

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91

„Zentrum-Ost“

Begründung

Entwurf

vom 14.09.2009

Auftraggeber: Stadt Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer: Planung & Service
Vogelweide 10
06188 Landsberg
Tel.: (034602) 2 37 95
Fax: (034602) 4 00 54
e-mail: hans.weigelt@planer-service.de

Bearbeitung: Dipl. Agrar-Ing. oec. Hans Weigelt

Planungsstand: Entwurf
14.09.2009

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Planungserfordernis und -ziele	4
2.1 Planungserfordernis	4
2.2 Ziele der Planung.....	4
2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	5
3.2 Flächennutzungsplan	6
4. Bestandsaufnahme	6
4.1 Nutzungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung	6
4.2 Städtebauliche Gestalt	6
4.3 Berücksichtigung der Nutzungen.....	7
4.4 Denkmalschutz	7
4.5 Altlasten.....	7
5. Umweltbericht	8
6. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
6.1 Nutzungsart	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung	8
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	9
6.5 Grünordnerische Festsetzungen	9
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	11
7.1 Verkehrserschließung	11
7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	11
7.3 Löschwasserversorgung/ Brandschutz	11
7.4 Energieversorgung/ Telekommunikation.....	12
7.5 Abfallbeseitigung	13
8. Nachrichtlich Wiedergaben, Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen.....	13
9. Planverwirklichung.....	13
9.1 Kostenschätzung/ Kostentragung.....	13
9.2. Planungsstatistik.....	14

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Zentrum-Ost“ befindet sich im Zentrum des Ortsteiles Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es wird aus den Flurstücken 328, 329 und 330 der Flur 15 der Gemarkung Wolfen gebildet und hat eine Plangebietsgröße von ca. 0,24 ha. Die Flurstücke 328 und 329 sind in Eigentum der Stadt, das ehemals kommunale Flurstück 330 befindet sich jetzt im privaten Eigentum.

Die genaue Lage und exakte Abgrenzung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2. Planungserfordernis und -ziele

2.1 Planungserfordernis

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Umwandlung des auf dem Flurstück 330 befindlichen ehemaligen Schul- und Verwaltungsgebäudes zu einem Wohngebäude mit Büroräumen.

Dazu ist die Art der baulichen Nutzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ in „Mischgebiet“ zu ändern, die notwendigen Stellflächen und Zuwegungen auszuweisen sowie den Zugang/Zufahrt über die kommunalen Flurstücke 328 und 329 auf das Flurstück 330 baurechtlich durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu sichern.

Diese Neunutzung von z. Z. nicht oder wenig genutzten Flächen und Gebäuden ist städtebaulich sinnvoll und planerisch gewollt. Mit dieser sogenannten Innenentwicklung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und es wird der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs (BauGB) Folge geleistet.

2.2 Ziele der Planung

Bei der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Im Rahmen der Planung sollen die privaten und öffentlichen Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Insbesondere sind folgende Belange zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB,
- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gemäß § 1 (6) Ziffer 4 BauGB,
- Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB,
- Die privaten Belange aufgrund der vorhandenen Nutzungen in der näheren und weiteren Umgebung.

- Die 'Bodenschutzklausel' des § 1 a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich nach den Maßgaben des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§ 1 (1) BauGB). Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 (3) BauGB).

Auf der Grundlage von § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung. Nach § 13 (3) BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet wird der genehmigte Bebauungsplan Nr. 04/91 der Stadt Wolfen aus dem Jahr 1995 geändert.

Der Aufstellungsbeschluss für das vorliegende Planverfahren wurde in der Stadtratssitzung am 17.12.2008 gefasst.

Nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 04/91 „Zentrum-Ost“ richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 30 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 04/91 basiert auf den Flächennutzungsplan (FNP) des Planungsverbandes Fuhne. Dieser FNP wurde von der Stadt Wolfen und der Gemeinde Thalheim weiterentwickelt und ist seit dem 18.12.2000 als 1. Änderung des Flächennutzungsplanes rechtskräftig.

Derzeit wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen ein neuer FNP mit dem Planungsstand „Vorentwurf“ erstellt.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Der REGIONALE ENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE PLANUNGSREGION ANHALT-BITTERFELD-WITTENBERG (REP A-B-W) trifft bezüglich der vorliegenden Planung folgende Aussagen:

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist als Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren ausgewiesen.

Die übergeordneten Planungen treffen bzgl. der vorliegenden Planung keine weiteren relevanten Aussagen. Das Plangebiet selbst ist als zum Siedlungsraum gehörend ausgewiesen.

Die vorliegende Bebauungsplanung ist gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die rechtsgültige 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolfen und der Gemeinde Thalheim stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (MI) dar.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich ebenfalls gemischte Bauflächen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zentrum-Ost“ lässt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wolfen und der Gemeinde Thalheim entwickeln und steht dem in Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme

4.1 Nutzungen im Plangebiet und in der näheren Umgebung

Die Bebauung im Plangebiet des Bebauungsplanes wurde ursprünglich als Schulkomplex errichtet. Das auf dem Flurstück 330 befindliche Gebäude ist 1901 als Schulgebäude mit Lehrerwohnung errichtet und wurde bis 1992 als Schule genutzt. Anschließend sind hier Teile der Stadtverwaltung Wolfen untergebracht gewesen.

Im Westen wird das Plangebiet von der „Leipziger Straße“ (B 184) begrenzt. Diese stellt auch die städtische Hauptverbindung von Bitterfeld-Zentrum über Wolfen-Zentrum nach Wolfen-Nord dar. Entlang dieser Straße befindet sich in nördlicher und südlicher Richtung Wohn- und Gewerbebebauung. Westlich der B 184, gegenüber des Plangebietes, befindet sich eine Kirche mit Pfarramtsgebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude. Im Osten grenzt das Plangebiet an die übrigen Areale und Gebäude des ehemaligen Schulkomplexes an.

4.2 Städtebauliche Gestalt

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes stellt sich unterschiedlich dar.

Nördlich und südlich des Plangebietes, also entlang der Leipziger Straße, befinden sich Geschäfts-, Gewerbe- und Wohngebäude mit Hof-, Stell- und Grünflächen.

Die Kirche mit dem Pfarrgebäude ist von Grünflächen mit altem Baumbestand umgeben.

Die kommunalen Flächen des Plangebietes sind teilweise gärtnerisch gestaltet, indem hier Rabatten und Hochbeete sowie Sitzgelegenheiten und befestigte Wege angelegt sind. Weiterhin befinden sich hier die befestigte Zufahrt, eine Treppe und eine Rampe als Zugang zu dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Die Freifläche im mittleren und nördlichen Teil des Flurstückes 330 ist wassergebunden befestigt und stellenweise mit Rasen bewachsen. Von den im Plangebiet befindlichen 9 Bäumen sind 4 Neuanpflanzungen und 5 Altbestand.

Die befestigten Wege sind mit Betonsteinen gepflastert.

4.3 Berücksichtigung der Nutzungen

Aus der vorhandenen und geplanten Situation ist keine unverhältnismäßige Emissions- bzw. Immissionsbelastung des Gebietes selbst als auch des Umfeldes abzuleiten.

In einem Mischgebiet, in dem Wohnen und Gewerbe gleichrangig nebeneinander bestehen, hat die Wohnnutzung innerhalb des Gebietes einen geringeren Schutzanspruch als in Wohngebieten. Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes und die konkrete Absicht des Grundstückseigentümers, Wohn- und Geschäftsräume zu schaffen, können vom Plangebiet selbst Emissionen ausgehen. Die Beeinträchtigungen durch Emissionen und Immissionen in Form von Lärm, Staub und Abgase im Plangebiet und der näheren Umgebung werden sich jedoch durch die Planung nicht verschärfen, da sich die vorhandene Situation diesbezüglich nicht verändern wird. Die Freifläche auf dem Flurstück 330, wo künftig die Stellflächen der Bewohner und Besucher entstehen sollen, wird derzeit bereits als öffentlicher Parkplatz genutzt.

Die Erschließung des Grundstückes 330 erfolgt von der Leipziger Straße aus über die Flurstücke 328 und 329, die übrige bebaute Ortslage von Bitterfeld-Wolfen wird nicht beeinträchtigt.

4.4 Denkmalschutz

Das ehemalige Schulgebäude steht unter Denkmalschutz.

Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Erhaltungspflicht gemäß § 9 (1) des Denkmalschutzgesetzes¹ (DSchG) hingewiesen. Dieser besagt:

"Die Kulturdenkmale unterliegen dem Schutz dieses Gesetzes. Sie sind so zu nutzen, daß ihre Erhaltung auf Dauer gesichert ist"

Weiterhin wird auf die Einhaltung des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 DSchG hingewiesen, wonach es einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde bedarf, wer ein Kulturdenkmal instand setzen, umgestalten oder verändern, in seiner Nutzung verändern, durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügung von Anlagen in seiner Umgebung im Bestand und Erscheinungsbild verändern, beeinträchtigen oder zerstören, von seinem Standort entfernen, beseitigen oder zerstören will.

4.5 Altlasten

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist nicht bekannt, dass sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und in der unmittelbaren Umgebung Flächen befinden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bei Verdacht auf Altlasten im Plangebiet ist das Amt für Umweltschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu informieren.

¹ Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt – DSchG – LSA vom 21.10.1991

5. Umweltbericht

Entsprechend § 13 (3) Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a und von den Angaben nach § 3 (2) Satz 2 abgesehen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die einzelnen Festsetzungen im Bebauungsplan wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der angrenzenden und vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hält die Festsetzungen für geeignet, den in § 1 (5) BauGB genannten Anforderungen zu entsprechen.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften gilt § 85 BauO LSA²

6.1 Nutzungsart

Das Plangebiet wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung soll die Entwicklung eines Baugebietes ermöglicht werden, in dem Wohnen und gewerbliche Nutzungen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die Durchmischung von Wohnen und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen in der bebauten Ortslage ist städtebaulich sinnvoll und planerisch gewollt. Mit dieser sogenannten Innenentwicklung wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet und es wird der Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs Folge geleistet.

Weiter sind im Mischgebiet grundsätzlich zulässig:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 (2) BauNVO werden auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, weil hier eine besondere räumliche, städtebauliche und denkmalrechtliche Situation vorliegt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bestimmt.

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird der Höchstwert gemäß § 17 (1) BauNVO von 0,6 festgesetzt. Bei dieser Festsetzung steht eine möglichst gute Ausnutzung des Grundstücks im Vordergrund, ohne auf Frei- und Grünflächen verzichten zu müssen.

² Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20. Dezember 2005

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist gemäß § 19 (4) BauNVO zu beachten, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit anzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der o.g. Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden, wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechend § 17 (1) BauNVO von 1,2 festgesetzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im Plangebiet entsprechend der vorhandenen Sachlage mit „offene Bauweise“ festgesetzt.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist so festgesetzt, dass ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Freianlagen auf dem Grundstück verbleibt.

Innerhalb der Baugrenze im nördlichen Bereich des Flurstückes 330 ist ausschließlich die Errichtung von sonstigen Gebäuden ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit höchstens 15 m² Grundfläche, max. 3 m Höhe und einer Ausdehnung entlang der Nachbargrenze von max. 9 m entsprechend § 6 (8) Nr. 1 BauO LSA zulässig.

Um sicherzustellen, dass die nicht überbaubare Grundstücksfläche von Bebauung frei gehalten wird, wird textlich festgesetzt, dass Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, innerhalb dieser Fläche nicht zulässig sind. Untergeordnete Nebenanlagen sind von diesem Ausschluss nicht betroffen.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, die auf den städtebaulichen Zielen beruhen, werden im Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese Bauvorschriften sollen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und die Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen auf den bebauten Grundstücken regeln.

Mit den Bestimmungen zur Dachneigung, Einfriedungen, Stellflächen und Zuwegungen soll die Weiterentwicklung der Ortslage gefördert und Beeinträchtigungen in der Entwicklung des Ortsbildes verhindert werden.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf die öffentlichen und privaten Grünflächen.

Mit den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 18 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG – LSA) vorbereitet. Die Bestimmung der Flächen für Stellplätze, deren Zufahrten und Fußwegen erfolgt in Bereichen des Plangebietes, die bereits für diese Zwecke genutzt werden

und befestigt bzw. verdichtet sind. Die mit den Festsetzungen bestimmten Flächen sind gegenüber der Ausgangssituation gemindert und auf das notwendige Maß begrenzt.

Eine Bewertung und Bilanzierung nach der dafür verbindlichen Richtlinie des Landes Sachsen-Anhalt³ ist demzufolge nicht erforderlich, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Es wird festgesetzt, dass der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu pflegen und bei natürlichem Abgang durch Bäume gleicher Gehölzart standortnah zu ersetzen ist.

Die auf den kommunalen Flurstücken 328 und 329 vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die noch nicht gärtnerisch gestalteten Flächen sind mindestens zu 30 % mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher) zu bepflanzen. Auf der übrigen Fläche ist eine Rasensaat mit Gebrauchsrasen RSM 2.3⁴ vorzunehmen.

Auf dem privaten Flurstück 330 ist im Umfeld der Stellplätze eine geschlossene Pflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen (Sträucher) vorzunehmen, welche im ausgewachsenen Zustand mindestens eine Höhe von 1,5 m erreichen. Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen muss spätestens mit Beginn der, auf die Erstellung der Stellplatzanlage folgenden, Pflanzperiode begonnen werden. Mit diesen Pflanzungen soll eine Minderung der Staubemissionen und eine teilweise optische Abschirmung erreicht werden. Die übrigen privaten Flächen sind zu begrünen, wobei mind. 30 % der jeweiligen Fläche mit Laubgehölzen (Sträucher) zu bepflanzen sowie die im Plan dargestellten Baumpflanzungen vorzunehmen sind. Zier- und Wohngärten sind zulässig. Einfriedungen aus Holz, Metall oder Gehölzen sind zulässig. Andere Einfriedungen sind nicht zulässig. Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen soll hier ein angenehmes und nutzbares Wohnumfeld für die Anwohner geschaffen und die bestehenden Biotopverbindungen gestärkt werden.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Mindestqualitäten

Bäume: H 3xv mDB StU 14-16 oder
SOL 4xv ew mDB BR 150-200 HOE 250-300
Heister: HEI 3xv w mB HOE 150-200
Sträucher: STR 2xv C 3 I HOE 60-100
(für Flächenpflanzung)
Sträucher: SOL 3xv w mDB HOE 125-150
(für Einzelpflanzung)

H = Hochstamm, SOL = Solitär,
STR = Strauch, 3xv = 3 x verpflanzt
mDB = mit Drahtballen, mB = mit
Ballen, C = Container,
StU = Stammumfang, HOE = Höhe,
BR = Breite, w = weiter Stand,
ew = extra weiter Stand

zu verwenden.

Auf die Vorgaben einer Pflanzliste wird verzichtet, weil im innerstädtischen Raum die autochthonen Laubgehölze kein ausreichendes Artenspektrum für die vielseitigen Anforderungen zur Gestaltung und Nutzung der Räumlichkeiten bei gleichzeitig erhöhten Anforderungen an die Widerstandskraft gegenüber den klimatischen Bedingungen und Immissionsbelastungen anbieten und deshalb auch nichtheimische, aber standortangepasste

³ Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt gem. RdErl des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004)

⁴ Regelsaatgutmischungen – Herausgeber: Forschungsgesellschaft für Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau

Arten und Sorten zur Anwendung gelangen können, was weder durch das Bundesnaturschutzgesetz⁵ noch durch das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt⁶ untersagt wird. Die Vielzahl der geeigneten Arten und insbesondere deren Sorten lässt sich in einer Pflanzliste nicht sinnvoll darstellen oder einschränken, zumal die Minderung der botanischen Vielfalt zumindest im innerstädtischen Raum keine Zielstellung sein sollte.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der westlich angrenzenden „Leipziger Straße“ aus erschlossen.

Die dafür notwendigen baulichen Anlagen sind vorhanden.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die Trinkwasserversorgung wird über das Leitungsnetz der Stadtwerke Wolfen GmbH sichergestellt. Das Plangebiet mit seinem Gebäude ist an das vorhandene Netz angeschlossen. Neuverlegungen oder Änderungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen, damit das Trinkwasser in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen⁷ entspricht.

Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Kanalnetz dem System des Abwasserverbandes zugeführt.

Die Menge des anfallenden Oberflächenwassers ist durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze und deren Zufahrt sowie der Fußwege zu minimieren.

Nicht versickerungsfähige Mengen sowie die Dachabwässer sind in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

7.3 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Kommunen haben nach § 2 (2) Nr. 1 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt für eine ausreichende Löschwasserversorgung in ihrem Gebiet Sorge zu tragen. Die Stadt ist für den abwehrenden Brandschutz und Hilfeleistung zuständig und hat dazu insbesondere eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten. Entsprechend der Risikoanalyse der Stadt und unter Beachtung der Realisierung der Bauleitplanung ist die Ausrüstung und Ausstattung der Feuerwehr vorzunehmen und ggf. bei Veränderungen anzupassen.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs sind die Erste Wassersicherstellungsverordnung vom 31.03.1970 (BGBl. Nr. 33/ 970 S. 357) und die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405⁸ zu beachten.

Entsprechend den technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 beträgt der nachzuweisende Grundsatz für die vorgesehene Bebauung, durch Bereitstellung einer Löschwassermenge von 1.600l/ min = 96 m³ für mindestens 2 Stunden.

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 25.03.2002

⁶ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004

⁷ Verordnung zur Novellierung der Trinkwasserverordnung vom 20. Mai 2001 (BGBl. I Nr. 24, S. 959

⁸ „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ vom Juli 1978 des DVGW e.V

Für das Plangebiet stehen 144 m³ für mindestens 2 Stunden⁹ zur Verfügung. Diese Menge ist damit ausreichend

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung kann bei ausreichender Dimensionierung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (abhängige Löschwasserversorgung) oder durch unabhängige Löschwasserversorgung gewährleistet werden.

Als Ergänzung zum Trinkwassernetz kommen für die unabhängige Löschwasserversorgung in Frage:

- - Löschwasserteiche nach DIN 14210
- - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- - unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten, und bei der Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen sind Sauganschlüsse zu installieren.

Weitere Einzelheiten bezüglich der Standorte der Löschwasserentnahmestellen sowie der Entnahme aus dem Versorgungsnetz (zentrale Wasserversorgung) oder andere von der Feuerwehr jederzeit nutzbare Entnahmestellen (unabhängige Löschwasserversorgung) sind mit dem Wehrleiter der Freiwilligen Feuerwehr Bitterfeld-Wolfen und der Brandschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

Im Rahmen der Bebauung sind insbesondere die landesbaulichen Vorschriften für Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte zu beachten. Zu den für den Feuerwehreinsatz erforderlichen Flächen zählen die Zu- und Durchgänge, die Zu- und Durchfahrten und die Aufstell- und Bewegungsflächen. Hierzu wird auf § 5 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) hingewiesen. Für die Anordnung und Ausbildung gilt die als Technische Baubestimmung eingeführte Richtlinie¹⁰ über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

7.4 Energieversorgung/ Telekommunikation

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Wolfen GmbH sowie der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Stadtwerke Wolfen GmbH übernehmen die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas, und Elektroenergie. Dieser Leitungsbestand befindet sich auch innerhalb des Plangebietes.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch das vorhandene Leitungsnetz der Deutschen Telekom AG. Diese Leitungen (TK-Linien) befinden sich auch innerhalb des Plangebietes.

Die TK-Linie zwischen der Leipziger Straße und dem Gebäudekomplex 2-6 „Am alten Schulhof“ / Eisenbahnstraße ist durch die Festsetzung von Leitungsrecht gesichert.

⁹ nach Plan „Leipziger54HydrantenLW.dwg“ und telefonischer Rücksprache mit Frau Gellert (Stadtwerke Wolfen GmbH)

¹⁰ Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung März 2006 (MBL 5/2007 S. 98) veröffentlicht als Anhang C zur Liste der Technischen Baubestimmungen

Vorhandene Leitungen dürfen durch bauliche Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls¹¹ sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die bautechnischen Unterlagen bzw. Scheine für Erdarbeiten bei den Versorgungsträgern einzureichen.

7.5 Abfallbeseitigung

Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Die Entsorgung der festen Abfallstoffe wird zentral über ein vom Landkreis beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

Für die Wertstoffsammlung bestehen anfahrbare Containerstandorte.

8. Nachrichtlich Wiedergaben, Hinweise und Anregungen aus den Stellungnahmen

Nachfolgende Hinweise und Anregungen wurden aus den Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie der Öffentlichkeit nachrichtlich übernommen:

- Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Entsprechend §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

9. Planverwirklichung

9.1 Kostenschätzung/ Kostentragung

Da die Erschließung des Plangebietes vorhanden ist, fallen dafür keine Kosten an.

Die auf öffentlichen Flächen vorgesehenen Anpflanzungen von Sträuchern und Rasenansaat verursachen folgende Kosten:

Fläche m ²		Maßnahme	Kosten €/ m ²	Kosten
59	30 %	Pflanzung Sträucher + Pflege (3 J.)	6,00	354,00
138	70 %	Rasenansaat + Pflege (3 J.)	1,00	138,00
197		GESAMT		492,00

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

¹¹ siehe „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ –Ausgabe 1998-

9.2. Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	v.H.
Mischgebiet	0,2425	100,0
davon privates Grundstück	0,1621	86,3
davon mit Gebäude bebaut	0,0334	20,6 }
davon zusätzl. Baufeld	0,0036	2,2 }
davon befestigte Stellflächen	0,0100	6,2 }
davon befestigte Zufahrt u. Fußweg	0,0361	22,3 }
davon Grünflächen	0,0825	48,7 }
davon öffentliche Grundstücke	0,0804	33,2
davon befestigte Zufahrt	0,0098	12,3 }
davon Geh- und Fußwege	0,0153	19,0 }
davon Grünbereiche	0,0553	68,7 }
Gesamtfläche	0,2425	