungsmaßnahmen einen wirksamen Schutz der Anwohner dar.

Die Einhaltung der Innenraumwerte ist durch die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten:

- eine entsprechende Anordnung der Gebäude oder
- eine entsprechende Raumanordnung in den Gebäuden - schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989) dürfen nicht an der Seite erhöhten Lärmaufkommens angeordnet werden oder
- den Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse III-IV auf der Seite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, unter Berücksichtigung fensterunabhängiger Lüftungen.

### **Fläche für Regenrückhaltebecken**

Bei Starkregen ist das anfallende Regenwasser aus dem nördlich angrenzenden Wohngebiet vor der Einleitung in das „Gelbe Wasser“ zwischen zu speichern. Aufgrund eines begrenzten Abflusswertes des „Gelben Wassers“ (bedingt durch bauliche Gegebenheiten an Straßenquerungen) ist eine direkte Einleitung nicht möglich. Die hierfür erforderliche Wasserrechtliche Genehmigung wurde bereits im Vorfeld geprüft und erteilt. Das entsprechende Regenrückhaltebecken ist im dargestellten Bereich zu errichten und für die Aufnahme von 122m<sup>3</sup> Regenwasser auszulegen.

## **5. Erschließungssituation**

Trinkwasser: Im nördlich angrenzenden Pappelweg ist eine neue Trinkwasserleitung mit ausreichender Dimensionierung verlegt worden. Der Erweiterung auf das geplante Siedlungsgebiet steht nichts entgegen.

Regenabwasser: Der Einleitung der Regenwässer von Dächern und privaten befestigten Flächen in das Regenabwassersystem des AZV wird nicht zugestimmt. Diese sind zu Bewässerungszwecken z.B. in Zisternen zu sammeln. Eine Versickerung ist nur bedingt möglich. Für die Regenwässer von den neuen öffentlichen Straßen ist die Einlei-

tung in das Verbandsnetz möglich. Die Ableitung erfolgt über den im Pappelweg vorhandenen Sammler mit Vorflut ins „Gelbe Wasser“.

Schmutzabwasser: Einer Einbindung der Hausanschlüsse in das Netz des AZV steht nichts entgegen. Im Pappelweg ist eine ausreichend dimensionierte Sammelleitung vorhanden.

Erdgas: Die Erschließung mit Erdgas ist möglich, eine entsprechende Anschlussleitung ist im Pappelweg verlegt.

Elektroenergie und Telekommunikation: Die Versorgungsträger errichten ihre Netze in Eigenleistung. Die Ausführung ist bei der Erschließungsplanung im Gesamtablauf zu koordinieren.

Verkehrstechnische Erschließung: Das Allgemeine Wohngebiet gilt als Erweiterung des nördlich anschließenden Bäumeviertels und ist über dessen Straßen (Ulmen-, Erlen-, Pappel- und Kastanienweg) erreichbar. Bis auf den Pappelweg sind die Straßen für den zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert. Die vorhandene Verkehrsfläche „Pappelweg“ erfährt daher vom „Gelben Wasser“ bis zur Einbindung in die Wittenberger Straße (B100/183) eine Verbreiterung, sodass auch hier dem Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW Genüge getan wird.

Die Fläche des Sondergebietes SO Parken erhält von der Bundesstraße B100/183 eine neue Zufahrt über einen Verkehrsknoten mit Linksabbiegespur. Dieser ist ca. 160m von der vorhandenen Ampelkreuzung (Ecke Berliner/Wittenberger Straße) entfernt. In diesem Bereich ist die Überbauung des Grünstreifens zur Errichtung einer Zufahrt zulässig. Über den geplanten Verkehrsknoten soll auch gleichzeitig das gegenüberliegende Plangebiet erschlossen werden.

Die Mischgebiets- bzw. Wohnflächen, welche direkt an die Wittenberger Straße angrenzen, haben separate Zufahrten von dieser. Sie sollen unverändert erhalten bleiben.

Innere Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes: Der Erschließungsträger plant und realisiert die innere Erschließung (Straßen, Trinkwasser, Schmutzabwasser, Regenabwasser der Straßenflächen, Erdgas und Elektroenergie) auf eigene Kosten und legt diese dann auf die Grundstückspreise um.

Allgemeines: Alle Erschließungsanlagen gehen mit Inbetriebnahme in das Eigentum der Versorgungsträger über. Die Straßen werden ohne finanziellen Ausgleich zum Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Großen und Ganzen sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, da sich der Großteil der Grundstücke im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen, der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und der Investoren befindet. Lediglich für die Erweiterung des Pappelweges sind Grundstücksankäufe der Stadt Bitterfeld-Wolfen notwendig.

## **7. Kosten**

Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten werden durch die IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH bereitgestellt. Die Kosten für die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes sowie die Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen trägt der Investor. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag ist mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu schließen.

**Bebauungsplan Nr. 01/06**  
**der Stadt Bitterfeld-Wolfen**  
**„Wohnpark am Stadthafen“ in Bitterfeld**  
**im Auftrag der**  
**IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH**  
**- Umweltbericht -**  
**(3. Entwurf)**



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

 **Ingenieurgesellschaft mbH**

OT Bitterfeld  
Parsevalstraße 25  
06749 Bitterfeld-Wolfen  
Tel.: 03493 / 73076  
Fax: 03493 / 73317

Stand : Februar 2013

## **Inhaltsverzeichnis:**

	Vorwort	2
1.	Einleitung	2
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.2	Angaben zum Standort des Bebauungsplanes	3
1.3	Bedarf an Grund und Boden	3
1.4	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	6
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung ("Status-quo-Prognose")	7
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	8
2.5	Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	8
3.	Zusätzliche Angaben	9
3.1	Eingriffs-Kompensations-Bilanz	9
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	13
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	14

## **Tabellen:**

Tabelle 1 :	Bestand und Bedarf an Grund und Boden	3
Tabelle 2 :	Zielaussagen für Schutzgüter	4
Tabelle 3 :	bebaubare und nichtbebaubare Grundstücksflächen	10
Tabelle 4 :	Biotopwertermittlung	12

## **Anlagen:**

Anlage 1 :	Bestandsplan
Anlage 2 :	Maßnahmenplan

## **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohnpark am Stadthafen“ in Bitterfeld**

### **Vorwort**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange (Mensch, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere / Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt, die Fläche des ehemaligen Stadtbades für Wohnbauzwecke zu entwickeln. Die Erschließung der durch die Nutzungsaufgabe als Stadtbad entstandenen Lücke sowie die Wiederbelebung der Industriebrache „Molkerei“ bietet für den Ortsteil Bitterfeld die Chance, das Landschaftsbild und die Siedlungsentwicklung der Stadt zu vervollkommen.

Mit der Bebauung der Fläche des ehemaligen Stadtbades soll eine Siedlung mit max. 2-geschossigen Häusern entstehen. Sowohl Gewerbe- als auch Wohnflächen sollen sich im Mischgebiet entwickeln. Im Sondergebiet für Parken ist die Entstehung eines Parkplatzes vorgesehen. Alternativ ist auch die Errichtung eines Parkhauses mit definierten Abmessungen möglich.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 72.855m<sup>2</sup>. Im Süden und Westen sind ca. 11.695m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche mit Randstreifen der B100/B183 Bestandteil des Bebauungsplanes, welche unverändert bleibt. Die Grünflächen mit teilweise vorhandenem Baumbestand (entlang der Bundesstraße B100/B183, zur Kleingartenanlage „Vergißmeinnicht“ und entlang des „Gelben Wassers“) werden nicht bebaut.

Der vorhandene Baumbestand im Nordosten des Plangebietes und entlang des Pappelweges bleibt weitgehend erhalten. Nur einzelne Bäume müssen durch die Erschließung der Wohngebiete und die Errichtung des Regenrückhaltebeckens und des Lärmschutzwalls gefällt werden.

Generell werden im textlichen Teil des Bebauungsplans umfangreiche Festlegungen getroffen, die das Ziel verfolgen, eine angemessene Durchgrünung der Flächen des Plangebietes zu erreichen.

Für alle Begrünungsmaßnahmen wurde in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan eine Pflanzliste aufgenommen, die sich hauptsächlich am Einsatz standortgerechter, heimischer Pflanzenarten orientiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, nicht heimische Pflanzenarten einzusetzen, um ein ausgewogenes Blühspektrum zu erhalten. Dies wäre im Bereich der privaten, nichtüberbauten Flächen möglich, welche gärtnerisch anzulegen sind.

Die textlichen Festsetzungen und die Pflanzliste sind auf der Planzeichnung festgehalten.

## 1.2 Angaben zum Standort des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Bitterfeld in unmittelbarer Nähe der „Bitterfelder Wasserfront“ und des „Goitzschesees“, als bekanntes Naherholungsgebiet. Das Gebiet wird im Süden durch die Bundesstraße B100/B183 (Berliner Straße) und im Westen durch den Gebäudekomplex der ehemaligen Molkerei sowie zwei Wohnhäuser begrenzt. Die Bundesstraße, die ehemalige Molkerei und die Wohnhäuser liegen niveaumäßig höher als das übrige Plangebiet. Die Kleingartenanlage „Vergißmeinnicht“ bildet die östliche Grenze, der Pappelweg und das anschließende niveaugleiche Siedlungsgebiet begrenzen das Plangebiet im Norden.

Durch den Rückbau des ehemaligen Bitterfelder Stadtbades Ende der 90-er Jahre ist eine stark verkrautete Schotterfläche bzw. Rohbodenfläche entstanden, die langsam vermüllt. Teilflächen werden zurzeit für die Zwischenlagerung von Bauschutt genutzt. Die Vegetation ist relativ wenig differenziert. Es hat sich eine Ruderalflur (z.B. Goldruten) gebildet. Geprägt wird das Gebiet durch die vorhandenen Einzelbäume (z.B. Trauerweiden, Stieleichen, Rotdorn, Sandbirken).

## 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bestand sowie der Bedarf an Grund und Boden wird durch die folgenden Angaben aufgezeigt (siehe auch Tabelle 4 „Biotopwertermittlung“).

Tabelle 1 : Bestand und Bedarf an Grund und Boden

	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Öffentliche Verkehrsfläche (voll versiegelt, Straßen)	12.580 m <sup>2</sup>	12.890 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche (teilversiegelt, Straßen, Wege)	780 m <sup>2</sup>	4.145 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche (vollversiegelte Flächen)	10.675 m <sup>2</sup>	21.358 m <sup>2</sup>
Grünland mit Einzelbäumen	10.390 m <sup>2</sup>	1.425 m <sup>2</sup>
Rohboden, Scherrasen	20.065 m <sup>2</sup>	11.537 m <sup>2</sup>
Obst-, Gemüse-, Ziergarten, Grabeland	0 m <sup>2</sup>	21.500 m <sup>2</sup>
Schotterflächen	18.365 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Die gegenwärtige Bebauung des ehem. Molkereigeländes (Gebäude und Flächenbefestigung) ist so dicht, dass die derzeitige Grundflächenversiegelung weit über der Grundflächenzahl des zukünftigen Mischgebietes liegt. Baugenehmigungen in diesem Gebiet würden eine Entsiegelung von Grundfläche und somit eine Aufwertung des Gebietes bedeuten.

## 1.4 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe Tabelle 2).

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

Tabelle 2 : Zielaussagen für Schutzgüter

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissionschutzgesetz inklusive Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	Bundesnaturschutz Gesetz	Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz / Landschafts-Gesetz LSA -	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) sowie</li> <li>• die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</li> </ul>
	FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
	VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung	Der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen(Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche</li> </ul>

		<p>sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeeregungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.</p>
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p>
	Landeswassergesetz incl. Verordnungen	<p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftl. Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
	TA Luft	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.</p>
Klima	Landschaftsgesetz	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.</p>
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz SA	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p>
	Baugesetzbuch	<p>Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p>
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	<p>Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.</p>
	Bundesnaturschutzgesetz	<p>Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.</p>

## Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren „Wohnpark am Stadthafen“ ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 18, 19 und dem NatSchG SA zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung (Biotopwertermittlung) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden bzw. auf das geplante Wohngebiet einwirkenden Emissionen (Lärm, Schadstoffe) sind das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV – Verkehrslärm) und die DIN 18005 relevant.

Für das Regenwassermanagement ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Sachsen–Anhalt in der gültigen Fassung zu beachten.

## Fachplanungen

Das Plangebiet weist im Flächennutzungsplan hauptsächlich drei Flächenzuordnungen auf: Die Wohnbaufläche reicht im Norden und Westen an die vorhandenen Wohngebiete heran. Im Westen ist eine gemischte Baufläche und im Süden eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche dargestellt. Eine Kleingartenanlage schließt im Osten an das Plangebiet an. Die „Bitterfelder Wasserfront“, getrennt von der Bundesstraße B100/B183, bildet die südliche Grenze.

Für das Plangebiet sieht der Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen eine sorgfältige äußere und innere Eingrünung vor. Außerdem sollen Maßnahmen zur qualitativen Kompensation innerhalb des Gebietes ergriffen werden.

Das Plangebiet soll als Grünzug zur Gliederung des Siedlungsgebietes mit Verbindung zur freien Landschaft erhalten und entwickelt werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Im Rahmen der Erstellung des B-Planes erfolgte eine Vermessung vom Gelände des ehemaligen Stadtbades, wobei Größe, Lage und Art der befestigten und unbefestigten Flächen aufgenommen wurden. Ein großer Teil der betrachteten Fläche (18.365m<sup>2</sup>) besteht aus einer aufgefüllten Schotterfläche (angelegt als Fläche zum Parken), welche immer mehr verkrautet. Die mit Beton und Gehwegplatten versiegelte Fläche beträgt ca. 1.740m<sup>2</sup>. In den restlichen Bereichen hat sich eine Ruderalflur (ca. 13.150m<sup>2</sup>, sonstige Dominanzbestände, z.B. Goldruten) gebildet bzw. ist eine sonstige, nicht parkartige Grünfläche (ca. 10.390m<sup>2</sup>) entstanden. Die Vegetation ist relativ wenig differenziert. Auf diesen Flächen befinden sich teilweise Einzelbäume.

Durch die Nutzung des Geländes zum Teil als Zwischenlager für Bauschutt und Kies entwickelt sich ein ungepflegtes Stadtbild. Auf den übrigen Flächen lagert sich immer mehr Müll an, sei es durch unbefugtes Abstellen oder durch Witterungseinflüsse (Verwehungen). Die angrenzenden Gebiete, bestehend aus Kleingartenanlage, Wohnsiedlung, Einzelhäusern und „Bitterfelder Wasserfront“ - hinter der Bundesstraße B100/B183, werden vom derzeitigen Zustand des Plangebietes nicht unmittelbar beeinflusst.

Entlang des „Gelben Wassers“ befinden sich Grünflächen (Scherrasen ca. 3.215m<sup>2</sup>), welche als Schutzstreifen und zur Pflege des Gewässers frei von Bewuchs zu halten sind.

Die Grünflächen im Nordwesten (3.191m<sup>2</sup>) und zwischen derzeitiger Bebauung und Pappelweg (509m<sup>2</sup>) sind ungenutztes Grünland (Ruderalflur, sonstige Dominanzbestände).

Der Bereich der Industriebrache „Molkerei“ ist fast vollständig versiegelt. Es sind keine Vegetationsflächen vorhanden. Die vorhandenen Gebäude verfallen zusehends und das Gelände vermüllt. An den zwei Wohngebäuden an der Bundesstraße sind kleine Ziergärten angelegt.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Status-quo-Prognose“)**

Wird am derzeitigen Zustand des betrachteten Gebietes nichts verändert, dann schreitet der Wildwuchs fort, die Verkräutung und Vermüllung der aufgefüllten Schotterfläche und der bereits vorhandenen Grünflächen verstärkt sich.

Kranke und gefährdete Bäume werden absterben bzw. fallen. Wildwachsende Bäume und Sträucher werden bei genügendem Nährstoffangebot nachwachsen.

Die teilweise Nutzung als Zwischenlager für Bauschutt und Kies beeinflusst den Umweltzustand nur gering (je nach Art der abgelagerten Materialien). Das Stadtbild wird aber erheblich negativ beeinflusst.

Der Zustand und die optische Erscheinung der ungenutzten Gebäude der Molkerei verbessern das Stadtbild auch nicht. Im Gegenteil, durch den zunehmenden Verfall und durch Vandalismus wird der Anblick immer schlimmer, was sich teilweise auch abschreckend auf den Tourismus auswirkt.

## **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Grundsätzlich ist einzuschätzen, dass jede Verdichtung der Bebauung, wie sie auch hier durch die Erschließung des B-Plangebietes eintreten wird, aus landschaftsästhetischer Sicht nicht unproblematisch ist. Der Anteil an Freiflächen nimmt ab, der Nutzungsdruck auf die Restflächen erhöht sich und die ausgewogene Vielfalt des Landschaftsbildes kann dadurch gefährdet sein.

Dies trifft in diesem Fall nur bedingt zu, da in den Festlegungen zur Begrünung nicht nur der Einsatz standortgerechter, heimischer Pflanzenarten erlaubt ist, sondern auch nicht heimische Pflanzenarten. Diese sind nur in den Eigenheimbereichen anzupflanzen. So wird ein ausgewogenes Blühspektrum angestrebt.

Bei Durchführung der Planung werden zwar in der Summe mehr Flächen für die Bebauung freigegeben, es dürfen jedoch nicht 100% dieser Flächen versiegelt werden. Die Angabe der Grundflächenzahl GRZ 0,8; 0,6 bzw. 0,4 bedeutet, dass nur 80%, 60% oder gar nur 40% der Grundstücksfläche bebaut werden dürfen.

Die Umwandlung einer vorhandenen Schotterfläche in eine zukünftige Bebauung ist für die ökologische Bilanz wertvoller als die Umwandlung einer vorhandenen Grünfläche in eine zukünftige Bebauung. Die Errichtung einer Wohnanlage auf dem Gebiet des ehemaligen Stadtbades erweitert die vorhandene Siedlungsstruktur.

Der notwendige Lärmschutz (Wall/Wand), zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm von der Bundesstraße B100/B183, ist aus landschaftsästhetischer Sicht so zu gestalten, dass er sich in das Landschaftsbild eingliedert. Die Integration einer Lärmschutzwand in ein angedachtes Parkhaus würde sich zum Vorteil auswirken.

Für die Entstehung eines Parkhauses zwischen der B100/B183 und der neuen Wohnsiedlung ist es unvermeidbar, vorhandenen Baumbestand zu reduzieren. Zum Ausgleich werden hier Ersatzpflanzungen erforderlich. Können diese nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden, so sind externe Ausgleichsflächen mit den zuständigen Behörden der Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

## **2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Erschließung eines unbebauten Plangebietes stellt immer eine Beeinflussung des vorhandenen Lebensraumes dar. Ziel des Umweltschutzes ist es, diese Beeinflussung nur so zuzulassen, dass ein ökologischer Gewinn für die Natur sichergestellt ist, d.h. Erhaltung oder Verbesserung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere - Vermehrung der Artenvielfalt.

Durch die Festlegung der Baugrenzen und der Grundflächenzahl im Plangebiet werden die bebaubaren Flächen gering gehalten und in größerem Umfang private Grünflächen geschaffen mit dem Ziel, den naturnahen Charakter des Gebietes zu erhalten.

Weiter wurde eine große öffentliche Fläche zur Entstehung eines Regenrückhaltebeckens festgelegt. Sie ist nur nach einem Starkregen mit Wasser gefüllt. Nach Abfluss des Wassers liegt eine Grünfläche vor. Neben der Fläche für das Regenrückhaltebecken ist eine weitere öffentliche Grünfläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand angeordnet. Sie ist deshalb als Grünfläche ausgewiesen, da eine Lärmschutzvorrichtung schon aus landschaftsästhetischer Sicht begrünt werden sollte. Beide Grünflächen dienen gleichzeitig zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Auswirkungen (Abgase und Lärm) der Bundesstraße B100/B183. Entlang des „Gelben Wasser“ werden vorhandene Grünflächen erhalten bzw. neu entstehen, welche als Schutzstreifen (5m breit) für das Gewässer fungieren.

Bei der Gestaltung der Erschließungsstraßen und Stellplätze im Plangebiet (ca. 3.425m<sup>2</sup> neu) wird komplett auf eine vollflächige Versiegelung verzichtet und dem Einsatz von begrünbaren, wasserdurchlässigen Befestigungen (Blumenbeeten, Rasengitterplatten, Öko-Pflaster) der Vorrang gegeben. Schmale Straßen mit Einengungen und ohne Durchgangsverkehr sollen den verkehrsberuhigenden Charakter verstärken. Es wird die Straßengestaltung des angrenzenden Siedlungsgebietes fortgeführt.

Bereits vorhandener Baumbestand wurde bei der Trassierung der Straßen berücksichtigt, um möglichst viele Bäume erhalten zu können. Bei den Baumaßnahmen sind die Bäume gegen Beschädigungen zu schützen. Das Fällen von Bäumen bedarf einer Genehmigung.

All die voran genannten Maßnahmen wie:

- die Erhaltung vorhandener Grünflächen,
- Erhaltung des Baumbestandes,
- die Schaffung neuer Grünflächen und
- die Minimierung der Flächenversiegelung bei der Erschließung

tragen erheblich zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden bei. Eine derzeit vorhandene Schotterfläche (ein Großteil des Plangebietes) erfährt eine Umnutzung. Es entstehen neue öffentliche und private Grünflächen, eine Versiegelung des Bodens wird aufgehoben.

## **2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durchführen und stellen damit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar. Durch die Wahl der Standorte (Aufteilung des Baulandes) und einer Feintrassierung (Anordnung der Erschließungsstraßen) können die wesentlichsten nachteiligen Umweltauswirkungen (Verlust vorhandener Grünflächen und Bäume), insbesondere für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, vermieden werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und auch der Vorgabe des Baugesetzbuches hinsichtlich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umnutzung des Geländes des ehemaligen Stadtbades Bitterfeld in eine andere Nutzungsform (Wohngebiet) optimal Rechnung getragen. Es wird eine sogenannte Lückenbebauung bevorzugt - an anderer Stelle muss, zur Erreichung des gleichen Zieles, kein weiterer Freiraumverbrauch stattfinden.

Wertvolle Strukturen werden dabei planerisch berücksichtigt und durch entsprechende Festsetzungen geschützt.

Anderweitige Planungen haben unterschiedliche Einflüsse auf die Umwelt zur Folge. Für dieses Gebiet kommen laut Flächennutzungsplan keine anderen Planungsmöglichkeiten als ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und eine Verkehrsfläche in Frage. Oder es bleibt wie es ist - ungenutztes Land mit teilweise versiegelten Flächen, Grünflächen und Einzelbäumen.

Eine höhere Nutzungsdichte der Flächen, d.h. mehr und dafür kleinere Grundstücke, würde eine Verschlechterung für die Natur (Flora und Fauna) bedeuten. Der Nutzung als reines Erholungsgebiet spricht die Nähe des Kreuzungsbereiches der Bundesstraße B100/B183 und des damit verbundenen dauerhaften Geräuschpegels entgegen.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Eingriffs-Kompensations-Bilanz**

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt hat zum Ziel, die Intensität von Eingriffen in Natur und Landschaft und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen, unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes, umfassend und nachvollziehbar zu ermitteln.

Das dazu geschaffene Differenzverfahren geht unter Beachtung der Erkenntnisse von Forschung und Praxis von einem Bewertungsmaßstab aus, der seine Legitimation in wissenschaftlichen Methoden unter Einbeziehung der Fülle einschlägiger Vorschriften hat.

Im Ergebnis der Umsetzung all dieser Erkenntnisse wurde eine Werteliste geschaffen, die nachvollziehbar und kritikfähig den in Frage kommenden Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Grundwert in Punkten je qm zuordnet. Es werden hier alle gängigen Flächentypen, von der versiegelten Fläche bis zu Feuchtbiotopen, nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft und mit einem Biotopwert versehen. Die Biotopwerte sind so angelegt, dass derjenige, der einen wertvollen Bereich bebaut, somit mehr Ausgleich leisten muss.

Zur Beurteilung des Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff verglichen (siehe Bestandsplan und Maßnahmenplan).

Im Rahmen des Ausgleichsverfahrens werden zuerst die Biotoptypen des Plangebietes vor dem Eingriff ermittelt und in einem Formblatt festgehalten. Dann wird die ermittelte Flächengröße mit dem zugehörigen Biotopwert der Werteliste multipliziert, um einen Gesamtwert zu erhalten.

Dieselbe Vorgehensweise wird für alle Veränderungen nach dem Eingriff, wie neu zu schaffende Grünflächen, Biotope und befestigte Flächen, wiederholt.

Als Letztes wird die Summe der Ermittlungen nach dem Eingriff von der Summe der Ermittlung vor dem Eingriff abgezogen und eine Biotopwertdifferenz ermittelt. Der sich ergebende Wert lässt eine Aussage über das Maß der Kompensation zu. Ein negativer Wert stellt dabei immer einen Gewinn für die Umwelt dar.

Hier sollte immer ein funktionaler Ausgleich angestrebt werden, d.h. die Ausgleichsmaßnahmen sollten immer mindestens in gleicher Höhe des Eingriffes liegen.

Reichen die Flächen des B-Planes nicht aus, um die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vor Ort durchführen zu können, ist ggf. eine Anlage von Ausgleichsflächen in näherer Umgebung möglich. Dazu sind Abstimmungen mit den zuständigen Behörden der Stadt Bitterfeld-Wolfen und des Landkreises Anhalt-Bitterfeld (Naturschutz und Landschaftspflege) erforderlich.

### **Die Bilanzierung kann folgendermaßen zusammengefasst beschrieben werden:**

Zur grafischen Verdeutlichung der Veränderungen für das Plangebiet wurden als Anlagen ein Bestands- und ein Maßnahmenplan beigefügt. Die Zusammenstellung der Flächen erfolgt in Tabelle 4 (Biotopwertermittlung).

Insgesamt umfasst der Bebauungsplan eine Fläche von 72.855m<sup>2</sup>. Die Erweiterung der tatsächlichen Fläche durch Anrechnung von neu entstehenden Böschungen (Regenrückhaltebecken und Lärmschutzwall) wird nicht in der Bilanzierung berücksichtigt, da der Zuwachs gering ist.

Die vorhandenen vollversiegelten Verkehrsflächen setzen sich aus den Flächen der Bundesstraße B100/B183 mit ihren Randstreifen ( 1) 11.695m<sup>2</sup>) und aus der Fläche des Pappelweges zwischen Bundesstraße und Gelbem Wasser ( 2) 885m<sup>2</sup>) zusammen. Sie bleiben unverändert erhalten. Der Pappelweg wird in diesem Bereich um ca. 55m<sup>2</sup> (3) erweitert. Das Sondergebiet für Parken benötigt von der Bundesstraße eine vollbefestigte Zufahrt. Dafür werden ca. 15m x 17m ( 4) 255m<sup>2</sup>) zusätzlich befestigt, die der Grünfläche (20) verloren gehen.

Die Fläche der vorhandenen teilversiegelten Straßen und Wege (780m<sup>2</sup>) bestimmt sich durch einen Teil des Pappelweges ( 5) 305m<sup>2</sup>), welcher unverändert erhalten bleibt, und der ehemaligen Zufahrt zum Stadtbad ( 6) 475m<sup>2</sup>). Mit Umsetzung des Bebauungsplanes bleiben von der ehemaligen Stadtbadzufahrt ca. 415m<sup>2</sup> (6) als Geh- und Radweg erhalten. Die neuen Erschließungsstraßen für die allgemeinen Wohngebiete umfassen eine Fläche von 3.425m<sup>2</sup> (7). Sie werden in Anlehnung an das benachbarte Siedlungsgebiet in Betonsteinpflaster hergestellt.

Die vorhandenen Einzelbäume auf den Grünflächen sind zu erhalten. Für die Errichtung der Erschließungsstraßen, des Regenrückhaltebeckens und des Lärmschutzwalls müssen 23 Bäume gefällt werden. Für die Bilanzierung wird eine durchschnittliche Kronenfläche von 50m<sup>2</sup> je Baum angesetzt, welche von den jeweiligen Biotoptypen am Standort abzurechnen ist. 7 Bäume ( 8) 350m<sup>2</sup>) befinden sich auf der ruderalen Grünfläche des ehemaligen Stadtbades (19), 9 Bäume (9) 450m<sup>2</sup>) auf der Schotterfläche (11) und 7 Bäume ( 10) 350m<sup>2</sup>) auf der sonstigen, nicht parkartigen Grünanlage (23). Zum Ausgleich der Baumfällungen sind laut Baumschutzsatzung Neuanpflanzungen mindestens im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Für die Bilanzierung werden ca. 2m<sup>2</sup> pro Baum angesetzt, das bedeutet bei 23 neuen Bäumen ca. 46m<sup>2</sup> (25). Da im Bereich der nicht bebaubaren Flächen (15) der meiste Raum für Neuanpflanzungen zur Verfügung steht, wird hier die Fläche um 46m<sup>2</sup> verringert.

Wird die Funktion der Schutzstreifen durch den vorhandenen Baumbestand gefährdet, können die betroffenen Bäume aus Sicherheitsgründen entfernt werden.

Die Schotterfläche (11) (18.365m<sup>2</sup> - 450m<sup>2</sup> Bäume = 17.915m<sup>2</sup>) sowie die Betonflächen (1.600m<sup>2</sup>) und die Fläche mit Gehwegplatten (140m<sup>2</sup>), zusammen 1.740m<sup>2</sup> (12), werden vollständig überbaut bzw. zurückgebaut.

Die Fläche des Mischgebietes ist vor dem Eingriff bereits mit ca. 8.935m<sup>2</sup> (13) überbaut. Nach Umsetzung des Bebauungsplanes ist hier die Flächenversiegelung auf ca. 5.650m<sup>2</sup> zu reduzieren. Insgesamt dürfen im B-Plan-Gebiet 21.358m<sup>2</sup> bebaut werden. Abzüglich der im Mischgebiet bereits versiegelten 5.650m<sup>2</sup> ergibt sich eine Neuversiegelung durch Bebauung von 15.708m<sup>2</sup> (14).

Die bebaubaren bzw. nicht bebaubaren Grundstücksflächen setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 3 : bebaubare und nichtbebaubare Grundstücksflächen

Gebiet	Grundflächenzahl	Gesamtfläche	bebaubar	nichtbebaubar
WA 01	0,4	3.971m <sup>2</sup>	1.588,4m <sup>2</sup>	2.382,6m <sup>2</sup>
WA 02	0,4	20.454m <sup>2</sup>	8.181,6m <sup>2</sup>	12.272,4m <sup>2</sup>
WA 03	0,4	3.191m <sup>2</sup>	1.276,4m <sup>2</sup>	1.914,6m <sup>2</sup>
MI 01	0,6	9.412m <sup>2</sup>	5.647,2m <sup>2</sup>	3.764,8m <sup>2</sup>
SO Parken	0,8	5.830m <sup>2</sup>	4.664,0m <sup>2</sup>	1.166,0m <sup>2</sup>
Summe		42.858m <sup>2</sup>	21.357,6m <sup>2</sup>	21.500,4m <sup>2</sup>

Aus Tabelle 3 geht hervor, dass ca. 21.500m<sup>2</sup> des Baulandes nicht überbaut werden dürfen. Abzüglich der Fläche für Neuanpflanzungen (46m<sup>2</sup>) bleibt eine nicht bebaubare Fläche von 21.454m<sup>2</sup> (15). Diese Flächen sind gärtnerisch anzulegen (Obst-, Gemüse- oder Ziergarten).

Die vorhandenen Grünflächen aus überwiegend Scherrasen und Ruderalfluren setzen sich aus den Grünflächen entlang des Gelben Wassers ( (16) 3.215m<sup>2</sup>), der teilweise privaten Flächen nördlich und südlich des Pappelweges ( (18) 3.700m<sup>2</sup> = 3.191m<sup>2</sup> + 509m<sup>2</sup>) und der Grünfläche auf dem ehemaligen Stadtbadgelände ( (19) 13.150m<sup>2</sup> - 350m<sup>2</sup> (Bäume) = 12.800m<sup>2</sup>) zusammen. Die Grünflächen beidseitig des Gelben Wassers (16) sind als Schutzstreifen zu erhalten und mit Landschaftsrasen aufzuwerten (Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten - URA). Aus den anderen Grünflächen wird Bauland.

Neue Grünflächen werden im Bereich der vorhandenen Gashochdruckleitung (2 x 5m Schutzstreifen, ca. 3.268m<sup>2</sup>) geschaffen. Abzüglich der 255m<sup>2</sup> für die neue Zufahrt (4) zum Sondergebiet für Parken, welche den Grünstreifen entlang der B100/B183 überqueren wird, werden hier 3.013m<sup>2</sup> (20) neue Grünfläche mit Landschaftsrasen (Ruderalflur ausdauernde Arten) angelegt. Durch das Anlegen des Regenrückhaltebeckens entsteht auch hier eine neue Grünfläche mit Landschaftsrasen, Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten - URA. Die Grundfläche für das Regenrückhaltebecken ist 2.282m<sup>2</sup> (21) groß.

Auch die Begrünung des Lärmschutzwalls lässt eine neue Grünfläche mit Ruderalfluren ausdauernden Arten von ca. 3.027m<sup>2</sup> (22) entstehen. Mit zusätzlichen Bepflanzungen kann eine weitere Wertsteigerung erzielt werden.

Von den 10.040m<sup>2</sup> (10.390m<sup>2</sup> - 350m<sup>2</sup> Bäume) (23) vorhandenen sonstigen Grünanlagen, nicht parkartig mit vorhandenen Einzelbäumen bleiben in ihrer Art nur ca. 1.010m<sup>2</sup> (23) im Süden des Plangebietes erhalten. Durch das Anpflanzen von weiteren Bäumen sollen diese Flächen aufgewertet werden. Eine Fläche von 415m<sup>2</sup> (24) für das Anpflanzen von Bäumen wurde neu geschaffen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen tragen zu einer erheblichen Reduzierung der Eingriffe bei. Die Kompensation des Eingriffes kann im Plangebiet stattfinden.

Die Auswertung der Tabelle 4 (Biotopwertermittlung) ergibt folgende Punktedifferenz:

- Biotopwert Bestand :	257.745 Punkte	
- Biotopwert Planung :	<u>- 303.088 Punkte</u>	
- Biotopwertdifferenz :	- 45.343 Punkte	(siehe Tabelle 4 „Biotopwertermittlung“)

Danach wirken sich die geplanten Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Tiere / Pflanzen als im Plangebiet kompensierend aus.

Laut der Biotopwertermittlung ist keine externe Ausgleichsfläche notwendig.



Tabelle 4 : Biotopwertermittlung

Aktenzeichen:									
Bezeichnung der Maßnahme:								B-Plan Gesamtfläche : <u>72.855 m²</u>	
Antragsteller:									
Biototyp nach Biotopwertliste				Biotopwert (je m²)		Flächenanteil (m²)		Biotopwert	
Lfd.-Nr.	Fläche im Umweltbericht	Code	Bezeichnung Spalte 1	lt. Anlage 1	Abweichung	je Biototyp		vorher	nachher
				Spalte 2	Spalte 3	vor Maßn.	nach Maßn.	Sp.2-Sp.3 x Sp.4	Sp.2-Sp.3 x Sp.5
				Spalte 4	Spalte 5	Spalte 6	Spalte 7		
1	B100/B183 einschl. Randstreifen - Bestand	VSB, VSC, VSY	Straße (versiegelt)	0	0	11.695,00	11.695,00	0,00	0,00
2	Pappelweg zw. B100/B183 und Gelben Wasser - Bestand	VSB, VSC, VSY	Straße (versiegelt)	0	0	885,00	885,00	0,00	0,00
3	Pappelweg zw. B100/B183 und Gelben Wasser - Planung	VSB, VSC, VSY	Straße (versiegelt)	0	0	0,00	55,00	0,00	0,00
4	Zufahrt zum Parkplatz/Parkhaus - Planung	VSB, VSC, VSY	Straße (versiegelt)	0	0	0,00	255,00	0,00	0,00
5	Pappelweg ab Gelben Wasser - Bestand	VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)	2	0	305,00	305,00	610,00	610,00
6	Zufahrt zum ehem. Stadtbad - Bestand	VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)	2	0	475,00	415,00	950,00	830,00
7	Erschließungsstraßen Wohngebiete - Planung	VSA	Teilversiegelte Straße (gepflastert)	2	0	0,00	3.425,00	0,00	6.850,00
8	Bäume auf Grünfläche (19) - Bestand	HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	7	350,00	0,00	4.550,00	0,00
9	Bäume auf Schotterfläche (11) - Bestand	HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	7	450,00	0,00	5.850,00	0,00
10	Bäume auf Grünfläche (23) - Bestand	HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	7	350,00	0,00	4.550,00	0,00
11	Schotterfläche - (9) - Bestand	VPX	Unbefestigter Platz	2	0	17.915,00	0,00	35.830,00	0,00
12	Betonfläche und Gehwegplatten - Bestand	VWC, VWD	Weg (versiegelt)	0	0	1.740,00	0,00	0,00	0,00
13	Überbaute Fläche im Mischgebiet - Bestand	BW, BD, BS, BK, BI	Bebaute Fläche	0	0	8.935,00	5.650,00	0,00	0,00
14	Überbaubare Fläche - Planung (ohne Mischgebiet)	BW, BD, BS, BK, BI	Bebaute Fläche (max.)	0	0	0,00	15.708,00	0,00	0,00
15	Nicht bebaubare Fläche - Planung	AKB, AKC, AKD	Obst- und Gemüsegarten, Ziergarten, Gabeland	6	0	0,00	21.454,00	0,00	128.724,00
16	Grün entlang des Gelben Wassers - Bestand (Scherrasen)	GSB	Scherrasen	7	0	3.215,00	0,00	22.505,00	0,00
17	Grün entlang des Gelben Wassers - Planung (Landschaftsrasen)	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1	0,00	3.215,00	0,00	41.795,00
18	Grün nördlich und südlich des Pappelweges - Bestand (Ruderalflur)	UDY	Sonstiger Dominanzbestand	5	0	3.700,00	0,00	18.500,00	0,00
19	Grün auf den Gelände des ehem. Stadtbades - (8) - Bestand (Ruderalflur)	UDY	Sonstiger Dominanzbestand	5	0	12.800,00	0,00	64.000,00	0,00
20	Grün entlang der Gashochdruckleitung - Planung (Landschaftsrasen)	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1	0,00	3.013,00	0,00	39.169,00
21	Grün auf Fläche des Regenrückhaltebeckens - Planung (Landschaftsrasen)	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1	0,00	2.282,00	0,00	29.666,00
22	Grün auf Fläche des Lärmschutzwalls - Planung (Landschaftsrasen)	URA	Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten	14	1	0,00	3.027,00	0,00	39.351,00
23	Grünflächen entlang der Bundesstraße und der Kleingartensparte - (10) - Bestand	PYY	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig	10	0	10.040,00	1.010,00	100.400,00	10.100,00
24	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern - Planung	HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	7	0,00	415,00	0,00	5.395,00
25	Neuanpflanzungen von Bäumen als Ersatz für Baumfällungen	HEC	Baumgruppe/-bestand aus überwiegend heimischen Arten	20	7	0,00	46,00	0,00	598,00
Summe / Übertrag						72.855,00	72.855,00	257.745,00	303.088,00
Biotopwertdifferenz Summe (Spalte 6 - Sp. 7 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme)									-45.343,00
Kompensationsgrad in v.H. beträgt:									108,50

**Anmerkung: Die Bilanz ist durch die Umgestaltung Flächen überschüssig bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.**

\*) auf der Grundlage der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Werden die in den Bebauungsplänen festgelegten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend umgesetzt, hätte die Durchführung der Bebauungspläne erhebliche Umweltauswirkungen, die so nicht gewollt und damit auch nicht vorgesehen sind.

Um dies zu vermeiden, soll die Durchführung dieser Maßnahmen überwacht werden.

Für die sachgerechte Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen und die Realisierung der umfangreichen Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Instrument der Erfolgskontrollen mit Umsetzungs- und Zustandsermittlungen zu verweisen, da dadurch eine effiziente Kontrolle der Umsetzung und fachlich „richtigen“ Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen stattfinden kann. Denn hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine tatsächlich adäquate Kompensation erst nach Ablauf der benötigten Zeiträume für die Entwicklung und zur Wertentfaltung erfolgen kann.

Vor diesem Hintergrund ist es also umso wichtiger, dass ökologische Ausgleichsmaßnahmen die vorgesehene Zielentwicklung auch tatsächlich vollziehen. Geschieht dies nicht, wird auch kein Vollaussgleich entstehen können und damit verbleiben langfristig immer nachteilige Umweltauswirkungen, u.U. auch erhebliche. Insofern ist die Durchführung von Erfolgskontrollen eine wesentliche Monitoringmaßnahme.

Die entsprechenden Fachabteilungen der zuständigen Behörden führen zum Einen die Kontrolle und die Entwicklungskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen durch und überprüfen zum Anderen die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen mittels des bei diesen Stellen geführten Kompensationsflächenkatasters.

Außerdem ist die Umsetzung der Bebauungspläne auch im Hinblick auf solche Umweltauswirkungen zu überwachen, die zwar im Umweltbericht und damit bei den planerischen Entscheidungen bedacht worden sind, bei denen aber gewisse Prognoseunsicherheiten bestehen.

Die Gefahr, dass die der Bewertung dieser Umweltauswirkungen zugrunde liegenden Prognosen fehlschlagen können, besteht.

Zu den unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes können aber auch Auswirkungen zählen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen oder bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Abwägung sein konnten. Derartige, im engeren Sinne unvorhergesehene Auswirkungen können nicht systematisch und flächendeckend durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen permanent überwacht und erfasst werden. Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, ist sie auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen, die ihr etwaige Erkenntnisse über derartige unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zuleiten müssen.

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird von der Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Wohnbauflächen und erneut nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Hierbei kann auch überprüft werden, ob nach Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen insbesondere in den angrenzenden Grünstreifen aufgetreten sind. Gegebenenfalls ist von der Stadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

Durch die vorliegende Planung entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen. Schwerwiegende Beeinträchtigungen der Umwelt werden auch nicht hervorgerufen. Daher sind zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind in enger Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden bei der Stadt und beim Landkreis durchzuführen.

### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen plant auf dem Gelände des ehemaligen Stadtbades Bitterfeld und den angrenzenden Grundstücken ein 72.855m<sup>2</sup> großes Gebiet für Wohnbebauung, Gewerbe und Parkflächen zu erschließen.

Die innere Erschließung der allgemeinen Wohngebiete erfolgt über den Pappelweg und angrenzende Siedlungsstraßen. Geplant sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit einer GRZ von max. 0,4 und max. 2 Geschossen. Im Norden grenzt ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Im Westen befinden sich zwei Wohnhäuser und das ehemalige Molkereigelände. Auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei sind Gewerbe- und Wohnflächen geplant.

Das anfallende Regenwasser soll durch teilversiegelte Flächen dem Erdreich zugeführt bzw. aufgefangen und zur Bewässerung genutzt werden. Bei Starkregen ist die Zwischenspeicherung in einem Regenrückhaltebecken mit anschließender Einleitung in das „Gelbe Wasser“ vorgesehen.

Bisher ist das Gebiet geprägt von Ruderalfluren, Scherrasen und Gehölzen (Einzelbäumen), stark verkrauteten Schotterflächen, Rohboden sowie versiegelten Flächen aus Bebauung, Asphalt, Beton und Betonplatten. Teilweise wird das Gelände zur Zwischenlagerung von Bauschutt und Kies genutzt. Auch nimmt die Verschmutzung durch Ablagerungen / Verwehungen von Müll und der Verfall vorhandener Bausubstanz durch Vandalismus immer mehr zu.

Das Plangebiet ist für den Naturhaushalt insgesamt von „mittlerer“ Bedeutung. „Mittlere“ bis „hohe“ Bedeutung hat es für das Landschaftsbild und die lokale Naherholung bzw. für das Wohnumfeld.

Eingriffe in den Naturhaushalt entstehen voraussichtlich durch den Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Der Verlust von Boden mit allen Funktionen wird durch Begrenzung der Versiegelung auf ein Minimum reduziert, sowie durch Kompensation im Plangebiet teilweise ausgeglichen.

Die Lebensräume für Pflanzen und Tiere werden im Bereich der geplanten Wohnbebauung eingeschränkt. Es entstehen geringe Beeinträchtigungen durch Menschen, Straßen, Straßenverkehr und Einfriedungen. Der Biotopverbund wird gering beeinträchtigt.

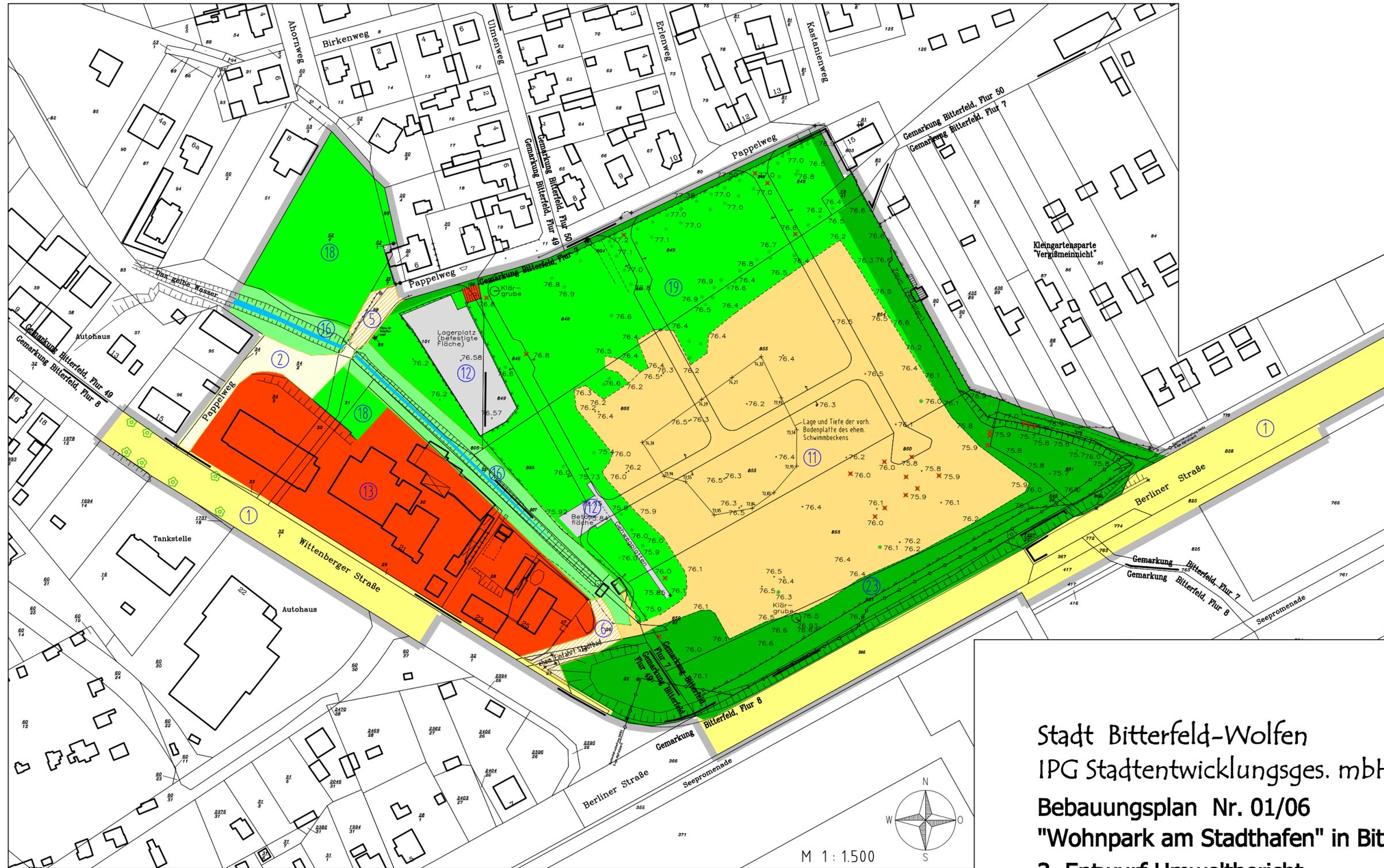
Die Eingriffe in die Umweltbelange Tiere / Pflanzen werden durch den Erhalt von Gehölzstrukturen und Lückenbepflanzung reduziert.

Für die jetzigen und zukünftigen Anwohner bestehen Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße B100/B183. Um die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu reduzieren, werden geeignete Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. So ist z.B. die Errichtung eines Lärmschutzwalls zwischen Wohnbebauung und Bundesstraße geplant.

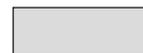
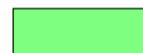
Die Nähe zur „Bitterfelder Wasserfront“ verbessert den Erholungs-/Erlebniswert des Plangebietes. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird aus landschaftsästhetischer Sicht abgerundet. Das Landschaftsbild wird sich im Bereich des Ortseinganges (östliches Stadt-Eingangstor) durch die Entstehung einer Kleinsiedlung, die Sanierung vorhandener Gebäude (bzw. Neubau) sowie den Wegfall von Schuttbergen und Müll erheblich verbessern.

Die geplante Bebauung wurde im Planungsprozess optimiert, um Eingriffe in den Naturhaushalt weitgehend minimieren zu können. Aus der ökologischen Bilanzierung zu diesem Plangebiet geht hervor, dass mit Durchführung der Planung eine geringe ökologische Wertsteigerung entsteht.

Nach Realisierung der Planung und Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Kompensation des Eingriffs im Plangebiet ist somit gegeben. Eine Aufwertung der landschafts-ästhetischen Situation ist zu erwarten.



Zeichenerklärung

-  B-Plan-Grenze
  -  Verkehrsfläche B100/B183 mit Randstreifen (vollversiegelt) - VSB, VSC, VSY
  -  Straßen, Wege und Plätze, (vollversiegelt) - VSB, VSC, VSY
  -  Straßen, Wege und Plätze, (teilversiegelt) - VSA
  -  Bebaute Fläche - Gelände der ehem. Molkerei und zwei Wohnhäuser (fast vollständig versiegelt) - BW, BD, BS, BK, BI
  -  Betonflächen bzw. Gehwegplatten (vollversiegelt) - VWC, VWD
  -  Schotterfläche VPX
  -  Grünflächen (Scherrasen) GSB
  -  Grünflächen (Ruderalflur, Dominanzbestand) (mit teilweisem Baumbestand) - UDY
  -  sonstige Grünflächen, nicht parkartig (mit teilweisem Baumbestand) - PYY
  -  vorhandener Baum / Baum fällen
  -  lfd. Nr. zur Beschreibung im Umweltbericht
- Maßangaben in m

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
 IPG Stadtentwicklungsges. mbH  
 Bebauungsplan Nr. 01/06  
 "Wohnpark am Stadthafen" in Bitterfeld  
 3. Entwurf Umweltbericht  
 Anlage 1: Bestandsplan

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der :

**BIG Ingenieurgesellschaft mbH**  
 Bitterfeld

Ortsteil Bitterfeld  
 Parsevalstraße 25  
 06749 Bitterfeld-Wolfen  
 Tel.: 03493 / 73076  
 Fax: 03493 / 73317  
 e-Mail: big@tinet.de  
 Internet: big-bitterfeld.de

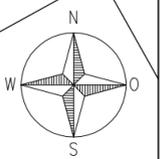
Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Bezeichnung
Februar 2013	1:1.500	Reinh.	3. Entwurf	Bestandsplan



- Zeichenerklärung**
- B-Plan-Grenze
  - Verkehrsfläche B100/B183 mit Randstreifen (vollversiegelt) - VSB, VSC, VSY
  - Straßen, Wege und Plätze, (vollversiegelt) - VSB, VSC, VSY
  - Straßen, Wege und Plätze, (teilversiegelt) - VSA
  - Bebaubare Flächen der Wohn-, Misch- und Sondergebiete - BW, BD, BS, BK, BI
  - Nicht bebaubare Flächen der Wohn-, Misch- und Sondergebiete - AKB, AKC, AKD
  - Schutzstreifen entlang dem Gelben Wasser Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten - URA
  - Regenrückhaltebecken Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten - URA
  - Lärmschutzwall Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten - URA
  - Schutzstreifen für Gashochdruckleitung Ruderalflur, gebildet von ausdauernden Arten - URA
  - Sonstige Grünflächen, nicht parkartig (mit teilweisem Baumbestand, Lückenbepflanzung möglich) - PYY
  - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (Einzelbäume vorhanden) - HEC
  - vorhandener Baum / Baum fällen
  - lfd. Nr. zur Beschreibung im Umweltbericht

Maßangaben in m

M 1 : 1.500



Stadt Bitterfeld-Wolfen  
 IPG Stadtentwicklungsges. mbH  
 Bebauungsplan Nr. 01/06  
 "Wohnpark am Stadthafen" in Bitterfeld  
 3. Entwurf Umweltbericht  
 Anlage 2: Maßnahmenplan

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der :

**BIG Ingenieurgesellschaft mbH**  
 Bitterfeld

Ortsteil Bitterfeld  
 Parsevalstraße 25  
 06749 Bitterfeld-Wolfen  
 Tel.: 03493 / 73076  
 Fax: 03493 / 73317  
 e-Mail: big@tinet.de  
 Internet: big-bitterfeld.de

Datum	Maßstab	gezeichnet	Versionsstand	Bezeichnung
Februar 2013	1 : 1.500	Reinh	3. Entwurf	Maßnahmenplan