

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 03/2015wo „Am alten Schulhof“ im Ortsteil Wolfen

(Entwurf 18.02. 2015)

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: Entwurf 18.02.2015

INHALTVERZEICHNIS

A. Vorbemerkungen	4
1. Gesetzliche Grundlage	4
2. Landes- und Regionalplanung.....	4
3. Ziele der Raumordnung.....	5
4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der6 Stadt Bitterfeld-Wolfen.....	6
B Planungsrechtliche Voraussetzungen	7
1. Planungsanlass	7
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren	8
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens.....	9
4. Flächennutzungsplanung	10
5. Verfahrensablauf	10
6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	11
C Beschreibung des Baugebietes.....	12
1. Lage und Größe	12
2. Bestand und Eigentumsverhältnisse	13
D Geplante bauliche Nutzung	14
1. Verkehrserschließung.....	15
2. Trinkwasser	15
3. Löschwasser	15
4. Schmutzwasser / Niederschlagswasser	16
5. Elektroenergieversorgung	16
F Naturhaushalt.....	17
1. Eingriffsregelung.....	17
2. Baumschutzsatzung	17
3. Grünordnerische Zielstellung.....	17
4. Schutzgüter	18
G Umweltschutz.....	20
H Immissionsschutz.....	23
1. Lärmimmission	23
2. Luftimmission.....	24
I Gewässerschutz.....	25
J Bodenschutz	25
K Zusammenfassung	25

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) mit Wirkung vom 26.11.2014

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013. April 1993 (BGBl. I S. 1551)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 4.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP A-B-W ist zu beachten, dass alle hierin getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg- und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP "Dasein") außer Kraft getreten und somit nicht mehr anwendbar sind.

Der STP "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungs-struktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

3. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 3 Nr. 4 ROG (dazu gehören z.B. in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen) müssen wie die Grundsätze in der Abwägung berücksichtigt werden.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge“ dargestellten räumlichen Abgrenzung der Mittelzentren in den Städten.

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) wird in Grundsatz 12 ausgeführt, dass in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume entwickelt werden sollen.

Weiterhin sollen ungegliederte Siedlungsstruktur (Ziel Z 22 LEP 2010) vermieden und die Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung (Ziel Z 23 LEP 2010) abgestimmt werden.

Entsprechend Ziel 4 STP "DV" sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

In dem Gutachten wurden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Das festgelegte Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße erstreckt sich auf einer Länge von ca. 680 m entlang der Leipziger Straße als straßenbegleitendes Zentrum und grenzt westlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an. Das Entwicklungsziel des Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen liegt in der städtebaulichen Aufwertung und Gebäudesanierung in Verbindung mit einer Angebotsverdichtung.

Der für den Bebauungsplan 03/2015 „Am alten Schulhof“ festgelegte Geltungsbereich selbst liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht in einem der zentralen Versorgungsbereiche.

Es ist deshalb sicherzustellen, dass sich hier im Plangebiet zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigen.

Zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche wird im Bebauungsplan Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind und nur bestimmte Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig sind.

Diese Festsetzung dient der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren.

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Für den Zentrumsbereich von Wolfen, räumlich abgegrenzt im Westen durch die Straße am Güterbahnhof, im Norden durch die Bahnhofstraße, im Süden durch die Waldstraße und im Osten durch die Leipziger Straße, wurde im Jahr 1991 der Bebauungsplan 04/91 „Zentrum / Ost“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde 1996 genehmigt und ist mit Bekanntmachung dieser rechtskräftig geworden.

Die Aufstellung erfolgte im Sinne der zukünftigen Stadtentwicklung insbesondere der Aufwertung des Stadtzentrums. Die weitere Entwicklung des Gebietes in seiner städtebaulichen Eigenart wurde so unterstützt und gleichzeitig verhindert, dass erhaltenswerte Gebäudesubstanz und die gewachsene Struktur zerstört wird.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 04/91 und überplant die darin ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“ und „öffentliche Parkflächen“.

Das damalige städtebauliche Entwicklungsziel der „Fläche für den Gemeinbedarf“ war die Schaffung einer zentralen Stadtverwaltung auf dem ehemaligen Schulgelände unter Nutzung der vorhandenen denkmalgeschützten einstigen Schulgebäude und Nebenanlagen. Im Zusammenhang mit dieser geplanten Umnutzung des Schulgeländes als Stadtverwaltung entstand die Notwendigkeit hier auch öffentliche Stellplätze zu schaffen. Dafür wurde die Fläche zwischen der südlichen Grundstücksgrenze der Bebauung Weststraße und der nördlichen Grenze des Schulgeländes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung („öffentliche Parkierungsanlage“) ausgewiesen.

Dieses ursprüngliche Ziel hatte sich jedoch auch mehr als zehn Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplanes 04/91 nicht verwirklicht. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist im zentralörtlichen Siedlungssystem als Mittelzentrum eingestuft. Entsprechend dieser Bedeutung muss die Stadt der demografischen und siedlungspolitischen Situationen gerecht werden. Um einem drohenden Verfall und Leerstand der vorhandenen Gebäudestruktur entgegen zu wirken, wurde deshalb die Umnutzung des Gebäudebestandes seitens der Stadt mittels Änderungsverfahren befürwortet.

So wurde im Jahr 2002 die 1. Änderung des Bebauungsplanes für zwei Teilbereiche aufgestellt. Für den zu ändernden Teilbereich 1 wurde die Festsetzung Besonderer Wohngebiete für die hinter der Waldstraße und Leipziger Straße liegenden Quartiere aufgenommen und um die bisherige Gemeinbedarfs- und Parkfläche erweitert. Diese Festsetzung entsprach dem dringenden Wohnbedarf im Stadtzentrum.

Rechtskraft erlangte dieses Änderungsverfahren jedoch nicht. Dennoch wurden zwischenzeitlich die ehemaligen Schulgebäude zu modernen Wohnungen und betreutes Wohnen umgebaut. Da nunmehr auch für die große ausgewiesene PKW-Parkfläche keine Notwendigkeit mehr bestand, wurde auf dieser Fläche eine Wohnanlage für erwachsene Menschen mit Behinderung neu errichtet.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist das private Begehren zur Nachverdichtung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes. Die Gebietsfestsetzung als besonderes Wohngebiet erfolgt mit dem Ziel die schon vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln sowie mögliche Nutzungen, welche diese Eigenart stören könnten, auszuschließen.

Um eine innerstädtische Nachverdichtung zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB angestrebt.

Inhalt des Bebauungsplanes ist es die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO zu schaffen. Dies schließt die Zulässigkeit von mit dem Wohnumfeld verträglichen und insbesondere begleitenden Nutzungsmöglichkeiten wie Arztpraxen und Praxen mit therapeutischen Angeboten ein.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2015 umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.690 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgelegt.

Geltungsbereich, ca.	12.690 m ²
Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca.	- 1.080 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	= 11.610 m ²

Zulässige Grundfläche $0,6 * 11.610 \text{ m}^2 = 6.966 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

- > mit dem Bebauungsplan Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ ist kein Vorhaben, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, geplant (vgl. geplante, zulässige Nutzungen).

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- > mit dem Bebauungsplan Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt

Es ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ kein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet wird. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

- Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Besitzt die Gemeinde/ Stadt keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für die Gemarkung Wolfen als Mischgebiet ausgewiesen. Mit der beabsichtigten Art der baulichen Nutzung „Besonderes Wohngebiet“ nach § 4a BauGB ist die Voraussetzung zur Entwicklung des Bauplanungsrechtes über einen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB nicht gegeben.

Jedoch kann nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden „*im beschleunigten Verfahren durch einen den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen*“ (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar).

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Aufstellung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Die Nachverdichtung am ehemaligen Schulgelände bzw. im Wohnquartier am Zentrum beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht. Der Flächennutzungsplan kann somit im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden.

5. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum von Wolfen, im Quartier zwischen Waldstraße und Bernhard-Göring-Straße. Die direkte nördliche Grenze bilden die rückwärtig gelegenen Hausgärten der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Waldstraße. Im Westen und Süden befindet sich vorhandene Bebauung mit Mischgebietscharakter. Im Osten wird das Plangebiet durch die Eisenbahnstraße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 12.690 m². Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene Anbindung an die „Eisenbahnstraße“ gesichert.



Bebauungsplan Nr. 03/2015
„Am alten Schulhof“

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Gegenwärtige Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Schulgelände mit seinem teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand, welcher zu Wohnzwecken bzw. betreutes / altengerechtes Wohnen umgebaut worden ist. Im nördlichen Bereich wurde eine Wohnanlage neu errichtet. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Toilettenanlagen der früheren Schulen. Im Geltungsbereich befinden sich zudem Grünflächen und Gehölzbestände. Flächen für den ruhenden Verkehr der Anwohner sind ebenfalls vorhanden.

Kataster und Eigentum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 93, 285, 292 und 297 der Flur 15 der Gemarkung Wolfen.

Die den Geltungsbereich umfassenden Flurstücke befinden sich vollumfänglich in privatem Eigentum.

Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung absolut nicht berührt.

Denkmalschutz

Die ehemaligen Schulgebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Für Veränderungen am Baudenkmal ist die denkmalrechtliche Genehmigungspflicht zu beachten. Neubauten, die in der Umgebung des Baudenkmal entstehen, haben sich gemäß § 1 DenkmSchG in das vom Baudenkmal geprägte Umfeld einzufügen.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Altlasten

Altlastverdächtige Flächen sind Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) oder Grundstücke stillgelegter Anlagen (Altstandorte), bei denen der Verdacht besteht, dass schädliche Bodenveränderungen oder Gefahren für die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt.

Katastrophenschutz:

Bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betreffenden Flächen nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Maßnahmen durchgeführt werden.

D Geplante bauliche Nutzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für eine Nachverdichtung im Stadtzentrum, auf dem ehemaligen Schulgelände, erlangt werden.

Für die Bestandsgebäude wurden die Baugrenzen in 1m- Entfernung der vorhandenen Gebädefassade festgelegt (Baufeld 1, 3, 4 und 5). Im westlichen Planbereich (Baufeld 2) wurde die Baugrenze großzügiger gewählt, so dass hier neben einer zukünftigen Umnutzung der alten Toilettenanlagen kleinere Erweiterungen/ Anbauten und/ oder sonstige Überbauungen prinzipiell möglich sind. Im Süden des Geltungsbereiches (Flurstück 285) ist eine Baugrenze festgelegt, in der grundsätzlich eine Neubebauung mit maximal drei Vollgeschossen errichtet werden kann (Baufeld 6).

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Plangebiet richtet sich nach den im § 4a BauNVO fixierten Vorgaben für ein besonderes Wohngebiet.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe den historischen Charakter der Baudenkmale der ehemaligen Schulgebäude nicht beeinträchtigen. Sie sind mit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt abzustimmen.

Die ehemaligen Schulgebäude einschließlich des ehemaligen Toilettentraktes sind in die Denkmalliste des Landes Sachsen-Anhalt aufgenommen. Um hier den besonderen Charakter und die daraus abzuleitende besondere Schutzwürdigkeit der verschiedenen ehemaligen Schulgebäude zu wahren, gelten für Werbeanlagen im Plangebiet des Bebauungsplanes besondere Festlegungen:

- sie sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig
- jegliche Art von Werbeanlagen an der Gebädefassade, auf Dächern oder Dachaufbauten ist unzulässig ,
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und/ oder Laserwerbung sind ebenfalls unzulässig.

E Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch die vorhandene durch das Plangebiet führende Straße „Am alten Schulhof“ gesichert. Es handelt sich hierbei um eine Privatstraße. Die Plangebietsstraße hat eine direkte Anbindung an die „Eisenbahnstraße“.

Werden im Zusammenhang mit Erschließungs- bzw. Bautätigkeit öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahnen, Gehwege) eingeschränkt, ist gemäß § 45 (6) der Straßenverkehrsordnung bei der unteren Verkehrsbehörde ein Antrag auf Anordnung verkehrsregelnder Maßnahmen zu stellen.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 06.07.1994 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der nächstgelegene Unterflurhydrant DN 100 liegt im Gehwegbereich der Eisenbahnstraße gegenüber der Einfahrtstraße „Am alten Schulhof“ zum Plangebiet.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung.

So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf im Bebauungsplangebiet angegeben:

Zahl der Vollgeschosse > 3	
Geschossflächenzahl von $0,7 \leq GFZ \leq 1,2$	
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 96 m ³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m ³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 192 m ³ /h für eine Löschzeit von 2 Stunden

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH als zuständiger Versorgungsträger zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hier werden konkrete Angaben zur Bereitstellung/ Entnahmestelle erwartet. Bei der Realisierung der Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr entsprechend zu berücksichtigen.

4. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

5. Elektroenergieversorgung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Versorgung des Gebietes sichergestellt ist. Für Neubebauungen sind die konkreten Anschlussmöglichkeiten vor Ort beim zuständigen Versorgungsträger, im Rahmen der Objektplanung von dem jeweiligen Bauherrn zu beantragen.

Zu bestehenden Versorgungsleitungen sind festgelegten Abstände, entsprechend den gültigen Vorschriften nach DIN VDE einzuhalten. Von Aufschüttungen, Bepflanzungen und Überbauung freizuhaltende unterirdische Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den bestehenden Anlagen notwendig, so sind die Kosten dafür vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.

F Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

1. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

3. Grünordnerische Zielstellung

Die unbefestigten Flächen sind generell gärtnerisch anzulegen. Hierbei wird empfohlen, dass mindestens 25 % der unbefestigten Flächen mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen sind. Die verbleibenden unbefestigten Flächen sollten mit Rasen begrünt werden.

Die Bepflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und erhalten. Bei der Auswahl der Gehölze sollen die erreichbaren Wuchsgrößen dem vorhandenen Raum entsprechend berücksichtigt werden, um Verschattung von Fenstern, Versperrung von Freiflächen sowie Bauwerksschäden vorzubeugen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist zwingend zu beachten.

4. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

G Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind grundsätzlich von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Für den Menschen als Schutzgut sind im Zusammenhang mit der geplanten Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Für das Plangebiet ist nicht erkennbar, dass durch die Nachverdichtung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen erfolgen würden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Mit der geplanten Nachverdichtung können derzeit ungenutzte Flächen innerhalb des bebauten Stadtzentrumquartiers einer Überbauung zugeführt werden. Durch die Planung kann ein Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden, wodurch das Schutzgut Boden beeinträchtigt wird.

Der vorliegende Bebauungsplan, als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung des vorhandenen Stadtzentrums. Der Anwendungsbereich beschränkt sich auf die Nachverdichtung im beplanten Innenbereich.

Mit dem Anwendungsbereich wird an die o.g. Bodenschutzklausel in § 1a BauGB angeknüpft. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzone oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Der übermäßigen Überbauung wird aber entgegen gewirkt durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Von der zukünftigen Überbauung durch Nachverdichtung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der Nachverdichtung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen. Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

H Immissionsschutz

1. Lärmimmission

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Besonderes Wohngebiet (WB)	60	45/40*

* Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm. Der höhere Nachtwert ist für Verkehrslärm heranzuziehen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 03/2015 „Am alten Schulhof“ ist als Anlage die Schallimmissionsprognose

- „Ermittlung der Schallimmission für die Planung B-Plan Nr. 04/91, Wolfen Zentrum Ost, 1. Änderung, Teilgebiet 1

vom 30.04.2002, erstellt durch Schallschutzbüro Diete & Partner GbR aus Bitterfeld beigefügt.

Anlass für die Schallimmissionsprognose war die im Rahmen der 1. Änderung (siehe Punkt B 1 der Begründung) geplanten Umnutzung des bisher als „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesenen ehemaligen Schulgeländes in ein „Besonderes Wohngebiet“ u.a. auch für altengerechtes Wohnen.

Da der Untersuchungsraum der Schallimmissionsprognose den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 03/2015 vollständig einschließt, können die Ergebnisse und Vorschläge zur Lärminderung übernommen werden.

Als maßgebende Lärmemittenten für die Belastung sind die im Westen verlaufende Bundesstraße B 183 (Leipziger Straße) und die im Osten liegende Bahnlinie Bitterfeld-Dessau der Deutschen Bahn AG angegeben. Die Berechnungen wurden für 33 Immissionsorte an den vorhandenen Gebäuden sowie den damals geplanten Neubauf Flächen durchgeführt. Sie erfolgten für die Belastung durch Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm sowohl getrennt und als auch als Gesamtbelastung.

Die Berechnungen ergaben, dass vorwiegend durch den Schienenverkehr der Beurteilungspegel in der Nacht über dem Orientierungswert liegt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für ein „Besonderes Wohngebiet“ nach DIN 18005 nicht gegeben ist.

Die Schallimmissionsprognose gibt folgende Vorschläge zur Lärminderung:

- *„Wegen der hohen Überschreitung der Nachtwerte sind für alle Gebäudeseiten mit Überschreitung des Orientierungswertes in der Nacht, sowohl durch Schienenverkehrslärm als auch durch Straßenverkehrslärm, entsprechende Schallschutzfenster vorzusehen.“*

Die Dimensionierung der Schallschutzfenster muss entsprechend der Raumgrößen, der Fenstergrößen und der Art der Außenfassade erfolgen. In der Regel sind Schallschutzfenster der Klasse 3 und seltener der Klasse 4 erforderlich.

Dabei ist für alle Schlafräume (Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer usw.) und Räume mit sauerstoffverbrauchenden Heiz- und Kochgeräten eine Lüftung bei geschlossenem Fenster vorzusehen. Dies kann z.B. durch Zusatzlüfter in der Außenfassade oder durch Lüftungsschächte mit Zwangslüftung erreicht werden.

Die einzusetzenden Lüfter oder die Lüftungsschächte müssen dabei den gleichen Schalldämmwert wie die einzusetzenden Fenster besitzen. Im vorliegenden Fall trifft dies für alle Fassaden zu.“

→ Für die Neubebauung erfolgt eine Dimensionierung dieser Maßnahme im Rahmen der konkreten Objektplanung, da erst in diesem Planungsstadium die o.g. Kriterien wie Raum- und Fenstergröße feststehen.

Entscheidend ist hierbei, dass die Erkenntnisse aus der Schallimmissionsprognose in die Planung des Bebauungsplanes eingestellt werden. Die Vorschläge zur Lärminderung werden als textliche Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplanes zur zwingenden Beachtung in der nachfolgenden Objektplanung verankert.

2. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die – Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – Kleinfeuerungsanlagenverordnung vom 26.01.2010 zu beachten.

I Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss kann durch geeignete Maßnahmen minimiert werden. Dies kann erreicht werden, z.B. durch die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser für gärtnerische Zwecke. Weitere Möglichkeiten sind die Begrünung von Dachflächen und die durchlässige Gestaltung von Stellplatzflächen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

J Bodenschutz

Entsprechend der Bodenschutzklausel (§ 1a BauGB) und den Maßgaben des Bundesbodenschutzgesetzes soll mit der unvermehraren Ressource Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Eine zusätzliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen sollte möglichst gering sein und möglichst durch Wiedernutzbarmachung bereits vorgennutzter Flächen erfolgen.

Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen und damit ein weiterer Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit vorliegendem Bebauungsplan nach § 13a BauGB vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen.

K Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Stadtzentrum zu schaffen und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen im Innenbereich bereitzustellen und zu sichern.

Die Satzung soll eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Quartiers im Stadtzentrum ermöglichen.