

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Begründung der Satzung

Bebauungsplan Nr. 03/2015wo
Am alten Schulhof im Ortsteil Stadt Wolfen

Anlage

Bericht über die schalltechnische Untersuchung
vom 10.08.2015 (erstellt durch Ingenieurbüro für
Bauakustik Schürer)

Planungshoheit:	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Entwurfsverfasser:	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale Tel. 0345/388 09 65
Planungsstand:	Dezember 2015

A.	Vorbemerkungen.....	4
1.	Gesetzliche Grundlage	4
2.	Landes- und Regionalplanung	4
3.	Ziele der Raumordnung	5
4.	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der.....	6
	Stadt Bitterfeld-Wolfen	6
B	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
1.	Planungsanlass	8
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
4.	Flächennutzungsplanung	11
5.	Verfahrensablauf	11
6.	Umweltprüfung und Eingriffsregelung.....	12
C	Beschreibung des Baugebietes.....	13
1.	Lage und Größe	13
2.	Bestand und Eigentumsverhältnisse	14
3.	Schutzgebiete.....	14
4.	Denkmalschutz	14
5.	Altlasten	15
6.	Katastrophenschutz	15
7.	Grundwasser	15
D	Äußerung und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	16
1.	Abfallrecht	16
2.	Bodenschutz.....	17
3.	Vermessungs- und Katasterwesen.....	18
4.	Bergbau / Geologie.....	18
E	Geplante bauliche Nutzung.....	19
F	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	20
1.	Verkehrerschließung	20
2.	Trinkwasser	20
3.	Löschwasser	20
4.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	22
5.	Elektroenergieversorgung.....	23
6.	Erdgas.....	23
G	Naturhaushalt.....	24
1.	Eingriffsregelung.....	24
2.	Baumschutzsatzung	24
3.	Grünordnerische Zielstellung	24
4.	Schutzgüter	25
H	Umweltschutz	27
I	Artenschutzrechtliche Vorschriften	29
J	Immissionsschutz	31
1.	Lärmimmission	31
2.	Luftimmission	33
K	Gewässerschutz.....	34
L	Bodenschutz	34
M	Zusammenfassung.....	34

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

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

Zugehörige Verordnungen sind:

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

2. Landes- und Regionalplanung

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

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

Die Ziele der Raumordnung sind bei Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen generell zu beachten, während Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen sind. Dies trifft sowohl auf die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) als auch auf den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) zu.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

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

Der Sachliche Teilplan "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

3. Ziele der Raumordnung

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

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

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

Die obere Landesplanungsbehörde (Referat 309) hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen unter Bezug auf § 13 (2) Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 03/2015 "Am alten Schulhof" im Ortsteil Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist.

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

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

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

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

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

Ergänzend wird auf Grundsatz 133 des LEP 2010 hingewiesen, demzufolge Niederschlagswasser bei Vorliegen der hydrogeologischen Voraussetzungen - sofern kein Behandlungserfordernis besteht - örtlich versickert werden soll. Dort, wo dies nicht anders möglich ist, soll es über Gräben oder Rohrleitungen den Gewässern zugeführt werden.

In der dazugehörigen Begründung wird ausgeführt, dass Niederschlagswasser auch in Siedlungsgebieten und bei Verkehrsflächen - soweit möglich an Ort und Stelle - wieder in den natürlichen Wasserkreislauf einbezogen werden soll. Hierzu sind Flächenversiegelungen zu minimieren und die Möglichkeiten des naturnahen Rückhalts und der Versickerung im Boden auszuschöpfen.

4. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

Geltungsbereich, ca.	12.690 m ²
<u>Verkehrsfläche im Geltungsbereich, ca.</u>	- 1.080 m ²
Maßgebende Grundstücksfläche	= 11.610 m ²

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

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

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

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

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

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

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

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

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

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

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

4. Flächennutzungsplanung

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

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

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

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

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht den Städten und Gemeinden ~~Am beschleunigten Verfahren durch einen~~ *den Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB entsprechenden Bebauungsplan der Innenentwicklung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abzuweichen, ohne den Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren ändern oder ergänzen zu müssen* ⁶(Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar).

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

5. Verfahrensablauf

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

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

6. Umweltprüfung und Eingriffsregelung

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

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

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

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

C Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

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

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



Bebauungsplan Nr. 03/2015
Am alten Schulhof

2. Bestand und Eigentumsverhältnisse

Gegenwärtige Nutzung

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

Kataster und Eigentum

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

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

3. Schutzgebiete

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

4. Denkmalschutz

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

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege des Landeamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Im Geltungsbereich der BPL sind bei gegenwärtigem Wissensstand keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird dennoch hingewiesen. Grundsätzlich gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des § 9(3) DenkmSchG LSA diese besagen, dass wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahme 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.

5. Altlasten

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

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastenverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen.

Im Altlastenkataster des Landkreises sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

6. Katastrophenschutz

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

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, SG Katastrophenschutz, teilt in seiner Stellungnahme folgendes mit

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

7. Grundwasser

Die untere Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld teilt in ihrer Stellungnahme folgendes mit

- Die im Rahmen von jährlich im Ökologischen Großprojekt Bitterfeld-Wolfen (ÖGP) ermittelten Grundwasserqualitäten belegen, dass sich das Baugrundstück in einem Bereich befindet, in welchem ein erhöhtes Risiko besteht, dass der obere Grundwasserleiter mit chemietypischen Schadstoffen belastet ist. Daher sollte von einer Grundwassernutzung abgesehen werden.

D Äußerung und Angaben aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld bestehen keine Einwände wenn folgende Hinweise bei zukünftigen Baumaßnahmen berücksichtigt werden:

- Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes ñ KrWG ñ vom 24.02.2012).
- 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. 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.
- Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen ñ Gewerbeabfallverordnung vom 19.06.2002, BGBl. I S. 1938, in der derzeit gültigen Fassung) ñ sind die bei ggf. erforderlichen Umbaumaßnahmen an den alten Toilettenanlagen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 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).
- Als gefährliche Abfälle sind u.a. einzustufen:
 - Dämmmaterial, das Asbest enthält,
 - Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält (Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern (Glaswolle, Steinwolle); Herstellungsdatum vor dem 01.06.2000),
 - mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV -> Beachtung der AltholzV),
 - teerhaltige Produkte (z.B. Dachbahnen, Isolieranstriche/-pappe, Dampfsperren unter Estrich, Klebstoffe für Parkettböden) ñ ohne analytischen Nachweis der Nichtgefährlichkeit (PAK von < 100 mg/kg; Benzo(a)pyren < 50 mg/kg),
 - asbesthaltige Baustoffe.
- Ggf. anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß der Verordnung über die Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz ñ Altholzverordnung (AltholzV) ñ vom 15.08.2002 (BGBl. I S. 3302) in der zurzeit gültigen Fassung ordnungsgemäß zu entsorgen. Bau- und Abbruchholz kann gefährlicher Abfall sein und ist dann dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig 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).
- die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 NachwV zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form.
- Für die Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S. 4043) sind dabei zu beachten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung otsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Sollten im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen, sind im Bereich der Wohnbebauung, die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
- Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2. Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlastverdachtsflächen bekannt. Das Umweltamt, SG Bodenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld gibt folgendes bei Erdarbeiten zu beachten:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (geruchliche oder optische) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 des Bodenschutz-Ausführungs-Gesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG) vom 2. April 2002).
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. 11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen.

Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes gibt es folgenden Hinweis:

- Durch vorgesehene Baumaßnahmen entsteht eine Versiegelung des bisher offenen Bodens. Nach § 1 Abs. 1 des Bodenschutz- Ausführungsgesetzes Sachsen- Anhalt (BodSchAG LSA) vom 2. April 2002 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3. Vermessungs- und Katasterwesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahmen darauf hin, 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) 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.
- Zusätzlich ist bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

4. Bergbau / Geologie

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt teilt in seiner Stellungnahme mit, dass für den beanspruchten Bereich der Baumaßnahme entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen werden.

E Geplante bauliche Nutzung

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

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

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

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

Werbeanlagen

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

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

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

F Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

Im Planungsbereich befinden sich Trinkwasser- und Erdgasniederdruckleitungen sowie ELT- und Steuerkabel der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Zur Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen, bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen wird auf die Technischen Richtlinie ñ Leitungsschutzanweisung, Stand 16.04.2012 (gültig ab 01.01.2013) sowie der Technischen Mitteilung GW 125 zur Beachtung hingewiesen.

1. Verkehrserschließung

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

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

2. Trinkwasser

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

Die Versorgung mit Trinkwasser ist technisch und wirtschaftlich seitens der Netzgesellschaft Bitterfeld-Wolfen gegen. Dies gilt auch für die Erweiterung durch Baufeld 6.

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

3. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

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

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

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das Regelwerk ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung als Besonderes Wohngebiet und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf im Bebauungsplangebiet angegeben:

Zahl der Vollgeschosse > 3	
Geschossflächenzahl von 0,7 ÖGFZ Ö1,2	
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden
Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 192 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden

Im o.g. Technischen Regelwerk werden die Begriffe Grundschutz und Objektschutz wie folgt definiert:

- Grundschutz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschutz hinausgehender Objektbezogener Brandschutz
 - z.B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, z.B. zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung brennbarer oder leicht entzündbarer Stoffe
 - für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z.B. Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser
 - für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen wie Aussiedlerhöfe, Raststätten

Der Grundschutz ist von den Städten/Gemeinden zu gewährleisten. Sind die für den Grundschutz vorgeschriebenen Löschwassermengen nicht aus anderen Quellen, wie offenen Gewässern, Löschwasserteichen, Löschwasserbehältern oder Brunnen bereitzustellen, nehmen die Gemeinden für die Vorhaltung des Löschwassers die Wasserversorgungsunternehmen (WVU) in die Pflicht. Das WVU ist dann angehalten, die Grundschutzmengen über sein Rohrnetz zu gewährleisten. Es besteht für das WVU keine Verpflichtung, auch das Wasser für den sogenannten Objektschutz vorzuhalten.

Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH als zuständiger Versorgungsträger haben in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Löschwasserversorgung im Umkreis von 300 m mit 48 m³ /h Grundschutz sichergestellt werden kann.

Der o.g. Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Es ist Sache des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten, Vorsorge für das erhöhte Risiko zu treffen und unabhängige Einrichtungen zu schaffen. Im Rahmen von zukünftig geplanten Baumaßnahmen sind die zuvor genannten, gegebenen Möglichkeiten zur Sicherstellung der ggf. über die von der Gemeinde geleistete Grundversorgung hinausgehenden Löschwassermenge heranzuziehen.

4. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

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

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

Der AZV teilt in seiner Stellungnahme mit, dass die Entsorgung des Abwassers im Trennsystem erfolgt. Die Schmutzwasserentsorgung der bereits bebauten Grundstücke Am Schulhof 1-7 erfolgt über das öffentliche Netz. Die Abwasserentsorgung des Baufeldes 6 kann nach Antragstellung über die Bestandsanlagen in der Eisenbahnstraße erfolgen.

Die Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist nur bedingt möglich. Die Straßenentwässerung der vorhandenen Verkehrsfläche Am alten Schulhof ist an den Regenwasserkanal der Eisenbahnstraße angeschlossen. Das Niederschlagswasser der anderen privaten Flächen ist auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen (Versickerung).

5. Elektroenergieversorgung

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

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

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH teilt mit, dass die zukünftige Bebauung im Baufeld 6 mit Elektro-Energie erschlossen werden kann. Zu den bestehenden Versorgungsleitungen sind die festgelegten DIN-VDE-Abstände einzuhalten. Der Mindestabstand von Gebäuden zur Trafostation beträgt 4 m.

6. Erdgas

Die zukünftige Bebauung im Baufeld 6 kann mit Erdgas erschlossen werden.

G Naturhaushalt

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

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

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

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

1. Eingriffsregelung

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

2. Baumschutzsatzung

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

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

3. Grünordnerische Zielstellung

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

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

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

4. Schutzgüter

Boden

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

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

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

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

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

Wasser

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

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

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

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

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

Klima, Luft, Lärm

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

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

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

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

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

Landschaftsbild

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

Es ist gefährdet durch:

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

H Umweltschutz

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

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

Schutzgut Mensch

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

Schutzgut Wasser

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

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

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

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

Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

Schutzgut Landschaft

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

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

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

I Artenschutzrechtliche Vorschriften

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen besonders und streng geschützten Arten. Streng geschützte Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, d.h. jede streng geschützte Art ist auch besonders geschützt.

Streng geschützte Arten

1. Arten, die in der Artenschutzverordnung (BArtSchV) in Spalte 2 aufgeführt sind
2. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
3. Arten, die im Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 aufgeführt sind

Besonders geschützte Arten

1. Alle streng geschützte Arten
2. Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang B der EG-VO Nr. 338/97 aufgeführt sind
3. Europäische Vogelarten (alle in Europa wild lebende Vogelarten)

Im § 44 des BNatSchG wird der Umgang mit besonders geschützten Tierarten geregelt. Es gelten folgende Verbotstatbestände:

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG:	Verbot wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, sie zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
-----------------------------	---

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG	Verbot, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG:	Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG:	Verbot, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Die Betroffenheit europäischer Vogelarten ist nicht auszuschließen. Zumindest das im Plangebiet befindliche Gehölz dürfte als Nist-, Brut-, Nahrungs- und Zufluchtsraum für einige europäische Vogelarten dienen. Eine vorübergehende Störung solcher Arten bei Bauausführung ist nicht ausgeschlossen. Tiere, die sich dort aufhalten oder dort reproduzieren, können jedoch vorübergehend auf andere Bereiche ausweichen. Solange Gehölze erhalten bleiben und die Störung nur vorübergehend ist, bleiben die ökologischen Funktionen auch weiterhin erhalten.

Die Einhaltung der Funktionsfähigkeit von Lebensstätten streng geschützter Arten bzw. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Anhang I der Vogelschutzrichtlinie wird i.d.R. im Planaufstellungsverfahren erörtert und sichergestellt, um die direkte Anwendung der artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren auszuschließen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde kein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In diesem Fall greifen die artenschutzrechtlichen Verbote im einzelnen Baugenehmigungsverfahren.

Auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG wird hingewiesen.

J Immissionsschutz

1. Lärmimmission

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

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

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

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

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

Dem Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 03/2015 Am alten Schulhof (Stand 18.02.2015) war als Anlage die Schallimmissionsprognose Ermittlung der Schallimmission für die Planung B-Plan Nr. 04/91, Wolfen Zentrum Ost, 1. Änderung, Teilgebiet 1 vom 30.04.2002, erstellt durch Schallschutzbüro Diete & Partner GbR aus Bitterfeld beigelegt.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wies in ihrer Stellungnahme zum Entwurf vom 22.05.2015 jedoch darauf hin, dass die o.g. Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2002 als Berechnungsgrundlage für den Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm Prognosedaten für das Jahr 2010 annimmt. Diese Daten sind jedoch nicht mehr als aktuell anzusehen. Sowohl die Verkehrsstärke als auch die Zusammensetzung des Schienenverkehrs haben sich seitdem verändert.

Des Weiteren wurde im Jahr 2013 vom Gesetzgeber die Berechnungsgrundlage (Schall 03) für den Schienenverkehrslärm grundlegend geändert beschlossen. Der sog. Schienenbonus von 5 dB(A), der bisher vom errechneten Beurteilungspegel abgezogen wurde, entfällt seither.

Für eine abschließende Stellungnahme wurde seitens der unteren Immissionsschutzbehörde eine Schallimmissionsprognose für Verkehrslärm mit den aktuellen Prognosedaten bzw. mit entsprechendem Prognosehorizont für den Straßenverkehr (B 184) und für den Schienenverkehr (Strecke Leipzig-Dessau) und mit den aktuell gültigen Berechnungsgrundlagen gefordert.

Der Forderung wurde Folge geleistet. Der aktuelle

- Bericht über die schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 03/2015 Am alten Schulhof der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen vom 10.08.2015, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer

ist der Begründung als Anlage beigelegt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Als maßgebende Lärmemitteln für die Belastung sind die im Westen verlaufende Bundesstraße B 184 (Leipziger Straße) und die im Osten liegende Bahnlinie Bitterfeld-Dessau der Deutschen Bahn AG angegeben. Die Berechnungen wurden für 8 Immissionsorte an den vorhandenen Gebäudefassaden (Immissionspunkte geschossweise) sowie dem unbebauten Baufeld 6 durchgeführt.

Die Berechnung der zu erwartenden Geräuschemissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr (Verkehrslärm) wurde entsprechend den geltenden Normen und Richtlinien durchgeführt. Die einzelnen Ergebnisse für den Schienen- und für den Straßenverkehrslärm wurden energetisch addiert und der Gesamtbeurteilungspegel wurde mit dem Orientierungswert für ein Besonderes Wohngebiet verglichen.

Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten nach DIN 18005 für ein Besonderes Wohngebiet ergab, dass an den betrachteten Außenfassaden der Orientierungswert am Tage eingehalten wird. In der Nachtzeit (von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) treten dagegen hohe Überschreitungen an den den Geräuschquellen zugewandten Gebäudefassaden auf.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass ohne Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Orientierungswerte für ein Besonderes Wohngebiet nach DIN 18005 in der Nacht nicht gegeben ist.

Um einen verhältnismäßigen Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbe- und Verkehrslärm gewährleisten zu können, sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung eines Lärmschutzwalls bzw. Mauer an der Grenze des Grundstückes ist aufgrund der Lage der geplanten und bestehenden Gebäude nicht möglich.

Die Schallimmissionsprognose gibt folgende Vorschläge zur Lärminderung:

- Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird, um einen angemessenen Schallschutz in den Innenräumen zu gewährleisten, der Einbau von Schallschutzfenstern bei den Aufenthaltsräumen in Blickrichtung Straße empfohlen.

In dem o.g. Untersuchungsbericht sind in den Tabellen 14 bis 22 für die jeweiligen Geschosse die Mindestanforderungen bezüglich der Schallschutzfenster tabellarisch aufgeführt.

- Bei Einbau von Schallschutzfenstern an den Gebäudefassaden mit Überschreitung der festgelegten Orientierungswerte in der Nachtzeit von ORW Nacht = 45 dB(A), wird empfohlen, den Einbau einer fensterunabhängigen Lüftung mit vorzusehen.
- Des Weiteren wird empfohlen, dass die Aufenthaltsräume in den Baufeldern 1, 5 und 6 auf der der Hauptgeräuschquellen abgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden (Aufenthaltsräume auf Westseite).

Um einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten, sind die o.g. Vorschläge zur Lärminderung als textliche Festsetzungen formuliert und festgeschrieben. So sind in den Gebäuden auf dem Baufeld 1, 5 und 6 Fenster mit entsprechend in der Tabelle 14, 20, 21 und 22 geforderten Schallschutzklassen 3 bis 4 vorzusehen.

Für die anderen Gebäudefassaden der anderen Baufelder werden keine Festlegungen gefordert, da Fenster der Schallschutzklasse II als regulärer Stand der Technik gelten. Schlaf- und Kinderzimmer (Schlafräume) in den Baufeldern 1 bis 6, sind so anzuordnen, dass ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Ist dies nicht möglich, so sollte eine Zwangslüftung eingebaut werden.

Da in den Baufeldern 1- 5 eine Bebauung schon vorhanden ist und lediglich das Baufeld 6 noch unbebaut ist, gelten die Festsetzungen für alle Baumaßnahmen nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.

Die Vorschläge zur Lärminderung sind als textliche Festsetzungen in der Satzung des Bebauungsplanes zur zwingenden Beachtung in der nachfolgenden Objektplanung verankert.

2. Luftimmission

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

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

K Gewässerschutz

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

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

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

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724).

L Bodenschutz

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

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

M Zusammenfassung

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

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