

# **Bebauungsplan Nr. 01/06**

## **der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

### **„Wohnpark am Stadthafen“ in Bitterfeld**

#### **- Begründung -**

#### **(4. Entwurf)**



Kartengrundlage:	ALK GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,
Vervielfältigungsgenehm.:	A18-7010418 2012

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

 **Ingenieurgesellschaft mbH**

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

Stand : September 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	4
3.	Bestandsaufnahme im Plangebiet	4
3.1	Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen	4
3.2	Freiflächennutzung und Landschaftsraum	5
3.3	Verkehrsanbindung	5
3.4	Altlasten	5
3.5	Denkmalschutz	6
3.6	Voraussetzungen – vorangegangene bzw. parallele Planungen	6
4.	Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Unterteilung in Baufelder und sonstiger Bereiche	8
	Immissionsschutz	8
	Fläche für Regenrückhaltebecken	9
5.	Erschließungssituation	9
6.	Bodenordnende Maßnahmen	10
7.	Kosten	10

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“

### 1. Grundlagen

#### 1.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Diese treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 85 der Landesbauordnung (BauO LSA) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung werden die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

#### 1.2 Plangrundlagen

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (für B-Plan Bitterfeld 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ im dxf-Format, Geo-kGk) verwendet.

Übernahmestand : September 2012,  
Vervielfältigungsvermerk : ALK GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,  
2012 / A18-7010418-2012

Die grafische Darstellung des Bebauungsplanes wurde in eine maßstäbliche Vergrößerung M 1 : 1000 vorgenannter Karten eingearbeitet.

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:200000; TÜK 200 CC4734) des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt. Sie wird unverändert aus dem B-Plan "Wassersportzentrum" übernommen.

Vervielfältigungsvermerk : A9-231-2008-07 (25.06.2008)

Der Bebauungsplan liegt in der Gemarkung Bitterfeld und beinhaltet nachfolgend aufgeführte Flur und Flurstücke. Er umschließt eine Fläche von 67.315m<sup>2</sup>.

Flur 7: Flurstücke: 19/41, 645/96, 650/95, 772, 774, 779 tw, 801, 802, 804, 805, 807, 828 tw, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 853, 854, 855

Flur 8: Flurstücke: 1207/23, 366 tw, 367

Flur 49: Flurstücke: 100, 101, 20/7, 22, 23 tw, 24 tw, 25 tw, 26, 27, 28, 30, 31, 32 tw, 34/1 tw, 34/2 tw, 34/3 tw, 52/4, 83 tw, 98 tw, 99

## **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.

Im Landesentwicklungsplan Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) wird die „Goitzsche“ als Vorranggebiet bzw. als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung eingestuft. Ziele der Raumordnung sind u.a. die Entwicklung einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Raum- und Siedlungsstruktur und einer bedarfsgerechten Infrastruktur sowie die schrittweise Sanierung der ökologischen Schäden.

Der "Goitzsche" wird als Bergbaufolgelandschaft eine große Bedeutung für die touristische Imagesteigerung der von Industrie und Bergbau geprägten Region beigemessen. Auch wird hervorgehoben, dass die touristischen Einrichtungen auszubauen und bei Bedarf durch Neuanlagen zu erweitern sind. Die geplante Bebauung soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht und das Maß der Beeinträchtigung für Mensch, Naturhaushalt und Landschaft gering gehalten werden (LEP-LSA Punkt 3.5.1).

Der Bebauungsplan ist aus dem FNP für Bitterfeld-Wolfen entwickelt und entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

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 67.315m<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 Kleingarten-sparte) 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 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 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. In der Bauphase sind für Kabel- und Rohrleitungsgräben geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um ein Zufließen von Grund- und Schichtenwasser zu verhindern.

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

### **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) einschl. Ergänzung (Bericht-Nr. 2012-BLP-326-2 vom 30.05.2013) 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 0,35; 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 -04: - Allgemeines Wohngebiet (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)  
- GRZ 0,35; VG II  
- abweichende Bauweise  
(Reihenhausgesamtlängen über 50m sind zulässig)  
- max. Gebäudehöhe 87,5m NN
- WA 05: - Allgemeines Wohngebiet (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)  
- GRZ 0,4; VG II  
- abweichende Bauweise  
(Reihenhausgesamtlängen über 50m sind zulässig)  
- max. Gebäudehöhe 87,5m NN
- WA 06: - Allgemeines Wohngebiet (Einzelhäuser)  
- GRZ 0,4; VG I  
- offene Bauweise  
- max. Gebäudehöhe 83,5m NN
- MI 01: - Mischgebiet (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser)  
- 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 1.1 der DIN 18005 (Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete anzuwenden. Demnach 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 durch-

zuführen. Aktive Maßnahmen wären die Errichtung von Schallschutzwänden bzw. Schallschutzwällen mit Schutzbepflanzungen.

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 Regenerückhaltebeckens 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 kann zusätzlich zu den Textl. Festsetzungen durch die folgenden passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet und verbessert werden:

- eine entsprechende Anordnung der Gebäude und/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 und/oder
- den Einbau von Fenstern mit höherer Schallschutzklasse auf der Seite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden.

Eine Kombination der verschiedenen Schallschutzmaßnahmen ist möglich und auch ratsam. Beim Einbau von Schallschutzfenstern ist die Möglichkeit einer fensterunabhängigen Lüftung zu beachten und zu prüfen.

### **Fläche für Regenerückhaltebecken**

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 Regenerückhaltebecken 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 Einleitung 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 wurde eine Verkehrsfläche zur Errichtung einer Zufahrt ausgewiesen. 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 Stadtentwicklungsgesellschaft Bitterfeld-Wolfen mbH (STEG Bitterfeld-Wolfen 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 STEG Bitterfeld-Wolfen 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.