

# Bebauungsplan Nr. 01/06

## der Stadt Bitterfeld-Wolfen

### „Wohnpark am Stadthafen“ in Bitterfeld

#### - Begründung -

#### (Satzung)



Kartengrundlage:	ALK GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2012
Vervielfältigungsgenehm.:	A18-205-2010-7

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der



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

Stand : Januar 2014



## 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	6
3.4	Altlasten	6
	Ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen	8
3.5	Denkmalschutz	9
3.6	Voraussetzungen – vorangegangene bzw. parallele Planungen	9
4.	Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen	9
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
	Zulässigkeit von Einzelhandel	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Unterteilung in Baufelder und sonstiger Bereiche	13
	Immissionsschutz	13
	Fläche für Regenrückhaltebecken	14
	Fläche für Lärmschutzwall	14
5.	Erschließungssituation	15
6.	Bodenordnende Maßnahmen	16
7.	Kosten	16

## **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 / A18-205-2010-7

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.

In der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Land Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) wird die „Goitzsche“ 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.

Neben der Funktion als Naherholungsgebiet ist die „Goitzsche“ auch Bestandteil der touristischen Markensäule „Blaues Band“. Das „Blaue Band“ ist eine Initiative des Landes Sachsen-Anhalt zur Entwicklung des Wassertourismus in Sachsen-Anhalt, es verbindet Angebote für Aktivurlauber an Flüssen, Kanälen und Seen.

Des Weiteren tangieren die überregionalen Radwege „Mulderadweg“, „Lutherweg“ und die „Kohle-Dampf-Licht“-Route das Plangebiet.

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 ehe-

maligen 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 Bauruine der ehemaligen Molkerei Bitterfeld sowie das dazugehörige Firmengelände haben seit Jahren keine Nutzung, sie verfallen zusehends. Müll sammelt sich an und Wildwuchs entsteht. Diese Gewerbebrachen stellen daher, insbesondere als östliches Stadt-Eingangstor gesehen, kein attraktives Stadtbild dar.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Vorgabe des Baugesetzbuches hinsichtlich sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Umnutzung von vorhandenen, leerstehenden Flächen bzw. Baubestandes und von Baulücken optimal Rechnung getragen. Durch die Entwicklung eines Wohngebietes in Innenstadtnähe bleiben naturbelassene Außenbereichsflächen erhalten und unangetastet. Der Grundsatz Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung wird berücksichtigt, auch im Hinblick darauf, dass die zur Bebauung vorgesehenen Flächen bereits einmal vorgegenutzt waren. Innerhalb des Stadtgebietes stehen kaum noch Flächen zur Ausweisung neuer Baugebiete zur Verfügung. Die an das Plangebiet angrenzenden sowie in der näheren Umgebung vorhandenen bzw. rechtskräftig ausgewiesenen Baugebiete (z.B. Wohn- und Mischgebiete in „Bitterfelder Wasserfront“ und „Am Wasserzentrum“) sind weitestgehend bebaut. Es sind dort nur noch wenige Baulücken und freie Wohnungen vorhanden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verzeichnet in den zurückliegenden Jahren eine zunehmende Nachfrage an Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bei dieser Planung liegt das im Wesentlichen an der guten Lage mit der Nähe zur Goitzsche, zur Seepromenade und zum Stadthafen sowie an der günstigen Verkehrsanbindung an die Bundesstraße. Vergleichbare Standorte gibt es derzeit innerhalb des Stadtgebietes nicht. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken sind zum einen nicht ausreichend und lassen zum anderen ein solches zusammenhängendes Wohnbaugebiet nicht zu.

Das geplante Wohngebiet ergänzt und erweitert die angrenzende vorhandene Siedlungsstruktur und füllt die brachliegenden Flächen. Das Gelände der ehem. Molkerei, eine Industrieruine, soll mit der Planung eine Aufwertung erfahren. Das Mischgebiet für Gewerbe und Wohnen gliedert sich nahtlos in die bestehenden Strukturen ein. Bereits vorhandene Erschließungsanlagen werden dort, wo es möglich ist, mit genutzt.

Mit der Ausweisung und Bereitstellung neuer attraktiver Wohngebiete soll der demografisch bedingten Veralterung der Bevölkerung, mit der die Stadt Bitterfeld-Wolfen seit Jahren zu kämpfen hat, entgegengewirkt werden. Die Neunutzung der vorhandenen brachen Flächen mit maroden Bebauungen ermöglichen der Stadt die Chance, das Stadtbild in diesem Bereich erheblich zu verbessern. Das wiederum steigert die Attraktivität und den Zuspruch für Einwohner und Besucher und ist somit ein Gewinn für den Tourismus in der gesamten Region.

### 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. Das Gelände der ehem. Minol-Tankstelle (Flur 49, Flurstück 37) liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, grenzt aber unmittelbar daran an. 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.

Die Fläche der ehemaligen Molkerei ist ein jahrzehntelang industriell genutzter Altstandort (u.a. auch Metallwerkstatt). Die Molkerei besaß ein eigenes Braunkohleheizwerk (mit Schornstein), im südöstlichen Teil befand sich außerdem ein Trafohaus. Das Gelände ist bebaut bzw. weitestgehend versiegelt. Die Gebäude sind teilweise verfallen. Für den gesamten Bereich der ehemaligen Molkerei liegen keine Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen und der Gebäudesubstanz vor.

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 ei-

nem Wiedereinbau von Material ohne anschließende Versiegelung der Fläche sind der unteren Bodenschutzbehörde schriftlich vorzulegen.

Das Gebiet der ehemaligen Molkerei wird als Mischgebiet ausgewiesen. Auf den Flächen können sowohl wieder Gewerbeflächen als auch neue Wohnflächen entstehen. Vor einer sensiblen Nutzung des ehemaligen Altstandortes ist eine Beprobung des Bodens und der Gebäudesubstanz und eine gutachterliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung erforderlich. Alle Untersuchungen/die Untersuchungskonzeption sind im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die selektiven Ablagerungen am Pappelweg, vorwiegend Baumaterial und Straßenaufbruch, sind mit der Kataster-Nr. 3045 registriert.

Ein Ablagerungsbereich aus Straßenaufbruch, Reifen, Plastikabfällen und Kanister mit Motorenöl wurde 2008 beraumt und der oberflächennahe Boden anschließend auf 2 Teilflächen beprobt.

Die Ergebnisse belegten keine relevanten Schadstoffbelastungen, nur gering erhöhte Gehalte hinsichtlich des EOX-Gehaltes (Summenparameter für Extrahierbare Organische Halogene) im Boden auf der 2. untersuchten Teilfläche.

Der Boden entspricht hier der Zuordnungsgruppe Z 1 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003 [1]; eine offene eingeschränkte Verwertung des Bodens ist möglich.

Eine Bodenuntersuchung auf der gesamten Fläche ist bisher nicht erfolgt. Sollten weitere Ablagerungen auf der unebenen Geländeoberfläche sichtbar werden, ist neben einer ordnungsgemäßen Entsorgung der Materialien auch 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.

Für diesen Bereich liegt dem Landkreis folgender Kenntnisstand vor:

Im Vorfeld des Rückbaues des ehemaligen Bades wurde die Betonplatte mit der Bitumen- und Teerschichtung in einer Teufe von ca. 2m unter Geländeoberkante (GOK) beprobt. Es wurde anschließend entschieden, die Bodenplatte mit den teerhaltigen Schichten nicht zu zertrümmern, damit die teerhaltigen Schichten im Beton gesichert bleiben.

Die Verfüllung des ehemaligen Stadtbades erfolgte mit Aushubmaterialien vom Goitzscheufer (kontaminationsfrei; Z0 der LAGA Nr. 20; Beprobung Wolfener Analytik GmbH; Prüfbericht vom 11. Juli 2006).

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.

Aufgrund der jährlich im Ökologischen Großprojekt Bitterfeld-Wolfen ermittelten Grundwasserqualitäten ist (da sich das Plangebiet im unmittelbaren Bereich befindet, in welchem ein erhöhtes Risiko besteht) damit zu rechnen, dass der obere Grundwasserleiter mit chemietypischen Schadstoffen (LHKW, Monochlorbenzen) belastet sein kann. Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass das Grundwasser stark betonangreifend ist, gemäß DIN 4030. Die entsprechenden Karten können im Umweltamt eingesehen werden. Vorhabensspezifische Untersuchungen sollten durch Laboruntersuchungen im Rahmen von Sondierbohrungen gemacht werden. Von einer Nutzung des Grundwassers ist abzusehen.

### **Ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen**

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt/ Straßenaufbruch, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 (Fassung vom 06.11.1997) hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen).

Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

Des Weiteren ist die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau in Sachsen-Anhalt vom 7.10.2005 in der aktuellen Fassung bezüglich der Bewertung und Verwertung von Ausbaustoffen zu berücksichtigen.

Sollten im Rahmen der Bauvorhaben Straßenbau- bzw. -instandsetzungsarbeiten erforderlich werden, ist bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

Aufgrund der vorab beschriebenen Kenntnisse zum Vorhandensein von Altlasten, ist im Zuge der Baumaßnahmen u.U. mit dem Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub, Straßenaufbruch, Bauschutt etc.) zu rechnen. Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die in Pkt. 2 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M 20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden. Bei gefährlichen Abfällen ist der zuständigen Behörde gemäß § 50 Absatz 1 KrWG die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung nachzuweisen.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

### **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.

### **Zulässigkeit von Einzelhandel**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 21.05.2008 die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bitterfeld-Wolfen beschlossen, welches am 11.11.2009 wiederum durch Stadtratsbeschluss bestätigt wurde.

Das nunmehr vorliegende Konzept zeigt, unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Baurecht, die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung verbundener städtebaulicher Ziele auf. Ausgangspunkt der Erstellung waren aber auch aktuelle Entwicklungen in der Angebots- und Nachfragesituation, die nachteilige Wirkung auf städtebauliche Zielvorstellungen besitzen. Gleichzeitig wurde vor dem Hintergrund soziodemographischer Entwicklungen (Bevölkerungsrückgänge, zunehmende Alterung der Gesellschaft) aber auch der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung die Auswirkungen insbesondere auf Nahversorgungsfunktionen und zentrale Standorte der Stadt Bitterfeld-Wolfen kritisch geprüft. Die neue Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen stellt spezielle Anforderungen an eine den Versorgungsfunktionen gerecht werdende Zentrenstruktur. Wesentliche Aspekte sind dabei klare Funktionszuweisungen und Entwicklungskonzepte der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche. Besondere, arbeitsteilige Entwicklungschancen in den Ortsteilen hinsichtlich zukunftsfähiger Angebotsstrukturen galt es aufzuzeigen, um die Wahrung regionaler Versorgungsfunktionen und die attraktive Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen nachhaltig zu sichern.

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes zur Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung wurde, unter Berücksichtigung der Neuregelungen des BauGB, zudem die fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gelegt. Die vorgelegten Ergebnisse sollen eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei künftigen Planungsprozessen bilden. Die Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung beinhalten dabei im Wesentlichen folgende drei Punkte:

1. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung
2. Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (A-, B-, und C-Zentren) als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels
3. Sortimentsliste für Bitterfeld-Wolfen (Bitterfeld-Wolfener Liste)

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist letztendlich eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die eingebunden in übergeordnete Stadtentwicklungsziele zu einer nachhaltigen Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität beiträgt. Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „die Belange der Wirtschaft, ... im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind, beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Prozess durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu steuern.

Gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 3 BauGB, der mit der BauGB-Novelle 2004 neu in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Er führt zu einem passiven Schutz zentraler Versorgungsbereiche und lautet wie folgt:

„Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“ § 34 Abs. 3 BauGB zielt somit auf die Fernwirkung von Vorhaben – i. d. R. Einzelhandel – ab. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, aber auch andere Vorhaben mit Zentrenrelevanz.

Zur Absicherung der vorgenannten Punkte 1-3 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2-2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Aufstellung. Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans – und damit zur aktiven Sicherung zentraler Versorgungsbereiche - bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Darin ist geregelt, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen werden können. Im § 9 Abs. 2a BauGB wird auch ausgeführt, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche beinhalten. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept liegt mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-2009 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Danach kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn der Plan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs.

2a BauGB enthält. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum überwiegenden Teil das bebaute Stadtgebiet. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang die nach § 30 zu beurteilenden Flächen (innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans). Das bedeutet, dass die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in die qualifizierten Bebauungspläne aufgenommen werden müssen.

Folgende textliche Festsetzungen sind deshalb Bestandteil des Bebauungsplans geworden:

Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Die „Bitterfeld-Wolfener Liste“ ist in den textlichen Festsetzungen (Teil B) ersichtlich.

## **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 durchzuführen. 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 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.

In der Ergänzung zum Bericht (Bericht-Nr. 2012-BLP-326-2 vom 30.05.2013) wird festgestellt, dass bei Nutzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Sonderfläche Parken als Parkplatz die in der DIN 18005, Teil 1 festgelegten Orientierungswerte an den betrachteten Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes und an den beiden zusätzlichen Immissionsorten in der Kleingartenanlage/Gartengrundstück sowohl am Tage als auch in der Nacht eingehalten werden können.

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 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.

### **Fläche für Lärmschutzwall**

Im südlichen Bereich des B-Planes ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Folgende Vorgaben zur Art und Qualität der einzubringenden Materialien sind zu beachten:

- Grundsätzlich sind für die Errichtung des Lärmschutzwalles nur Materialien der AVV 170504 (Boden und Steine mit Ausnahme derjenigen, die unter 170503 fallen) zulässig.

- Die Qualitätssicherung des eingebauten Materials hat entsprechend der Technischen Regeln, Kap. 1.2.4 für Technische Bauwerke [1] zu erfolgen.
- Die Analysen des einzubauenden Materials sind der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
- Der Lärmschutzwall als technisches Bauwerk ist mit einer Rekultivierungsschicht (30-50 cm) abzudecken. Für diese sind die Anforderungen an die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 BBodSchV zu beachten.

## 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, da mit flurnahen Grundwasserständen zu rechnen ist. Mit Einzelfallprüfungen ist die technische Machbarkeit der Versickerung zu prüfen. 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.

Löschwasser: Aufgrund der maximal zulässigen Geschossflächenzahl der einzelnen Baufelder ergibt sich nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden, in einem Umfeld von maximal 300m zu den einzelnen Objekten. Hierzu stellt die MIDEWA GmbH nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung. An den vorhandenen angrenzenden Versorgungssträngen (Pappelweg, Wittenberger Straße) liegt zusammen das entsprechende Wasservolumen an, was aber im Zuge der Erschließungsplanung mit der Feuerwehr abzustimmen ist.

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.

Die Errichtung und Inbetriebnahme der Erschließungsanlagen (vor allem der Trinkwasserleitung) hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen und ist rechtzeitig anzuzeigen. Informativ sei an dieser Stelle erwähnt, dass die Bekanntmachung der Neufassung der Trinkwasserverordnung (02.08.2013) veröffentlicht wurde.

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.