

**Stellungnahme von Bürgern im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit
(Auslegung vom 02.04. – 03.05.2013)**

**zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“
OT Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Bürger

→ Stellungnahme vom 15.04.2013

Petra und Peter Pecher

Weststraße 13
06808 Bitterfeld-Wolfen
OT Holzweißig

Bürger

→ Stellungnahme vom 02.05.2013

Roberto Krüger

Zscherndorfer Straße 8
06808 Bitterfeld-Wolfen
OT Holzweißig

vom: 17.07.2013

Auswertung der Stellungnahmen von Bürgern
im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung vom 02.04. bis 03.05.2013)
zum Entwurf der Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“ OT Holzweißig
der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stellungnahmen der Bürger
- Hinweise, Anregungen -

Auswertung durch die Stadt
- Abwägung -

Petra und Peter Pecher

→ **Bedenken**

Weststraße 13
06808 Bitterfeld-Wolfen, OT Holzweißig

Stellungnahme vom: 15.04.2013 Eingegangen am: 18.04.2013

<p>Hiermit möchten wir folgende Anregungen zu o.g. Unterlage vorbringen: <u>Einspruch zum Planbereich A</u></p> <ul style="list-style-type: none">- die Grundstücke 195, 196 und 720 liegen an einer Mülldeponie und haben eine Böschung von 10m – unsere Böschung liegt bei ca. 3m und lag nicht an einer Mülldeponie - das Grundstück 687 und weiter vom 7... lagen an einer Mülldeponie – da stehen jetzt 2 neue Häuser - Planen für unseren Lebensabend ein Haus auf o.g. Grundstück zu bauen (100m²) als Erdgeschoss und im vorderen Bereich zur Straße hin<ul style="list-style-type: none">- Für Bodenplatte 3 m Erdaushub – dadurch eine Fläche zum Zaun- Böschung ist flach, ca. 3 m	<p>Die äußeren Umstände sind bekannt und wurden umfassend durch das Planungsamt abgeklärt. Am 26.04.2013 fand z.B. mit Familie Pecher ein Vor-Ort Termin statt. Es war festzustellen, dass die Böschungshöhe bei diesem Planteil bei ca. 3 m liegt. Hinzu kommt, dass die Grundstückstiefe sehr gering ist. Des Weiteren lässt die Böschungsnähe eine intensivere Dauernutzung mit schwerer Bauart (Eigenheim) nicht zu.</p> <p>Die Information wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit dem Landkreis Sachgebiet Altlasten ist dieser Aspekt für die Einbeziehungssatzung „Zscherndorfer Straße“ nicht planungsrelevant.</p> <p>An der Planung auf den Planbereich A, nur Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zuzulassen, wird festgehalten. Vor der Verfahrenseröffnung wurde es nicht deutlich, dass auf den Flurstücken 684 und 717 Bauland für ein Eigenheim erwünscht war. In der Anlaufberatung wurde suggeriert, dass man beabsichtigt ein Nebengelass wie Gartenhaus, o.ä. zu errichten. Es ist nunmehr auf Grund der Satzung möglich auf dem Grundstück dies umzusetzen oder auch Garagen oder Unterstände zu errichten. Eine Bebauung leichter Bauart, welche nur für einen temporären Aufenthalt angedacht wäre, ist durchaus möglich und auf Grund der Satzung zulässig.</p> <p>Seitens des Landesamtes für Geologie und Bergwesen und der LMBV wurden massive Hinweise gegeben, dass eine Bebauung an der Abbruchkante des ehemaligen Tagebaus nicht erfolgen sollte. Ein Aushub auf dieser Strecke könnte u.U. auch die Standsicherheit des Straßenbaukörpers zur Folge haben.</p>
---	--

<ul style="list-style-type: none"> - Bezüglich Schadstoffparameter: - auf dem Grundstück wurden von der Fam. Reinsch Aschen aus Ofenverbrennungen (Kohle, Holz) verbracht, die evtl. bei der Bohrung Restkohlebestandteile aufwiesen 	<p>Die Bautiefe, welche für eine hinreichende Standsicherheit erforderlich ist, ist im Planbereich A nicht gegeben. Eine Gefährdung der Standsicherheit von Gebäuden kann nicht ausgeschlossen werden, die bei einer intensiven Nutzung als Wohngrundstück gegeben sein muss.</p> <p>Diese Verantwortung kann die Stadt nicht übernehmen. Bei den örtlichen Gegebenheiten kann auf Grund der Stellungnahmen der Behörden seitens der Stadt an dieser Stelle kein sicherer Wohnstandort beschlossen werden.</p> <p>Um bezüglich der Schadstoffe im Boden und der daraus resultierenden möglichen Gefährdung für Leib und Leben eine fachlich qualifizierte Klärung vornehmen zu können, wurde eine Altlasterkundung vorgenommen. Das Ergebnis wurde von den Fachämtern diskutiert und der Stadt in Form einer Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Das Ergebnis der Altlasterkundung ist Familie Pecher bekannt und wurde mit der Zustellung des Entwurfs zur Satzung auch in Schriftform übermittelt.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass gemäß dem Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld im westlichen Bereich des Plangebietes (Planbereich A) ein ehemaliger Braunkohlentagebau bzw. die Altdeponie „Freiheit IV“ tangiert, die eine Altablagerung darstellt. In dem Tagebau wurden in Teilen ab 1946 Braunkohlenaschen aus den Kraftwerken Süd (Nahostbereich) und „Karl Liebkecht“ (Südostbereich) über Rohrleitungssysteme eingespült. Neben den Aschen wurden ab 1953 auch Müll- und Industrieabfälle wie z. Bsp. Schlämme eingelagert.</p> <p>Neue Sachverhalte liegen nicht vor. Es besteht für die Stadt Bitterfeld-Wolfen kein Anlass die Stellungnahme des Umweltamtes in Frage zu stellen.</p>
--	---

Stellungnahme vom: 02.05.2013

<p><u>B. Planungsrecht</u> 3. Erforderlichkeit der Aufstellung – 4. Absatz Im zweiten Satz wird festgehalten, dass für die Flurstücke teilw. 720, teilw. 196 und teilw. 195 eine mögliche Bebauung mit 2 Wohngebäuden vorgesehen wäre. Daraus wäre zu schließen, dass auf den beiden zusammenhängenden Grundstücken 195 und 196 nur ein Wohngebäude errichtet werden soll.</p>	<p>Aufgrund der festgelegten Baugrenze auf den Flurstücken tlw. 196 und tlw.195 ist es durchaus möglich 2 Wohngebäude zu errichten. Sowie auf dem Flurstück tlw. 720 ein weiteres Wohngebäude (siehe Seite 7 in der Begründung).</p>
<p>Die beiden in unserem Besitz befindlichen Grundstücke weisen eine unterschiedliche Breite auf. Sollte aus baurechtlichen Gründen die Baufläche des schmaler geschnittenen Grundstücks nicht ausreichend sein, wäre es durch eine Verlegung der Grundstücksgrenze (mittige Teilung der Gesamtfläche) aus unserer Sicht möglich, die Voraussetzung zur Errichtung von je einem Wohngebäude auf dem Grundstück 195 und auf dem Grundstück 196 zu realisieren. Auf Grund der schräg zur oben genannten Straße verlaufenden Grundstückslinien und den laut Bauordnung einzuhaltenden Mindestabstand von 3 Metern zum Nachbargrundstück engt sich die bebaubare Fläche zwar ein, jedoch verbleibt mit ca. 35 Metern Gesamtbreite bei gedachter Begradigung (90 Grad zur Zscherndorfer Straße) genügend Baufläche für 2 Wohngebäude.</p> <p>Wir bitten diese Veränderung in die Einbeziehungssatzung aufzunehmen.</p>	<p>Die Mindestabstandsfläche von 3 Metern wurde in der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt.</p> <p>Es ist die Entscheidung des Grundstückseigentümers/ Bauherrn wie er die Flächen innerhalb der Baugrenze für ein oder 2 Wohnhäuser anordnet. Generell sind 2 Wohnhäuser in der Baugrenze auf den Flurstücken tlw. 196 und tlw. 195 möglich.</p> <p>Einer Aufnahme dieser Bitte in die Satzung bedarf es hier nicht, da der angesprochene Sachverhalt bereits gegeben ist. In der Begründung wurden die Passagen redaktionell überarbeitet in denen von 2 Wohngebäuden die Rede war. (nunmehr wird von 2 bis 3 ausgegangen)</p>
<p><u>C. Beschreibung des Baugebietes</u> 2. Geplante bauliche Nutzung – letzter Absatz In diesem Absatz wird der Grund der Bodenuntersuchungen als Vorsorgemaßnahme die untere Nutzebene der Gebäude auf die Höhenlage der Straßenoberfläche der Zscherndorfer Straße begrenzt. Eine Unterkellerung wird somit ausgeschlossen. Hierzu wird in der Begründung auf Punkt 6. Altlasten verwiesen.</p> <p><u>6. Altlasten</u> Die Grundstücke 195 und 196 wurden nach unserem Wissen (Urgroßeltern zogen 1902 in das Haus auf dem Nachbargrundstück 194 ein) nicht verändert. Der damalige Besitzer (das Gelände der 3 zusammenhängenden Grundstücke hieß „vor der Mühle“ – auf Grundstück 194 stand eine aus Stein errichtete Windmühle) nutzte die Flächen zum Getreideanbau.</p>	<p>Dies entspricht dem Kenntnisstand der Planaufstellung.</p> <p>Informationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um bezüglich der Schadstoffe im Boden und der daraus resultierenden möglichen Gefährdung für Leib und Leben eine fachlich qualifizierte Klärung vornehmen zu können, wurde eine Altlasterkundung vorgenommen. Das Ergebnis wurde von den Fachämtern diskutiert und der Stadt in Form einer Stellungnahme übermittelt.</p> <p>Das Ergebnis der Altlasterkundung ist Familie Krüger bekannt und wurde mit der Zustellung des Entwurfs zur Satzung auch in Schriftform übermittelt.</p>

Der Urgroßvater setzte das Handwerk fort und die Nutzung veränderte sich somit nicht. Mit dem Kohleabbau wurde im Abstand von ca. 35 Metern von der Straßenkante das Grundstück im hinteren, seitlichen Bereich verändert (abgebagert).

Aufschüttungen hat es in dem im Altzustand (Höhenlage der Straße) befindlichen Flächen nicht gegeben, was sich mit der Aussage, dass der Boden beider Grundstücke in tieferen Schichten sehr heterogen aufgebaut ist, deckt. Bei den oberflächennahen Bodenuntersuchungen ergaben sich wie vermerkt keine relevanten Schadstoffbelastungen.

Bei der Untersuchung auf Bodengase, die die Firma Wessling GmbH durchgeführt hat, konnte „nicht hinreichend“ ausgeschlossen werden“, dass in einer Bodentiefe von 0,8 Metern Gase auftreten könnten?

Hier stellt sich die Frage, ob sich dieser Verdacht auf alle Grundstücke bezieht, ob auf allen Grundstücken Gase nachgewiesen werden konnten?

Vor einem generellen Ausschluss einer Unterkellerung auf den Grundstücken 195 und 196 wäre möglicherweise eine gesonderte Bodengasuntersuchung anzustreben.

Wir bitten deshalb zu prüfen, ob die Nutzebene auf den genannten Flurstücken unterhalb der Straßenoberkante abgesenkt werden könnte, gegebenenfalls abhängig vom Ergebnis einer weiteren Bodengasanalyse.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld sieht die aus dem Boden resultierende Gefährdung und die geplante Nutzung als kritisch an. Dies wurde durch die orientierende Bodenuntersuchung (Wessling GmbH/Dez. 2012) bestätigt.

Zu diesem Punkt gab es mit Herrn Krüger am 16.04.2013 ein Gespräch mit dem Planungsbüro. Es wurden Argumente ausgetauscht, warum Keller nicht zugelassen werden sollten.

Es bedarf einer sehr aufwendigen und kostenintensiven Abdichtung des Bodens. In einem Deponiekörper laufen ständig physikalische, chemische und biologische Prozesse ab. Dies kann zu ständigen Bodenveränderungen und dem Austritt von Gasen führen. Aus der Bodenuntersuchung geht hervor, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass Gase mit der Bodenluft über Schächte, Kanäle und Ver- und Entsorgungsleitungen in Wohngebäude eindringen können. Insbesondere bei passiv belüfteten Kellerräumen kann es zu relevanten Gasanreicherungen in der Innenraumluft kommen.

Die kritische Betrachtung der Altlastsituation durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld und die in Frage gestellte Nutzung wurde allen Eigentümern/ Bauherrn vor Verfahrenseröffnung mitgeteilt. Untersuchungen wurden sowohl auf dem Flurstück tlw. 196 sowie tlw. 195 vorgenommen (siehe Gutachten Sondierung S 4 und S 5).

Seitens des Umweltamtes, Sachgebiet Altlasten sowie des Gesundheitsamtes gibt es erhebliche Bedenken hinsichtlich einer möglichen Ausgasung der Bodenluft in die Gebäude. Es wäre unverantwortlich diese Argumente zu missachten. Deshalb hatte sich die Stadt dafür entschieden, dass die unterste Nutzebene von Gebäuden nicht unterhalb der Straßenoberkante abgesenkt werden darf. An der Festsetzung keine Keller zuzulassen wird somit festgehalten.

Eine Veranlassung zur Prüfung der Nutzebene unterhalb der Straßenoberkante besteht nicht, da dies bereits umfassend in dem Gutachten erfolgt ist. Neue Sachverhalte liegen nicht vor. Es besteht für die Stadt Bitterfeld-Wolfen kein Anlass die Stellungnahme des Umweltamtes und des Gesundheitsamtes in Frage zu stellen.