Anlage 2
290-2016

Begründung
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei" der Stadt Bitterfeld-Wolfen
in der Fassung vom 12.12.2016

ALTE KÄMMEREI
STADT BITTERFELD-WOLFEN
ORTSTEIL GREPPIN
BEBAUUNGSPLAN
DER INNENENTWICKLUNG NR. 01-2017gr
ENTWURF

Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

12.12.2016

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

0.	**VORBEMERKUNGEN**	**4**
1.	**ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**4**
2.	**LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**6**
2.1	**Lage im Stadtgebiet/Eigentumsverhältnisse**	**6**
2.2.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**6**
3.	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**7**
3.1	**Übergeordnete Planungen**	**7**
3.2	**Planungsrechtliche Situation**	**14**
4.	**BESTANDSAUFNAHME**	**15**
4.1	**Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation**	**15**
4.2	**Verkehrserschließung**	**16**
4.3	**Stadttechnische Erschließung**	**17**
4.3.1	Be-/Entwässerung	17
4.3.2	Löschwasser	17
4.3.3	Elektroenergieversorgung	17
4.3.4	Erdgasversorgung	18
4.3.5	Telekommunikation	18
5.	**PLANUNGSKONZEPT**	**18**
5.1	**Städtebauliches Zielkonzept**	**18**
5.2	**Grünordnerisches Zielkonzept**	**20**
5.3	**Verkehrskonzept**	**21**
5.4	**Planungsalternativen**	**22**
6.	**BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**	**23**
6.1	**Art, Maß und Umfang der Nutzungen**	**23**
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	29
6.1.3	Bauweise	30
6.2	**Grünordnung**	**31**
6.2.1	Grünflächen	31
6.2.2	Spielbereiche	31
6.2.3	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	31
6.3	**Verkehrsflächen, Nebenanlagen**	**32**
6.4	**Ver- und Entsorgung**	**35**
6.4.1	Trinkwasserversorgung	35
6.4.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	36
6.4.3	Schmutzwasser	36
6.4.4	Niederschlagswasser	37

6.4.5 Elektroenergieversorgung 38
6.4.6 Gasversorgung 38
6.4.7 Telekommunikation 38
6.4.8 Abfallentsorgung 39
6.5 Altlasten/Ablagerungen 40
6.6 Immissionsschutz 41
6.7 Kampfmittel 42
7.0 UMWELTBELANGE 42
7.1 Rahmenbedingungen 42
7.2 Ziele des Bebauungsplanes 42
7.3 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen 43
7.3.1 Naturraum und Landschaftsbild 43
7.3.2 Pflanzen und Tiere 43
7.3.3 Boden 44
7.3.4 Wasser 45
7.3.5 Klima / Luft 45
7.3.6 Mensch 45
7.3.7 Kultur- und Sachgüter, Denkmale 46
7.3.8 Schutzgebiete 46
7.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes 46
7.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz 47
7.5.1 Anwendung der Eingriffsregelung 48
7.5.2 Anwendung der Baumschutzsatzung 49
7.6 Zusammenfassung 49
8. FLÄCHENBILANZ 50
9. PLANVERWIRKLICHUNG 50
9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes 50
9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes 51
9.3. Kosten 51
10. VERFAHRENSVERMERK 51

0. VORBEMERKUNGEN

Mit der Gründung der Greppiner Werke und der Ansiedlung der Farbenfabrik im 19. Jahrhundert sowie der Entwicklung der chemischen (Kohle-)Industrie in der Region Bitterfeld siedelten sich auch mehr Menschen in Greppin an. Diese Entwicklung führte zu einem akuten Wohnungsnotstand, so dass in den späten 1930er Jahren Greppin durch die "Gagfah-Siedlung Greppin" (Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Angestellte-Heimstätten) erweitert und damit als Arbeiter-Wohn-Gemeinde gestärkt wurde.

In den Nachkriegsjahren hat die chemische Industrie viele Spuren in Greppin hinterlassen. Wegen der hohen Umweltbelastungen, die sich durch die Erweiterung des Industriestandortes immer mehr verstärkten, aber auch um die eigene Wohnsituation zu verbessern, verließen viele Einwohner Greppin. Auch heute umgeben noch große Areale mit Industriegebieten den Wohnort, wenngleich die Belastungen der Umwelt im Rahmen der Sanierungen deutlich zurückgegangen sind.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen, wie die Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG (WSG), sehen daher für den Standort der ehemaligen Gagfah-Siedlung das Potenzial, aber auch das Erfordernis weiterhin Mietwohnungen im unteren Mietpreissegment sowie betreutes Altenwohnen (Servicewohnen) in nennenswertem Umfang im Ortsteil Greppin vorzuhalten.

Ursprünglich war in dieser Hinsicht eine Sanierung der bestehenden Wohngebäude der ehemaligen Gagfah-Siedlung in Betracht gezogen worden. Jedoch vor allem bedingt durch den hohen Grundwasserstand, aber auch durch die nicht sehr hochwertige Bausubstanz der 80 Jahre alten baulichen Anlagen, stellte sich eine Sanierung letztendlich als unwirtschaftlich heraus.

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Ortslage Greppin ist im starken Maße vom bergbaubedingten Wiederanstieg des Grundwassers betroffen. Auch die ehemalige Gagfah-Siedlung wurde in einem Gebiet errichtet, in dem das Grundwasser bereits künstlich abgesenkt worden war. Die deutliche Vernässung der Keller als eine direkte Folge des Grundwasserwiederanstiegs, welche nach Berechnungen der LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH) erst um 2025 zum Abschluss kommen wird, ließen in Reaktion auf die Kellervernässung erforderliche Umbauten der haustechnischen Anlagen oder die alternativen Maßnahmen der Trockenlegung der Kellerbereiche unausweichlich erscheinen. Sie sind vor dem Hintergrund der zu tätigenden Aufwendungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch nicht darstellbar. Eine Fortführung des Wohnstandortes in seiner derzeitigen Struktur ist somit objektiv nicht möglich.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt eine wohnlagenangepasste Entwicklung ihrer Siedlungskerne, auch in ihren dörflichen bzw. durch den Siedlungsbau geprägten Ortsteilen. Die bisherigen Einschätzungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen für die Ortslage Greppin sehen relativ stabile Entwicklungen in den Wohngebieten mit selbst genutztem Eigentum voraus. Dagegen können vor allem Mietwohnungsbestände und damit namentlich die Gagfah-Siedlung unter Veränderungsdruck geraten. Dies betrifft auch jene Mieter, die bislang in der ehemaligen Gagfah-Siedlung Hauptklientel waren, also Mieter mit geringeren Einkommen und kleinem, günstigen Wohnraum. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" soll eine zeitgemäße Antwort auf den nicht von der Hand zuweisenden Veränderungsdruck gegeben werden.

Ziel des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" ist die Erhaltung der Wohnfunktionen für den vorliegenden Teilbereich der ehemaligen Gagfah-Siedlung. Dieser soll in weiterentwickelter, zeitgemäßer Form als Standort für Mietwohnungen daherkommen. Zukünftig sollen hier den, mit dem demografischen Wandel verbundenen, gesellschaftspolitischen Problemen einer älter werdenden Wohnbevölkerung und deren zunehmendem Bedarf an barrierefreien und preisgünstigen Mietwohnungen entsprochen werden.

Im vorgenannten Sinne eignet sich das Plangebiet in besonderer Weise als Standort für barrierefreies und zugleich preiswertes Wohnen. Der Bodenpreis ist niedrig, die Grundstücke sind erschlossen, die Ortsrandlage ist unverbaut, ruhig gelegen und nicht vom Durchgangsverkehr beeinträchtigt. Gleichzeitig liegt der Ortsteil Greppin zentral zwischen den (Kern-)Ortsteilen von Bitterfeld-Wolfen, welche bspw. in punkto Nahversorgung natürliche Einzugsbereiche des Wohngebietes bilden.

Da ein Bestandsumbau unverhältnismäßig aufwendig und im Ergebnis unwirtschaftlich wäre, ist die Herstellung von barrierefreiem, preiswertem Wohnraum nur im Wege der Neubebauung des Areals möglich. Dies soll durch die konsequente Eingeschossigkeit, einer auf Reihenhaussiedlungsniveau verdichteten Bebauung, der Vermeidung von Gemeinschaftsflächen wie Treppenhäusern, Aufzügen und Fluren in den Baukörpern, durch direkte Zugänglichkeit jeder Wohnung von außen, einer Typisierung der verfügbaren Wohnungsgrundrisse usw. erreicht werden. Der Abbruch des vorhandenen Bestandes stellt sich daher für die Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung als unumgänglich dar.

Ein Gegenstand des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2015-2025) ist es, im Bereich Greppin den Stadtumbauprozess zu strukturieren und damit den Bereich der ehemaligen Gagfah-Siedlung als Baustein des zukünftigen Wohnungsmarktes der Stadt Bitterfeld-Wolfen auszugestalten. In diesem Zusammenhang befindet sich das vorliegende Plangebiet in einem Stadtumbaugebiet, welches als Umstrukturierungsgebiet und temporäres Fördergebiet verzeichnet ist. Mit Hilfe von Fördermitteln aus dem Programm "Stadtumbau

Ost/Abbruch" sollen die Leerstände beseitigt und die entstehenden Freiflächen für den Neubau, ggf. für preiswertes Wohnen, vorbereitet werden.

Im Hinblick auf das Wohnen ist beabsichtigt, einen neuen, das dörfliche Gefüge ergänzenden, grünräumlich gegliederten Wohnstandort im Mietwohnungssegment nachfragegerecht zu entwickeln. Dabei sollen Interessenten unterschiedlicher Altersgruppen, insbesondere auch anteilig die der Senioren mit entsprechenden Wohnanforderungen, angesprochen und die bestehenden verkehrlichen und technischen Erschließungen auch zukünftig genutzt werden. Zudem ist die ruhige Lage des Geltungsbereiches ein wichtiges Argument, den vorliegenden Standort für diese Art des Wohnens weiterzuentwickeln.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet/Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" befindet sich im Osten von Bitterfeld-Wolfen, im zwischen Bitterfeld und Wolfen gelegenen Ortsteil Greppin. Er ordnet sich auf der östlichen Seite der Auenstraße zwischen dem Straßenzug "Platz des Friedens" und der Wohnbebauung im Bereich der Goethe- und Kantstraße in den bestehenden Siedlungskontext ein. Das Plangebiet ist als vollintegrierter Bestandsstandort durch die Bebauung der ehemaligen Gagfah-Siedlung geprägt, deren Wohngebäude gegenwärtig hohen Leerstand aufweisen.

Somit handelt es sich überwiegend um einen ungenutzten und das städtebauliche Gefüge mit sich verstärkenden "trading down – Effekten" negativ beeinflussenden Stadtraum innerhalb des Ortsteiles Greppin, ohne positiv besetzte stadträumliche Adresse bzw. Ausstrahlung.

Bis auf die südlichen Flurstücke 38 und 41, Flur 6 der Gemarkung Greppin, welche an die Goethestraße angrenzen, befinden sich die Flurstücke des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes im Eigentum der Wohnstättengenossenschaft Bitterfeld-Wolfen eG (WSG). Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 45, 316, 324 der Flur 6, Gemarkung Greppin, welche derzeit öffentliche Verkehrsflächen sind. Die genaue Abgrenzung sowie die Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 4,00 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch Wohnbebauung entlang des Straßenzuges Platz des Friedens mit Nebengelass, dem Platz des Friedens sowie einem Garagenstandort,
- *im Osten* durch die Auenstraße und daran anschließende Flächen für die Landwirtschaft,
- *im Süden* durch die Goethestraße und Wohngebäude südlich der Goethestraße und
- *im Westen* durch die Kantstraße und Wohnbebauung angrenzend an die Kantstraße.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Zum 01.07.2007 fand die Fusion zur Stadt Bitterfeld-Wolfen statt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hatte zum 31.12.2015 40.480 Einwohner[1]. Davon lebten im Stadtteil Greppin rund 2.375 Menschen (Stand 2014). Für den Horizont 2030 weist die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose eine Größenordnung von 35.212 Einwohnern für die Doppelstadt aus. Der Ortsteil Greppin stellt sich dabei als vergleichsweise stabil dar, was insbesondere auf den hohen Anteil an privat genutztem Wohneigentum zurückzuführen ist. Zur Stärkung des Ortsteiles spielt jedoch ebenso der Mietwohnungsanteil eine wichtige Rolle. Hierfür bedarf es besonderer Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohnstandortes, mit Blick auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort Bitterfeld-Wolfen, welche mit der geplanten Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" unterstützt werden sollen.

3.1 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

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 ST 2010, Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum.

Die räumliche Abgrenzung der Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung; für die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg". Dabei stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen als "zweikerniger" Zentraler Ort eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion dar.

[1] Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Daraus resultiert die besondere Abgrenzung des Mittelzentrums, welche aus zwei räumlich getrennten Teilbereichen – der Ortsteile Bitterfeld und Wolfen – besteht. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen ist in der Beikarte A.1 zum STP DV festgelegt. Demzufolge befindet sich der Ortsteil Greppin außerhalb dieser Abgrenzung.

Entsprechend besitzt der Ortsteil Greppin keinen zentralörtlichen Status. Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP ST 2010, Z 24).

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgrund der Planinhalte als nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend dar, damit geht die Stadt davon aus, dass sich der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes zeigt.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung orientiert auf eine Weiterentwicklung des bestehenden Wohnstandortes durch eine Wiedernutzbarmachung im Sinne der Nachnutzung von Flächen, die durch einen bevorstehenden Abbruch von Wohngebäuden auch zukünftig als Mietwohnstandort einen wichtigen Baustein des Wohnungsmarktes im Ortsteil Greppin, aber auch des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen darstellt. Damit ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und weist ein im Umfang angemessenes Maß an Wohnraum im in Rede stehenden Bereich des Ortsteiles Greppin auf. Damit wird dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung insbesondere mit dem Ziel, sozialen Wohnraum sowie anteilig Wohnraum für betreutes Altenwohnen (Servicewohnen) zu schaffen, Rechnung getragen.

Des Weiteren ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen gemäß Ziel 58 des LEP ST 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgesetzt. Diese bereits vorhandenen Standorte sind gemäß Landesentwicklungsplan entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

In rund 1.000 m Entfernung in nördlicher Richtung beginnt das Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Mulde" (Ziel 123 LEP ST 2010). Die Region im Bereich der

Goitzsche wurde als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung im LEP ST 2010 (G 142 Nr. 3 "Goitzsche") festgelegt. Es befindet sich in ca. 3.000 m Entfernung in östlicher und südlicher Richtung zum Plangebiet.

In ca. 200 m Entfernung in südwestlicher Richtung verläuft eine überregionale Schienenverkehrsverbindung.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen kann keine erheblichen Auswirkungen auf die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" aus den vorweg genannten landesplanerischen Festlegungen erkennen.

Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W), in Kraft seit 24.12.2006, vor. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den zwischenzeitlich geänderten Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) anzupassen, ist die Aufstellung eines Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge erfolgt. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" steht aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen ebenso im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. V "Mulde" gemäß Ziel 5.3.3.3 REP A-B-W befindet sich in rund 1.000 m Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung, woraus sich keine Beeinträchtigungen ergeben.

Gemäß dem Ziel 5.5.3.4 REP A-B-W beginnt in ca. 2.200 m Entfernung östlich des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems "Flusslandschaft Elbe und Mulde". Widersprüche zu den vorliegenden Planungszielen ergeben sich hieraus ebenfalls nicht.

Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (Planstand: 1. Entwurf vom 27.05.2016) wurden berücksichtigt. Hinzutritt in dem 1. Entwurf die Lage des Bebauungsplanes der Innenentwicklung teilweise im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz, dies betrifft jedoch weite Teile des östlichen Siedlungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Entsprechend liegt das Plangebiet außerhalb der gemäß Verordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 99 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt), jedoch im Bereich der gemäß Hochwassergefahrenkarten gesicherten Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 100 Abs. 1 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt). Demnach bleibt auch nach Realisierung der zzt. im Bau befindlichen Deichtrassen, die die Ortsteile Greppin, Wolfen und Bobbau besser gegen Hochwasser schützen sollen, das Restrisiko bei noch höherem Extremhochwasser (HQ 200) oder einem Versagen bzw. Bruch der Deiche. Widersprüche zu den Planinhalten resultieren hieraus nicht.

Flächennutzungsplan

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 "Alte Kämmerei" Wohnbauflächen dar.

Die Bauflächendarstellung verfügt darüber hinaus über eine Signatur in Form einer überlagernden Darstellung zum allgemeinen Maß der baulichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, welche für den Geltungsbereich "Baugebiete mit erhöhtem Grünanteil/Stadtumbaugebiete gemäß § 171b BauGB" darstellt. Eine Erläuterung dieser Signatur erfolgt entsprechend in der Begründung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Mit der anteilig überlagernden Darstellung im Flächennutzungsplan als Stadtumbaugebiet mit erhöhtem Grünanteil werden insgesamt ca. 201 ha überwiegend Wohnbaufläche gekennzeichnet, innerhalb der in den kommenden Jahren eine Auflockerung der bestehenden Strukturen neben der Reduzierung des Leerstands zu einer grundsätzlichen Verbesserung der Wohnqualität beitragen soll. Die Bereiche zielen mit einer Reduzierung der Bebauungsdichte auf eine Erhöhung des Grünanteils der abgegrenzten Flächen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden im Ortsteil Greppin keine neuen Bauflächen ausgewiesen, was mit dem hohen Leerstand der ehemaligen Gagfah-Siedlung begründet wird, der zudem Stadtumbaumaßnahmen erfordert. Die zu erwartenden Rückbauflächen könnten demnach perspektivisch auch wieder für Neubauten genutzt werden. Inwieweit das sinnvoll ist, sollte entsprechend den Ausführungen in der Begründung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK 2015-2025) mit den Wohnungsunternehmen untersucht werden.

Die Wohnbedarfsprognose des Flächennutzungsplanes, die auf den Aussagen des GINSEK 2006[2] basiert, zeigt für Greppin nur auf den Rückbauflächen

[2] GINSEK 2006: Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld-Wolfen-Greppin

ein Neubaupotenzial. Weiter wird festgestellt, dass der Ortsteil Greppin über keine geplanten Wohnstandorte verfügt und dass ein Neubau auf die zurückzubauenden Flächen zu beschränken ist.

Im GINSEK 2006 wurde ermittelt, welcher Rückbauumfang an Wohnfläche erforderlich wäre, um eine verträgliche Leerstandsquote unter den seinerzeit verfügbaren Prognosen zu erreichen. Die Rückbaumaßnahmen finden sich nicht unmittelbar in den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wieder. Es geht vorrangig um eine Umstrukturierung der vorhandenen, dicht bebauten Flächen zur Verbesserung der Wohnqualität.

Für Greppin und damit für die ehemalige Gagfah-Siedlung wird in der Begründung des Flächennutzungsplanes ein Rückbaupotenzial von 165 Wohnungen auf zukünftig 111 Wohnungen bis zum Jahr 2020 formuliert. Die seitens der Wohnungsunternehmen im Flächennutzungsplan verorteten Rückbaukapazitäten entsprechen mehr als der Hälfte des Bestandes, weiteres Potenzial wurde nicht gesehen; entsprechend ist die gesamte Siedlung gekennzeichnet.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht der entwicklungspolitischen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung im Stadtgebiet und stellt sich dementsprechend im Ergebnis als aus dem Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen entwickelt dar.

Abweichende Darstellungen im Flächennutzungsplan mit dem Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ergeben sich hinsichtlich des allgemeinen Maßes der baulichen Nutzung, da eine Umstrukturierung im Sinne der Erhöhung des Grünflächenanteils vorzusehen ist. Jedoch wird auch auf die Konkretisierung der Umstrukturierung im STEK 2015-2025 verwiesen, welches sich zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes noch in Aufstellung befand.

Das GINSEK 2006 diente als gemeinsame Willensbekundung zu den Grundzügen der Stadtentwicklung und stellte mit den getroffenen Aussagen die Grundlage für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen dar, welcher 2012 rechtswirksam wurde und die Entwicklungsorientierung für den Geltungsbereich berücksichtig hat.

Aufgrund der fortschreitenden Entwicklungen wurde die Fortschreibung des GINSEK 2006 erforderlich. Da der in den letzten Jahrzehnten prägende Bevölkerungsverlust durch Abwanderung seit einigen Jahren deutlich abebbt, prägt zunehmend der demografische Wandel die Entwicklung der Einwohnerzahl. Gegenwärtig sind Bevölkerungsverluste überwiegend auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen. Dies greift das STEK 2015-2025 auf.

Stadtentwicklungskonzept

Das "Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2015-2025" (STEK 2015-2025) wurde am 03.02.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i. V. m. § 171b BauGB) durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen mehrheitlich beschlossen. Mit dem STEK 2015-2025 wird das GINSEK 2006 – Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld-Wolfen-Greppin – ersetzt.

Im GINSEK 2006 selbst wurden grundsätzliche Aussagen für eine zukünftige gemeinsame Stadtentwicklung formuliert, so dass der Stadtumbauprozess von außen nach innen zu gestalten ist; außen liegende Siedlungsstandorte langfristig aufzugeben sind und eine Perforation der Stadt zu verhindern ist. Ein weiterer Punkt benennt, dass im Interesse der organisierten Wohnungswirtschaft der Stadt Bitterfeld-Wolfen neben weiteren Rückbaumaßnahmen, Neu- und Umbauvorhaben konzipiert werden müssen, mit dem Ziel der Schaffung einer stabilen und heterogenen Versorgung der Stadt mit Wohnraum, auch in den Ortsteilen. Im Ergebnis wurde die ehemalige Gagfah-Siedlung im GINSEK 2006 als Umstrukturierungsgebiet priorisiert und damit nicht als Siedlungsaufgabe mit weitgehendem Rückbau.

Im STEK 2015-2025 betont die Stadt Bitterfeld-Wolfen das Hauptziel, die Rolle als führender Wirtschaftsstandort des Landes Sachsen-Anhalt auszubauen und damit weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Für diesen Prozess wird die Fachkräftesicherung als unabdingbar aufgezeigt, was nur einhergehen kann mit einer Stabilisierung der Einwohnerzahl. Dafür ist die weitere Entwicklung der Stadt zum attraktiven Wohnstandort für Familien, Senioren und Berufspendler erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung sieht sich diesem Ziel verpflichtet und wird einen wichtigen Beitrag in Form der Bereitstellung entsprechenden Mietwohnraumes leisten. Zum einen sind die Zentren der Doppelstadt zu stärken und aktivieren, insbesondere im Hinblick auf die Daseinsvorsorgeaufgaben eines Mittelzentrums. Zum anderen betont das STEK 2015-2025, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen sich auch zukünftig als polyzentrale Stadt entwickeln soll. Demnach müssen auch die dörflich geprägten Zentren eine eigene, der jeweiligen Funktion entsprechende Entwicklung erfahren.

Der Bedarf an Wohnraum kann größtenteils durch Entwicklungen im Innenbereich (Nachverdichtung) gedeckt werden. Neben individueller Neubebauung in attraktiven Wohnlagen (Seenähe) betont das STEK 2015-2025, dass es auch erforderlich ist, ausreichend Flächen für preiswerteren und dennoch dem heutigen Standard entsprechenden Wohnraum vorzuhalten und dies in Bereichen vorhandener Ortsteile, die nachhaltig und langfristig als gesichert angesehen werden. Damit sollen die Ortsteile als attraktive Wohnungsstandorte für die Bevölkerung aller Alters- und Einkommensklassen weiterentwickelt werden.

Gemäß STEK 2015-2025 wird aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der organisierten Wohnungswirtschaft (in dem Fall die WSG eG) die ehemalige Gagfah-Siedlung als prioritäres Entwicklungsgebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen gesehen, der wesentliche Entwicklungsschwerpunkt liegt in der Anpassung der vorhandenen Wohnungsbestände an die sich entwickelnde Bewohnerzahl und die Altersstruktur der Bewohner. Dieses ist als Fördergebiet im STEK 2015-2025 dargestellt.

Gemäß dem STEK 2015-2025 sollen mit Hilfe von Fördermitteln die Leerstände der ehemaligen Gagfah-Siedlung beseitigt und die entstehenden Freiflächen für den Neubau kleinerer Wohnbereiche, ggf. auch für preiswertes Wohnen im Alter, vorbereitet werden. Eine zweite, im Bereich der Gagfah-Siedlung operierende Eigentümergesellschaft hat ihre Bestände außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes saniert und gut vermietet.

Im Rahmen des STEK 2015-2025 erfolgte eine Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtumbau mit Prioritäten. Dazu wurden Investitionsschwerpunkte für die Jahre 2013 bis 2025 der organisierten Wohnungswirtschaft gebietsbezogen formuliert. Die Wohnungswirtschaft steht in den kommenden Jahren vor immer größer werdenden Aufgaben und Problemen: Älter werdende Bewohner, Rückgang der Bevölkerung, Segregation an einzelnen Standorten, immer größer werdende bauliche Auflagen und notwendige Abbrüche sorgen für wirtschaftliche Probleme in den Unternehmen. Mit der Neustrukturierung von Fördergebieten in Bitterfeld-Wolfen im Rahmen des STEK 2015-2025 wurden die notwendigen Voraussetzungen für die Unterstützung der Unternehmen, wie auch der notwendigen städtischen Investitionen definiert. Neben dem Abbruch leer stehender Wohnungen sind Modernisierungen in der Bausubstanz und Schaffung neuer, zukunftsfähiger Wohnungen ebenso Schwerpunkte, wie der barrierefreie Umbau vorhandener Wohngebäude. Demnach stellt sich Greppin u. a. als Förderkulisse der Dorferneuerung dar und darüber hinaus die ehemalige Gagfah-Siedlung als temporäres Stadtumbaufördergebiet.

Der Eigentümer (WSG eG) sieht die Bestände als nicht zukunftsfähig an und plant den Abbruch von 258 Wohneinheiten sowie eine Neubebauung mit preiswerten Wohnungen. Daraus resultiert gemäß den Ausführungen im STEK 2015-2025 die Bewertung als gegenwärtig problematische Siedlung, in Verbindung mit der benannten Möglichkeit einer eingeschossigen Neubebauung, unter Nutzung der vorhandenen Erschließung.

Die weiteren Bereiche des Ortsteiles Greppin zeichnen sich durch einen hohen Eigentümeranteil aus und dies führt zu recht stabilen Einwohnerzahlen. Das Durchschnittsalter in Greppin liegt bei 47 Jahren (2014), in der ehemaligen Gagfah-Siedlung bei 50 Jahren, und damit im oberen Bereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

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 vollständig 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 "Alte Kämmerei" Wohnbauflächen dar. Die vorliegende Planung zielt zudem ab auf die strategische Übereinstimmung der informellen Planungsebene des STEK 2015-2025 (selbstbindend beschlossene sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) mit dem vorliegenden formellen Planungsinstrument des Bebauungsplanes.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht somit im Ergebnis der zum STEK 2015-2025 geführten Diskussionen mit der Öffentlichkeit, aber auch ausgewählten Behörden, 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 fragestellenden 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 Wohnstandortes an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, sind die Voraussetzungen erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 Umweltprü-

fung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a 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 für den kooperierenden Investor, welche die Anwendung des § 13a BauGB nahe legen. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens und dem anschließenden zeitnahen Vollzug der Planung zu begünstigen.

Wie vorstehend bereits ausgeführt handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a 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. Im vorliegenden Fall besteht zwar noch eine bauliche Nutzung, diese wird aber aufgrund der zukünftig nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren baulichen Anlagen abgebrochen. Es besteht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein hoher Leerstand. Eine Sanierung ist aus den o. g. Gründen nicht nachhaltig darstellbar.

Wie bereits ausgeführt wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Wohnbauflächen entwickelt. Im STEK 2015-2025, welches die Inhalte des GINSEK 2006 fortschreibt und dieses entsprechend ersetzt, wird für die ehemalige Gagfah-Siedlung eine eingeschossige Neubebauung unter Nutzung der vorhandenen Erschließung als mögliche Option hervorgehoben.

Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise werden daher als erfüllt angesehen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Somit ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" 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. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Baubestand/städtebauliche und naturräumliche Situation

Im Plangebiet befinden sich die Wohngebäude der ehemaligen Gagfah-Siedlung Greppin als unterkellerte Gebäude mit zwei Vollgeschossen. In der

Ausführung handelt es sich um einfachen Mietwohnungsbau (i. S. von Werkswohnungen) mit jeweils 4 bis 12 Wohnungen pro Gebäude. Der überwiegende Bestand innerhalb des Geltungsbereiches wurde in den 1990er Jahren in Teilen "pinselsaniert". Einzelne Häuser erhielten neue Dacheindeckungen, teilweise wurden moderne Fenster eingebaut und nahezu durchgängig die bauseitig vorhandenen Ofenheizungen durch Gaszentralheizungen in den Kellerbereichen ersetzt. Grundsätzlich sind Zuschnitt und Ausstattung der Mietwohnungen baualterstypisch und damit nicht mehr marktfähig.

Im Geltungsbereich befinden sich demnach rund 280 Wohneinheiten in 30 Gebäuden als offene Blockrandbebauung, von denen 28 Gebäude mit 258 Wohneinheiten im Bestand der WSG eG sind und aus den zuvor genannten Gründen abgebrochen werden sollen. Weitere ca. 20 Wohnungen verbleiben in den zwei Gebäuden im südlichen Bereich des Plangebietes und sind in Besitz eines weiteren privaten Eigentümers.

Der Bestand der WSG eG ist derzeit zu ca. 10 % vermietet. Hauptsächlich wurden die Bestandsgebäude aufgrund der baulichen Situation nicht neu vermietet, insbesondere aber auch, da seitens der Eigentümers vordringlicher Handlungsbedarf, wie vor, gesehen wird.

Die sich durch die offene Blockrandbebauung ergebenen Innenhofsituationen sind durch Grünanlagen geprägt, welche von Wegeverläufen durchzogen sind und in Teilen Großbaumbestände besitzen. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der lang andauernden intensiven Nutzung der Vergangenheit eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Trotz der im Bereich der Innenhöfe anzutreffenden Gehölzbestände muss das Plangebiet insgesamt als in seinen natürlichen Eigenschaften überwiegend dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden.

Die vorhandenen Biotoptypen sind als Siedlungsbiotope anzusprechen. Es handelt sich um für ihre Entstehungszeit typische städtische Zieranlagen, Spielflächen, Rasenflächen und Rabatten, zum Teil durchsetzt mit Einzelbäumen, Baumreihen bzw. spontanem Gehölzaufwuchs (ruderalisierte Bereiche) in den bereits länger aus der Nutzung gefallenen Bereichen.

4.2 Verkehrserschließung

Die Straßenzüge der Kantstraße und des Platzes des Friedens begrenzen das Plangebiet nördlich und westlich sowie die Goethestraße und Auenstraße im südlichen und östlichen Bereich. Die Heinestraße verbindet die Auenstraße mit der Straße "Platz des Friedens" und die Schillerstraße erschließt die Wohngebäude durch ihren zentralen Verlauf im Plangebiet. Entlang der Heinestraße, der Schillerstraße, der Goethestraße und der Straße "Platz des Friedens" befinden sich Parkbuchten, in denen in Schräg- oder Längsaufstellung zur Fahrbahn geparkt werden kann. Darüber hinaus befinden sich entlang der Auenstraße und der Kantstraße straßenbegleitend Stellplätze für den ruhenden

Verkehr. Damit stellt sich der Stellplatzumfang im Plangebiet gegenwärtig als ausreichend dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt, in Bezug auf die äußere Anbindung, über die Auenstraße und über die Straße "Platz des Friedens". Die genannten Straßen sind kommunale Straßen in Baulastträgerschaft der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Über die Straße "Platz des Friedens" wird das Plangebiet an den Ortskern von Greppin und den Haltepunkt der Bahn angebunden und über die Auenstraße die Kreisstraße K 2068 und darüber hinaus das überörtliche Straßenverkehrsnetz erreicht.

Straßenbegleitend sind im Geltungsbereich abschnittsweise Fußwege vorhanden, welche für Parkbuchten oder straßenbegleitende Stellplätze auf der Fahrbahn unterbrochen werden.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches in nördlicher Richtung, in der Waldstraße des Ortsteiles Greppin verlaufen Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Hier befinden sich auch die nächstgelegenen Haltestellen. Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig nicht von Buslinien des ÖPNV durchfahren. In rund 400 m Entfernung in westlicher Richtung befindet sich der Bahnhof Greppin als Haltepunkt des Schienennahverkehrs mit Anbindung nach Dessau-Roßlau, Halle (Saale) und Leipzig.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Be-/Entwässerung

Trink- und Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßenräumen des Plangebietes, wovon Hausanschlussleitungen zu den bestehenden Wohngebäuden führen. Die Regenentwässerung der Verkehrsflächen erfolgt als Trennsystem über entsprechende Leitungen.

4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgungsleitungen des Plangebietes befinden sich straßenbegleitend und überwiegend als Freileitungen zur Versorgung der dort befindlichen Wohngebäude. Eine Mittelspannungsleitung verläuft unterirdisch im südlichen Bereich des Plangebietes, nördlich angrenzend an die Goethestraße im Bereich der Fußwege. Im Verlauf der Leitung befindet sich in der Goethestraße eine Netzstation. Im weiteren Verlauf führt diese Leitung im Bereich der Kantstraße nach Norden, außerhalb des Plangeltungsbereiches.

4.3.4 Erdgasversorgung

Innerhalb der Verkehrsflächen der Heinestraße verläuft eine Hochdruckgasleitung (Ferngasleitung). Eine Erdgasversorgung im vorliegenden Plangeltungsbereich erfolgt über Gasleitungen, die sich innerhalb der Straßenverkehrsflächen befinden.

4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich ebenfalls in den Straßenräumen des Plangebietes zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie 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.

Auf einer Teilfläche der ehemaligen Gagfah-Siedlung in Greppin, deren Gebäude weitgehend leer stehen und deren dringend notwendige Kernsanierung im Hinblick auf die nach heutigen Ansprüchen kaum nutzbaren Grundrisse unwirtschaftlich erscheint, soll anteilig eine auf die speziellen Bedürfnisse von Menschen mit geringen Einkommen ausgerichtete Mietwohnungsanlage im Sinne des sozialen Wohnungsbaus entstehen. Darüber hinaus ist für einen Teil des Wohngebietes betreutes Altenwohnen als sog. Servicewohnen (s. Kap. 6.1.1) vorgesehen.

Auch das Umfeld ist in punkto Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen gut aufgestellt, so dass sich die entsprechenden Einrichtungen der Daseinsvorsorge in kurzen, zu Fuß erreichbaren Distanzen befinden. Damit ist es auch für den Personenkreis der Senioren möglich, auf kurzem Wege diese Orte der Versorgung, aber auch der gesellschaftlichen Teilhabe zu erreichen. Hierzu wird, nach gegenwärtigem Projektstand, eine zugehörige soziale Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in Form eines Service- und Gemeinschaftsgebäudes im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dem betreuten Altenwohnen nutzungsseitig zugeordnet werden.

Günstige, moderne Wohnung für Alleinerziehende, Starterhaushalte, behinderte Menschen und Senioren mit entsprechenden Anforderungen sind häufig schwer zu finden. Daher ist ein Zweck der sozialen Wohnraumförderung die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt.

An Stelle der derzeitig vorhandenen, sehr weitständigen, zweigeschossigen Einzelhäuser ist ein verdichtetes Wohnquartier aus eingeschossigen Wohnungen geplant. Zur Versorgung bzw. Betreuung des Anteils an älteren Bewohnern, aber auch als Bezugspunkt und Servicebereich für jüngere Bewohner, soll ein Service- und Gemeinschaftshaus integriert werden, in dem nicht nur Dienstleister für Haushalt und Pflege stationiert sind, sondern auch eine Apotheke und eine Arztpraxis ermöglicht werden sollen. Darüber hinaus ist auch ein Angebot an Gruppen- oder Aufenthaltsräumen vorgesehen, das insbesondere Begegnungen zwischen den verschiedenen Generationen der Wohnsiedlung ermöglichen soll, aber auch mit den Bewohnern angrenzender Bereiche von Greppin. Dieses Service- und Gemeinschaftshaus soll daher nach gegenwärtigen Vorstellungen des entwicklungstragenden Eigentümers als Bindeglied zu den umliegenden Bereichen von Greppin am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes positioniert werden, gegenüber einer Querverbindung zur Walther-Rathenau-Straße. Es soll einen kleinen, mit den Wohngassen gut vernetzten Quartiersplatz einschließen, der als Treffpunkt und Veranstaltungsort dienen kann.

Das städtebauliche Konzept interpretiert das Thema der "Gasse" und orientiert die Wohneinheiten auf gemeinsame, kommunikative Erschließungsräume, die innerhalb des Gesamtquartiers Nachbarschaften definieren und maßstäbliche Einheiten ausbilden. Eine wichtige funktionale Rolle in der Siedlungsstruktur spielen die in Nebengelassen zusammengefassten Abstellräume. Als gliedernde Elemente verbinden sie benachbarte Gassen und definieren kleine Nischen und Platzräume mit individuellen Aufenthaltsqualitäten. Den gegenwärtigen Stand der hierzu planverfahrensbegleitend entwickelten Projektplanung zeigt das als Anlage dieser Begründung beigegebene Nutzungsbeispiel, wenngleich es sich hierbei nicht um eine rechtsverbindliche Darstellung handelt.

Das Wohnungsangebot soll im Interesse einer lebendigen Mischung unterschiedlicher Mieter 1-, 2- und 3-Raumwohnungen umfassen, die ebenso wie sämtliche Erschließungswege barrierefrei ausgestaltet sind. In welchem Umfang behindertengerechte Wohnungen integriert werden können, ist im Rahmen der weiteren Projekt- und Kostenplanung zu klären. Das Projekt ist mit seinem sozialen Anspruch, qualitätsvollen, aber bezahlbaren Wohnraum für alle Altersgruppen zu schaffen, aber auch in einem Teilbereich dem besonderen Wohnbedarf für alte Menschen zu entsprechen, und die Bedürfnisse nach Kommunikation und Gemeinschaft zu berücksichtigen, ein wichtiger Baustein zielgruppenorientierter Wohnungsangebote und damit der Angebote der Daseinsvorsorge im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Damit kann über die städtebauliche Zielstellung auch zukünftig für unterschiedliche Lebensvorstellungen adäquater Wohnraum auf niedrigem Mietniveau angeboten werden.

Entsprechend erfolgten bereits in der Vergangenheit umfassende Auseinandersetzungen für die Nachnutzung des Plangeltungsbereiches und die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen Aufwertung und damit Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes. Die im Zusam-

menhang mit der Nachnutzung des Gebietes erforderlichen Abbrüche eröffnen erst die Möglichkeit, um zu einer erforderlichen Neubewertung des Standortes zu kommen und schließlich eine identitätsstiftende Weiterentwicklung (neue Adresse) des Mietwohnungsstandortes zu begründen.

So sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen es als zielführend, eine Neubebauung – unter Berücksichtigung nachhaltiger Baustoffe und Wohnformen – für den vorliegenden Bereich anzustreben. Ziel der Neubebauung ist desweiteren ein Verzicht auf Räume unter der Erdoberfläche, da die Grundwassersituation der Tagebauregion hierfür einen entsprechenden, wirtschaftlich bedeutsamen Aufwand erfordern würde. Die Funktion von Keller- bzw. Abstellräumen wird daher in Form o. g. Nebengelasse erfolgen und vorzuhalten sein.

Die verbliebenen Mieter am Standort sind gegenwärtig durchschnittlich höheren Alters. Jenen soll auch zukünftig im gewohnten Umfeld Wohnraum zu angemessenen Mietpreisen angeboten werden. Dennoch bietet es sich an, diese Ortsrandlage baulich entsprechend neu zu prägen und im Interesse einer alternden Gesellschaft, aber auch der Belange jüngerer Bewohner (Kinderwagen), eine vollständige barrierefreie Wohnanlage zu verwirklichen.

Die Neuentwicklung eines Wohnstandortes soll i. V. m. mit Wohnumfeld aufwertenden Maßnahmen am Ortsrand von Greppin erfolgen. Dabei geht es darum, für die ehemalige Gagfah-Siedlung eine neue Adresse entstehen zu lassen (verkehrsarm und barrierefrei). Im Hinblick auf die Wohnbebauung soll sich der städtebauliche Maßstab auf dörflich-kompakte Strukturen orientieren, aber auch mittels der offenen, durchgängigen Gassen der Ortsrandsituation gerecht werden. Die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden zur städtebaulichen Gliederung mit in die Planung einbezogen. Die zukünftigen Wohngebiete orientieren sich an deren Verlauf.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Ein wesentliches Anliegen zur Herausbildung einer unverwechselbaren Wohnadresse im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen ist die Durchgrünung des Plangebietes i. S. einer wohnbezogenen Grünstruktur, in Ergänzung der baulichen Nutzung.

Ziel ist es, dass es trotz der überwiegenden Eingeschossigkeit und einer im Sinne der sozialen Wohnraumförderung für günstigen Wohnraum erforderlichen Bebauungsdichte dennoch Raum für gemeinschaftliche Grünflächen/ Freiflächen gibt, die eine gute Belichtung und Durchlüftung erlauben und dennoch auf eine klare städtebauliche Fassung des Ortsrandes orientieren. Dazu sollen v. a. die durch die o. g. Nebengelasse im Zusammenhang mit den Wohngebäuden entstehenden (langgestreckten) Freiräume dienen.

5.3 Verkehrskonzept

Ausgehend von den bereits vorhandenen Erschießungsstraßen sieht das verkehrliche Konzept private Wege zur Erschließung der einzelnen Wohnungen vor. Diese stellen eine Art "offene Flure" dar und werden wie dörfliche bzw. kleinstädtische Gassen bzw. als Wohnwege angelegt, welche das Gemeinschaftsgefühl und die Kommunikation zwischen den Mietparteien fördern sollen.

Für die Entwicklung eines hohen Wohnwertes ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Da diese sich gegenwärtig bereits als gering darstellt, ist das bisherige verkehrsorganisatorische Konzept im Plangebiet aufzugreifen und im vorgenannten Sinne an die neuen städtebaulichen Anforderungen anzupassen. Quell- und Zielverkehre (motorisierter Anliegerverkehr) sollen die hauptsächlichen Verkehrsarten darstellen und schwächere Verkehrsarten (Fuß- und Radverkehr) an Attraktivität gewinnen. In dieser Weise sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen die das Plangebiet einfassenden öffentlichen Straßen für die Anforderungen des Verkehrskonzeptes als ausreichend an. Für die zentral verlaufende Schillerstraße orientiert die Stadt Bitterfeld-Wolfen auf einen verkehrsberuhigten Bereich. Damit wird eine faktisch bestehende Verkehrssituation für diesen Bereich auch über den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung aufgegriffen. Auf diese Weise soll der quartiersverbindende Charakter zwischen den östlichen und westlichen Wohngebieten gestärkt werden. Die Straßenräume sollen daher über eine entsprechende Breite verfügen, um, entsprechend der jeweiligen Anforderungen, eine flexible Form der Straßengestaltung realisieren zu können.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich keine Änderungen durch den Bebauungsplan.

Zur Verbesserung der Wohnumfeldqualität ist partiell eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs, auch für Besucherverkehre, sinnvoll. Hierbei werden insbesondere die Neuordnung der bestehenden Stellplätze, angrenzend an die öffentlichen Straßen in den Blick genommen, um im Rahmen der Umgestaltung den von der Stadt Bitterfeld-Wolfen als erforderlich angesehenen Umfang an Parkmöglichkeiten entstehen lassen zu können. Zur Schaffung von günstigem und dennoch vollwertig den Anforderungen an Barrierefreiheit entsprechendem Wohnraum, wird es aus zielgruppenspezifischen Gründen sinnvoll angesehen, ein reduziertes Angebot an Stellplätzen, entsprechend dem gewollten Charakter der neuen Wohnbebauung, vorzuhalten, da ein nennenswerter Anteil der zukünftig avisierten Mieterschaft über kein Kraftfahrzeug verfügen wird.

Bei einer Erhebung im Rahmen der Bearbeitung des GINSEK 2006 wurde ermittelt, dass 71 % der Mieterhaushalte über ein Auto verfügen, bei Haushalten im privaten Eigentum hingegen verfügen 94 % über ein Auto. Oft spielen dabei die finanziellen Möglichkeiten bei den jüngeren Mietern eine Rolle, bei älteren

Mietern auch die fehlende Notwendigkeit. Die Darlegung des Stellplatzangebotes für das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" erfolgt in Kapitel 6.3 Verkehrsflächen, Nebenanlagen, in dieser Begründung.

Die Erreichbarkeit der einzelnen Wohnungseinheiten im Sinne von Lieferverkehren u. ä., aber auch zu Rettungszwecken, soll darüber hinaus über angebotene Wegeerschließungen erfolgen.

5.4 Planungsalternativen

Im Hinblick auf den baulichen Zustand der Bestandsgebäude der ehemaligen Gagfah-Siedlung und der damit verbundenen Perspektiven, wurden von der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der WSG eG als Eigentümer bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" verschiedene Entwicklungsszenarien, insbesondere im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Stadtentwicklungskonzepte (GINSEK 2006, STEK 2015-2025), durchgespielt.

Aufgrund des baulichen Zustandes der Bestandsgebäude im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes und der weiterhin bestehenden Gefährdung der Substanz aufgrund der zeitweisen Vernässung durch das hoch anstehende Grundwasser in der vom Kohletagebau geprägten Region, ist ein Erhalt durch eine Sanierung wirtschaftlich nicht darstellbar. Um die Gebäude der ehemaligen Gagfah-Siedlung nicht weiterhin dem fortlaufenden Verfall preiszugeben, wird daher ein kurz- bis mittelfristiger Abbruch für erforderlich gehalten.

Die zukünftige Ausrichtung und Entwicklung des Geltungsbereiches nach seiner Beräumung war bereits in der Vergangenheit mehrfach Diskussions- und Konzeptionsthema. Wie in Kapitel 3.1 ausgeführt, werden im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen für das Gebiet der ehemaligen Gagfah-Siedlung Konzeptions- und Handlungserfordernisse benannt und ein Entwicklungsgebot mit unterschiedlichen Ansätzen formuliert.

Eine Beräumung und Aufgabe der Wohnnutzung mit anschließender Grünflächengestaltung stellt auf den ersten Blick eine mögliche Alternative dar. Für eine erneute Bebauung nach dem Abbruch hingegen spricht vor allem die städtebaulich integrierte, traditionell angenommene Wohnlage innerhalb des Ortes Greppin, welche vollständig erschlossen daherkommt. Diese Nutzung würde mit Abbruch ohne entsprechende, ersetzende Maßnahmen entfallen.

Neben der Option einer Grünflächennutzung ergeben sich wesentlich bessere Chancen im Rahmen der Wiederbebauung hinsichtlich neuer, am Markt nachgefragter Wohnformen. Andere Nutzungen – beispielsweise eine gewerblich orientierte Nutzung – zeigen sich mit dem angrenzenden Umfeld nur sehr bedingt verträglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung stellt sich im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung innerhalb der Lage von Greppin

nicht als städtebaulich bereichernd dar. So könnten hier nur kleinteilige Flächen realisiert werden, die an drei Seiten von Wohnbebauung angrenzend umgeben sind. Zudem können diese nicht problemlos mit den bestehenden östlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zusammengeführt werden, da diese durch die ausgebaute Auenstraße getrennt würden.

Eine weitere Option stellt die Wohnnutzung in Form von Wohneigentum oder Mietwohnungen dar, welche auch als Mischform aus beiden genannten denkbar ist. Eine Siedlung aus Einfamilienhäusern würde jedoch einem neuen Wohnkonzept für diesen Standort gleichkommen und eine andere Zielgruppe an zukünftigen Bewohnern ansprechen. Hieraus können sich aufgrund der Größe des Plangebietes beachtliche Auswirkungen auf das vorhandene Bebauungspotenzial für den Einfamilienhausbau in der Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben, die in dieser Form entwicklungsstrategisch nicht gewollt sind.

Generell möchte die Stadt Bitterfeld-Wolfen an der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten baulichen Nutzung festhalten. Der Eigentümer sieht die Chancen, Mietwohnraum in nachfragegerechter Form ersetzen zu können. Insbesondere für Greppin stellt sich der Wegfall der bisher 260 Wohnungen als merklich dar und könnte für den Ortsteil auch als falsches Signal für Zuzugswillige verstanden werden, da der bereits nur in geringem Anteil vorhandene Mietwohnraum weiter zurückgehen würde. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen und auch die WSG eG sehen die Reaktivierung des Standortes "Alte Kämmerei" als wichtigen Baustein des Wohnraumangebotes für Greppin an. Angesprochen werden zu- und rückziehende junge Familien, Alleinstehende oder Alleinerziehende auf der einen Seite und Senioren auf der anderen Seite, die bevorzugt im vertrauten Umfeld mit dennoch gut erreichbarer Lage in einer gemeinschaftlichen, sozialen und kommunikativen Umgebung selbstbestimmt leben möchten. Zudem soll jenen eine Möglichkeit gegeben werden, die ihr Wohneigentum aus mangelnden Möglichkeiten der Unterhaltung gegen eine Mietwohnung in gewohnter Umgebung tauschen möchten.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf wohnstrukturelle städtische Ziele und Bedarfe, sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen es als erforderlich an, auch im Ortsteil Greppin zukünftig Mietwohnraum im notwendigen Umfang vorzuhalten. Trotz des Leerstandes der derzeit bestehenden Wohnungen im Geltungsbereich, sehen sowohl die Stadt Bitterfeld-Wolfen als auch die WSG eG als derzeitiger Eigentümer der Wohnungen zukünftig den Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum zu günstigen Konditionen in Greppin als gegeben an. Dies wird zusätzlich durch den hohen Anteil an Wohneigentum (ca. 70%) im Ortsteil Greppin begründet.

Um Mietwohnungen für ein niedriges Mietniveau errichten und auf dem Wohnungsmarkt positionieren zu können, werden im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Flächen festgesetzt, auf denen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dies zielt im Sinne städtebaulicher Gründe auf eine nachhaltige, heterogen ausgerichtete Wohnraumversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ab.

Damit sind innerhalb der Baugebiete des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung alle baulichen Vorhaben zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Dabei ist es unerheblich, ob tatsächlich eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfolgt. Außerdem resultiert hieraus keine Verpflichtung, Mittel der sozialen Wohnraumförderung tatsächlich zu beantragen.

Um Wohnraum auch für sozial schwache Bürger im erforderlichen Umfang zur Verfügung stellen zu können, ist es die Aufgabe des Sozialstaates jene Haushalte bei der Wohnraumversorgung zu unterstützen. Neubau findet in der Stadt Bitterfeld-Wolfen gegenwärtig fast ausschließlich im gehobenen Mietpreissegment statt. Günstige und moderne Wohnung für Alleinerziehende, Starterhaushalte, behinderte Menschen und Senioren entsprechend der Bedürfnisse sind häufig schwer zu finden. Daher zielt die soziale Wohnraumförderung auf die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt.[3]

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" sollen auch zukünftig günstig vermietbare Wohnungen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen und insbesondere für den Ortsteil Greppin der Nachfrage entsprechend zur Verfügung stehen, welche auch dem Anspruch an umfassende Barrierefreiheit gerecht werden. Dies soll für den vorliegenden Standort mit der Festsetzung der Eingeschossigkeit erreicht werden. Zudem sind zusätzliche

[3] Mit der Förderung von Mietwohnraum werden Belegungs- und Mietbindungen begründet. Die Förderung wird in diesem Fall dem Vermieter gewährt, der sich im Gegenzug verpflichtet, den Wohnraum nur einem Haushalt zu überlassen, der über einen Wohnberechtigungsschein verfügt. Einen solchen Wohnberechtigungsschein erteilt auf Antrag die jeweils zuständige Stelle des Landes, wenn die maßgebliche Einkommensgrenze nicht überschritten ist.

Hieraus resultiert, dass die dort zu errichtenden Wohnungen den Anforderungen entsprechen müssen, die § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) und die auf der Grundlage von § 5 WoFG erlassenen Bestimmungen der Länder aufstellen. Das Land Sachsen-Anhalt hat dazu keine Ausführungsvorschriften erlassen. Bundesrechtliche Bestimmungen zu Wohnungsgrößen gibt es nicht.

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße ist im Land Sachsen-Anhalt auf die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (RdErl. des Ministeriums für Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen (MRS) vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1281) und die dazu erlassenen Richtlinien aus den Jahren 1993 und 1995 (Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Sachsen-Anhalt, RdErl. des MRS vom 23. Februar 1993, MBl. LSA Nr. 27/1993, S. 1285, RdErl. des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr (MWV) vom 10. März 1995, MBl. LSA Nr. 31/1995, S. 1133) zurückzugreifen. Danach sind Wohnflächen für einen Einpersonenhaushalt bis zu 50 m² und für einen Zweipersonenhaushalt bis zu 60 m² förderfähig. Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöhte sich die förderfähige Wohnfläche um maximal 10 m².

Nebengelasse notwendig, da eine Unterkellerung sich durch den auch zukünftig zu erwartenden hohen Grundwasserstand dauerhaft nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Aus den vorgenannten Gründen ist es erforderlich, den weiterzuentwickelnden Wohnstandort an den städtebaulichen Maßstab der Ortslage anzulehnen, welcher sich abweichend vom gegenwärtigen Maßstab der ehemaligen Gagfah-Siedlung zeigt. Der vorliegende Bebauungsplan orientiert auf kompakte Wohnstrukturen, wird aber auch der bestehenden Ortsrandsituation gerecht.

Aufgrund des auch zukünftig hoch anstehenden Grundwassers in der vom Kohletagebau geprägten Region und der Lage in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, wird festgesetzt, dass Räume unter der Erdoberfläche unzulässig sind. Die Funktion von Keller- bzw. Abstellräumen wird daher in Form von Nebengelassen vorzuhalten sein. Damit kann die für das Wohnmodell erforderliche barrierefreie Zugänglichkeit jener Abstellräume sichergestellt werden.

Das höhere Maß der baulichen Nutzung resultiert aus der Reduzierung der Geschossigkeit und des Entfalls von Nutzflächen unter Flur (Kellerräume). Ein Aufwuchs der Wohnfläche wird daher nicht vorbereitet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,00 ha. Davon nehmen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ca. 0,34 ha und private Grünflächen ca. 0,06 ha Umfang ein. Demnach beträgt die maßgebende Grundstücksfläche ca. 3,60 ha. Im Geltungsbereich sind in den jeweiligen Baugebieten, entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) als zulässig festgesetzt. In der Summe ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 1,91 ha gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Die liegt unterhalb der zulässigen Größe von 2,00 ha (20.000 m²) gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, so dass ohne Zweifel die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben sind (siehe Kap. 3.2).

- Reine Wohngebiete (WR)

Die überwiegenden Bereiche zwischen der Kantstraße, der Schillerstraße und der Auenstraße werden im Plangeltungsbereich als Reine Wohngebiete (WR 1 bis WR 4) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft zur umgebenden baulichen Situation und im Hinblick auf die Ortsrandlage des verdichteten Wohngebietes werden innerhalb der Reinen Wohngebiete die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Reinen Wohngebiete bleibt gewahrt. Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – in

diesem Bereich des Plangebietes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hätten. Ferner lässt sich aufgrund der Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes und den funktionalen Anforderungen v. g. Nutzungen in dieser Lage kein wirtschaftliches Erfordernis annehmen, so dass hierfür andere Standorte innerhalb des Plangebietes, oder außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Greppin, respektive der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorzuziehen sind.

Des Weiteren spielt unter Berücksichtigung der Entwicklung und Folgen des demografischen Wandels die Zunahme des Anteiles an Senioren auch in der Stadt Bitterfeld-Wolfen eine wachsende Rolle. Dazu möchte sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen durch die Verfügbarkeit von entsprechenden Wohnformen zukunftsorientiert aufstellen. Ein wichtiger Aspekt des besonderen Wohnbedarfes von alten Menschen stellt die Barrierefreiheit dar. Diese kann in vielfältiger Hinsicht ausgestaltet werden. So sind die Wohnräume ohne die Benutzung von Treppen erreichbar und eine rollstuhlgerechte Grundrissorganisation und Wohnausstattung vorhanden.

Zu diesem Zweck sind bis zu 60 % der Geschossfläche in den Reinen Wohngebieten für das betreute Altenwohnen, im Sinne von Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB, zu verwenden. Auf diese Weise soll mit vorliegendem Bebauungsplan die Nutzung von Teilen der Wohngebäude an bestimmte Bevölkerungsgruppen gebunden werden, um zukünftig ein verschiedenartiges, breites Wohnungsangebot im Ortsteil Greppin entstehen zu lassen. Gegenwärtig bestimmt das Wohnen im Eigentum den Ortsteil. Um auch Einwohnern mit dem Wunsch nach (selbstbestimmten) Servicewohnen oder dem Erfordernis, das Eigenheim aufzugeben, ein Wohnen im vertrauten Umfeld zu ermöglichen, soll ein deutlicher Anteil der Geschossfläche der Reinen Wohngebiete für Wohnungen für alte Menschen vorgehalten und entsprechend baulich ausgeführt werden. Das Servicewohnen stellt sich als eine Wohnform dar, die im engeren Sinne Einrichtungen, wie betreutes Wohnen bzw. Seniorenwohnen umfasst. Im Sinne des Bestimmtheitsgebotes wird der begünstigte Personenkreis festgesetzt, womit die Nutzung ausschließlich für diesen vorbehalten bleibt. Dafür wird der Geschossflächenanteil des betreuten Altenwohnens (Servicewohnen) mit einem Höchstmaß bestimmt. Hierdurch sollen signifikante Größenordnungen der Nutzungsarten in der von der Stadt Bitterfeld-Wolfen gewollten Form gesichert werden.

Die barrierefrei auszugestaltende Wohnform findet Ausdruck im mehr oder weniger selbstbestimmten Mietwohnen. Zudem kann es sich auch um Senioren handeln, welche bspw. durch mobile Pflegedienste Betreuungsleistungen in Anspruch nehmen. Es zeichnet sich in jüngster Zeit ab, dass immer mehr Senioren direkt nach barrierefreien Wohnungen mit Service suchen. Dabei handelt es sich um Wohnungen, die verschiedene Grundserviceleistungen anbieten. So ist Servicewohnen meist geprägt durch einen vorhandenen Grundservice, wie bspw. einen Hausnotruf, Sicherheitsmechanismen wie automatische Herdabschaltung oder Feueralarm. Zudem werden im sogenannten Service-

wohnen aber oft auch Zusatzleistungen angeboten, wie Essen auf Rädern, ambulante Pflegeleistungen, kulturelle Veranstaltungen oder die Nutzung von Gemeinschaftsräumen. Letztere sollen dabei allen Bewohnern des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohngebiete von Greppin zur Nutzung zugänglich sein.

Insbesondere mit dem Ziel an diesem Standort auch zukünftig günstigen Mietwohnraum anbieten zu können, resultieren Anforderungen an die bauliche Ausgestaltung des Wohngebietes, was sich in der städtebaulichen Grundidee wiederfindet. Hierzu ist eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Insbesondere ist hierbei eine Mehrgeschossigkeit aus Gründen der Barrierefreiheit im Zusammenhang mit ökonomischen Anforderungen an günstigen Mietwohnraum im Sinne der sozialen Wohnraumförderungen, für das überwiegende Plangebiet auszuschließen. Um das angestrebte Mietpreisniveau – auch vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von Wohnung für das betreute Altenwohnen als Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf – gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB – wirtschaftlich erreichen zu können, ist der entsprechende Umfang an vermietbarer Wohnfläche erforderlich.

Demnach wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das Reine Wohngebiet WR 1 um 0,1 auf eine GRZ von 0,5 festgesetzt, für die Reinen Wohngebiete WR 2 und WR 3 um 0,2 auf eine GRZ von 0,6. Dies wird durch die Umstände ausgeglichen, dass die Wohngebäude im Geltungsbereich auf ein Geschoss begrenzt werden und durch die Anordnung der Baufelder am Ortsrand die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgeschlossen werden können. Mit diesem Festsetzungskontext wurde ein ausreichendes Maß an Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzung in den Reinen 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 den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke, in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften, möglich.

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bedingt durch die ruhige Lage des Bebauungsplanstandortes und dem ansonsten von Eigentum dominiertem Wohnungsmarkt im Ortsteil Greppin wird, wie in der Vergangenheit auch, zukünftig eine kontinuierliche Nachfrage nach Mietwohnraum im unteren Mietpreissegment seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen bzw. der gegenwärtig dort vertretenden Wohnungsunternehmen zur Kenntnis genommen. Aufgrund des baulichen Zustandes der vorhandenen Wohnbebauung und der daraus resultierenden, notwendigen Umstrukturierung des Gebietes, kann innerhalb der ehemaligen Gagfah-Siedlung der

überwiegende Wohnraum nicht zur Vermietung durch den Eigentümer angeboten werden.

Trotz des relativ hohen Leerstandes an Wohnraum in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, wird die Notwendigkeit gesehen, auch zukünftig für den Ortsteil Greppin der Nachfrage entsprechend Mietwohnungen als wichtigen Baustein einer heterogenen Wohnraumversorgung zur Verfügung zur stellen. Der ersatzlose Rückbau von Mietwohnungen wird seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen an anderer Stelle verfolgt. Entsprechend werden für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" für Teilflächen Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung einer baulich-funktionalen Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches am Ortsrand.

Eine als Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teilfläche befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes (WA 1). Eine weitere als Allgemeines Wohngebiet WA 2 festgesetzte Teilfläche befindet sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung wird aufgrund 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 am Ortsrand von Greppin 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 erfahren 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.

Insbesondere auf den Gemeinschaftscharakter des oben beschriebenen Wohnmodelles zielend, kann bspw. ein Service- und Gemeinschaftsgebäude wohngebietsbezogen soziale, aber auch kleinere Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben übernehmen. Damit soll ein Anreiz entstehen, einen gemeinschaftlichen Bezugspunkt, ggf. ergänzt um eine Platzsituation, entstehen lassen zu können. Auf diese Weise können Begegnungsangebote und -räumlichkeiten zwischen den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes aber auch mit den Bewohnern der angrenzenden Wohngebiete ermöglicht werden.

Hier könnten zur Versorgung des Anteils an älteren Bewohnern entsprechende Dienstleister für Haushalt und Pflege, aber auch eine Apotheke und eine Arztpraxis (freie Berufe) ermöglicht werden. Dies sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässige Nutzungen, welche im vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht abweichend geregelt werden.

Für das Maß der baulichen Nutzung der Allgemeinen Wohngebiete erfolgt eine vergleichbar abweichende Festsetzung, wie für die Reinen Wohngebiete. Mit denselben o. g. städtebaulichen Gründen, welche eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den Reinen Wohngebieten erforderlich werden lassen, sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen es ebenso als erforderlich an, in den Allgemeinen Wohngebieten eine Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung zuzulassen. Insbesondere die fehlende Unterkellerung, die mit Nebengelassen ersetzt werden soll und die festgesetzte Eingeschossigkeit zur barrierefreien Wohnungsgestaltung ohne kostenintensive Fahrstühle charakterisieren das Wohnmodell, welches auf das Angebot günstiger Mietwohnungen zielt. Da dieses vorweg bereits charakterisierte Wohnmodell sich unter dem angestrebten Mietpreisniveau wirtschaftlich aufstellen muss, ist ein entsprechender Umfang an vermietbarer Wohnfläche erforderlich.

Demnach wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 um 0,1 auf eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies wird durch die Umstände ausgeglichen, dass die Gebäude in diesem Bereich auf ein Geschoss begrenzt werden und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt (Wiederbebauung eines bestehenden Standortes) vermieden werden. Mit diesem Festsetzungskontext wird ein ausreichendes Maß an Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Die Festsetzungen berücksichtigen eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegeln die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen, wider. Somit ist aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den getroffenen Festsetzungen eine sinnvolle Ausnutzung der Baugrundstücke in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben, einer zu hohen Verdichtung am Ortsrand von Greppin entgegenzuwirken.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Reinen Wohngebieten aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschten Baukörperstellungen im Verhältnis zu den angrenzenden Straßenfluchten/Straßenräumen. Sie orientieren darüber hin-

aus auf die damit verbundene maßstäbliche vertikale Fassung des jeweiligen Straßenraumes und geben die gewünschte bauliche Struktur im städtebaulichen Kontext wider. Dabei legt die Stadt Bitterfeld-Wolfen Wert auf die mit dem w. v. beschriebenen Wohnmodell verbundene, nach innen gerichtete Geschlossenheit der Bebauung und wiederrum der Öffnung zu den angrenzenden Verkehrsflächen hin. Somit besteht die städtebauliche Grundidee auch hier in der Betonung der zentralen Erschließungsachsen und die erschließenden Wegebeziehungen mit einer hieran angrenzenden begleitenden Bebauung. Im Ergebnis soll über die diesbezüglich festgesetzten Baulinien eine siedlungsbildprägende Qualität auch über die Stellung der baulichen Anlagen erreicht werden (neue Adresse "Alte Kämmerei").

6.1.3 Bauweise

- Reine Wohngebiete (WR) und Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für die Reinen Wohngebiete und Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Die als offen festgesetzte Bauweise steht insbesondere für das Ziel einer aufgelockerten Bauweise. Dabei sind hier die Siedlungsrandlage und die naturräumlichen Verflechtungen über private Gemeinschaftsgrünbereiche und Gehölzanpflanzungen unter städtebaulichen Gesichtspunkten wesentlich. Das Nutzungsbeispiel zu vorliegendem Bebauungsplan (s. Anhang) vermittelt in etwa einen, wenn auch rechtlich nicht bindenden, Eindruck der möglichen städtebaulichen Gliederung.

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 Grünflächen

Zur städtebaulichen Gliederung und zur Durchgrünung des Gesamtbebauungsplangebietes werden neben (erwartbaren) Anpflanzungen auf nicht-überbaubaren Grundstücksflächen private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" festgesetzt. Sie dienen dem Erhalt bzw. der Weiterentwicklung. Diese werden angrenzend an den Mündungsbereich der Schillerstraße in die Goethestraße Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend der Zweckbestimmung zielt die Festsetzung der privaten Grünflächen auf eine Nutzung als Hausgärten durch die Bewohner der angrenzenden Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiete ab. Die privaten Grünflächen können fließend in die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Reinen Wohngebietes WR 4 und des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 übergehen. So entsteht eine unverwechselbare durchgrünte Zugangssituation in das Wohngebiet aus Richtung Süden. Der vorhandene Bestand an Großbäumen soll soweit wie möglich in die Neugestaltung integriert werden.

6.2.2 Spielbereiche

Für ein Projekt dieser Wohnflächengröße ist ein Spielplatz erforderlich. Spielbereiche werden im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen sieht hierfür verschiedene Möglichkeiten. Zum einen können kleine Spielgeräte innerhalb des Geltungsbereiches auf Freiflächen installiert werden. Zum anderen stellt ein Engagement des zukünftigen Investors in Form eines Spielplatzneubaus, bspw. im angrenzenden Park (Platz des Friedens), eine Möglichkeit dar. Dieser würde nach Fertigstellung an die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit allen Pflichten übergehen.

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

6.2.3 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen zur Zulässigkeit von Eingriffen. Auf Grund der ermittelten maßgeblichen Grundfläche von unter 20.000 m² muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung hier nicht angewendet werden.

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. Dar-

aus folgernd 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.

6.3 Verkehrsflächen, Nebenanlagen

a) öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen/Wegerechte

Die Haupterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt zentral über die Schillerstraße sowie über die Auen- und Kantstraße, welche an den Geltungsbereich angrenzend in Nord-Süd-Richtung verlaufen. Die Heine- und die Goethestraße erschließen die Wohngebiete ergänzend in Ost-West-Richtung.

Zwischen den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßenverbindungen zweigen Wegerechte im Sinne von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ab. Diese dienen zur inneren Erschließung der Wohngebiete und begünstigen Anlieger, Versorgungsträger, die Feuerwehr und Rettungsdienste. Somit wird die Erreichbarkeit für die Anlieger gesichert und eine effiziente Leitungsverlegung der technischen Infrastruktur im Rahmen der Baugebietserschließung ermöglicht.

Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" für einen Teilbereich der Schillerstraße wird der angestrebte Charakter dieser Haupterschließungsrelation unterstrichen und auf eine durchaus flexible Ausnutzung mit einer gleichberechtigten Partizipation an der Nutzung des Straßenraumes gesetzt. Die hiervon abzweigenden inneren Erschließungswege bilden die Ergänzung für ein Netz kurzer Wege im Plangebiet. Mit der vorgesehenen Verkehrserschließung entsteht ein Beitrag zur Aufwertung der Nahmobilität im Quartier.

Die vorhandenen Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Trassierung durch den Bestand vorgegeben. Die Eckausrundungen sind für dreiachsige Müllfahrzeuge dimensioniert. Eine Neugestaltung der bestehenden Flächen für den ruhenden Verkehr wird innerhalb der Verkehrsflächen erforderlich werden.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit ihren dementsprechenden Breiten entspricht bereits überwiegend den bestehenden Dimensionen. Der verkehrsberuhigte Charakter der Schillerstraße ist bereits gegenwärtig erkennbar und bedarf daher ggf. nur geringer baulicher Anpassungen, bspw. im Übergang von separat geführten Fußwegen aus den angrenzenden Bereichen der weiteren Verkehrsflächen.

b) Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Es werden Stellplät-

ze für die Allgemeinen Wohngebiete und Reinen Wohngebiete des Plangeltungsbereiches zugeordnet festgesetzt, um den Mietern der einzelnen Baugebiete entsprechende Stellplatzkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Da nicht jede Wohneinheit einen entsprechenden Stellplatzbedarf haben wird, aber die Stadt Bitterfeld-Wolfen dennoch die Herstellung einer Mindestanzahl an PKW-Stellplätzen absichern möchte, wird textlich festgesetzt, dass gem. § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 48 Abs. 1 BauO LSA[4] je Wohnung in Wohngebäuden im Plangebiet mindestens 0,75 PKW-Stellplätze herzustellen sind. Dies sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen für den vorliegenden Wohnstandort auch im Hinblick auf die Wohnkonzeption als ausreichend an. Über eine Stellplatzsatzung verfügt die Stadt Bitterfeld-Wolfen gegenwärtig nicht.

Um ungeordnetes Parken auf hierfür nicht erwünschten Flächen auszuschließen, erfolgt die textliche Festsetzung, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und Reinen Wohngebieten die Möglichkeit des Parkens innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig ist, wenn diese an die Kantstraße oder Auenstraße angrenzen. Ergänzend sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine flexiblere Zuordnung im Zusammenhang mit dem dort zulässigen Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

Zusätzlich sind im Plangebiet Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Ergänzend hierzu ist es im Bereich der Schillerstraße als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zulässig, in Fortführung der genannten Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze bis zu zwei weitere Stellplätze innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Reinen Wohngebiete, den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugewandt, herzustellen. Dies ist in Abhängigkeit der gewollten baulichen Nutzung in diesem Bereich abzustimmen.

Die Errichtung von Garagen, hierzu zählt auch die gebäudeintegrierte Anordnung ist im gesamten Plangeltungsbereich unzulässig. Überdachte Stellplätze sind dagegen innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 zulässig. Letzteres bietet Nutzungsoptionen im Zusammenhang mit den dort vorgesehenen Nutzungsoptionen. Die 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.

Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflussbeiwert von mindestens

[4] BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2016 (GVBl. LSA S. 254)

60 % zulässig. Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit dem Boden im Plangeltungsbereich.

Zusätzlich ist es möglich, für den gemäß § 48 Abs. 1 BauO LSA erforderlichen Nachweis von Stellplätzen, zuzüglich der textlich bzw. zeichnerisch festgesetzten Unterbringungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes, auch in geringem Umfang Stellplätze miteinzubeziehen, welche sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Hier orientiert der Bebauungsplan auf die bereits bestehenden Parkmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr entlang der Auenstraße. Dies ist im Rahmen des Vollzuges über privatrechtliche Verträge mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen für die einzelnen Interessenten außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, zu regeln.

Die erfolgten Festsetzungen zu Nebenanlagen - insbesondere hierbei im Hinblick auf die Nebengelasse, welche die Unterbringungsfunktion von Kellerräumen ersetzten sollen - zielen darauf ab, im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, 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.

Im Bebauungsplan der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" wird mit Blick auf Nebenanlagen, im Sinne von Anlagen der Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt, in welchen Bereichen Fotovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen zulässig sind. Diese Festsetzung erfolgt im Hinblick auf ihre städtebauliche Wirkung. Hierdurch soll der städtebaulich gewünschten Anordnung derartiger Anlagen entsprochen und ein Errichten auf Grundstücksflächen bzw. hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen ausgeschlossen werden.

Im Sinne der Einsehbarkeit stellen sich lediglich die Dachflächen der Wohngebäude als optionale Aufnahmefläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen geeignet dar. Somit verträgt die kompakt angestrebte Bebauung kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes.

Die zuvor genannte grundsätzliche Haltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Erscheinungsbild der Ortsrandsituation vorliegend als unzulässig erweisen.

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 Be-

bauungsplan nicht berührt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, 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 die einzelnen Baugebiete hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Trotz der weitestgehend gesicherten technischen Erschließung wird ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für die Baugebiete 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 Leitungstrassen möglich ist.

Hinweis:

Bei der Versorgungsanlagenplanung innerhalb des Bebauungsplangebietes ist darauf zu achten, dass keine Überbauung durch Baumpflanzungen erfolgt.

6.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus den an die jeweiligen Baugebiete angrenzenden Straßen- und Verkehrsräumen. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Mit diesem sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung[5], hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffen-

[5] Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die durch Artikel 4 Absatz 21 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist

den 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 mindesten 48 m³/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 Ortsfeuerwehr Greppin abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Ortsfeuerwehr Greppin 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 der Baugebiete ist nach den technischen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" (AZV) vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsgebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Sollten die Bestandskanäle in den angrenzenden Straßenräumen für die Abwasserableitung des anfallenden Abwassers nicht ausreichend dimensioniert sein, ist eine äußere Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers erforderlich.

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.

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.

6.4.4 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt im Geltungsbereich versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sofern das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst nicht vollständig versickern kann, ist zu prüfen, ob dieses Niederschlagswasser in die zentrale Regenwasserentsorgung eingeleitet werden kann. Dies ist mit dem Abwasserzweckverband "Westliche Mulde" vorab abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit dieser Infrastruktur.

Darüber hinaus wird über eine textliche Festsetzung geregelt, dass zusätzlich zu dem Grundsatz der Oberflächenwasserversickerung erforderliche technische Anlagen in Form von Unterflurversickerungsanlagen zulässig sind, hergestellt werden dürfen. Hierbei ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG[6]) der Grundstückseigentümer oder Straßenbaulastträger verantwortlich. Ein Anschluss an öffentliche Abwasseranlagen und deren Benutzung, auch Änderungen an Grundstücksentwässerungsanlagen, bedürfen einer Einleitgenehmigung durch den Abwasserzweckverband "Westliche Mulde".

[6] WHG - Wasserhaushaltsgesetz, in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt (WG LSA[7]) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf grundsätzlich der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den an die Baugebiete angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Diese sind teilweise als Freileitungen vorhanden, eine Verlegung unter Flur kann im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes geprüft werden. Die Energieversorgungsleitungen sind mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hinein- und zu den einzelnen Baugebieten heranzuführen. Eventuell erforderliche Umverlegungen gehen nach nachhaltiger Prüfung zu Lasten des Verursachers.

Ein Mittelspannungskabel grenzt südlich an das Plangebiet und ist im Plangebiet mit einem Leitungsrecht entsprechend des Schutzstreifens außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen anteilig gesichert.

6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann wie bisher auch über die Niederdruckerdgasleitung in den Verkehrsflächen erfolgen. Von hier aus sind die Hausanschlüsse entsprechend des Bedarfes herzustellen.

6.4.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen bau-

[7] WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

lichen 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.

6.4.8 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 der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" 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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569).
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 Bodenmateri-

al), 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 nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569) 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. Frostschutzschicht 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 Greppin. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Nördlich des Plangebietes befinden sich, an den Platz des Friedens angrenzend, Garagenanlagen und daran anschließend in nördlicher Richtung eine gewerbliche Nutzung in Form eines Logistikunternehmens (Spedition). Dort befinden sich zwei Lagerhallen und eine Wendestelle für Lastkraftwagen. Insbesondere durch die Lage und räumliche Anordnung der weiterhin genutzten Garagenanlagen, welche sich zwischen der Gewebenutzung und dem Plangebiet befinden, werden auch in Verbindung mit der festgesetzten Eingeschossigkeit und der mit Baulinien vorgegebenen Orientierung der zukünftigen baulichen Anlagen keine prognostizierbaren, negativ wirkenden Immissionsbelastungen erwartet.

Auch 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 Orien-

tierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB (A) = Tag/Nacht sowie für Reine Wohngebiete von 50/40 dB (A) zur Folge hätten.

6.7 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Alte Kämmerei" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung ist jedoch nicht möglich. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht davon aus, dass eine Kampfmittelbelastung in Teilbereichen des Plangebietes aufgrund der Kämpfe in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges nicht ausgeschlossen werden kann. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die im Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage der vom staatlichen Munitionsbergungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sollte bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

7.0 UMWELTBELANGE

7.1 Rahmenbedingungen

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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 erwartenden Umweltauswirkungen entfallen, da mögliche zukünftige Eingriffe als bereits zulässig bzw. vor der hiesigen planerischen Entscheidung erfolgt (§ 13a 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 stellt Wohnbauflächen dar.

7.2 Ziele des Bebauungsplanes

Die Planung sieht im Wesentlichen die Umgestaltung eines Teiles der ehemaligen Gagfah-Siedlung vor - eines aktuell nur noch zu ca. 10% genutzten Wohnstandortes aus den 1930er Jahren. Mit der geplanten Entwicklung von Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten sollen die bisherigen Mietwohnnutzungen weitergeführt und wieder verstärkt werden und um spezielle Wohnformen, wie beispielsweise betreutes Altenwohnen (Servicewohnen, Barrierefreiheit), erweitert werden. Mit der Nachnutzung dieses Areals in integrierter Lage im Siedlungskörper kann zusätzlicher Landschaftsverbrauch für

ein neues Wohngebiet vermieden werden und die zusätzliche Neuversiegelung wird i. S. d. sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gering ausfallen. Ebenso können vorhandene Verkehrswege und Infrastruktur genutzt werden.

7.3 Zustand der Umwelt einschließlich Vorbelastungen

7.3.1 Naturraum und Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Greppin und bildet dort den Siedlungsabschluss bzw. Übergang zum offenen Landschaftsraum der Muldeaue (Bitterfelde Aue – Aa5), der hier aber von intensiv genutzten Ackerflächen bestimmt wird. Die naturraumtypischen Wälder und Niederungsbereiche befinden sich nordöstlich der Ortslage im Forst Salegast.

Deutlich wird hier die Prägung des gesamten Landschaftsraumes durch die Entwicklung der Braunkohleindustrie und dem damit seinerzeit verbundenen Bedarf an Wohnraum für die seit Beginn des 20. Jahrhunderts stetig und immens anwachsenden Industriearbeitsplätze. Die ehemalige Gagfah-Siedlung entstand im Zusammenhang mit den Greppiner Werken; einfache Bauweise und Ausstattung sind typisch für Arbeiter-Wohnsiedlungen der 1930er Jahre. Die mit der Zeilen- und Blockrandbebauung geschaffenen offenen, begrünten Bereiche zwischen den Wohngebäuden wurden seinerzeit hauptsächlich mit Pappeln bepflanzt, die aufgrund ihres raschen Höhenwachstums bald raumgliedernd werden sollten. Heute sind diese Bestände stark geschädigt bis abgängig. Zur Eingrünung und Einbindung in die nach Osten offene (Acker-) Landschaft wurde nach der politischen Wende entlang der Auenstraße eine Baumreihe angelegt, die sich heute in gutem Zustand befindet.

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 größtenteils aufgegebener Wohnstandort dar, sämtliche Gebäude, Nebengebäude, Wege, Plätze und sonstige Nutzflächen sind aber noch vorhanden und werden mehr oder weniger intensiv – aber kontinuierlich – gepflegt. Das Gelände ist entsprechend durch die mit der Siedlungstätigkeit verbundene Bodenveränderung, Bebauung und Nutzung überprägt.

Die vorhandenen Freiflächen und Baumbestände sind allesamt anthropogegen 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. Landschaftsplan für den Standort Eschen-Ulmen-Auenwälder der Hartholzaue charakteristisch und bei wiederansteigendem Grundwasser auch möglich.

Im Plangebiet sind alle Grünflächen als Rasen, Rabatten oder sonstige Anpflanzungsflächen gestaltet. Dort, wo schon länger Leerstand herrscht, hat sich am Rande und zwischen den teilweise auch desolaten Gebäuden rund um Einzelbäume und aus ehemaligen Zierhecken heraus ruderales Gebüsch entwickelt. Die vorhandenen Großbäume sind großteils geschädigt, die alten Pappeln teilweise auch abgängig. Gut erhaltene vitale Gehölze finden sich v. a. zwischen den Gebäuden an der Schillerstraße, z. B. Zierkirschen. Weiterhin sind einige inzwischen sehr große Koniferen, Kiefern und Birken gepflanzt worden, die sich in unterschiedlichem Zustand befinden. Entlang der Ostseite der Auenstraße, außerhalb des Plangebietes, wurde eine Baumreihe angelegt, die sich gut entwickelt hat und als raumwirksame Grünstruktur den hiesigen Siedlungsrand markiert. Neben abschnittsweiser Anpflanzungen von Zierhecken, insbesondere in der Schillerstraße, sind verschiedene Ziergehölze, Sträucher und kleinere Obstgehölze zu finden, der Pflege- und Erhaltungszustand divergiert sehr, naturferne Zierarten sind in der Mehrzahl.

Die vollständige Erfassung der Gehölze kann dem beigefügten Plan "Biotopstruktur/Baumkataster" (einschließlich Tabelle) entnommen werden.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hinweise über Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten sind bisher nicht ergangen. Wegen der nach Nutzungsaufgabe eintretenden Ruhe steigt die Habitateignung des Geländes tendenziell auch für die in der Umgebung vorkommenden Arten. 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. Der Baumbestand bietet nur wenig Ritzen, Höhlen o. ä. als Unterschlupf für Fledermäuse; zumindest sporadische Vorkommen und Überflug im Zuge des Jagdgeschehens können aber nicht ausgeschlossen werden. Unbenommen davon gelten die Zugriffsverbote des § 40 ff BNatSchG unmittelbar, der Artenschutz ist im Bedarfsfall abschließend vor Baubeginn zu regeln.

7.3.3 Boden

Das Gelände befindet sich im Osten der Ortslage von Greppin als Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Das Plangebiet ist Teil des Siedlungskörpers und seit langem bebaut. Vorherrschend sind durch anthropogene Eingriffe und Nutzungen entstandene Siedlungsböden, punktuell sind wahrscheinlich auch Bodenauffüllungen vorgenommen worden. Die natürlichen Böden der Umgebung werden aus Auenlehm-Vega und Deckauenlehm-Vega gebildet. Über schädliche Bodenverunreinigungen ist bisher nichts bekannt. Entsprechende Eintragungen im Altlastenverzeichnis der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld liegen nicht vor.

7.3.4 Wasser

Offene Gewässer sind im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden. Das Grundwasser wird lt. Landschaftsrahmenplan als relativ geschützt mit Flurabständen von 0-2 m angegeben. Nach Aufgabe der für den Braunkohletagebau unabdingbaren Grundwasserhaltung begann dessen Wiederanstieg, für die Zukunft ist mit dauerhaft hohem Grundwasserstand zu rechnen. Im Plangebiet führte das zur Vernässung der Keller, was maßgeblich zum Weggang der Mieter und Verfall der Bausubstanz führte. Daher soll in Zukunft auf Kellergeschosse verzichtet werden, auch unterirdische Garagen werden ausgeschlossen.

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 Braunkohleindustrie und der Sanierung der Anlagen der 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 stärksten Emissionsquellen in der Umgebung sind derzeit die Ortsdurchgangsstraße / K 2068 (Walter-Rathenau-Straße) sowie die 200 m westlich gelegenen Bahnstecke.

7.3.6 Mensch

Störender Lärm ist für das Plangebiet aktuell nicht zu konstatieren. Die Geräusche der nächst gelegenen Straßen und von der Bahnstrecke sind immissionsschutzrechtlich unerheblich. Die unmittelbare Umgebung ist bestimmt von Wohnnutzungen, Stellplätzen und Garagen. Lärmintensive Gewerbe, Gastronomie- oder sonstige Einrichtungen sind nicht vorhanden. Außer dem Wohnen werden andere empfindliche Nutzungen oder Funktionen, z. B. als Erholungsstätten im Planungsgebiet oder der Umgebung, nicht ausgeübt.

Nördlich der Garagen am Platz des Friedens befindet sich ein Logistikunternehmen (Spedition) mit zwei Lagerhallen und einer Lkw-Wendestelle. Für die im Plangebiet vorhandenen und für die Zukunft vorgesehenen Wohnnutzungen sind hier wegen der Entfernung und der zusätzlich abschirmenden Wirkung der Garagen nach jetzigem Wissensstand keine Immissionsbelastungen zu erwarten.

7.3.7 Kultur- und Sachgüter, Denkmale

Im Planungsgebiet selbst sind keine Denkmale o. ä. vorhanden. Ebenso nicht in der direkten Umgebung.

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, es ist von drei Seiten mit Wohngebieten (einschließlich Verkehrsflächen) umgeben. Nur östlich grenzt eine Ackerfläche an, die hier den Übergang in die offene Landschaft markiert. 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 nächstgelegen Außengrenze durch Bebauung und Straßen oder durch weite Distanzen vom Plangebiet getrennt.

Schutzgebiete – Entfernungen:

BR_Biosphärenreservat "Mittelelbe"	1.000 m
FFH_Flora-Fauna-Habitat "Untere Muldeaue"	1.000 m
SPA "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst"	1.000 m
NSG_Naturschutzgebiet "Untere Mulde"	2.000 m
LSG_Landschaftsschutzgebiet "Dübener Heide"	3.900 m
NUP_Naturpark "Dübener Heide/Sachsen-Anhalt"	3.900 m

7.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die in weiten Teilen leerstehende, teilweise desolate ehemalige Gagfah-Siedlung als neuer Wohnstandort "wiederbelebt" werden. Die vorhandenen Gebäude werden fast vollständig, die Versiegelungsflächen teilweise, entfernt und durch neue Wohngebäude und Erschließungen 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 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.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auch in Zukunft direkt im Geltungsbereich versickert werden. Sofern das auf den Flächen selbst nicht vollständig geschehen kann, ist zu prüfen, ob in die zentrale Regenwasserentsorgung eingeleitet werden kann. Hierzu muss die Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband "Westliche Mulde" erfolgen - insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der dafür notwendigen Infrastruktur.

Für Unterflurversickerungsanlagen o. ä. technische Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen) von 1,00 m gewährleistet ist.

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. Zusätzliche Verkehre in relevantem Ausmaß sind nicht zu erwarten, die zentral das Wohnquartier durchquerende Schillerstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Lärm- oder immissionsintensive Nutzungen sind weder im Plangebiet noch in der Umgebung vorhanden oder geplant. 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. 4,0 ha Grundfläche, von der bereits 1,26 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. 1,91 ha ermöglicht. Weiterhin werden Straßenverkehrsflächen von 0,20 ha und sonstige Verkehrsflächen von rd. 0,14 ha festgesetzt, die überwiegend dem Bestand entsprechen.

Tabelle 1
Übersicht der Biotop- und Nutzungstypen im Bestand

	Biotoptyp	Vorher in m²
VPZ	Platz/Wege versiegelt	**3.140**
VSB	Straße	**1.940**
BDB	Gebäude	**7.560**
VPB	Parkplatz, teilversiegelt	800
PYY	Rasen, Ziergarten	25.900
HY./HED/HEC	Gebüsch, Gehölzaufwuchs	660
Summe Versiegelung/Bebauung		**12.640**
Summe aller Flächen		**40.000**

Tabelle 2
Übersicht über die Festsetzungen des Bebauungsplans

Kategorie / Gebiet	GRZ	Gesamt-fläche (in m²)	bebaubare Fläche (in m²)	unbebaubare Fläche (in m²)
WA 1 / WA 2	0,5	7.035	3.518	3.518
WA 3	0,4	3.020	1.208	1.812
WR 1	0,5	9.840	4.920	4.920
WR 2 / WR 3	0,6	14.735	8.841	5.894
WR 4	0,4	1.425	570	855
Zwischensumme		**36.055**	**19.057**	16.999
Grünfläche, privat		580		580
Zwischensumme		**580**	**0**	**580**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		1.350	1.350	
Straßenverkehrsfläche		2.015	2.015	
Zwischensumme		**3.365**	**3.365**	
max. Versiegelung/Bebauung			**22.422**	
Zunahme der Bebauung			**+9.782**	
Summe aller Flächen		**40.000**		

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 § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu betrachten, danach gelten bei Vorhaben mit einer zulässigen

Grundfläche von weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) "(...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a 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 kommt es nach aktueller Planung zum Verlust von Bäumen und Sträuchern, die wegen ihrer Größe und Art teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen fallen. Da anhand des Bebauungsplans als "Angebotsplanung" keine abschließende Aussage über den tatsächlichen Zugriff auf die vorhandenen Bäume getroffen wird, wurde das vorliegende, rechtlich nicht verbindliche, Nutzungsbeispiel zur Beurteilung verwendet. Die Standorte der betroffenen Bäume und die genaue Anzahl sowie das jeweilige Ersatzerfordernis sind der beigefügten Karte und Tabelle zu entnehmen (s. Anhang).

Insgesamt sind voraussichtlich 149 Bäume betroffen, von denen 94 ersatzpflichtig sind. Dafür ist als Ersatz die Neupflanzung von ca. 100 Bäumen mit Stammumfang von mindestens 16 cm und 5 Bäumen mit Stammumfang von 14 cm vorgeschrieben. Für den Verlust der Pappeln können lt. Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen 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.

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. Es kommt zu einer zusätzlichen Baufläche von rd. 1 ha mit dauerhafter Flächeninanspruchnahme. Bedingt durch die Nutzungsvorgeschichte und die Kleinräumigkeit des Vorhabens sind die Auswirkungen mit der zusätzlichen Inanspruchnahme offener Oberflächen gering, eine darüber hinaus gehende Auswirkung mit Relevanz im Sinne der Erheblichkeit ist nicht zu erwarten. Jedoch kann wegen des hohen Grundwasserstandes nicht ausgeschlossen werden, dass Maßnahmen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers getroffen werden müssen. Klimatische Auswirkungen oder relevante Schallemissionen mit Störpoten-

zial für die menschliche Gesundheit werden von dem zukünftigen Wohnstandort nicht ausgehen.

Für die Gehölzverluste muss gemäß Baumschutzsatzung Ersatz geleistet werden, der zunächst durch Neuanpflanzungen im Plangebiet zu leisten ist. Wenn dies nicht vollständig möglich sein wird, 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 Zuge der Genehmigungsplanung, wo vorhabenbezogen die jeweiligen Fällanträge gestellt werden müssen. Angestrebt wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen hier jedoch eine Lösung für das Gesamtgebiet, die begleitend zum Bebauungsplan vorbereitet und vertraglich gesichert werden soll.

8. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 01-2017gr "Alte Kämmerei"	**4,00 ha**	**100 %**
<u>- Baugebiete</u>		
Reine Wohngebiete	2,60 ha	65,00 %
Allgemeine Wohngebiete	1,00 ha	25,00 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,20 ha	5,00 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,14 ha	3,50 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, privat mit Zweckbestimmung "Hausgärten"	0,06 ha	1,50 %

9. 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. 01-2017gr "Alte Kämmerei" gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.2017 bis __.__.2017 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am __.__.2017 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den ……

.....
Oberbürgermeister

Anlage: Biotopstruktur/Baumkataster
Nutzungsbeispiel