

**Begründung**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 03-2013wo "Wohngebiet  
Pestalozzistraße" der Stadt Bitterfeld-Wolfen  
in der Fassung vom 07.05.2015

---

**WOHNGEBIET PESTALOZZISTRASSE**  
**BEBAUUNGSPLAN DER**  
**INNENENTWICKLUNG NR. 03-2013wo**  
**SATZUNG**

Verfahren gem. § 10 Abs. 1 BauGB

---

**07.05.2015**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>	
<b>1.0</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2.0</b>	<b>LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet/Eigentumsverhältnisse	5
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	6
<b>3.0</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Planungsrechtliche Situation	7
<b>4.0</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>10</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation	10
4.3	Verkehrerschließung	10
4.4	Stadttechnische Erschließung	11
4.4.1	Be-/Entwässerung	11
4.4.2	Löschwasser	11
4.4.3	Elektroenergieversorgung	11
4.4.4	Erdgasversorgung	11
4.4.5	Telekommunikation	11
<b>5.0</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>12</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	12
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	13
5.3	Verkehrskonzept	13
5.4	Planungsalternativen	14
<b>6.0</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>14</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	14
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	16
6.1.3	Bauweise	17
6.2	Grünordnung	19
6.2.1	Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
6.2.2	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	19
6.2.3	Spielbereiche	20
6.3	Verkehrsflächen, Nebenanlagen	20
6.4	Ver- und Entsorgung	23
6.4.1	Trinkwasserversorgung	23
6.4.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	24
6.4.3	Schmutzwasser	24

6.4.4	Niederschlagswasser	25
6.4.5	Elektroenergieversorgung	26
6.4.6	Gasversorgung	27
6.4.7	Fernwärme	27
6.4.8	Telekommunikation	27
6.4.9	Abfallentsorgung	27
6.5	Altlasten/Ablagerungen	29
6.6	Immissionsschutz	29
6.7	Baugrund/Grundwasserverhältnisse	30
6.8	Kampfmittel	31
<b>7.0</b>	<b>UMWELTBELANGE</b>	<b>31</b>
7.1	Rahmenbedingungen	31
7.2	Ziele des Bebauungsplanes	31
7.3	Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen	32
7.3.1	Naturraum und Landschaftsbild	32
7.3.2	Pflanzen und Tiere	32
7.3.3	Boden	34
7.3.4	Wasser	34
7.3.5	Klima / Luft	35
7.3.6	Mensch	35
7.3.7	Kultur- und Sachgüter, Denkmale	35
7.3.8	Schutzgebiete	35
7.4	Auswirkungen des Bebauungsplans	36
7.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	37
7.5.1	Anwendung der Eingriffsregelung	38
7.5.2	Anwendung der Baumschutzsatzung	39
7.5.3	Maßnahmen im Plangebiet	39
7.6	Zusammenfassung	40
<b>8.0</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>41</b>
<b>9.0</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>41</b>
9.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	41
9.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	41
9.3.	Kosten	41
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>42</b>

## 1.0 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Ein Kerngegenstand des Gemeinsamen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Greppin 2005/2006 (GINSEK) ist es, im Bereich Wolfen-Nord den Stadtumbauprozess zu strukturieren und damit diesen Teilstadtbereich der Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen für den Wohnungsmarkt bis 2020 marktgerecht auszugestalten. In diesem Zusammenhang befindet sich das vorliegende Plangebiet in einem Stadtumbauegebiet, welches als Rückbauegebiet im GINSEK verzeichnet ist. Der Rückbau bezieht sich hier insbesondere auf Wohnungsbestände des Plattenbaus und zugelagerte Infrastruktureinrichtungen.

Die Umstrukturierung im Ergebnis des Rückbaus ist schwerpunktmäßig im Bereich privaten Einfamilienhauswohnens vorgezeichnet. Dieser Entwicklungsansatz, in Kombination mit durchgängigen Verkehrsführungen und kurzen Wegen werden für den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen und fortgeführt.

Desweiteren bestehen über die wirksame Flächennutzungsplanung Entwicklungsvorstellungen – hier im Zusammenhang mit dem Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld-Wolfen – Rahmensetzung zur Quartiersentwicklung, welche durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch entsprechende Beschlusslagen in die gesamtstädtischen Entwicklungsziele Bitterfeld-Wolfens eingebunden wurden. Gegenstand des am 20.07.2012 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes ist im Rede stehenden Bereich allerdings eine Grünflächendarstellung in Überlagerung mit der Symbolik für die Zweckbestimmung "Spielplatz".

Auf Grund der Lagegunst und der Bedeutung des Plangebietes für einen siedlungsräumlichen Lückenschluss zwischen dem Stadtumbauegebiet Wolfen-Nord und dem angrenzenden Ortsteil Bobbau und der Notwendigkeit, nach Aufgabe der Schulnutzung in der Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte eine Nachnutzung des Schulstandortes zu begründen, hat sich der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen, abweichend von der GINSEK- bzw. Flächennutzungsplanintension, am 03.07.2013 mit dem Aufstellungsbeschluss für vorliegenden Bebauungsplan für eine individuelle Wohnbauentwicklung am Standort ausgesprochen.

Dieses geänderte Planungsziel wird im Stadtentwicklungskonzept 2014 – 2025, welches durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 11.09.2013 zur Aufstellung beschlossen wurde, aufgegriffen und eingearbeitet. Die überwiegende Neunutzung des Standortes im Ergebnis des Strukturwandels mit einem Angebot für das Wohnen kann den angrenzenden Quartieren und damit dem gesamten Teilstadtbereich einen positiven Nutzungsimpuls verleihen. In diesem Zusammenhang ist es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung von Bitterfeld-Wolfen, im vorliegenden Plangebiet neue und am Markt nachgefragte Formen des Wohnens, auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels, im Plangebiet zu etablieren und eine neue Wohn-

adresse als Bindeglied, mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer, zwischen den beiden Stadtbereichen zu etablieren.

Darüber hinaus stellt eine wichtige fachgutachterliche Basis für die vorliegende Bebauungsplanung das durch den Stadtrat Bitterfeld-Wolfen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar. Dieses wird für das vorliegende Plangebiet planungsrechtlich nachvollzogen und ausgestaltet.

Im Hinblick auf das Wohnen ist beabsichtigt, einen neuen, das Quartiersgefüge ergänzenden, grünräumlich gegliederten Wohnstandort im Segment des Einfamilienhausbaus nachfragegerecht zu entwickeln. Dabei sollen Interessenten unterschiedlicher Altersgruppen angesprochen werden und im Zusammenhang mit der verkehrlichen Neuordnung ein weitgehend verkehrsberuhigtes Stadtquartier im Anschluss an die Umgebungsbebauung entstehen. Die ruhige Lage dieses Wohnstandortes ist ein wichtiges Argument den vorliegenden Standort vor der Inanspruchnahme von Flächen in nicht integrierten Lagen für das Wohnen zu entwickeln.

Um das vorstehend skizzierte städtebaulich-räumliche Angebot im Zusammenhang mit der Revitalisierung des überwiegend brach liegenden Schulstandortes zu gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für die zukünftigen Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang zu erarbeiten, wird eine Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes im Plangebiet notwendig. D. h., diese Veränderungen sind in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr mit den Regelungen des § 34 BauGB hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Umsetzung vereinbar.

## **2.0 LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet/Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Norden von Bitterfeld-Wolfen, an der Grenze zwischen den Stadtteilen Wolfen-Nord und Bobbau, auf östlicher Seite der Pestalozzistraße, zwischen der Siedlung südlich des Straßenzuges Neuer Weg und der Wohnbebauung im Bereich der Fritz-Reuter-Straße. Weite Teile des Plangebietes sind durch den aufgegebenen Schulstandort der Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte geprägt. Im westlichen Teil des Plangebietes erstreckt sich entlang der Pestalozzistraße eine kleine Grünanlage.

Somit handelt es sich überwiegend um einen ungenutzten und das städtebauliche Gefüge störenden Stadtraum ohne stadträumliche Adresse bzw. Ausstrahlung.

## **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 3,19 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die Gemarkungsgrenze zwischen den Gemarkungen Wolfen und Bobbau,
- *im Osten* durch einen Garagenstandort an der Umgehungsstraße sowie einen Spielplatz in Nachbarschaft zur Wohnbebauung der Fritz-Reuter-Straße,
- *im Süden* durch einen ungenutzten Kaufhallenstandort südlich der Fritz-Reuter-Straße sowie eine hier befindliche Kindertagesstätte mit ihren, dem Bebauungsplangebiet in Teilen zugewandten Spiel- und Freiflächen und
- *im Westen* durch an die Pestalozzistraße angrenzende Wohnbebauung und den Einmündungsbereich der Virchowstraße.

Bis auf die Erschließungsstraßenflurstücke von Pestalozzistraße und Fritz-Reuter-Straße befinden sich alle weiteren Flurstücke des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes in privatem Eigentum. Die genaue Abgrenzung sowie die Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **3.0 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen ist die größte Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Gegenwärtig ist Bitterfeld gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010, Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. devastierter Siedlungsflächen, wie im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Wohnstandorte und Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Hierzu zählt auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Damit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, i. V. m. einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegenzuwirken, Rechnung zu tragen. So entsteht mit vorliegendem Bebauungsplan ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Bitterfeld-Wolfener Stadtgebietes.

Zum 01.07.2007 fand die Fusion zur Stadt Bitterfeld-Wolfen statt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hatte zum 31.12.2012 41.816 Einwohner<sup>1</sup>. Davon lebten im Stadtteil Wolfen 20.374 Menschen. Für den Horizont 2025 weist die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose eine Größenordnung von 35.859 Einwohnern für die Doppelstadt aus. Für den Ortsteil Wolfen werden in der Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen erhebliche Anstrengungen unternommen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Bitterfeld-Wolfen ist die geplante Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes "Wohngebiet Pestalozzistraße".

Der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich überwiegend Grünflächen dar. Die geänderte städtebauliche Zielstellung für den vorliegenden Plangeltungsbereich wird parallel zum vorliegenden Bebauungsplan im Städtebaulichen Entwicklungskonzept (STEK) (Einleitungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 11.09.2013) aufgegriffen und für den Planungshorizont 2025 ausgestaltet. Dabei wird der Teil I des STEK "Wohnen und Stadtumbau" die diesbezüglichen Kapitel des GINSEK 2006 ersetzen.

Insofern entspricht der vorliegende Bebauungsplan der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet. Der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen ist im Ergebnis vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung dementsprechend zu berichtigen.

### **3.2 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" Grünflächen mit der Überlagerungssignatur "Spielplatz" dar.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Durch den Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Planung, in Verbindung mit dem zeitversetzt in Bearbeitung befindlichen Stadtentwicklungskonzept 2014 – 2025 wurde die Darstellung von Grünflächen im Flächennutzungsplan bereits auf informeller Planungsebene relativiert. Insofern gestaltet der vorliegende Bebauungsplan die nunmehr relevanten städtischen Entwicklungsvorstellungen im Hinblick auf das Wohnen im vorliegenden Plangebiet planungsrechtlich aus. Die vorliegende Planung zielt ab auf die strategische Übereinstimmung der informellen Planungsebene des STEK mit den vorliegenden formellen Planungsinstrument des Bebauungsplanes. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Bebauungsplan Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" erfolgte im Amtsblatt am 28.06.2013.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht somit im Ergebnis der zum v. g. informellen Planwerk des STEK geführten Diskussionen mit der Öffentlichkeit, aber auch ausgewählten Behörden, für den vorliegenden Bebauungsplan davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere zur Aufwertung im Hinblick auf die Wohnnutzung am Standort, ein breiter Konsens besteht. Somit traten bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen hervor.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vor benannt, folgt das städtebauliche Entwicklungsziel dem durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", hier in der Nachnutzung eines Grundschulstandortes, zur Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit brach liegenden Flächen ("Wiedernutzbarmachung von Flächen") von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die

Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst als auch den kooperierenden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend bereits ausgeführt handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter "Wiedernutzbarmachung von Flächen" fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgt sind. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen noch gegenwärtig nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung im Kontext eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt.

Wie bereits ausgeführt wird der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Grünflächen entwickelt. Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Somit ist der Bebauungsplan Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

## **4.0 BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Der größte Anteil der Grundstücke des Plangebietes befindet sich in privatem Besitz. Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Straßenzüge der Pestalozzistraße und Fritz-Reuter-Straße.

### **4.2 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation**

Im Plangebiet befindet sich die ehemalige Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte sowie kleinteilige Gebäudesubstanz, welche für den Schulbetrieb dienend war. Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet neben den öffentlichen Straßen und Wegen die im Bereich des Schulgeländes vorhandenen baulichen Anlagen für die schulsportliche Betätigung, Pausengestaltung, etc..

Westlich des ehemaligen Schulstandortes erstreckt sich zwischen diesem und der Pestalozzistraße eine Grünanlage, welche von parkartigen Wegeverläufen durchzogen ist und in Teilen erhaltenswerten Baumbestand besitzt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind auf Grund der lang andauernden intensiven Nutzung der Vergangenheit eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Trotz des auch im Bereich des ehemaligen Schulgeländes anzutreffenden erhaltenswerten Gehölzbestandes muss das Plangebiet insgesamt als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden.

Die vorhandenen Biotoptypen sind als Siedlungsbiotope anzusprechen. Es handelt sich um für ihre Entstehungszeit typische städtische bzw. der Schulnutzung untergeordnete Zieranlagen, Spielflächen, Rasenflächen und Rabatten, zum Teil durchsetzt mit Einzelbäumen, Baumreihen bzw. spontanem Gehölzaufwuchs (ruderalisierte Bereiche). Insbesondere in den Randbereichen im Norden und Osten des Plangebietes entwickelte sich Gehölzaufwuchs, welcher einen guten und erhaltenswerten Entwicklungszustand erreicht hat.

### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Straßenzüge von Pestalozzistraße und Fritz-Reuter-Straße begrenzen das Plangebiet westlich und südlich. Die Fritz-Reuter-Straße endet im südlichen Vorbereich der ehemaligen Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte in einem Wendehammer. Hier kann sowohl in Schräg- als auch Längsaufstellung zur Fahrbahn geparkt werden. Damit stellt sich der Stellplatzumfang mit den darüber hinaus im Plangebiet möglichen Stellplätzen gegenwärtig als ausreichend dar. Darüber hinaus befinden sich entlang der Pestalozzistraße straßenbegleitend Stellplätze für den ruhenden Verkehr.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, in Bezug auf die äußere Anbindung, über die Straßenzüge Pestalozzistraße und Fritz-Reuter-Straße. Die genannten Straßen sind kommunale Straßen in Baulastträgerschaft der Stadt Bit-

terfeld-Wolfen. Von ihnen zweigen bislang keine innergebietlichen Erschließungsstraßen ab. Dennoch gibt es Grundstückszufahrten und vom v. g. Straßenraum ausgehende Wege in das Plangebiet, im Zusammenhang mit den seinerzeit hier ausgeübten Nutzungen.

In der Pestalozzistraße und der Fritz-Reuter-Straße gibt es ein- bzw. beidseitig geführte Fußwege.

Weiter südlich des Plangeltungsbereiches, in der Dr.-Otto-Nuschke-Straße verlaufen Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Hier befinden sich auch die nächstgelegenen Haltestellen. Pestalozzistraße und Fritz-Reuter-Straße werden nicht von Buslinien des ÖPNV durchfahren.

#### **4.4 Stadtechnische Erschließung**

##### 4.4.1 Be-/Entwässerung

Schmutzwasserleitungen bzw. Trinkwasserleitungen befinden sich in den das Plangebiet tangierenden Straßenräumen und queren dieses. Stichleitungen in das Plangebiet hinein sind für den ehemaligen Schulstandort als Hausanschlussleitung vorhanden.

##### 4.4.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die in den öffentlichen Straßenräumen der Fritz-Reuter-Straße und Pestalozzistraße vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hier befinden sich auch Hydranten in entsprechender Anordnung.

##### 4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich in den das Plangebiet unmittelbar tangierenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Eine Mittelspannungsleitung quert das Plangebiet in Ost-West-Richtung.

##### 4.4.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden Straßenräumen in Form von Niederdruckleitungen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Hochdruckgasleitungen sind im vorliegenden Plangeltungsbereich nicht vorhanden.

##### 4.4.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

## **5.0 PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustategie der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich, anders als in anderen Bereichen die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/ Neunutzer deutlich herabsetzt, neu zu ordnen bzw. störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder zu beseitigen.

Entsprechend erfolgten bereits in der Vergangenheit für die Nachnutzung des Plangeltungsbereiches eine umfassende Auseinandersetzung und die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen Aufwertung und damit Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes. Die im Zusammenhang mit der Neuerschließung des Gebietes möglichen (anteiligen) Rückbauten eröffnen erst die Möglichkeit, um zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung des Plangeltungsbereiches zu kommen.

Die Neuentwicklung eines Wohnstandortes soll unmittelbar mit wohnumfeldaufwertenden Maßnahmen an der Nahtstelle zwischen den Stadtteilen Wolfen und Bobbau korrespondieren. Dabei geht es darum, die schulisch vorge nutzte Fläche des Plangeltungsbereiches als "Wohnstandort mit neuer Adresse" verkehrs- und barrierearm herzurichten und in diesem Zusammenhang quartiersquerende Wegeverbindungen, im Sinne der "Stadt der kurzen Wege", für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer anbieten zu können. So können sich Quartiersverflechtungen und der Nutzen aus kurzen Erreichbarkeitszeiten, auch für Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen, deutlich verbessern.

Im Hinblick auf die Wohnbebauung soll der städtebauliche Maßstab, im Hinblick auf den angrenzenden Ortsteil Bobbau, dominieren. In Teilbereichen werden zur grünräumlichen Gliederung Bestandsgehölze mit in die Planung der Straßenräume einbezogen. Wohntypologisch sollen für wechselnde, teilweise auch generationsübergreifende Nutzeransprüche und insbesondere auch für ältere Bewohnergruppen, Einzel- bzw. Doppelhäuser auf ähnlichen Parzellengrößen, wie im angrenzenden Stadtbereich von Bobbau am Straßenzug "Neuer Weg" vertreten, entstehen. Damit erhält diese fragmentarisch bislang im Erscheinungsbild auftretende "Stadtrandsiedlung" ein siedlungsräumliches Pendant in südlicher Richtung, mit dem Ergebnis des Entstehens eines "erkennbaren" Wohngebietes.

Sowohl eigentumsorientierte als auch mietbezogenes Wohnen ist damit die städtebauliche Zielstellung im Plangeltungsbereich. Letzteres kann insbesondere durch die Umbaumaßnahmen im Bereich ehemaligen Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte erreicht werden. Damit können über die städtebauliche Zielstellung unterschiedlichen Lebensvorstellungen bzw. Eigentümerinteressen individuelle Gestaltungsmöglichkeiten angeboten werden.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein wesentliches Anliegen zur Herausbildung einer unverwechselbaren Wohnadresse im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen ist die Durchgrünung des Plangebietes und die interne Grünstruktur, in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gestaltung der jeweiligen Flächenteile des Bebauungsplangebietes. Damit im Zusammenhang ist die Integration des bestehenden, insbesondere im Norden und Osten des Plangebietes gut entwickelten Grünbestandes, Bestandteil des grünordnerischen Zielkonzeptes; genauso wie die Zulässigkeit von Mietergärten bei entsprechender Nachfrage, aber auch die Begrünung der neuen Wegeverbindungen in räumlichen Übergängen im Plangeltungsbereich. Auf die Bestandserhaltung gut ausgeprägter Baumstandorte wird im vorliegenden Bebauungsplan ein besonderes Augenmerk gerichtet.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei Durchführung des Vorhabens zu erwartender Eingriffe sollen im Plangeltungsbereich, ggf. auch über finanzielle Ablösebeträge (städtische Baumschutzsatzung) realisiert werden können.

## 5.3 Verkehrskonzept

Für die Entwicklung eines hohen Wohnwertes ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Entsprechend ist eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet erforderlich. Quell- und Zielverkehre (Anliegerverkehr) sollen die hauptsächlichen Verkehrsarten darstellen und schwächere Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen. In dieser Weise orientiert die Stadt Bitterfeld-Wolfen flächendeckend auf Mischverkehrsflächen im Sinne verkehrsberuhigter Bereiche. Die Straßenräume werden daher über eine entsprechende Breite verfügen, um hier, entsprechend der jeweiligen Anforderungen, eine flexible Form der Einordnung straßenverkehrlicher Elemente realisieren zu können.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich auf Grund der Neuordnung im Plangebiet keine Optionen für geänderte Linienführungen. Die verkehrsorganisatorische Neuordnung stellt sich eher als anliegerbezogene Erschließung in Koppelung mit Fuß- bzw. Radwegen mit quartiersverbindendem Charakter sowohl zwischen dem Neuen Weg und der Fritz-Reuter-Straße als auch der Fritz-Reuter-Straße und der Pestalozzistraße dar.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist partiell eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere für Besucherverkehre, sinnvoll. Hierbei wurde insbesondere der Zufahrtsbereich der Fritz-Reuter-Straße zur ehemaligen Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte in den Blick genommen, um im Rahmen der Umgestaltung zusätzliche Parkmöglichkeiten entstehen lassen zu können. Die Erreichbarkeit rückwärtiger Grundstücksflächen soll darüber hinaus über angebotene Wegeerschließungen erfolgen.

## **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht der entwicklungstragenden Eigentümer sowie der Stadt Bitterfeld-Wolfen stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Viel mehr wird es eine Alternativdiskussion zur zukünftigen Grundstücksgrößenverteilung entsprechend der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ebenso geben, wie zur Frage der konkreten baulichen Ausgestaltung der Erschließungsanlagen.

Hierzu entwickelt der vorliegende Bebauungsplan insbesondere ein rahmengebendes Nutzungsbeispiel und schafft eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes. Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der Brachflächen des ehemaligen Schulstandortes der Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte ist mit der Form der gefundenen, wohnbezogenen Nachnutzung imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser Lage des Ortsteils Wolfen angemessen.

## **6.0 BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bedingt durch die ruhige Lage des Bebauungsplanstandortes wird schon derzeit, insbesondere im Umfeld des Bebauungsplangebietes, eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Kenntnis genommen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" werden vorliegend Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung, eine baulich funktionale Anpassung zu den Siedlungsbereichen im Stadtteil Bobbau abzusichern und dabei neben der Aufnahme von Siedlungsstrukturelementen vorhandener Wohngebiete, auch neue Elemente des Siedlungsbaus zu ergänzen.

Letzteres soll in den Allgemeinen Wohngebieten in zweierlei Hinsicht ermöglicht werden. Zum einen ist dabei die gegliedert angestrebte Baustruktur, in Verbindung mit Baufeldfestsetzungen, welche durchaus Typenvielfalt ermöglichen und zum anderen zwei Baufelder im Bereich der ehemaligen Anne-Frank-Förderschule für Lernbehinderte, welche durch Umbaumaßnahmen der Wohnnutzung zugeführt werden sollen anzusprechen. Damit wird die Bandbreite von kommunikativem, familienorientiertem als auch ruhigem, stadt-/landschaftsorientiertem und urbanen Wohnen gesichert.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung wird auf Grund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen für erforderlich gehalten. Der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird mit Ausnahme der sonstigen, nicht störenden Gewerbebetriebe auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt zudem der besonderen Lage zwischen zwei Stadtteilen, entsprechend der allgemeinen Nachfrage, Rechnung. Die ausnahmsweise zulässigen, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, werden i. d. R. Kleinstunternehmen sein oder entsprechend ihres Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Hier ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung wiedergeben werden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen möchte mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Über eine textliche Festsetzung wird im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige Sockelhöhe neuer Gebäude geregelt. Dabei steht die Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung, im Hinblick auf die Straßenraumsituationen und ebenso angrenzend an die (vorhandenen) Nachbarschaften im Vordergrund.

Die Geschossigkeit wird in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird für die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich des Übergangs zweier unterschiedlich geprägter Stadtteile möglich. Insbesondere wird das städtebauliche Ziel verfolgt, eine eigene quartiersbezogene Adresse auszubilden, die individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung eröffnet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird, mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA 6, einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Hier ist die Festsetzung einer GRZ von 0,6 aus der Bestandsbebauung heraus bereits vorgegeben und soll im Rahmen der Umnutzung zum Wohnen in diesem Umfang beibehalten werden. Ausnahmen hiervon sind zudem für Tiefgaragenstellplätze entsprechend textlicher Festsetzung zulässig. Mit dieser Festsetzungskontext wurde ein ausreichendes Maß an Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Die Festsetzung berücksichtigt eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegelt die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen wider. Somit ist aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit der getroffenen Festsetzung eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nach-

barschaften möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben, einer zu hohen Verdichtung im Randbereich der beiden Stadtteile Wolfen und Bobbau entgegenzuwirken.

Ein weiteres Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zu leisten. Hierbei erfolgen ergänzende textliche Festsetzungen auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen vom August 2009. Dieses wurde weiterentwickelt über einen Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB und damit planungsrechtlich abgesichert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen stellt eine informelle, zur Selbstbindung beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche mit entsprechenden Regelungsstatbeständen fest. Basierend auf den Inhalten des v. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen und damit vorliegend auch im Stadtteil Wolfen.

Somit ist es eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabsetzend gerade den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Bitterfelder Ladens" mit 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im vorliegenden Plangebiet zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren städtischen Kontext schützen zu können. Resultierens ist grundsätzlich der Handel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässig. Hier besitzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen gegenwärtig keinerlei Strukturprobleme, um die maßgerechte Etablierung derartiger Nutzungen ggf. unterbinden zu müssen.

Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelsnutzungen, welche den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten umfassen, uneingeschränkt im Rahmen der gebietsbezogenen Zulässigkeit möglich.

#### 6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

##### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Baukörperstellung im Verhältnis zu den angrenzenden Straßenfluchten/ Straßenräumen. Sie orientieren darüber hinaus auf die damit verbundene maß-

stäbliche vertikale Fassung des jeweiligen Straßenraumes und stellen die wünschenswerte bauliche Ergänzung für den städtebaulichen Kontext dar. Dabei kommt es der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht so sehr auf die Gebäudestellungen, bspw. im Sinne der Festlegung von Hauptfirstrichtungen an, vielmehr ist es ihr wichtig, der nach innen gerichteten Geschlossenheit der Bebauung und andererseits der Öffnung der Grundstücke zu den aneinandergrenzenden Gartenzonen hin, aus siedlungsstruktureller Sicht das Primat zu geben. Somit besteht die städtebauliche Grundidee auch hier in der Betonung der zentralen Erschließungsachsen der Planstraßen mit einer hieran angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung. Im Ergebnis soll eine siedlungsbildprägende Qualität auch über die Stellung der baulichen Anlagen und die diesbezüglich festgesetzten Baulinien erreicht werden.

Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen geregelt, welche sowohl auf die bereits bestehende Bebauung des ehemaligen Schulstandortes Bezug nehmen, aber immer die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen, mit Blick auf ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild, wiedergeben. Die darüber hinaus erfolgten Festsetzungen zu Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die gewollten überbaubaren Grundstücksflächen den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung vor. Der zum Teil großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen wird, in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, einen ausreichenden Umfang an Flexibilität, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen, einräumen.

Der festgesetzte Abstand der Baulinien bzw. Baugrenzen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen respektiert hier integrierbare Stellplatzeinordnungen für PKW, orientiert aber auch auf die straßenräumliche Wirksamkeit, in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und partiell frei zu haltenden Flächen für Retentionserfordernisse.

### 6.1.3 Bauweise

#### - Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche der als offen festgesetzten Bauweise steht insbesondere das Ziel einer aufgelockerten durchgrünter Bauweise im Mittelpunkt. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage und die naturräumlichen Verflechtungen über Gartenzonen und Gehölzanpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Das Nutzungsbeispiel zu vorliegendem Bebauungsplan (s. Anhang) vermittelt in etwa einen Eindruck der möglichen städtebaulichen Gliederung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 6 und WA 7 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf die gewünschte Baukörperentwicklung in Form von Reihenhausbebauung bzw. Lofts, unter Verarbeitung der Bausubstanz der ehemaligen Anne-Frank-Förderschule für

Lernbehinderte. Die Neuaufteilung bzw. Vermarktung von Grundstücken, respektive deren Bebaubarkeit, kann hier ohne seitlichen Grenzabstand erfolgen. Somit korrespondiert diese, mit der hier geplanten Parzellierung, den resultierenden Grundstücksgrößen und den Rahmenbedingungen der Grundstückserschließung, um keine unbeabsichtigten Härten für die zukünftigen Grundstückseigentümer entstehen zu lassen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 9 – WA 11 wird zudem die Stellung baulicher Anlagen der Hauptgebäude zur öffentlichen Verkehrserschließung hin festgesetzt. Städtebaulich ist hierbei beabsichtigt, entlang der "Haupterschließung" (Planstraße A) ein über die Gebäudestellung, respektive Dachflächenausrichtung prägendes durchgängiges Gestaltmerkmal zu erzeugen. Weniger erforderlich ist dies in den mit dem Baukomplex der alten Schule verbundenen Baugebieten WA 6 – WA 8, aber zugleich auch nicht ausgeschlossen. Insofern unterbleibt hier der v. g. Festsetzungsgegenstand. Gleiches gilt für die insbesondere durch den zu erhaltenden Großbaumbestand geprägten Allgemeinen Wohngebiete WA 3 – WA 5, in denen durchaus individuellere Bauformen sowie Dachformen, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zum Tragen kommen können.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Bitterfeld-Wolfen davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan und die sowohl einzel- als auch doppelhausbezogen festgesetzte Bauweise im überwiegenden Plangebiet, in Kombination mit Festsetzung der offenen Bauweise, wohnbauliche und sonstige Nutzungen in zeitaktueller Form, entsprechend der gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen entstehen können. Ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial kann so für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes Bitterfeld-Wolfen genutzt werden.

#### Hinweise:

- Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

## 6.2 Grünordnung

### 6.2.1 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Norden (WA 1 und WA 2) vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote unterstützt. Die lineare Biotopverbindung stellt hier einen gut entwickelten "Trittstein" im Freiflächenmosaik des Stadtteiles Wolfen dar. Östlich davon erfolgt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die Ergänzung dieser Biotopstrukturen, ebenso entlang einer öffentlichen Grünfläche, welchen einen Verbindungsweg aus dem Plangebiet in die Gemarkung Bobbau aufnehmen kann.

Weitere Teilbereiche im Plangebiet, welche durch Erhaltungsbindungen festgesetzt wurden, sind im Wesentlichen durch ortsbildprägende Baumbestände im Ergebnis der Vornutzung des Bebauungsareals geprägt. Besondere Solitärgehölze wurden in diesem Zusammenhang als Einzelstandorte mit Erhaltungsbindung herausgearbeitet und festgesetzt.

### 6.2.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. Somit ist nunmehr auf Grund der konkret ermittelten maßgeblichen Grundfläche von unter 20.000 m<sup>2</sup>, entsprechend des gewählten Planaufstellungsverfahrens, die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG nicht anzuwenden. Diese gesetzliche Option hindert die Stadt Bitterfeld-Wolfen aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen zu treffen, so wie es im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung der Stadtverwaltung als angemessen angesehen wurde. Somit ist in dieser Weise verfahren worden, um ein prägnantes Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicherzustellen und vor allem vorhandene Grundstrukturen (vorhandener vitaler Gehölzbestand, Solitärgehölze etc.) in die Neuplanung mit einzubeziehen. Ergänzt werden diese v. g. Grünstrukturen partiell durch straßenbegleitende Baumpflanzungen innerhalb der Retentionsbereiche.

Somit gelten gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., unter Bezug auf v. g. Rechtsnatur sind bauliche Anlagen, einschließlich der Stellplätze mit ihren Zuwegungen usw., in der als zulässig festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten. Daraus fol-

gernd kann letztlich nicht von einer erheblich oder nachteilig beeinträchtigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich durch die baulichen Entwicklungsoptionen oder die Neuanlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ausgegangen werden.

### 6.2.3 Spielbereiche

Spielbereiche werden im Zusammenhang mit der Auflage des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gesondert festgesetzt. Das Kinderspiel kann in einem unmittelbar östlich angrenzenden Spielbereich, im Zusammenhang mit dem Kinderspiel weiter angrenzenden Wohnnutzungen erfolgen. Es besteht somit bereits die Option der Integration des neu geplanten Wohnstandortes in den vorgehaltenen Kinderspielbereich innerhalb des östlich vom Plangebiet im Flächennutzungsplan dargestellten Grünzuges.

Darüber hinaus sind im weiteren Umfeld des Wohngebietes auch weiterhin ausreichend zugängliche Grün- und Freiflächen vorhanden, die u. a. auch dem Kinderspiel dienen können.

## 6.3 Verkehrsflächen, Nebenanlagen

### a) öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen/Wegerechte

Die Haupterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt zentral über die Pestalozzistraße. Hiervon zweigen nach Süden zwei Straßenverbindungen zur inneren Erschließung des Gebietes ab, wobei die östlich gelegene gleichzeitig eine verkehrliche Verbindung zur Fritz-Reuter-Straße ermöglicht. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" wird auf eine durchaus flexible Ausnutzung des Straßenraumes gesetzt. Die hiervon abzweigende Planstraße B sowie die nach Osten, weitere Grundstücksteile erreichenden Straßenstiche, bilden die Vervollständigung des Netzes kurzer Wege im Plangebiet und damit einen Beitrag zur Aufwertung von Nahmobilität im Quartier.

Als quartiersübergreifend sind Wegeverbindungen zwischen Fritz-Reuter-Straße und dem Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 zu sehen, da hier über den neu anzulegenden verkehrsberuhigten Bereich für Fußgänger und Radfahrer eine kurze Verbindung in Richtung Virchowstraße eröffnet wird bzw. auch in Richtung Norden in den Bereich "Neuer Weg" auf der Gemarkung Bobbau erfolgen kann.

Ungeachtet der Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit ihren dementsprechenden Breiten ist es der Stadt Bitterfeld-Wolfen unbenommen, über verkehrliche Anordnungen, bspw. anteilig Einrichtungsverkehr oder auch eingeschränkte Nutzbarkeiten einzelner Verkehrsflächen-teile, anzuordnen. Die flexible Ausnutzung der Straßenräume, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen, i. V. m. der Einrichtung einer geschwindigkeitsreduzierten Zone o. ä., stellt das angemessene Ziel der Planung dar. Die

Verkehrsflächenbreiten sind dementsprechend großzügig gewählt; so können hier in Abhängigkeit von der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch partiell Retentionsmaßnahmen sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr integrierbar sein. Auch wird so ein gewisses Maß an Flexibilität für die zukünftige Trassierung vorgegeben. Die Eckausrundungen sind einschließlich der Wendebereiche für dreiaxlige Müllfahrzeuge dimensioniert. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan im Bereich der Einmündungssituation Virchowstraße/ Pestalozzistraße eine Regelung dergestalt, dass auf Grund der versetzten Zufahrtssituationen und zur Sicherstellung eines sicheren Verkehrsflusses auf der Pestalozzistraße hier lediglich im Havariefall Feuerwehr oder Rettungsdienste eine Überfahrberechtigung erhalten sollen.

Mit gleicher Intention ist das Festsetzen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt in diversen Teilen des Plangebietes zu verstehen, um Verkehrssicherheit in den jeweiligen Straßenräumen, respektive deren Einmündungssituationen in ausreichendem Maße gewährleisten zu können.

Die katasteramtlich noch nicht herausgemessenen Verkehrsflächen im Rahmen der verkehrlichen Neuordnungserfordernisse werden durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. einen Entwicklungsträger zum Vollzug des Bebauungsplanes einer Vermessung zugeführt. Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen gemäß RASt 2006 zu Grunde zu legen.

Im Bereich der nördlichen Begrenzung des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 wurde ein Geh- und Fahrrecht für Anlieger des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 und Versorgungsträger gesichert. Dieses dient der Erreichbarkeit für die Anlieger und zum anderen ermöglicht es effizient Leitungsverlegungen der technischen Infrastruktur im Rahmen der Baugebietserschließung.

#### b) Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Lediglich die zugeordnete Festsetzung von Stellplätzen, respektive Garagen zu den Baugebieten WA 6 und WA 7 ist Gegenstand vorliegenden Bebauungsplanes. Diese Flächensicherung wird erforderlich, um auf Grund der räumlichen Verhältnisse in den beiden v. g. Baugebieten ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorzuhalten.

Darüber hinaus werden Gemeinschaftsstellplätze für die Allgemeinen Wohngebiete des Plangeltungsbereiches zugeordnet festgesetzt, da die Stadt Bitterfeld-Wolfen davon ausgeht, dass gerade für Besucher in den einzelnen Baugebieten nicht genügend Stellplatzkapazitäten zur Verfügung stehen werden. Um ungeordnetes Parken auf hierfür nicht erwünschten Flächen auszuschließen, erfolgt die v. g. Festsetzung im Sinne der Baugebietsnutzung. Abgesehen davon besteht in den Allgemeinen Wohngebieten, auch über die

entsprechenden textlichen Festsetzungen hierzu, die Möglichkeit des Parkens auf den privaten Grundstücksflächen, welches ergänzend durch zuordnende Festsetzungen entsprechender Bereiche für Stellplätze möglich wird. Auf Grund der Tatsache, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen über keine Stellplatzsatzung verfügt, wird darüber hinaus unter Beachtung der landesrechtlichen Vorschriften der BauO LSA<sup>2</sup> die Mindestanzahl an Stellplätzen für Wohnungen und Wohngebäude festgesetzt.

Die über die grundsätzlichen, v. g. städtebaulichen Intentionen hinaus gehenden Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen das adäquate Maß hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, der Nutzungskulisse der jeweiligen Baugebiete dienenden Anlagen dar. Für die Anlage von Stellplätzen ist festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden (z. B. Schotterrasen, Raseschutzwaben oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich. Darüber hinaus sind bei der Ausbildung von überdachten Stellplätzen oder Garagen die gesicherten Leitungsrechte, welche die ansonsten zulässige Überbaubarkeit im v. g. Sinne einschränken, zu beachten.

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes, in Zuordnung zu den jeweiligen Baugebieten, auch die entsprechend städtebaulich gewollte Lage vorzugeben. Es soll so bewirkt werden, dass die Qualität des Erscheinungsbildes, respektive der Geschlossenheit der Straßenräume, nicht durch derartige selbstständige oder in den Straßenraum hervortretende Nebennutzungen beeinträchtigt wird.

Darüber hinaus erfolgt die zugeordnete Festsetzung dreier Bereitstellungsflächen für Hausmüllbehälter in Bereichen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden können. Zu diesen drei Bereichen sind an den Abholtagen die Entsorgungsbehältnisse der Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5, in Teilen WA 6 sowie Teilen der Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 10 und WA 11 bereit zu stellen und nach erfolgter Abholung wieder auf die jeweiligen Privatgrundstücke zurückzuführen.

### c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht über Buslinien, welche die flankierenden Straßenräume durchfahren, erreichbar. Die bereits benannten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personen-

---

<sup>2</sup> Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 G vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288)

nahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann über die in den angrenzenden Straßenräumen befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Neben der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung wird somit ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für den Gesamtstandort Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.

Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Bäumen und Leitungstrassen möglich ist.

Hinweis:

Bei der Versorgungsanlagenplanung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist darauf zu achten, dass keine Überbauung durch Baumpflanzungen oder Müll- und Containerstellflächen erfolgt.

### **6.4.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus den an die jeweiligen Baugebiete angrenzenden Straßenräumen. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Wolfen GmbH. Mit diesem sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen. Die Trinkwasserleitung, einschließlich Wasserzählerschacht im westlichen Teil des Plangebietes sind grunddienstlich gesichert. Der Bebauungsplan sichert hierzu ein Leitungsrecht.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die

Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

#### 6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss einer Ergiebigkeit von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Freiwilligen Feuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 3, 14 Abs. 1 BauO LSA).

#### 6.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an die Baugebiete angrenzende, in den Straßenräumen vorhandene Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Neuerschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" (AZV) vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die von Norden her (aus Richtung Bobbau) in das Plangebiet verlaufende Schmutzwasserleitung ist in Teilen umzuverlegen, um die Bebaubarkeit im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu ermöglichen. Somit wurde für diesen Teil der Schmutzwasserleitungstrasse kein Leitungsrecht im Bebauungsplan gesichert.

Der Abwasserzweckverband gibt nachfolgende Hinweise, die beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten sind:

Abwasseranlagen, die zukünftig außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen liegen, sind so umzuverlegen, dass die neue Trassierung grundsätzlich in öffentlichen oder zukünftig öffentlich gewidmeten Flächen des Bebauungsgebietes verläuft. Die Umverlegung ist vor Baubeginn mit dem AZV abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung trägt der Erschließungsträger. Die Anlage ist dem AZV unentgeltlich zu übertragen.

Grundsätzlich gilt, dass für Abwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6,00 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten ist. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

Beim Pflanzen von Bäumen in öffentlich gewidmeten Verkehrsnebenflächen ist zwischen Stamm und Abwasseranlage ein Mindestabstand von 2,50 m (DVGW GW 125) einzuhalten. Eine zwingend notwendige Unterschreitung ist schriftlich mit Angabe der geplanten Wurzelschutzmaßnahmen zu beantragen. Eine Zustimmung und Abnahme vor Ort ist zwingend erforderlich. Sträucher bzw. Bodendecker sind so anzuordnen, dass Kanaldeckel und Armaturen jederzeit sichtbar und zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen.

Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsgebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Für die Regenwasserentsorgung der Verkehrsflächen ist durch den Erschließungsträger ein separater Kanal zu errichten.

Für die Schmutzwasserentsorgung des Bebauungsgebietes steht ein Schmutzwasserkanal DN 200 Stzg. und ein Regenwasserkanal DN 300 in der Fritz-Reuter-Straße zur Verfügung. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein hydraulischer Nachweis der Ableitung der anfallenden Abwassermengen aus dem Bebauungsgebiet und dem Mischwassers aus den Mischwasserkanälen Bobbau in die Bestandsanlagen bis zur Pestalozzistraße vorzulegen. Die Pestalozzistraße verfügt über eine leistungsstärkere Abwasseranlage (DN 250 SWK, DN 400 RWK). Sollten die Bestandskanäle in der Fritz-Reuter-Straße für die Abwasserableitung des anfallenden Abwassers nicht ausreichend dimensioniert sein, ist eine äußere Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers erforderlich.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Das Flurstück 1366 wurde bereits mit Herstellungsbeitrag II veranlagt. Mit Bebauung und Anschluss des Flurstückes 1367 unterliegt dieser Teil des Bebauungsplanes der Beitragspflicht. Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse.

#### 6.4.4 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Bezug nehmend auf die gutachterliche Untersuchung<sup>3</sup> ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser gemäß DWA/ATV-A 138<sup>4</sup> innerhalb der sandführenden Schichten, unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes dem Grunde nach möglich. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Ggf. sind hierfür erhöhte Aufwendungen einzuplanen, da die bindigen Erdstoffe Löß und Geschie-

---

<sup>3</sup> Baugrundgutachten vom 29.08.2014, Ingenieurbüro Brugger, Dessau-Roßlau

<sup>4</sup> Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser

bemergel von ca. 3,00 m bis 4,50 m in die Tiefe reichen und schlecht wasser-durchlässig sind. Bei der somit erforderlichen Errichtung von Sickerfenstern sind auf ca. 5% der Sickergrabenfläche die schlecht durchlässigen Erdstoffe bis zum Sand/Kies zu durchschachten und gegen stark durchlässiges Material zu ersetzen. Alternativ ist gemäß dem v. g. Gutachten eine regelgerechte Versickerung von Niederschlagswasser über Sickerschächte möglich. Ggf. können anteilige Flächen des Bebauungsplangebietes, wie bislang auch, über die aus der ehemaligen Schulnutzung heraus verlegte Regenwasserkanalisation auch weiterhin entwässert werden.

Die Versickerung von Dachflächenwasser kann auf den einzelnen Baugrundstücken flächenhaft in flachen Sicker-/Verdunstungsmulden erfolgen. Alternativ ist auch lt. Gutachten eine Versickerung durch Sickerfenster oder Sickerschächte möglich.

Detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) können beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Nebensitz: Sternstraße 52 a, 06886 Lutherstadt Wittenberg) angefordert werden.

Die Herstellung zusätzlicher Regenwasserkanalisationen zur Entwässerung der Baugebiete ist durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht beabsichtigt, dem Erschließungsträger des Standortes aber freigestellt. Letzteres relativiert sich in Bereichen der Planstraßen A und B, in denen keine Retentionsflächen zur schadlosen Beseitigung des hier anfallenden Oberflächenwasser festgesetzt wurden. Hier wird aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen die Herstellung einer Regenwasserkanalisation, auf Grund der zu erwartenden Vielzahl an Grundstückszufahrten/-erschließungen erforderlich werden.

#### 6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den an die Baugebiete angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein und zu den einzelnen Baugebieten heranzuführen.

Das Mittelspannungskabel (von Trafo-Station Pestalozzistraße über das nördliche Planungsgebiet), die Niederspannungskabel (im westlichen und südlichen Planungsgebiet) sowie das Steuerkabel aus der Trafo-Station Pestalozzistraße zum Wasserzählerschacht Pestalozzistraße sind grunddienstlich gesichert. Eventuell erforderliche Umverlegungen gehen nach nachhaltiger Prüfung zu Lasten des Verursachers. Die das Plangebiet querenden Leitungen wurden in ihrem unterirdischen Verlauf mit einem Leitungsrecht außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen gesichert.

#### 6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann über die Niederdruckerdgasleitung aus dem angrenzenden Ortsteil Bobbau erfolgen. Von hier aus sind die entsprechenden Leitungsverlegungen zur Plangebieterschließung entsprechend des Bedarfes herzustellen.

#### 6.4.7 Fernwärme

In der Umgebung des Plangebietes befindet sich ein aktives Fernwärmeverversorgungssystem der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen. Ganzjährlich werden hier Parameter nach TAB (PN 16, pB 8 bar, TV 80-130°C) vorgehalten. Wärmepreisoptimierung auch mit niedrigeren Parametern ist auf Kundenwunsch möglich. Die Versorgung des Plangebietes wäre dementsprechend auch mittels Fernwärme möglich.

#### 6.4.8 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien werden mit der Entwicklung der neu geplanten Baugebiete erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998, s. u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

#### 6.4.9 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Die Baugebiete des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" können durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 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.
3. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 19.06.2002, BGBl. I S. 1938, in der derzeit gültigen Fassung) - sind die beim Abriss des Gebäudes auf dem Flurstück 219 anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).
5. Gefährliche Abfälle müssen nachweislich entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212, i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
6. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschuttschicht beim Straßenbau (Stich- bzw. Erschließungsstraßen) ist 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 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2

bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

7. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben 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 Z 2 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.

## **6.5 Altlasten/Ablagerungen**

Im Plangebiet sind keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Material hat entsprechend der "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, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt, zu erfolgen.

Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997. Bei Baumaßnahmen ggf. anfallender organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu untersuchen. Zur Abstimmung des konkreten Untersuchungsumfanges sollte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde vorgenommen werden.

## **6.6 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In diesem Sinne befindet sich das vorliegende Plangebiet im Kontext weiterer, Überwiegender Wohnnutzungen im Ortsteil Wolfen.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbefreiung gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Von den angrenzenden Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

## **6.7 Baugrund/Grundwasserverhältnisse<sup>5</sup>**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes wurde ein Baugrundgutachten erstellt, welches Bezug nimmt auf die geplante Standortentwicklung. Entsprechend dem Gutachten befindet sich der Standort in der Erdbebenzone 0 und außerhalb relevanter geologischer Störungen. Auslaugungsgefährdete Steine existieren im tieferen Untergrund nicht, so dass Erdfallgefahr ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet befindet sich auf einer pleistozänen Hochlage, westlich des Muldeurstromtales. In natürlicher Schichtenfolge sind holozäne und jungpleistozäne Ablagerungen (Mutterboden und Lösssand) über pleistozänen Sedimenten (Geschiebemergel, Sand und Kies) zu erwarten. Im oberflächennahen Bereich sind Baugrundverhältnisse infolge der ober- und unterirdischen Bebauung bereichsweise leicht gestört und die natürlichen Erdstoffe lokal durch Erdauffüllungen ersetzt worden.

Es wurden im Rahmen der Feldarbeiten keine organoleptischen Auffälligkeiten oder Anzeichen chemischer Verunreinigungen festgestellt. Bis 5,00 m unter Gelände wurde zudem kein Grundwasser angetroffen. Die höchsten Grundwasserstände sind etwa bei 76,00 NHN zu erwarten. Der mittlere höchste Grundwasserstand (gemäß DWA/ATV-A 138) kann am Standort mit 75,40 m NHN angenommen werden. Das Grundwasser fließt mit geringem Gefälle in Richtung Nordosten zur Mulde. Im Bereich geringer durchlässiger Partien von Auffüllungen des Lössandes und des Geschiebemergels kann sich bei starken Niederschlägen lokal und temporär Staunässe bilden.

Der Gutachter schlussfolgert, dass der Vollzug des Bebauungsplanes entsprechend seiner städtebaulichen Intention gut möglich ist. Auf Grund der anthropogenen Beeinflussung des Geländes sind allerdings erforderliche Baugrundverbesserungen für Gebäudegründungen lokal nicht auszuschließen. Eine planmäßige Versickerung nach geltenden Richtlinien ist in den ab ca. 3,00 – 4,50 m anstehenden Sanden/Kiesen möglich. Darüber sind mit dem

---

<sup>5</sup> unter Verwendung von Auszügen aus dem Baugrundgutachten vom 29.08.2014, Ingenieurbüro Brugger, Dessau-Roßlau

Geschiebemergel und dem Lösssand nur mäßig bzw. schlecht sickerfähige Erdstoffschichten vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Bauarbeiten durch Grundwasser ist nicht zu erwarten.

Weitere Informationen sind dem Gutachten zum Standort zu entnehmen.

## **6.8 Kampfmittel**

Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst einzureichen:

- kurze Maßnahmebeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind.

## **7.0 UMWELTBELANGE**

### **7.1 Rahmenbedingungen**

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, kann wegen der geringen Größe der zulässigen Grundfläche die Vorprüfung des Einzelfalls zur Überprüfung der Erheblichkeit von ggf. zu erwartender Umweltauswirkungen entfallen, da mögliche zukünftige Eingriffe als bereits zulässig bzw. vor der hiesigen planerischen Entscheidung erfolgt ( § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten. Dennoch wurde zur Berücksichtigung von Abwägungsbelangen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB, eine aktuelle Bestandserfassung vorgenommen und dargestellt. Das Ergebnis der Beurteilung der Situation wird nachstehend schutzgutbezogen ausgeführt.

Für das Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen weist Grünflächen aus.

### **7.2 Ziele des Bebauungsplanes**

Die Planung sieht im Wesentlichen die Umnutzung/Nachnutzung eines aufgegebenen Schulstandortes zu Wohnzwecken vor. Mit der geplanten Entwick-

lung eines Allgemeinen Wohngebietes werden die bereits etablierten Nutzungsarten weitergeführt. Mit dem angestrebten Einzelgebäuden bzw. Doppelhäusern passt sich das Gebiet in die Umgebung ein und leitet vom Großsiedlungswohnbau in Wolfen-Nord zur kleinteiligen Bebauung von Bobbau über.

Mit der Nachnutzung dieses Areal in integrierter Lage im Siedlungskörper kann zusätzlicher Landschaftsverbrauch für ein neues Wohngebiet vermieden werden und die Neuversiegelung wird i. S. d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gering ausfallen. Ebenso können vorhandene Verkehrswege und sonstige Infrastruktur genutzt werden.

### **7.3 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen**

#### 7.3.1 Naturraum und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Wolfen-Nord, im Übergang zum Ortsteil Bobbau und beschreibt im Wesentlichen den ehemaligen Schulstandort zwischen Pestalozzistraße (im Westen) und Fritz-Reuter-Straße (im Süden). In der naturräumlichen Einordnung befindet sich das Gelände auf der pleistozänen Hochfläche der Landschaftseinheit Thurländer Ackerfläche, die sich nördlich der Fuhneau erstreckt.

Deutlich wird hier die Prägung des gesamten Landschaftsraumes durch die Braunkohleindustrie und der damit verbundene Bedarf an Wohnraum für die nach dem Krieg stetig und immens anwachsenden Industriearbeitsplätze. Maßgeblich zum Landschaftsbild, vor allem bzgl. des räumlichen Empfindens und der landschaftlichen Eigenart, tragen nicht nur die neu geschaffenen Elemente in den Tagebau(Folge-)Landschaften, sondern auch die Großsiedlungen wie Wolfen-Nord bei.

#### 7.3.2 Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Biotope wurden gemäß der Kartieranleitung der Lebensraumtypen in Sachsen-Anhalt (CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung) erfasst. Der Geltungsbereich stellt sich als jüngst aufgegebene Schule dar. Sämtlicher Gebäudebestand, Freianlagen, Schulhof und Sportflächen sind noch vorhanden. Westlich des Schulgebäudes befindet sich ein bereits länger aufgegebener Verkehrsübungsplatz mit Baumbestand, die asphaltierten Wege sind noch vorhanden. Das Gelände ist eingebettet in das umgebende Wohngebiet und entsprechend durch die mit der Siedlungstätigkeit verbundenen Bodenveränderung, Bebauung und Nutzung überprägt. Die vorhandenen Freiflächen und Baumbestände sind allesamt anthropogen Ursprungs. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Schutzgüter ist stark eingeschränkt; Naturnähe ist nur bedingt wahrnehmbar, bei gänzlicher Nutzungsaufgabe, Rückbau und Entsiegelung wäre hier jedoch Entwicklungspotenzial vorhanden.

Als potenzielle natürliche Vegetation wären lt. Landschaftsrahmenplan für den Standort Eichen-Hainbuchenwälder mit Anteilen von Edellaubholzarten anzunehmen.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hinweise über Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten sind bisher nicht ergangen. Bei Begehungen vor Ort wurden bisher keine Gebäudebrüter oder Einflugöffnungen für Fledermäuse festgestellt. Sonnenexponierte Mauerreste, Gesteinshaufen o. ä. und offene Sandböden als geeignete Habitate für Zauneidechsen sind nicht vorhanden. Wegen der nach Nutzungsaufgabe eingetretenen Ruhe steigt jedoch die Habitateignung des Geländes für die in der Umgebung vorkommenden Arten. Unbenommen davon gelten die Zugriffsverbote des § 40ff BNatSchG unmittelbar, der Artenschutz ist im Bedarfsfall abschließend vor Baubeginn zu regeln (s. u. Hinweis).

Durch die neue Bebauung und die Verkehrsflächen kommt es nach aktueller Planung zum Verlust von Bäumen und Sträuchern, die wegen ihrer Größe und Art unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen fallen (vgl. Kap. 7.5.2). Allelen und Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen sind auch bereits gemäß § 21 NatSchG LSA in Verbindung mit § 29 BNatSchG unter Schutz gestellt. Weiterhin ist zu beachten, dass nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Hinweis:

Bei der beabsichtigten Neugestaltung des Schulgebäudes (Teilabriss des Gebäudes) sind die artenschutzrechtlichen Belange zu beachten. Der Artenschutz ist vor Baubeginn zu regeln, da erfahrungsgemäß sich gerade in Plattenbauten besonders bzw. streng geschützten Arten wie Mauersegler, Mehlschwalbe oder diverse Fledermausarten ansiedeln können.

Vor der Neugestaltung des Schulgebäudes ist dieses auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu untersuchen. Es ist eine Untersuchung durch geeignete Fachleute durchzuführen und das Ergebnis ist vor dem Abtrag der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten wild lebenden Tiere durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des §44 BNatSchG nach einen Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewährt werden. Dazu sind geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zu realisieren. Die durch

den Abtrag zerstörten Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen kompensiert werden, um den geschützten Tierarten langfristig einen Lebensraum bieten zu können.

Ein Verstoß gegen diese Regelung kann eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellen.

### 7.3.3 Boden<sup>6</sup>

Das Gelände befindet sich am nördlichen Rand von Wolfen-Nord, im Übergang zum Ortsteil Bobbau, im Bereich der pleistozänen Hochfläche, die durch saalekaltzeitliche Kiese, Sande und Geschiebemergel gebildet wurde. Im Plangebiet vorherrschend sind durch anthropogene Eingriffe und Nutzungen entstandene Siedlungsböden, punktuell sind auch Bodenauffüllungen mit Lösssand und Geschiebemergel zu verzeichnen. Die natürlichen Böden der Umgebung werden aus Sandlöß-Fahlerden, Parabraunerden und Sandlöß-Tieflehm-Fahlerden gebildet.

Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten oder chemischen Verunreinigungen festgestellt. Jedoch ist für den Geltungsbereich eine Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen (vgl. Kap. 6.8). Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Soweit notwendig, sind in diesem Zuge dann entsprechende Untersuchungen und ggf. Maßnahmen zu tätigen.

### 7.3.4 Wasser<sup>7</sup>

Offene Gewässer sind im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden. Das Grundwasser wird lt. Landschaftsrahmenplan als relativ geschützt mit Flurabständen von 10 m angegeben. Im Rahmen von Voruntersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit wurde bis 5,00 m unter Gelände kein Grundwasser angetroffen. Die höchsten Grundwasserstände sind etwa bei 76,00 m NHN zu erwarten. Der mittlere höchste Grundwasserstand (gemäß DWA/ATV-A 138) kann am Standort mit 75,40 m NHN angenommen werden. Das Grundwasser fließt mit geringem Gefälle in Richtung Nordosten zur Mulde. Im Bereich geringer durchlässiger Partien von Auffüllungen des Lössandes und des Geschiebemergels kann sich bei starken Niederschlägen lokal und temporär Staunässe bilden.

---

<sup>6</sup> unter Verwendung von Auszügen aus dem Baugrundgutachten vom 29.08.2014, Ingenieurbüro Brugger, Dessau-Roßlau

<sup>7</sup> ebenda

### 7.3.5 Klima / Luft

Als durchschnittliche Jahrestemperatur für das Gebiet Bitterfeld werden 9,4°C angegeben (für Juli-August im Mittel 18,8 °C) und als durchschnittlicher Jahresniederschlag 530-550 mm/Jahr, das Gebiet wird dem mitteldeutschen Binnenklima zugeordnet.

Nach Aufgabe der Braunkohle- und Chemieindustrie hat sich die Belastungssituation mit Luftschadstoffen erheblich verbessert und "normale Belastungen" haben sich eingestellt. Die Durchlüftungssituation des Gebiets ist ausreichend, Luftaustausch mit der Kalt- und Frischluft produzierenden Umgebung (Lage an der Siedlungsgrenze zur offenen Landschaft mit Ackerflächen) ist gegeben. Die stärkste Emissionsquelle in der Umgebung ist derzeit im Norden die B 184 (Friedensstraße/Ortsdurchfahrt Bobbau).

### 7.3.6 Mensch

Störender Lärm ist für das Plangebiet aktuell nicht zu konstatieren. Die unmittelbare Umgebung ist bestimmt von Garten- und Wohnnutzungen, Stellplätzen und Garagen der Anwohner sowie dem Kindergarten südwestlich der ehemaligen Schule. Sonstige empfindliche Nutzungen oder Funktionen, z. B. als Erholungsstätten, werden gegenwärtig im Planungsgebiet nicht ausgeübt.

Für die menschliche Gesundheit schädliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind nicht vorhanden, jedoch ist für den Geltungsbereich eine Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen (vgl. Kap. 6.8 und 7.3.3), von der allerdings keine Gefährdungspotenziale bekannt sind. Der Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA muss vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen bei der zuständigen Behörde vorgelegt werden.

### 7.3.7 Kultur- und Sachgüter, Denkmale

Im Planungsgebiet selbst sind keine Denkmale o. ä. vorhanden. Ebenso nicht in der direkten Umgebung der Garagenhöfe, Kleingärten und dem Siedlungswohnungsbaus von Wolfen-Nord. Die nächsten schutzwürdigen Objekte sind im Norden die Kirche im Ortskern von Bobbau und der historische Wasserturm.

### 7.3.8 Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, respektive im Bebauungszusammenhang. Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder schutzwürdige Gebiete nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB, nämlich FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, werden vom Plangebiet nicht berührt und sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Sie sind

mit ihrer jeweils nächsten Außengrenze jeweils durch Bebauung und Straßen vom Plangebiet getrennt.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet und gilt nicht als Überschwemmungsgefährdet, auch andere Schutzkategorien des Wasserrechtes sind nicht berührt.

Schutzgebiete – Entfernungen:

BR_Biosphärenreservat "Mittelelbe"	800 m
FFH_Flora-Fauna-Habitat "Untere Mulde"eue"	1.150 m
SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst"	1.150 m
NSG_Naturschutzgebiet "Untere Mulde"	1.100 m
LSG_Landschaftsschutzgebiet "Fuhne"eue"	1.200 m
GLB_Geschützter Landschaftsbestandteil "Fuhne"eue"	1.200 m
NUP_Naturpark "Dübener Heide / Sachsen-Anhalt"	3.900 m

#### **7.4 Auswirkungen des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan soll das aufgegebene Schulgelände in einen Wohnstandort umgewandelt werden. Die vorhandenen Gebäude und die Versiegelungsflächen werden teilweise entfernt und durch Wohngebäude und Verkehrsflächen ersetzt. Mit der baulichen Neuorganisation des Geländes sind bisher unbefestigte Bodenoberflächen betroffen und Gehölzverluste unvermeidbar. Dies betrifft dann auch daran gebundene Habitatfunktionen. Bedingt durch die Lage und die zu erwartende geringe bauliche Höhe bzw. Maße sind Auswirkungen auf das Ortsbild hinsichtlich der Raumwahrnehmung nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird wahrscheinlich im üblichen Umfang Hausmüll erzeugt. Die Entstehung von Sondermüll ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung unwahrscheinlich. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandene, dem Bedarf entsprechend zu erweiternde Infrastruktur.

Unfallrisiken, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien, sind zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung mit der geplanten Wohnnutzung unwahrscheinlich. Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen und damit verbundene Gefährdungspotenziale für das Grundwasser. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind keine akuten Gefährdungen zu erwarten bzw. gelten die Vorschriften der einschlägigen Fachgesetze.

Auswirkungen auf Wohn-, Freizeit- und Erholungsnutzungen sind mit Ausnahme von Baulärm, Stäuben und vermehrtem Verkehr während der Bauphase für die spätere dauerhafte Nutzung nicht zu erwarten. Mit der Entwicklung eines Wohnstandortes wird dieselbe Nutzung wie in der Umgebung angestrebt, erhebliche zusätzliche Störwirkungen sind entsprechend nicht zu erwarten. Nachteilige Auswirkungen auf besonders geschützte Biotope, Schutzgebiete

oder Objekte des Naturschutzrechtes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht betroffen. Über den Geltungsbereich hinaus gehende Auswirkungen des Bebauungsplanes (im Einwirkungsbereich des Vorhabens) von wesentlicher Umweltrelevanz sind gegenwärtig nicht erkennbar.

## 7.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das Plangebiet umfasst rd. 3,19 ha Grundfläche, von der bereits 0,97 ha durch Bebauung oder sonstige Versiegelung dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen sind. Mit der vorgesehenen Nachnutzung wird innerhalb der festgesetzten Wohngebiete die Bebauung/Versiegelung von rd. 0,99 ha ermöglicht, weiterhin werden Straßenverkehrsflächen von 0,14 ha festgesetzt, die überwiegend voll versiegelt ausfallen werden.

Sonstige Verkehrsflächen werden mit 0,68 ha festgesetzt. Davon erfasst sind jedoch auch die mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten belegten Randbereiche (die auch als Retentionsmulden dienen können), die insgesamt 0,12 ha ausmachen. Abzüglich der o. g. begrünten Bereiche wäre damit der hoch versiegelte Flächenanteil mit 0,56 ha zu beziffern.

In der Summe ergeben sich für die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Versiegelungen der Grundfläche im Plangebiet (für die Wohngebiete und die Verkehrsflächen) 1,69 ha. Die Versiegelungsrate steigt damit gegenüber der Bestandssituation um 0,70 ha.

Tabelle 1  
Übersicht der Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

	Biotoptyp	Vorher in m <sup>2</sup>
1	Wege / befestigte Flächen / Gebäude	<b>9.670</b>
2	Sport-, Spielanlagen, offene Flächen	11.600
3	Rasen, Beete, Rabatten (Zierflächen)	880
4	Grünanlagen	8.450
5	Strauchhecke, Strauch-Baumhecke, Einzelstrauchaufwuchs	1.300
<b>Summe Versiegelung/Bebauung</b>		<b>9.670</b>
<b>Summe aller Flächen</b>		<b>31.900</b>

Tabelle 2  
 Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans

Gebiet / Kategorie	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )	bebaubare Fläche (in m <sup>2</sup> )	unbebaubare Fläche (in m <sup>2</sup> )
WA (GRZ 0,4)	19.900	7.960	11.940
WA (GRZ 0,6)	3.170	1.902	1.268
Zwischensumme	<b>23.070</b>	<b>9.862</b>	13.208
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6.815	5.385	1.430
Straßenverkehrsfläche	1.400	1.400	
Zwischensumme	<b>8.215</b>	<b>6.785</b>	
<b>max. Versiegelung/Bebauung</b>		<b>16.647</b>	
<b>Zunahme der Bebauung</b>		<b>+6.977</b>	
Begrünung, Pflanzgebote	Gesamtfläche (in m <sup>2</sup> )		Maßnahmen zur Erhaltung und Anpflanzung (in m <sup>2</sup> )
öffentliche Grünfläche	615		440
Zwischensumme	<b>615</b>	0	440
<b>Summe aller Flächen</b>	<b>31.900</b>		

### 7.5.1 Anwendung der Eingriffsregelung

Als Eingriffe in Natur und Landschaft definiert § 18 NatSchG LSA: "(...)Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können(...)". Dazu zählen insbesondere die "Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und -flächen (...)", was im Rahmen der Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung regelmäßig der Fall ist, wenn neue Baugebiete entwickelt werden sollen.

Das hiesige Vorhaben ist in Bezug auf diesen "Tatbestand" nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu betrachten, danach gelten bei Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) "(...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig", womit die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes und demnach die Bilanzierung von zu erwartenden Eingriffen nach dem sog. LSA-Modell (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) hier nicht zum Tragen kommt.

### 7.5.2 Anwendung der Baumschutzsatzung

Durch die neue Bebauung und die Verkehrsflächen kommt es nach aktueller Planung zum Verlust von Bäumen und Sträuchern, die wegen ihrer Größe und Art unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen fallen. Die Standorte der betroffenen Bäume und die genaue Anzahl sowie das jeweilige Ersatzerfordernis sind der beigelegten Karte und Tabelle zu entnehmen (s. Anhang).

Insgesamt sind voraussichtlich 55 Bäume betroffen, von denen 45 ersatzpflichtig sind. Dafür ist als Ersatz die Neupflanzung von 67 Bäumen mit Stammumfang von mindestens 16 cm vorgeschrieben. Für den Verlust der Pappeln können lt. Baumschutzsatzung wahlweise auch Obstbäume anstelle der genannten Qualitäten von Hochstamm-Laubbäumen gepflanzt werden, was im hiesigen Fall jedoch nicht zum Tragen kommt. Der Verlust von geschützten Bäumen soll ausschließlich durch Ersatzpflanzung von Laubbaum-Arten erfolgen, die später ebenfalls schutzwürdig i. S. d. Baumschutzsatzung werden.

Weiterhin sind von der Planung Sträucher bzw. Strauchgruppen betroffen, für die Ersatz durch Neupflanzungen in Größen ab 125 cm vorzunehmen ist. Von den 12 betroffenen Großsträuchern sind 6 ersatzpflichtig, für die betroffenen Hecken ist die Neupflanzung von 57 Großsträuchern (1 Ersatzgehölz je 3 m<sup>2</sup> betroffene Grundfläche) erforderlich. Möglichkeiten zur Ersatzpflanzung bieten sich im Plangebiet innerhalb des an der Nordgrenze festgesetzten Bereiches für den Erhalt und zur Ergänzungsanpflanzung der Strauch-Baumhecke und im Bereich der mittleren Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche.

### 7.5.3 Maßnahmen im Plangebiet

Zur Minderung der Gehölz- und Baumverluste werden Erhaltungsfestsetzungen, insbesondere für die raumbildenden Ahorn-Bestände im südlichen Plangebiet und für Einzelgehölze im Westen auf dem ehemaligen Verkehrsübungsplatz vorgenommen. Weiterhin sollen vorhandene Bäume in die Neubegrünung integriert werden, was durch Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen für die Bereiche des zukünftigen Straßenbegleitgrüns vorgegeben wird. Die Hecke, die den nördlichen Abschluss des Geltungsbereiches markiert, wird durch Erhaltungsfestsetzungen gesichert, im östlichen Abschnitt sind Ergänzungspflanzungen vorgesehen. Weiterhin wird im nördlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, auf der vorhandene Bäume erhalten sowie neue Gehölze anzupflanzen sind.

Aus dem städtebaulichen Entwurf (Nutzungsbeispiel) lässt sich über die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Neupflanzung von rd. 17 Bäumen ermitteln, womit dem nach Baumschutzsatzung zu leistenden Ersatz nicht vollständig entsprochen werden kann (s. o.). Es verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 50 Hochstamm-Laubbäumen.

Für die zu ersetzenden Sträucher bieten die Pflanzgebote zur Ergänzung der Hecke im Norden sowie innerhalb der öffentlichen Grünfläche hinreichend Ausgleich.

## **7.6 Zusammenfassung**

Für einzelne Schutzgüter werden teilweise dauerhafte Veränderungen und/oder nachteilige Auswirkungen erwartet, vor allem infolge der Neuversiegelung und des damit verbundenen Verlustes der Bodenfunktionen.

Die aktuell vorhandenen Biotoptypen werden z. T. umgewandelt oder durch andere, neu zu schaffende ersetzt. Aus offener/aufgelassener Fläche wird Baufläche, Erschließungsfläche und Grünfläche. Der Verlust durch Versiegelung ist mit rd. 0,70 ha in Folge der dauerhaften zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, bedingt durch die Nutzungsvorgeschichte und die Kleinräumigkeit des Vorhabens gering, eine darüber hinaus gehende Auswirkung mit Relevanz im Sinne der Erheblichkeit ist nicht zu erwarten. Klimatische Auswirkungen oder relevante Schallemissionen mit Störpotenzial für die menschliche Gesundheit werden von dem neuen Wohnstandort nicht ausgehen.

Für die Gehölzverluste muss gemäß Baumschutzsatzung Ersatz geleistet werden, der über die im Plangebiet festgesetzten Neuanpflanzungen hinausgeht. Dazu kann extern eine Fläche zugeordnet und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt werden, möglich ist auch eine monetäre Vereinbarung. Beides ist durch vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger als Verursacher und der Stadt Bitterfeld-Wolfen rechtlich zu sichern.

Abschließend geregelt werden muss der Ersatz im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes i. V. m. den vorhabenbezogen zu stellenden Fällanträgen. Angestrebt wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen hier eine Regelung über das Gesamtgebiet, die begleitend zum Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss vorbereitet und vertraglich gesichert werden soll.

## 8.0 FLÄCHENBILANZ

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße"</b>	<b>3,19 ha</b>	<b>100 %</b>
<u>- Baugebiete</u> Allgemeine Wohngebiete	2,31 ha	72,41 %
<u>- Verkehrsflächen</u> Straßenverkehrsflächen, öffentlich Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,14 ha 0,68 ha	4,39 % 21,32 %
<u>- Grünflächen</u> Grünflächen, öffentlich	0,06 ha	1,88%

## 9.0 PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Parzellierung der Verkehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### 9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 9.3. Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

Die Neuerschließung des Plangebietes im Bereich der Herrichtung von Straßen, einschließlich deren Entwässerungsanlagen und öffentlichen Grünflächen wird kostenseitig durch einen Vorhabenträger getragen. Hierfür wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ausgeschlossen.

## 10. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 03-2013wo "Wohngebiet Pestalozzistraße" gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.02.2015 bis 23.03.2015 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am .....2015 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....

.....  
Oberbürgermeisterin

Anlage: Nutzungsbeispiel  
Biotop- und Nutzungstypen  
Gehölzbestand/Schutzstatus  
Baugrundgutachten vom 29.08.2014, Ingenieurbüro Brugger, Dessau-Roßlau