



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Ortsteil Thalheim

B-Plan Nr. 1 "Zum Feldrain" 6. Änderung

Planfassung für den Satzungsbeschluss

30. September 2009

**Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Thalheim
Bebauungsplan Nr. 1 „Zum Feldrain“
6. Änderung**

Auftraggeber: Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Reudener Straße 70 – 72

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer: Acerplan
Planungsgesellschaft mbH
Seebener Straße 22

06114 Halle

Tel.: (03 45) 5 29 21 73
Fax: (03 45) 5 29 24 43

Autoren: Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 05187.005

Bearbeitungsstand: *Planfassung für den Satzungsbeschluss*


i. V. Dipl.-Ing. F. Ackmann
Geschäftsbereichsleiter


i. A. Dipl.-Ing. H. Ebert
Projektleiterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens	4
3	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen	5
4	Planinhalte der Änderung	6
4.1	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	6
4.2	Erschließung.....	9
4.3	Grünplanung	10
4.4	Flächenbilanz.....	11
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
5.1	Natur und Landschaft	12
5.2	Sonstige Auswirkungen	13

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Thalheim

für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Thalheim, das wie folgt begrenzt wird:

- im Osten: 50 m, 80 m bzw. 115 m östlich der östlichen Straßenbegrenzung Neue Reihe und östlich der Straßenbegrenzung Feldrain,
- im Süden: nördliche Straßenbegrenzungen Feldrain und Zschepkauer Straße,
- im Westen: ca. 90 m westlich der westlichen Straßenbegrenzung des Reudener Weges,
- im Norden: Gemarkungsgrenze der Ortsteile Reuden und Thalheim.

Gebietsbezeichnung: „Zum Feldrain“
6. Änderung

1 Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19. Januar 1994 (1. Änderung vom 20. September 1999, 2. Änderung vom 27. Juli 1998, 3. Änderung vom 25. Oktober 1999, 4. Änderung vom 26. Januar 2007, 5. Änderung und Ergänzung vom 08. Oktober 2008) entwickelt.

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- Der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens für die 6. Änderung vom 08. Oktober 2008
- Der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 24. Juni 2009
- Der Satzungsbeschluss vom ...

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes entspricht der rechtskräftigen Fassung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wolfen / Gemeinde Thalheim vom 18. Dezember 2000.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das trifft auf die vorliegende Änderung zu.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Planaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 19. Februar 2009. Eine frühzeitige Beteiligung der von der Änderung betroffenen Behörden wurde mit dem Vorentwurf im März 2009 durchgeführt.

In diesem Rahmen gab es keine Einwände. Ergänzende allgemeine Hinweise zum Leitungsnetz innerhalb des Plangebietes sind in die Begründung übernommen worden.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 28. Juli 2009 bis zum 28. August 2009 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt 13/2009 am 17. Juli 2009. Die betroffenen Behörden wurden mit Schreiben vom 25. Juni 2009 beteiligt.

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf gab es keine Einwände zur Planung. Es erfolgten weitere Ausführungen zum Leitungsnetz sowie die nachrichtliche Darstellung eines Leitungsabschnitts.

2 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 „Zum Feldrain“ der (ehemaligen) Gemeinde Thalheim (ursprünglich Wohngebiet Thalheim-Nord) liegt im Norden des Ortsteils Thalheim der Stadt Bitterfeld-Wolfen und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des 6. Änderungsverfahrens umfasst zunächst das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen B-Planes.

Die von der 6. Änderung betroffenen Bereiche, in denen Änderungen hinsichtlich der Plandarstellung vorgenommen werden, wurden in der Planzeichnung zusätzlich mit der Grenze für den räumlichen Geltungsbereich nach PlanzV abgegrenzt und in der geänderten Form dargestellt.

Die vg. Änderungsbereiche, die bisher unbebaut sind, beinhalten nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke¹ innerhalb der Flur 1:

Reudener Weg (von Nord nach Süd)

- Flurstücke 127 und 128 (*Eigentum Guardian*)
- Flurstücke 162, 163 und 164 sowie 250 bis 253 im rückwärtigen Bereich zu Grünfläche
- Flurstücke 165 bis 212
- Flurstücke 129 bis 150 sowie 158 anteilig
- Flurstücke 151 bis 156 (*Eigentum Guardian*)
- Flurstücke 351 und 32/175
- Flurstück 28/1, anteilig
- Flurstücke 30/6 und 32/177

Neue Reihe

- Flurstücke 41/50 und 41/18 anteilig

¹ Die Flurstücke sind, soweit im folgenden nicht anders benannt, kommunales Eigentum

Anpassung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche an aktuelle Nutzung

- Flurstücke 37/169 und 37/170, Flurstücke 32/96, 32/97, 32/99, 32/100, 32/101 (*alle privat*)
- Flurstück 267 (antellig)

Redaktionelle Anpassung der Baufelder an erfolgte Bebauung

Neue Reihe 27 bis 39

(Flurstücke 32/86 bis 32/95, 36/28 bis 36/37, 41/36 bis 41/46 sowie 41/47 bis 41/49)

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst, die Bearbeitung erfolgt digital. Grundlage ist ein Auszug aus der Grundkarte der Stadt. Ebenso wurde der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) dargestellt. Die Vervielfältigungserlaubnis des LVermGeo liegt mit Datum vom 27. April 2009, Aktenzeichen A17/3052/2009 vor.

Die Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurden übernommen. Die mit der 6. Änderung korrigierten Festsetzungen wurden hervorgehoben. Änderungen innerhalb der die einzelnen Teilbereiche betreffenden Nutzungsschablonen wurden ebenfalls entsprechend markiert.

In der Begründung zur 6. Änderung werden nur Aussagen zu den Änderungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan* bzw. dessen Änderungen zu sehen.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen (für die Behördenbeteiligung auch Verkleinerung im Maßstab 1 : 2.000).

Seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes Grenzmarken befinden, die bei Bauarbeiten zu berücksichtigen und im Falle einer Beeinträchtigung durch befugte Stellen wieder herzustellen sind.

3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der Änderungen

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes an die zwischenzeitlich veränderten Flächenansprüche für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Zudem soll für bisher nicht vermarktete Baufelder die Bauweise bzw. Baugrenze so verändert werden, dass sie der aktuellen Nachfrage entspricht.

Mit der digitalen Planzeichnung und der zusammengefassten Darstellung aller bisherigen Änderungen auf einer aktualisierten Kartengrundlage ergeben sich weiterhin „redaktionelle“ Anpassungen.

Die Änderungen in der Planzeichnung bzw. innerhalb der Nutzungsschablone betreffen zusammenhängende, bisher nicht bebaute Bereiche, die überwiegend auf Grund der festgesetzten Hausgruppen, der zurückgesetzten Baufelder bzw. der für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen großen Grundstücke bisher nicht vermarktet werden konnten.

Eine aktuelle Nachfrage innerhalb des Plangebietes besteht nach Grundstücken für Einfamilienhäuser, dies insbesondere durch Mitarbeiter angrenzend ansässiger

Unternehmen. Die bisher unbebauten Flächen befinden sich überwiegend noch im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Zum Feldrain“ sind die vgl. Bereiche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt; anteilig in Verbindung mit Hausgruppen auch als Privatstraße, Standort für Garagen bzw. private Grünfläche. Die Flächenbegrenzung der Baufläche sowie Art und Maß der baulichen Nutzung werden beibehalten. Geändert werden die Festsetzungen zur Bauweise bzw. die Baufelder, damit entfällt auch eine geplante Privatstraße.

Für das gesamte Plangebiet ist planungsrechtlich zu sichern, dass außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche künftig die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 (1) möglich ist. Einschränkungen soll es nur zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze geben.

Wesentliches Ziel des Änderungsverfahrens ist daher die:

- Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Anpassung der Baugrenzen und Haustypen in bisher unvermarkteten Bereichen

Darüber hinaus werden einzelne „redaktionelle“ Anpassung (wie Baugrenzen in bebauten Bereichen) vorgenommen.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan „Fuhne 2000“ der Stadt Wolfen und der Gemeinde Thalheim liegt mit Stand vom 18. Dezember 2000 rechtskräftig vor. Er weist den Standort insgesamt als Allgemeines Wohngebiet aus, so dass sich grundsätzlich keine Differenzen zu übergeordneten Planungen ergeben.

Die Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Thalheim und Holzweißig bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Bitterfeld-Wolfen. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB). Gegenwärtig läuft das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit dem Entwurf erfolgte im Juli 2009 die Beteiligung nach § 4 (2) BauGB. Dabei wurde das Plangebiet differenziert in Wohnbaufläche und Grünfläche in den Randbereichen sowie dem inneren Grünzug dargestellt. Diesbezüglich ergeben sich aus der vorliegenden Planung keine Änderungen.

4 Planinhalte der Änderung

4.1 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Zielstellung der Änderung ist es, zusammenhängende, bisher nicht vermarktete bzw. bebaute Bereiche durch flexibler nutzbare Baufenster an die nachgefragte Bauform eines freistehenden Einfamilienhauses anzupassen.

Dazu werden die Tiefe der Baufenster auf bis zu 16 m vergrößert, der Abstand zur Straße auf bis zu 5 m verringert sowie die Festsetzungen zum Gebäudetyp erweitert.

Im Einzelnen bedeutet das für die nachfolgend aufgeführten Bereiche:

westlich Reudener Weg von Nord nach Süd

- Flurstücke 127 und 128
Das Baufenster wird von 14 m auf 16 m Tiefe erweitert, der Abstand zur Straße von 4 m bleibt, ein Haustyp war auch bisher nicht festgesetzt.
- Flurstücke 165 bis 212
Aus bisher zwei Baufenstern für Hausgruppen wird ein Baufenster, das von 14 m auf 16 m Tiefe erweitert wird; der Abstand zur Straße wird von >7 m auf >5 m verringert. Die Festsetzung zum Gebäudetyp entfällt, festgesetzt wird nur eine offene Bauweise. Die rückwärtige Privatstraße mit Garagen bleibt als Option, da angrenzend bereits eine Hausgruppe realisiert wurde.
- Flurstücke 129 bis 150 sowie 158 anteilig
Aus bisher zwei Baufenstern für Hausgruppen wird ein Baufenster mit 16 m Tiefe und einem Abstand ab 5 m zur Straße (bisher 14 m bzw. 8 m). Festgesetzt werden Einzel- und Doppelhäuser anstelle von Hausgruppen, die rückwärtige Privatstraße mit Garagenstandorten entfällt, die Fläche wird öffentliche Grünfläche.
Flurstücke 151 bis 156
Das Baufenster wird von 14 m auf 16 m Tiefe erweitert, nördlich werden statt 5 m nur 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Ein Haustyp war auch bisher nicht festgesetzt.

östlich Reudener Weg von Nord nach Süd

- Flurstücke 162, 163 und 164
Im rechtskräftigen Plan festgesetzt sind einzelne Baufelder jeweils versetzt, davon ist das südliche – an den zu ändernden Bereich angrenzend - bereits mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Durch die Änderung soll es möglich werden, die Fläche auch mit Einfamilienhäusern zu bebauen. Aus bisher drei versetzten Baufenstern wird ein Baufenster im Abstand von 5 m zur Straße (bisher 10 m bzw. 24 m) und 16 m statt 14 m Tiefe. Die nördliche Grenze des Baufeldes wird in Abstimmung mit der VNG geringfügig in den im rechtskräftigen Plan festgesetzten Sicherheitsabstand von 50 m zur bestehenden Gashochdruckleitung verschoben.
Die Festsetzung der offenen Bebauung ohne Haustyp bleibt. Die schmalen Flurstücke 250 bis 253 im rückwärtigen Bereich werden in die Grünfläche einbezogen.
- Flurstücke 351 und 32/175
Zum Eschenweg wird aus zwei Baufenstern ein gemeinsames; Abstand 5 m, Tiefe 16 m; Haustyp insgesamt Einzel- und Doppelhäuser anstelle anteilig nur Einzelhaus
- Flurstücke 30/6 und 32/177
Das Baufenster wird vergrößert, dabei wird die Erschließungsmöglichkeit von drei Seiten berücksichtigt. Zu den angrenzenden Straßen erhält die Baugrenze einen Abstand von mind. 5 m. Als Haustyp werden bei offener Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt (bisher ohne Regelung).

südwestliche Spitze (westlich Feldrain)

- Flurstück 28/1, anteilig

Die Tiefe der Baufenster wird - wo der Sicherheitsabstand von 50 m zur Gashochdruckleitung dies zulässt - von 12 m bzw. 14 m auf 16 m vergrößert. Die überbaubaren Flächen werden entlang der Erschließungsstraßen zusammengefasst. Regelungen zum Haustyp wurden auch bisher nicht getroffen.

Neue Reihe

- Flurstücke 41/50 und 41/18 anteilig

Das Baufeld war in der rechtskräftigen Planfassung für ein Mehrfamilienhaus mit Funktionsunterlagerung bzw. -anlagerung vorgesehen. Da künftig nicht mehr davon auszugehen ist, dass an dieser Stelle ein derartiges Gebäude entsteht, wird das Baufeld so angepasst, dass ebenfalls eine Einfamilienhausbebauung an der Neuen Reihe bzw. dem südlichen Weg möglich ist. Analog den übrigen Änderungen erhält das Baufenster einen Abstand ab 5 m zur Straße und eine Tiefe von 16 m.

Die Dachneigung wird für die vg. Bereiche insgesamt auf ein Spanne zwischen 20° und 45 festgesetzt (bisher 20° bis 35° bzw. 25° bis 45°).

Im Übrigen gelten unverändert für alle Bauflächen

- Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Tankstellen und Gartenbaubetriebe)
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4
- Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die textlichen Festsetzungen (TF) des rechtskräftigen Bebauungsplanes besagen, dass Nebenanlagen im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind. Stellplätze und Garagen waren zulässig. Letztere sind nach den getroffenen baugestalterischen Festsetzungen nur in den als Vorgärten dargestellten Bereichen ausgeschlossen.

Im rechtskräftigen Plan heißt es dazu

TF 2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

- *in den seitlichen Abstandsflächen,*
- *zwischen den Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche,*
- *zwischen den hinteren Grundstücksgrenzen und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in Verlängerung der seitlichen Abstandsfläche zur hinteren Grundstücksgrenze*

vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Regelungen zulässig.

TF 3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig sind.

Von der TF 3 wurde im Rahmen der 5. Änderung bereits der Änderungsbereich ausgenommen. Nun wird die Regelung für das gesamte Plangebiet angepasst. Das heißt, die bisherigen Festsetzungen zu Garagen und Nebenanlagen werden wie folgt geändert bzw. zusammengefasst:

TF 3 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen, Stützmauern in Verbindung mit der Zufahrt zu Tiefgaragen und Werbeanlagen an den Stätten der Leistung.

Durch die geplante Zulässigkeit aller Nebenanlagen erübrigt sich die bisherige TF 3 bzw. kann mit der TF 2 zusammengefasst und vereinheitlicht werden. Ausnahme stellen Garagen vor der vorderen Baugrenze dar, die bisher nur im Bereich der Vorgärten ausgeschlossen, d.h. nur bei Mehrfamilienhäusern bzw. zurückgesetzter Bebauung zulässig waren. Garagen wurden in diesem Bereich nicht errichtet, lediglich Zufahrten zu Tiefgaragen mit Stützmauern.

Diese neu getroffene Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu den öffentlichen Straßenräumen zu sichern und die mit der Anordnung der Baugrenze verfolgte städtebauliche Zielstellung für die Wirkung dieser Räume zu gewährleisten.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung) und Stellplätze, da diese keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind. Hier wird von dem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der Anlage ausgegangen.

Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der Grundstücksgrenze liegen.

4.2 Erschließung

Hinsichtlich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung. Die rückwärtige Privatstraße im Bereich der Flurstücke 165 bis 212 bleibt weiterhin festgesetzt, ebenso die angrenzenden Garagen, da auch die Errichtung von Reihenhäusern nicht von vornherein ausgeschlossen wird. Hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans kann jedoch zurückgeblieben werden.

Für die Flurstücke 129 bis 150 sowie 158 westlich des Reudener Weges entfällt die rückwärtige Privatstraße mit Garagen. Hier sind künftig nur noch Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden hinsichtlich des Leitungsnetzes allgemeine Hinweise vorgebracht, die jedoch die Änderungen nicht unmittelbar betreffen. Die

Versorgung der weiteren Bebauung ist grundsätzlich gesichert. Bei Tiefbauarbeiten sind entsprechende Schutzabstände für Bebauung und Bepflanzung zu beachten:

- *Stadtwerke Wolfen, Trinkwasserleitungen:
Richtlinie zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wolfen GmbH*
- *MITGAS, Gasmitteldruckleitungen
Anlagen genießen Bestandsschutz, Aufwendungen/Veränderungen sind durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren
Abstände für Baumpflanzungen ohne Schutzmaßnahmen mind. 2,50 m; Schutzmaßnahmen sind im Vorfeld mit dem Betreiber abzustimmen; DVGW-Regelwerk GW 125)*
- *Dt. Telekom, unterirdische Telekommunikationslinien im Randbereich der Verkehrsflächen berücksichtigen, bei Privatwegen Leitungsrechte, bei Baumpflanzungen
„Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1998).*

Da sich das Erschließungsnetz innerhalb des öffentlichen Straßenraums bzw. unmittelbar angrenzend befindet und diese Bereiche nicht Gegenstand der 6. Änderungen sind, werden die Leitungen auch künftig nicht dargestellt.

Eine Ausnahme bildet die Gasmitteldruckleitung der MITGAS südöstlich der Neuen Reihe, die hier in ein bisher unbebautes, von der 6. Änderung des B-Plans betroffenes Grundstück verschenkt. Sie wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Ebenfalls dargestellt wird die Ferngasleitung (FGL) der Verbundnetz Gas AG im westlichen Randbereich (Grünfläche). Bei den Anlagen handelt es sich um die FGL 201 (DN 800, Schutzstreifen 10 m) sowie ein Steuerkabel 0204 (Schutzstreifen 1 m) und die Korrosionsschutzanlage mit Kabel /Anodenfeld (Schutzstreifen 1 m/4 m) sowie Schilderpfähle/ Kabelschutzrohr. Die vg. Anlagen liegen in der Regel mittig in den genannten Schutzstreifen. Die Lage der Leitung und der Schutzstreifen wurde an die aktuellen Unterlagen angepasst. Daraus ergeben sich geringfügig korrigierte Schutzstreifen.

Neben vorhabenbezogenen Stellungnahmen der VNG sind die „Allgemeinen Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz der Anlagen der VNG“ zu beachten. Der Baubeginn ist mit den Ausführungsunterlagen mindestens 6 Wochen vorher schriftlich der GDMcom anzuzeigen.

4.3 Grünplanung

Auch hinsichtlich der Grünplanung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen. Die Abgrenzung von Bau- und Grünflächen wird im Wesentlichen beibehalten.

Die Grundflächenzahl von 0,4 regelt weiterhin die Obergrenze der bebaubaren Fläche. Erweitert wird lediglich die Möglichkeit zur Anordnung der baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücke.

Geringfügige Korrekturen ergeben sich im Rahmen der Anpassungen an Grundstücksverkäufe bzw. die aktuellen Nutzungen.

Die Änderungen betreffen den Randbereich einer im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage). Für diese Fläche werden im rechtswirksamen Bebauungsplan keine weiteren Festsetzungen getroffen. Die Grünfläche wurde in der Zwischenzeit als Rasenfläche mit Gehölz- und Baumpflanzungen sowie Geländemodellierung gestaltet, ein Wegenetz wurde angelegt und Spielbereiche gestaltet.

Nach der Herauslösung und dem Verkauf der betreffenden Flurstücke (37/169 und 37/170, 32/96, 32/97, 32/99, 32/100 und 32/101) wurden diese mit Nebenanlagen bebaut bzw. als private Gartenfläche gestaltet.

Für erstere erfolgt nunmehr eine Ausweisung als Baufläche ohne Baufenster, für letztere weiterhin die Festsetzung als Grünfläche, nunmehr jedoch als privat genutztes Gartenland. Damit werden die in der 4. und 5. Änderung diesbezüglich getroffenen Regelungen fortgeführt.

Auf das im Rahmen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans zum Ausgleich festgesetzte Pflanzgebot im rückwärtigen Bereich der Neuen Reihe kann im Rahmen der 6. Änderung aufgrund des erzielten Biotopwertüberschusses verzichtet werden (siehe dazu Pkt. 5.2).

4.4 Flächenbilanz

Durch die Anpassung der Regelungen zur überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen Planung keine unmittelbaren Änderungen. Es entfallen jedoch im rückwärtigen Bereich festgesetzte Privatstraßen sowie eine nicht mehr benötigte rückwärtige Baufläche.

Flurstücke 129 bis 150 sowie 158	GGA und Privatstraße in Grünfläche	1.279 m ²
Flurstück 250 bis 253	Baufläche in Grünfläche	243 m ²
Summe öffentliche Grünfläche neu		1.522 m²

Durch die Anpassung an die erfolgten Grundstücksverkäufe und geänderten Nutzungen ergeben sich folgende Korrekturen in der Flächenbilanz:

Flurstücke 32/100 und 32/101	öffentliche Grünfläche in Baufläche	288 m ²
Summe Baufläche neu		288 m²
Flurstücke 37/169 und 37/170 (anteilig)	öffentl. Grünfläche in priv. Gartenland	285 m ²
Flurstücke 32/96, 32/97, 32/99	öffentl. Grünfläche in priv. Gartenland	698 m ²
Flurstück 267 (anteilig)	öffentl. Grünfläche in priv. Gartenland	245 m ²
Summe private Grünfläche neu		1.228 m²

Generell heißt das gegenüber der rechtskräftigen Planung:

Nutzungsart	6. Änderung
Allgemeines Wohngebiet	+ 45 m ²
Private Verkehrsfläche	- 859 m ²
Garagenstandort	- 420 m ²
Öffentliche Grünfläche/Parkanlage	+ 6 m ²
privat genutztes Gartenland	+ 1.228 m ²

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Natur und Landschaft

Mit der vorgesehenen 6. Änderung des Bebauungsplanes werden in einem sehr begrenzten Umfang bauplanungsrechtlich Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Randbereiche einer öffentlichen Grünfläche (ohne weitere Festsetzungen zur Gestaltung) werden künftig als Baufläche bzw. privat genutztes Gartenland festgesetzt. Dafür entfällt eine festgesetzte Privatstraße bzw. die in diesem Rahmen zu erschließenden Garagen, die Flächen werden in die angrenzende öffentliche Grünfläche einbezogen. Auch die Baufläche wird zugunsten der öffentlichen Grünfläche geringfügig reduziert.

Hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird vorausgesetzt, dass die Ausgleichsproblematik in dem rechtskräftigen Bebauungsplan abgeschlossen und schlüssig war. In der vorliegenden Bilanzierung wird daher nur die Änderung betrachtet.

Damit stellt sich die Situation wie folgt dar:

In dem Bebauungsplan entfallen 1.516 m² öffentliche Grünfläche, davon stellten 1.228 m² künftig private Gartenflächen dar. 288 m² werden neu als Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, d. h. 40% der Fläche könnten überbaut werden. Dafür entfallen 243 m² Baufläche mit der gleichen GRZ, die künftig als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden. (siehe auch Flächenbilanz Pkt. 4.4)

Nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt ergibt sich - betrachtet man nur die flächenmäßig geänderten Bereiche - folgende rechnerische Bilanzierung:

Biototypen	Wertfaktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		rechtskräftige Planung	6. Änderung	rechtskräftige Planung	6. Änderung
überbaubare Fläche nach GRZ (40%)	0	97	115	-	-
außerhalb der zulässigen Grundfläche Ziergarten (60%)	6	146	173	875	1.037
Privatstraße, Garagen	0	1.279	-	0	0
Grünfläche (sonst. Parkanlage)	10	1.516	1.522	15.160	15.220
Grünfläche (privates Gartenland)	6		1.228		7.368
Summe		3.038	3.038	16.035	23.625

Damit ergibt sich innerhalb des Plangebietes ein Überschuss von 7.590 Punkten.

Mit einer Erweiterung der Baufläche im Rahmen der unmittelbar vorhergehenden 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans in einem Teilbereich östlich der Neuen

Reihe ergab sich nach dem Bewertungsmodell für Sachsen-Anhalt innerhalb des Plangebietes zunächst ein Defizit von ca. 7.000 Punkten. Um den Ausgleich in Eingriffsnähe realisieren zu können, wurde die östlich angrenzende kommunale Fläche in die Betrachtung einbezogen (überwiegend devastiertes Grünland mit vereinzelt Gehölzen und einem unbefestigten Fußweg). Angrenzend an die Pachtgärten wurde in der 5. Änderung ein Erhaltungs- und Anpflanzangebot mit Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Ergänzend waren östlich eines Weges Baumpflanzungen vorgesehen. Auf diese Festsetzung, die bisher noch nicht umgesetzt wurde, wird mit der 6. Änderung nunmehr verzichtet.

(Aufwertung einer devastierten Grünfläche von 650 m² durch Anlage einer Strauch-Baumhecke um 10 Wertpunkte (von 6 auf 16 Wertpunkte) sowie 10 Baumneupflanzungen mit 9 Wertpunkten und je 100 m² Kronentrauffläche ergab eine Aufwertung um $6.500 + 900 = 7.400$ Wertpunkte.)

Damit kann von einer ausgeglichenen Bilanz im Rahmen der 6. Änderung ausgegangen werden.

5.2 Sonstige Auswirkungen

Städtebauliche Auswirkungen sind durch die Änderung der rechtskräftigen Planung nicht zu erwarten.

Mit der Erweiterung der Baufenster wird die bebaubare Fläche nicht erhöht sondern nur in ihrer Lage angepasst. Die Schutzabstände zu den Leitungen sowie ein städtebaulich angestrebter Mindestabstand zum öffentlichen Straßenraum werden auch künftig eingehalten.

Mit der Änderung wird die Vermarktbarkeit des Standortes für nachgefragte Wohnbebauung verbessert. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich im Rahmen einer weniger verdichteten Bebauung die Gesamtzahl der noch zu errichtenden Wohnungen gegenüber der ursprünglichen Planung verringert.

Weitere Inhalte der Planung sind von der Änderung nicht betroffen.