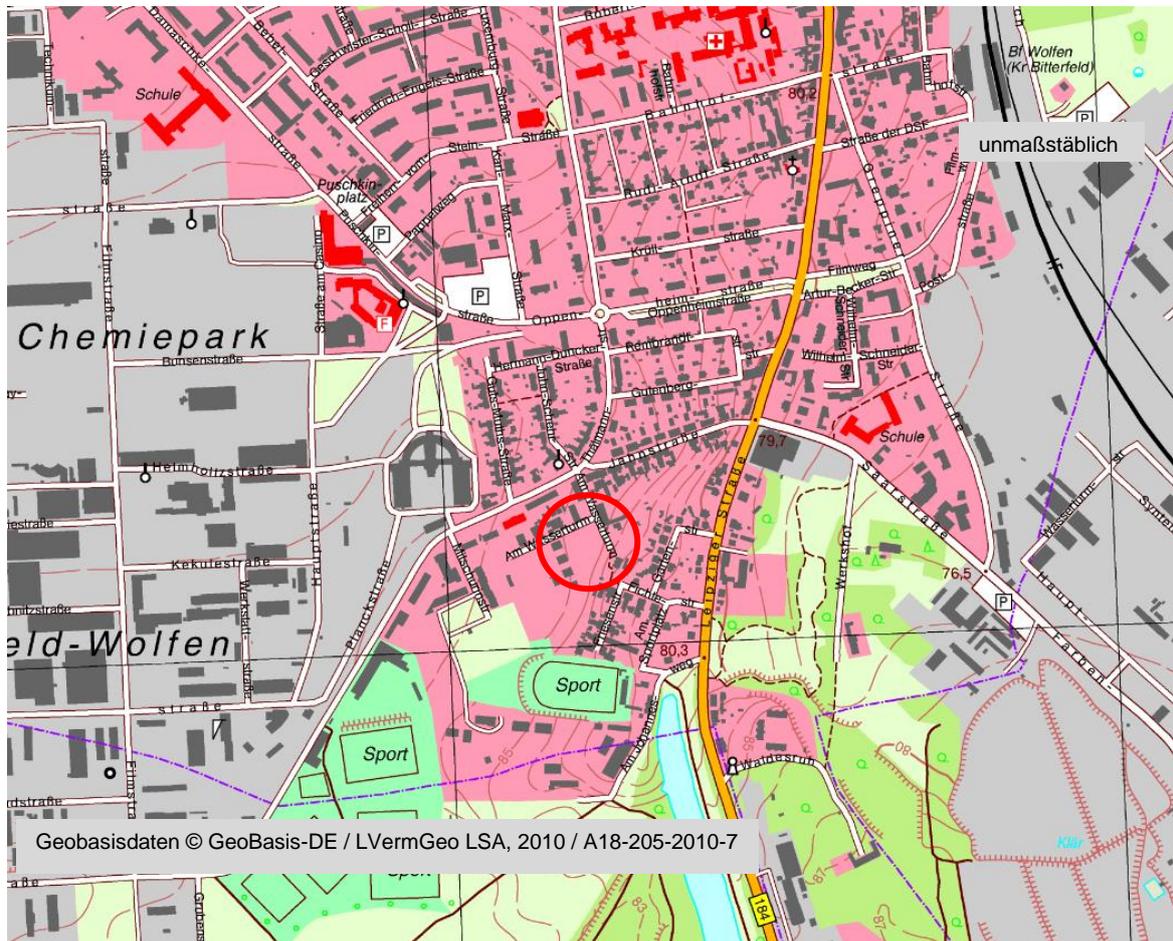




Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan der Innenentwicklung 10-2020wo „Wohngebiet Am Wasserturm“ im OT Stadt Wolfen mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA



Begründung

Satzungsfassung

2. Juni 2021



**Bebauungsplan der Innenentwicklung 10-2020wo
„Wohngebiet Am Wasserturm“, OT Stadt Wolfen**

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR

Am Kirchtor 10
06108 Halle (Saale)

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0

Mail info@slg-stadtplanung.de

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14

Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de

Dipl.-Agraring.
Anke Bäumer
Grünordnung/Umweltbelange

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

20-412

Bearbeitungsstand:

Planfassung für den Satzungsbeschluss

2. Juni 2021

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	5
1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung (§ 1 BauGB).....	5
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)	5
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3	Planverfahren.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation	8
4.1	Übergeordnete Planungen	8
4.1.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.1.2	Flächennutzungsplan.....	9
4.1.3	Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan	10
4.1.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	10
4.1.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	11
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	12
5	Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation	12
5.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	12
5.2	Vorhandene Nutzung und Bebauung	12
5.3	Infrastruktur	13
5.3.1	Soziale Infrastruktur	13
5.3.2	Verkehrerschließung	13
5.3.3	Technische Infrastruktur	14
5.4	Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten	16
5.4.1	Naturräumliche Einordnung	16
5.4.2	Pflanzen und Tiere.....	16
5.4.3	Klima/Luft	16
5.4.4	Wasser	16
5.4.5	Topographie	17
5.4.6	Boden, Baugrund und Altlasten	17
5.4.7	Landschaftsbild/Erholung.....	18
5.5	Immissionen	18
6	Planungskonzept.....	19
6.1	Städtebauliches Zielkonzept (gemäß § 1 BauNVO)	19
6.2	Planungsalternativen	19
7	Begründung der Festsetzungen	19
7.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen	19
7.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19

7.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	21
7.1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	22
7.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	22
7.2	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	23
7.3	Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB).....	24
7.3.1	Wasserversorgung.....	24
7.3.2	Entwässerung.....	24
7.3.3	Energieversorgung	25
7.3.4	Telekommunikation.....	25
7.3.5	Abfallbeseitigung	25
7.4	Grünplanung.....	26
7.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	26
7.5	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	27
8	Bauordnungsrechtliche Vorschriften	28
9	Flächenbilanz.....	29
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)	29
10.1	Städtebauliche Entwicklung	29
10.2	Natur und Landschaft	30
10.3	Städtischer Haushalt.....	30
11	Planverwirklichung.....	30

Anlagen:

Anlage 1 Artenschutzfachbeitrag

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Wohngebiet Am Wasserturm“

A. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung (§ 1 BauGB)

Im Ortsteil Stadt Wolfen ist an der Straße Am Wasserturm die Errichtung einer ergänzenden Wohnbebauung beabsichtigt.

Die Fläche befindet sich südlich der Jahnstraße im Randbereich der Wohnsiedlungen. Sie ist bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen für eine abrundende Wohnbebauung vorgesehen.

Bisher war der Standort als externe Fläche noch dem Chemiepark Bitterfeld-Wolfen zugeordnet und anteilig der Sukzession überlassen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung / Innenverdichtung geschaffen werden.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und basiert auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (BVBl. LSA 2013, 440,441)

Entworfen und aufgestellt wird der Bebauungsplan als Angebotsplanung nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens vom 3. Februar 2021
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 17. März 2021
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 21. Juli 2021

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.1 Lage im Stadtgebiet

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Osten von Sachsen-Anhalt. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Stadtgebiet hatte nach Angabe des Statistischen Landesamtes zum 31. Dezember 2019 eine Fläche von 8.697 ha sowie 38.159 Einwohner.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,

- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (beide Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortsteils Stadt Wolfen östlich des Verwaltungssitzes der Stadt im Randbereich der in den 1920 und 30er Jahren entstandenen Wohnsiedlungen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,52 ha. Betroffen sind in der Gemarkung Wolfen, Flur 23 die Flurstücke 128 und 129 vollständig sowie 167 anteilig.

Der Grenze des Geltungsbereiches wird wie folgt gebildet:

Im Norden die südliche Grenze des Flurstücks 151 sowie im Bereich der Straße Am Wasserturm die südliche Grenze des Flurstücks 1 (Jahnstraße)

Im Osten die westliche Grenze der Flurstücke 14, 15, 16 und 2/26

Im Südosten die nordwestliche Grenze der Flurstücke 45 (Fichtestraße) und 58

Im Westen die östliche Grenze der Flurstücke 2/33 und 2/28 (Garagenstandort)

Die Festsetzung des Geltungsbereiches bemisst sich an den Kriterien der städtebaulichen Erforderlichkeit nach § 1 Abs. 3 BauGB. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung sind unter Punkt 1 ausgeführt. Neben dem Vorhabengrundstück werden die erschließenden Straßen bzw. Wege in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genauen Abgrenzungen sind entsprechend § 9 Abs. 7 BauGB der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Kartengrundlage stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom August 2020 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

3 Planverfahren

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt, die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Zwingende Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass das Plangebiet dem Innenbereich zugeordnet werden kann. Davon ist vorliegend aufgrund der umgebenden Bebauung auszugehen. Der Bebauungsplan dient einer Nachverdichtung.

Mit der Planung wird dem im Baugesetzbuch unter § 1a Abs. 2 formulierten Grundsatz entsprochen, wonach die Gemeinden zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen sollten.

Bei der Planung handelt es sich um eine Ordnung von Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs. Die dabei zu berücksichtigenden Schwellenwerte für die Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 BauGB liegen bei 20.000 m² bzw. 70.000 m². Die max. zulässige Grundfläche liegt schon allein aufgrund der Größe des Plangebietes (ca. 5.200 m²) unter 20.000 m².

Bebauungspläne im Umfeld, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und ebenfalls mitzurechnen sind, liegen jedoch nicht vor.

Mit der Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass auch keine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen ist.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Bundes- bzw. Landesrecht wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten (nach EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie) berührt. Das FFH-Gebiet „Untere Mulde“ im Osten hat einen Abstand von über 2 km zum Plangebiet.

Damit sind die materiellen Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben. In diesem Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Jedoch auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 bzw. 1a BauGB abwägend zu berücksichtigen.

Unter § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass im beschleunigten Verfahren u.a. der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll. Dies trifft auch für die vorliegende Planung zu.

Weiterhin lässt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu, dass für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Das heißt, dass für den vorliegenden Bebauungsplan ein gesonderter naturschutzbezogener Ausgleich nicht erforderlich ist.

In seiner Sitzung am 3. Februar 2021 hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Wohngebiet Am Wasserturm“ im OT Stadt Wolfen durchzuführen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

In der Sitzung des Stadtrates am 17. März 2021 wurde der Entwurf vom Januar 2021 beschlossen sowie zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 10-2020wo lag mit Begründung in der Zeit vom 19. April 2021 bis einschließlich 21. Mai 2021 im Verwaltungssitz der Stadt Bitterfeld-Wolfen in den Ortsteilen Stadt Wolfen und Stadt Bitterfeld öffentlich aus. Gleichzeitig wurde die Planung ins Internet eingestellt. Die Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt 5-21 vom 9. April 2021. In diesem Rahmen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 26. März 2021 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Einwände zur Planung gab es nicht. Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt aus, dass es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und daher auch keine landesplanerische Abstimmung erforderlich ist.

Das *Landesamt für Geologie und Bergwesen* teilte mit, dass sich unmittelbar angrenzend Flächen des Altbergbaus befanden und empfiehlt zur Umsetzung der Planung ein Baugrundgutachten, dass zwischenzeitlich vorliegt (*siehe dazu Pkt. 5.4.6*).

Die *Landesanstalt für Altlastenfreistellung* als zuständige Bodenschutzbehörde für ÖGP-Flächen weist auf nicht auszuschließende Bodenbelastungen hin (*siehe dazu Pkt. 7.5*).

Zum Umweltrecht gab es keine Einwände. Ergänzende Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Die *Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH* äußerte sich zu der auch künftig uneingeschränkt zu sichernden Erschließung der rückwärtigen Grundstücke über die bestehende Zuwegung.

Weitere Hinweise gab es darüber hinaus zu den Leitungsnetzen. Sie wurden in die Planzeichnung und Begründung zur Satzungsfassung übernommen (*dazu Pkt. 7.3.1 bis 7.3.5*).

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Situation

4.1 Übergeordnete Planungen

4.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gem. § 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zu berücksichtigen.

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, in Kraft seit 27.04.2019).
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016), Genehmigung am 01.08.2018, Bekanntmachung am 29.09.2018

Landesentwicklungsplan

Hinsichtlich der Raumstruktur wird Bitterfeld-Wolfen im Landesentwicklungsplan 2010 dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen zuzuordnen (G 8).

Im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines Mittelzentrums (Z 37).

Laut Ziel Z 25 des LEP 2010 sind die Zentralen Orte so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können.

In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten (Z 26).

Unter Kapitel 2 Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wird als Grundsatz G 12 ausgeführt, dass *gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiterzuentwickeln sind.*

Bitterfeld-Wolfen ist *Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen* festgelegt und entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln (Z 58).

Von zum Schutz des Freiraums dargestellten Vorrang- bzw. Vorbehaltsnutzungen ist das Plangebiet nicht betroffen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt in ihrer Stellungnahme aus, dass es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

Die untere Landesentwicklungsbehörde äußert in ihrer Stellungnahme keine Bedenken.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionaler Entwicklungsplan

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) erfolgt die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Betroffen sind die Ortsteile Stadt Bitterfeld und Stadt Wolfen. Das Plangebiet liegt innerhalb dieser Grenze.

Gemäß Ziel 4 des STP DV sind zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. In der Begründung wird unter anderem ausgeführt, dass die Städte und Gemeinden zur Vermeidung von Baulücken dafür Sorge tragen sollen, dass in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzte Wohnbaugrundstücke für Bauwillige tatsächlich verfügbar sind. Daher sollen Baulandausweisungen nur dort vorgenommen werden, wo die Kommunen über die betreffenden Baugrundstücke verfügen oder im Rahmen privatrechtlicher Verträge mit den Grundstückseigentümern die Verfügbarkeit der betreffenden Baugrundstücke gesichert ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich derzeit keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung befinden.

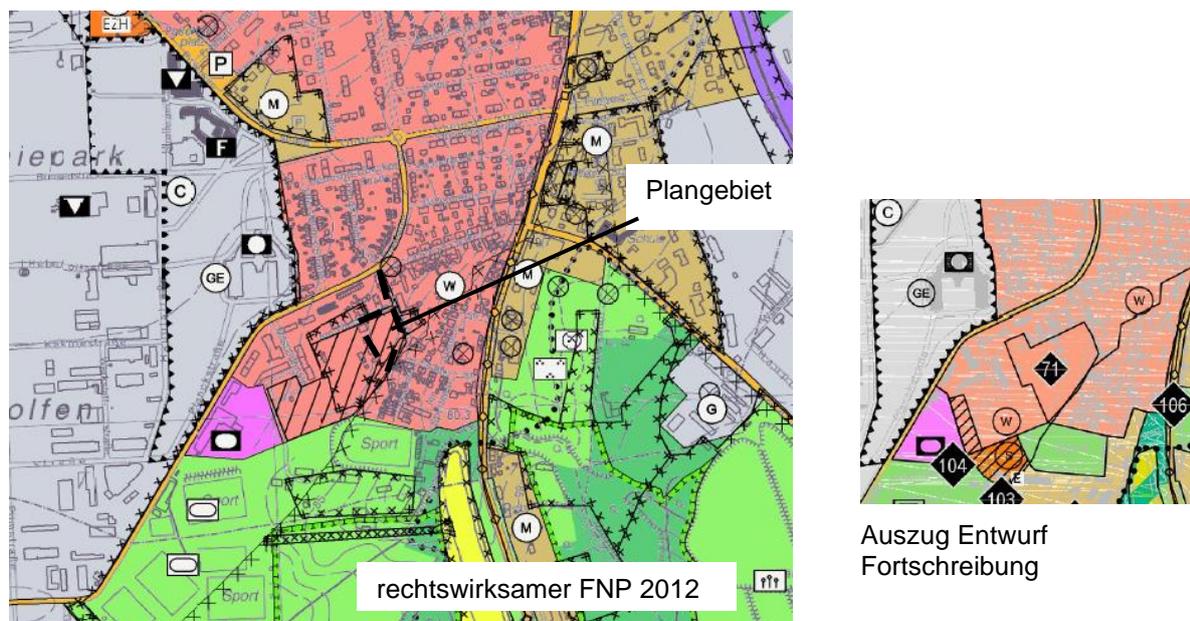
4.1.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem **Flächennutzungsplan (FNP)** zu entwickeln.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt [1]. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt, die zum Teil bereits Rechtskraft erlangten. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Bereich. Darüber hinaus erfolgten in Verbindung mit der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB Berichtigungen des FNP.

Der vorliegende Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, in dem die innerhalb des Geltungsbereiches gelegene Fläche Bestandteil einer geplanten Wohnbaufläche ist.

Am 10. Mai 2017 hat der Stadtrat die Fortschreibung, Änderung und umfassende Aktualisierung des FNP beschlossen. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Planung setzt sich insbesondere mit der geplanten Wohnflächenentwicklung auseinander. Im Ergebnis aktueller Betrachtungen der Bevölkerungsentwicklung, des Wohnungsbestands einschließlich Rückbau sowie aktuell geplanter Vorhaben werden die Änderungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung dargestellt. Mit dem Entwurf in der Fassung vom Februar 2020 wurde nach Beschluss des Stadtrates vom 15. Juli 2020 die Offenlage sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt [2].



Als Änderung Nr. 71 erfolgt in der Fortschreibung die Darstellung der Fläche nicht mehr als geplante Baufläche. Die allgemeine Art der Bodennutzung bleibt auch künftig die einer Wohnbaufläche.

4.1.3 Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan

Für das Land Sachsen-Anhalt existiert ein Landschaftsprogramm. In ihm werden allgemeine Aussagen zu den Zielstellungen der Landschaftspflege und des Naturschutzes getroffen, die die Grundlage für die grünordnerischen und landschaftsgestalterischen Überlegungen bilden.

Für den Landkreis Bitterfeld wurde im Jahr 1995 ein Landschaftsrahmenplan erarbeitet [3], der Entwicklungsziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in den Grundzügen beschreibt.

Für die Stadt Wolfen sowie für die Gemeinden Thalheim und Greppin liegt ein Landschaftsplan vor [4], der die Ziele des Landschaftsrahmenplanes unter setzt.

4.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) wurde zwischen 2013 und 2015 erarbeitet [5]. Es knüpft an das GINSEK der ehemals selbstständigen Orte Stadt Bitterfeld, Stadt Wolfen und Greppin aus dem Jahr 2006 an und soll ein abgestimmtes Vorgehen der Akteure in der Region Bitterfeld-Wolfen ermöglichen. Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung unter Berücksichtigung

sozialer Aspekte Rechnung getragen. Das Konzept beinhaltet Schwerpunktgebiete, für deren Entwicklung entsprechend Maßnahmen abgeleitet werden.

Zum Thema Wohnen wird als Leitbild für Bitterfeld-Wolfen eine weitere Entwicklung als attraktiver Wohnstandort formuliert. Neben noch notwendigen Rückbaumaßnahmen für nicht nachgefragte Wohnformen ist das Augenmerk verstärkt auf Wohnungsbau und -modernisierung zu legen. Diese Maßnahmen müssen an den Bedürfnissen der Bevölkerung und der für die Stadt zu gewinnenden Menschen ausgerichtet werden.

Die Altstadt Wolfen ist als Stadtteil mit Perspektive und Entwicklungspotenzial benannt, für den Stadtbau wird kein Handlungserfordernis gesehen.

Mit der Neuordnung der Fördergebiete wird das Plangebiet einem Bereich für punktuelle Fördermaßnahmen zugeordnet.

4.1.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Bedingt durch die Städtefusion war für Bitterfeld-Wolfen auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Dazu liegen ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vom August 2009 [6] sowie eine aktuelle Fortschreibung vor, die am 8. August 2018 durch den Stadtrat beschlossen wurde [7]. Es stellt, wie das STEK auch, eine sonstige städtebauliche Planung i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Als informellen Planungen ist es bei der Aufstellung (Änderung) von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet und stellt dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt. Mit diesem Konzept hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Strategie zur Einzelhandelsstandortentwicklung beschlossen, deren Umsetzung für die Erreichung städtebaulicher Ziele notwendig ist.

Das Konzept sieht folgende Strukturen vor:

A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

B-Zentren Wolfen-Leipziger Straße und Wolfen-Nord

C-Zentren Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße (in Revitalisierung)

Darüber hinaus werden ergänzend zu den C-Zentren Nahversorgungslagen definiert. Außerhalb dieser Strukturen soll zentrenrelevanter Einzelhandel überwiegend ausgeschlossen werden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.

Aufbauend auf diesem Konzept hat die Stadt den Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 2-2009 entwickelt, dessen 3. umfassende Änderung mit Bekanntmachung der am 9. Dezember 2020 durch den Stadtrat beschlossenen Satzung in Kraft tritt.

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft innerhalb seines Geltungsbereichs für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Diese werden mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans fortgeführt bzw. konkretisiert.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Bebauung dem Innenbereich zuzuordnen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung sowie dieser zugeordnete Garagenstandorte. Von daher fügt sich das geplante Vorhaben weitgehend ein.

Jedoch ist die Erschließung auch im Hinblick auf angrenzende Flächen zu sichern bzw. für eine weitere Bebauung im rückwärtigen Bereich zu ordnen.

Eine bauleitplanerische Steuerung ist notwendig, denn nur so können die Wirkungen und Auswirkungen der beabsichtigten Planung mit der Umgebung unter den gesetzlichen Vorgaben hinreichend sicher betrachtet und bewältigt werden. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplanes somit Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Sonstige Planungen und Satzungen liegen nicht vor.

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 des BauGB. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt, den Bebauungsplan als Angebotsplanung aufzustellen. Damit soll ein städtebaulich vertretbarer Rahmen vorgegeben werden, der neben dem derzeit geplanten Vorhaben auch andere Gebäudeformen bzw. deren Anordnung zulässt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB und nach § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt (siehe dazu auch Pkt. 3).

Die Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt.

5 Bestandsaufnahme - Städtebauliche Situation

5.1 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Flur 23 der Gemarkung Wolfen.

Das Flurstück 128 wurde von der Chemiapark Bitterfeld-Wolfen GmbH an einen privaten Eigentümer veräußert. Bezüglich der im aktuellen Kataster enthaltenen Abgrenzung ist mit Abschluss des Kaufvertrages noch eine Änderung erfolgt. Der Teil des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flurstücks 167 wurde ebenfalls an den neuen Eigentümer übertragen. Im Austausch dafür wird die Zufahrt zu den westlich angrenzenden Garagen aus dem Flurstück 128 herausgelöst und an die Stadt übertragen.

Bei dem den Geltungsbereich ergänzenden Flurstück 129 handelt es sich um die Straße Am Wasserturm in kommunalem Eigentum. Im Süden besteht über diese eine öffentliche fußläufige Verbindung zu dem angrenzenden Flurstück 45 (Fichtestraße).

5.2 Vorhandene Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet selbst ist unbebaut. Der nördliche Bereich ist teilweise als Platz/Wendeanlage befestigt. Hier sind gegenwärtig noch drei Altglascontainer in Zuständigkeit des Landkreises aufgestellt, der verlegt werden.

Der südliche Teil ist mit Gehölzen bestanden, für die eine Fällgenehmigung erteilt wurde.

Umfeld

Das Plangebiet ist von Wohngebäuden sowie Garagenanlagen umgeben. Dabei handelt es sich überwiegend um Siedlungsbauten der 1920er und 1930er Jahre an der Jahnstraße sowie jüngeren Datums entlang der Fichtestraße im Süden. Vertreten sind verschiedene Haus- und Eigentumsformen.

Nördlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser, die von der Straße Am Wasserturm aus erschlossen werden. Östlich entstand in jüngster Zeit ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garage und einer Mauer als Einfriedung.

Die Grundstücke der ehemaligen Werkssiedlungen sind dicht überbaut und verfügen nur über kleine Nebenanlagen/Schuppen. Entsprechend dem wachsenden Bedarf entstanden im Randbereich, so auch angrenzend an das Plangebiet, Standorte für Gemeinschaftsgaragen.

Die Wohnbebauung im Umfeld ist überwiegend 2geschossig. Darüber hinaus sind die Sattel- bzw. Walmdächer ausgebaut. Die Wohngebäude wurden planmäßig in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser überwiegend mit einer einheitlichen Baugrenze zur Straße, zum Teil aber auch zurückgesetzt, errichtet und sind zu dieser traufständig. Sie verfügen über geputzte Fassaden mit hellen Anstrichen und rottonigen Ziegeldächern und zeichnen sich durch eine für ihre Entstehungszeit typische Formensprache aus. Die Bebauung ist saniert, nördlich angrenzend wurden in diesem Zusammenhang rückwärtig auch Balkone angebaut.

Das nördlich der Jahnstraße gelegene Siedlungsgebiet „Am Wasserturm“ steht unter Denkmalschutz, ebenso die an das Plangebiet angrenzenden Wohnblöcke (vgl. Pkt. 7.5).

5.3 Infrastruktur

5.3.1 Soziale Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind im weiteren Umfeld des Plangebietes anzutreffen.

So sind Kindereinrichtungen und Schulen verschiedener Ausrichtungen im Zentrum des Ortsteils Stadt Wolfen bzw. weiter nördlich in Krondorf und Wolfen-Nord anzuführen.

Westlich des Plangebietes befindet sich der ehemalige Eingangsbereich der Filmfabrik, heute „Campus Wolfen“ mit dem Verwaltungssitz der Stadt sowie verschiedenen weiteren Einrichtungen des Gemeinbedarfs. Dessen südlichen Abschluss bildet das Jahnstadion.

5.3.2 Verkehrserschließung

Individualverkehr

Als Bestandteil des überörtlichen Straßennetzes führt die Bundesstraße 184 durch die Ortsteile Stadt Wolfen sowie Bobbau in Richtung Norden zur Anschlussstelle Dessau Süd der BAB 9 Berlin-Nürnberg und weiter in das Oberzentrum Dessau. Richtung Süden besteht Anschluss an die B 183, die Ortsteile Bitterfeld, Greppin und Holzweißig sowie an die B 100 nach Halle (Saale). Mit der Abfahrt Wolfen ist die BAB 9 auch über die B 183 zu erreichen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Jahnstraße Richtung Osten bis zur Ortsdurchfahrt der B 184 (Leipziger Straße) und Richtung Westen zum Areal A des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen. Nach Norden stellt die Thälmannstraße über einen Kreisverkehr die Verbindung zur Oppenheimstraße / Puschkinstraße als Teil des innerörtlichen Hauptstraßennetzes und damit ebenfalls zum Zentrum von Wolfen her.

Die zur ergänzenden Bebauung vorgesehene Fläche wird über die öffentliche Verkehrsfläche Am Wasserturm an die Jahnstraße angebunden. Die zu weiten Teilen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Straße Am Wasserturm hat die Funktion eines Wohnweges und ist mit Ausnahme von Lieferverkehr nur für PKW freigegeben. Sie erschließt von Nord nach Süd zunächst die Wohnblöcke Jahnstraße Nr. 25A/B und 27A/B, gegenüberliegende Garagen sowie das östlich des Plangebietes gelegene Einfamilienhaus Am Wasserturm Nr. 2. Der westliche Abzweig führt weiter zu Gemeinschaftsgaragen sowie dem Wohngrundstück Nr. 24 und endet hinter dem Wohnblock Mitschurinstraße Nr. 1/3/5. In diesem Bereich befinden sich darüber hinaus weitere Brachflächen, auf denen eine ergänzende Wohnbebauung vorstellbar wäre.

Die Fahrbahn ist bis zum Abzweig nach Westen asphaltiert und darüber hinaus mit Betonplatten befestigt. Randstreifen verfügen über eine wassergebundene Decke. Mit der Errichtung des östlich angrenzenden Wohnhauses wurde in Höhe der Grundstückszufahrt eine Wendemöglichkeit für PKW gepflastert, die sich nunmehr anteilig auf dem zu bebauenden privaten Flurstück befindet. Grundsätzlich besteht darüber hinaus auch die Möglichkeit zum Wenden bzw. Parken von PKW, zumal sich hier noch ein Standort für Glascontainer befindet.

Im Südosten an das Plangebiet angrenzend endet von der Leipziger Straße kommend die Fichtestraße. Aufgrund der Geländeverhältnisse ist für den Kfz-Verkehr keine Anbindung Verbindung zur Straße Am Wasserturm möglich.

Fuß- und Radwege

Die Jahnstraße wird von einem separaten Geh- bzw. Radweg begleitet. Die Straße Am Wasserturm ist aufgrund der wenigen Anlieger als verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche ausgebildet. Die fußläufige Verbindung zur Fichtestraße führt über eine Treppenanlage.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Umfeld ist anteilig innerhalb der jeweiligen Wohngrundstücke, anteilig in Gemeinschaftsgaragen sowie straßenbegleitend im öffentlichen Raum untergebracht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Zuständig ist die Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH. Derzeit ist das Stadtgebiet durch verschiedene Linien der Vetter GmbH in das Busnetz eingebunden. Haltestellen im weiteren Umfeld befinden sich in der Leipziger Straße und der Puschkinstraße.

Der Haltepunkt Wolfen befindet sich in fußläufiger Entfernung im Abstand von über einem Kilometer im Nordosten des Standortes.

5.3.3 Technische Infrastruktur

Die folgenden Angaben zur technischen Infrastruktur sind Ergebnis der Beteiligung der Versorgungsträger zum Entwurf. Die innerhalb der angrenzenden Straßen verlaufenden Netze wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Hinsichtlich der Genauigkeit dienen sie lediglich zur Information. Grundsätzlich sind die Anlagen bei Baumaßnahmen zu beachten und die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen einzuhalten.

Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung im OT Stadt Wolfen ist die Stadtwerke Wolfen GmbH zuständig. Die Versorgung erfolgt über die Fernwasserversorgung der Elbaue-Ostharz GmbH zu den Übergabepunkten und von da über das Ortsnetz.

Innerhalb der Straße Am Wasserturm verläuft von der Jahnstraße kommend eine Trinkwasserleitung 100GG, die weiter Richtung Westen führt und von der aus auch das Grundstück Nr. 24 erschlossen wird. Zur Anbindung des Grundstücks Nr. 7 im Osten zweigt eine Hausanschlussleitung ab.

Entwässerung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen gehört dem Abwasserzweckverband (AZV) Westliche Mulde an.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Am Wasserturm verlaufen im Nordosten des Plangebietes beginnend ein Schmutz- sowie ein Niederschlagswasserkanal Richtung Norden zur Jahnstraße (DN 200).

Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist begrenzt möglich.

Energieversorgung

Die Energieversorgung mit Strom bzw. Gas erfolgt in Zuständigkeit der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen.

Vor dem Grundstück Am Wasserturm 27b endet ein NS-Kabel NAYY-J 4 x 150mm². Ein weiterer Anschluss besteht für das Grundstück Nr. 7.

Innerhalb der Straße Am Wasserturm verlaufen eine Gashoch- und eine Niederdruckleitung. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Gasdruckregleranlage (Wolfen Fichtestraße) der Stadtwerke.

Die Stadtwerke weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass es sich um Hauptversorgungsleitungen zur Versorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen handelt. Bisher befanden sich diese Leitungssysteme in zugewiesenen öffentlich gewidmeten Grundstücken.

Vor Verkauf und eventuellen Einfriedungen sind diese Leitungen im Grundbuch zu sichern und es ist jederzeit ein Zutritts- und Fahrrecht einzuräumen.

Telekommunikation

Das Stadtgebiet wird durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH erschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine unterirdischen Telekommunikationslinien, jedoch wird er gemäß übergebenem Lageplan im Bereich der Verkehrsflächen von Freileitungen zu der angrenzenden Wohnbebauung (Nr. 7 und Nr. 24) berührt.

5.4 Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

5.4.1 Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich der Landschaftseinheit des Halleschen Ackerlandes [8]. Nördlich grenzt die Fuhneniederung an, im Süden die Tagebauregion Bitterfeld, zu der der überwiegende Teil des Stadtgebietes Bitterfeld-Wolfen gehört. Der das Stadtgebiet umgebende Landschaftsraum wird durch Ackerflächen dominiert.

Das Plangebiet ist dem südlichen Siedlungskern von Wolfen zuzuordnen.

5.4.2 Pflanzen und Tiere

Die Fläche ist, da sie überwiegend keiner Nutzung unterlag, brach gefallen. Es haben sich im südlichen Teil des Plangebietes Gehölze (hauptsächlich Robinien und Eschenahorn) entwickelt. Für die Bäume liegt eine Fällgenehmigung vor, die zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Die untere Forstbehörde äußert die Vermutung, dass es sich möglicherweise um eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes gehandelt haben könnte, die einer Waldumwandlung und Ersatzaufforstungen bedürft hätte. Da die Fläche bereits gerodet war, ist eine Beurteilung nicht mehr möglich.

Auf der Fläche sind über den Baumbestand hinaus keine schützenswerten Vegetationsstrukturen vorhanden.

Zu vorkommenden Tieren haben keine Erfassungen stattgefunden. Aufgrund der vorherrschenden Vegetation sind Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen nicht auszuschließen.

5.4.3 Klima/Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum subkontinental geprägten Übergangsbereich des Binnenklimas. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 19°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,1°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 536 mm (Wolfen).

Das Plangebiet befindet sich im dicht besiedelten Stadtgebiet, an das sich weiter westlich intensiv genutzte Industrieflächen anschließen.

Im Landschaftsplan wird dazu ausgeführt, dass aufgrund des hohen Grünanteils im Stadtgebiet von Wolfen und der vorhandenen Belüftungsachsen entlang von Straßen vermutlich nur in geringem Umfang überwärmte Bereiche auftreten. Für das Plangebiet kann aufgrund der Lage im Stadtgebiet keine klimatische Vorbelastung abgeleitet werden.

5.4.4 Wasser

Grundwasser

Das Gebiet von Wolfen wird im Norden von der Fuhne durchflossen, die über den Spittelgraben in die östlich des Stadtgebietes fließende Mulde entwässert.

Im Wolfen-Bitterfelder Raum wurden die natürlichen Grundwasserverhältnisse durch den Braunkohlenbergbau in erheblichem Umfang beeinflusst. Der Grundwasserspiegel hat mit ca. 80 m NN eine Hochlage im Bereich des Plangebietes. Der Abstand beträgt demnach > 5 bis z.T. 10 m u. GOK.

Aufgrund der Altindustriestandorte des Wolfen-Bitterfelder Raumes ist das Grundwasser großräumig kontaminiert. Im Rahmen des sog. Ökologischen Großprojektes Bitterfeld/Wolfen (ÖGP) wird seit Jahren ein Monitoring zur hydraulischen Grundwassersituation und zur

Grundwassergüte betrieben. Das LAF schätzt ein, dass Belastungen des Grundwassers bei den bestehenden Flurabständen in Verbindung mit relativ geringen Schadstoffkonzentrationen keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung haben werden.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

5.4.5 Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben. Im südlichen Randbereich grenzt jedoch ein Höhenversatz von ca. 2 bis 3 m an.

5.4.6 Boden, Baugrund und Altlasten

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen teilt in seiner Stellungnahme mit, dass bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, nicht berührt werden. Ebenso liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau für das Plangebiet vor.

Unmittelbar südlich/südöstlich an die Bebauungsplanfläche schließen sich Flächen der (historischen) Bergwerksanlage „Greppiner Werke“ an. Abgebaut wurde hier bis 1908 Braunkohle im Tagebau in einer Abbauteufe um 20 m. Eine Rechtsnachfolge besteht nicht.

Bei Neubebauung, insbesondere im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden standort-konkrete Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.

Zum Baugrund liegt zwischenzeitlich ein ingenieurgeologisches Kurzgutachten vor [9].

Darin wird ausgeführt, dass sich auf dem Grundstück nach dem ersten Weltkrieg errichtete Barackengebäude befanden, die einschließlich der Fundamente zurückgebaut wurden.

Im für die Bebauung vorgesehenen Bereich erfolgte eine ingenieurgeologische Erkundung mittels Rammkernsondierung bis zu einer Tiefe von 5 m. Dabei wurden zunächst dunkelbraun gefärbte Auffüllungen in mitteldichter bzw. lockerer bis mitteldichter Lagerung in Stärken zwischen 0,30 m bis 0,80 m erbohrt. Potentiell an der Südflanke zu erwartende Böschungsschüttungen an der alten Tagebauböschungsoberkante der Grube „Johannes“ wurden nicht notiert.

Im Unterlager der Auffüllungen wurden generell pleistozäne Schmelzwassersande hellbrauner - grauer Färbung saaleglazialer Genese (pleistozäne Schmelzwassersande der pleistozänen Hochlage) in mitteldichter bis dichter Lagerung erbohrt.

Aus den vorliegenden Bodenaufschlüssen ergibt sich im Gründungsbereich für die geplanten Mehrfamilienhäuser ein vergleichsweise homogenes Bild der Baugrundsituation, die v.a. durch vergleichsweise gering tiefreichende Auffüllungsmächtigkeiten, der potentiellen Nachverdichtungswilligkeit dieser rolligen Auffüllungen und tiefreichende pleistozäne Schmelzwassersande-/Kiese guter Tragfähigkeit gekennzeichnet ist.

Das flächenhafte Grundwasser im pleistozänen Porengrundwasserleiter ist generell flurfern und nicht baurelevant.

Weiter enthält das Gutachten Empfehlungen für die künftige Erschließung/Bebauung.

Auf der Grundlage der organoleptisch/sensorischen Bodenansprache wurden über lokale Beimengungen von Ziegelresten aus dem Rückbau alter Fundamentierungen hinaus keine Indikationen notiert, die auf Bodenkontaminationen schließen lassen.

Die vermuteten Verfüllungen am westlichen Böschungsrand des Alltagebaues „Johannes“ liegen wahrscheinlich weiter östlich der Baugrenze.

Die pleistozänen Schmelzwassersande sind gut für die Versickerung geeignet.

Aufgrund der Vornutzung und in der Vergangenheit erfolgter Ablagerungen ist nicht mehr von natürlichen Bodenverhältnissen im Plangebiet auszugehen (vgl. Pkt. 7.5).

5.4.7 Landschaftsbild/Erholung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- und Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche mit einer industriell-gewerblichen Nutzung, zu denen auch das Plangebiet zu zählen ist, werden im Landschaftsplan mit einer sehr geringen Bedeutung bewertet.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert einerseits aus der umgebend vorhandenen Wohnbebauung und den damit verbundenen Nebenanlagen und Verkehrsflächen und andererseits aus den noch unbebauten Freiflächen. Prägend für das Plangebiet sind die überwiegend sanierten Werkssiedlungen.

Das Plangebiet selbst stellt sich als Brachfläche dar, die sich überwiegend zu einem dichten Gehölzbestand entwickelt hat. Der nördliche Bereich betont mit den Abstellplätzen und Parkflächen den Brachecharakter. Der naturnahe Eindruck der Gehölzfläche wird durch Müllablagerungen gemindert.

Mit dem Jahnstation befinden sich im Südwesten auch Sportanlagen. Das Plangebiet weist keine Erholungseignung oder Erholungsfunktionen auf.

5.5 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

Weder Verkehrs- noch Gewerbelärm spielen im Plangebiet eine Rolle.

Das Plangebiet befindet sich ca. 400 m östlich des Areals A und 450 m nord-nordwestlich des Areals B des Chemiepark Bitterfeld Wolfen. Das Plangebiet rückt bezogen auf die bestehende Wohnbebauung nicht näher an Industrieflächen des Chemiepark heran.

Die obere Immissionsschutzbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass mit Blick auf die Abstands- und Lageverhältnisse zu den konkret vorhandenen Anlagen sowie den Regelungen, die die Bebauungspläne der Chemieparkflächen zum Schutz der Nachbarschaft treffen, schädliche Umwelteinwirkungen durch Immissionen (Luftschadstoffe, Gerüche; Lärm) sowie von schweren Unfällen im Sinne des Störfallverordnung hervorgerufene Auswirkungen im Bereich des Plangebietes „Am Wasserturm“ nicht zu erwarten sind. Zur Planung bestehen keine Bedenken.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept (gemäß § 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist derzeit die Errichtung von zwei 2geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walmdach vorgesehen. Auch die Einordnung einer Tiefgarage zur Disposition.

Aus dem Umfeld ergibt sich für die Wohnbebauung bindend die Zahl der Vollgeschosse, eine offene Bauweise sowie eine geneigte Dachform. Die Traufe ist zum Straßenraum orientiert. Damit ist im Plangebiet eine Ausrichtung der Gebäude sowohl in Nord-Ost- als auch in Süd-West-Richtung vorstellbar.

Für die Erschließung der angrenzenden Flächen ist auch künftig eine öffentliche Durchwegung im nördlichen sowie im östlichen Randbereich zu sichern. Der Ersatz für die auf der Grundlage der Baumschutzsatzung zulässigen Fällungen soll innerhalb des Plangebietes, bevorzugt durch eine umlaufende Hecke als Einfriedung, erbracht werden. Festsetzungen dazu werden im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mit der Entscheidung, den Bebauungsplan als Angebotsplanung aufzustellen, ist darüber hinaus für die künftige Bebauung noch ein angemessener Handlungsrahmen gegeben.

6.2 Planungsalternativen

Standortalternativen für eine künftige Wohnbebauung wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung untersucht.

Zur Umsetzung des Vorhabens gibt es keine Alternativen. Könnte es nicht realisiert werden, bliebe die Fläche weiter unbebaut.

7 Begründung der Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplans, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

7.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird zeichnerisch ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, welches das vom Vorhabenträger erworbene Baugrundstück umfasst.

Die Festsetzung eines WA leitet sich aus dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet überwiegend Wohnbebauung zu errichten, sowie dem Charakter der umgebenden Bebauung ab. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen nicht störende Nutzungen generell zulässig sein, um vor allem den heutigen Ansprüchen der Arbeitswelt gerecht zu werden und eine gewisse Nutzungsmischung zu ermöglichen. So können beispielsweise Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO in das Wohnhaus integriert werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Darüber hinaus können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden von den vorgenannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Dazu wird die folgende Textliche Festsetzung (TF) getroffen:

TF 1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten baulicher Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Für weitere Ausschlüsse innerhalb des Plangebietes besteht aus städtebaulicher Sicht kein Regelungsbedarf.

Zu den in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gehören auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (u.a. Einzelhandelsbetriebe) soweit sie nicht die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten.

Die folgende Festsetzung dient der Erhaltung und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und damit der Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Stadt. Zielsetzung ist es, die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept herausgearbeiteten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche und integrierter Nahversorgungslagen ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt. Das betrifft den Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden.

Die Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

TF 1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der folgenden Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden)

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ- Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und -zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

Quelle: Sortimentsliste 2018 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss vom 08.08.2018

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Das erfolgt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte als Obergrenze.

Grundflächenzahl

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die zulässige Obergrenze in Wohngebieten liegt laut § 17 BauNVO bei 0,4, das heißt, dass 40 % der Grundstücksfläche mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der GRZ Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einzubeziehen. Die zulässige Grundfläche darf, wenn der Bebauungsplan nichts anderes regelt, durch die Grundfläche der vorgenannten Anlagen bis zu 50 von Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Aufgrund der auch im Umfeld bestehenden dichten Überbauung sind im Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen vorgesehen und die angeführten Überschreitungen damit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung maximaler baulicher Höhen sichert eine Höhenbegrenzung für die im Plangebiet zulässige Bebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und der für das Vorhaben typischen Baukörper.

Der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 im Plangebiet wird per Planeinschrieb als Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Geschosse werden gemäß § 87 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013 wie folgt definiert:

„Solange § 20 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gelten Geschosse als Vollgeschosse, wenn deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und sie über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei der Anwendung des Satzes 1 unberücksichtigt.“

Damit ist auch ein Ausbau des Dachgeschosses wie im Umfeld möglich.

Eine Tiefgarage würde ebenfalls nicht zu den Vollgeschossen zählen, da sie nicht wesentlich über das Gelände hinausragt. Eine separate Festsetzung auf der Grundlage des § 21a BauNVO, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind, ist vorliegend nicht erforderlich.

7.1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Rechtsgrundlage der Festsetzungen ist § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 2 BauNVO.

Für das Plangebiet wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt. Danach sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m.

7.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO zeichnerisch mittels Baugrenze bestimmt, die nicht überschritten werden darf. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß

kann zugelassen werden. Darüber hinaus können im Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Der Abstand der Baugrenze wird umlaufend mit 3 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Sie darf jedoch durch Balkone überschritten werden.

TF 3.1 Auf der Grundlage des § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze durch vortretende Balkone um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Darüber hinaus werden raumwirksame bauliche Anlagen unmittelbar angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen.

TF 3.2 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen, Überdachungen für Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen.

Zu dem Garagenstandort bzw. im südlichen Bereich besteht keine Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen. So wären außer den Stellplätzen beispielsweise Schuppen und Garagen auch außerhalb der „hinteren“ Baugrenze zulässig.

Die vorgenannten Festsetzungen werden im Sinne einer größtmöglichen Flexibilität getroffen. Die Regelungen der BauO LSA werden von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt (Einhaltung von Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken etc., vgl. auch § 29 Abs. 2 BauGB).

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach § 6 Abs. 5 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m.

7.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innerhalb des Plangebietes liegenden Wohnwege „Am Wasserturm“ werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als besondere Zweckbestimmung wird ein Verkehrsberuhigter Bereich bestimmt.

Im Osten ist das kommunale Flurstück umfasst. Die festgesetzte Breite im Norden des Plangebiets beträgt 6 m. Die Fläche wird durch die Stadt erworben. Einbezogen ist die derzeitige Fahrbahn einschließlich eines beidseitigen Randstreifens. Ein künftiger Ausbau ist möglich. Damit wird die Zuwegung bzw. Erschließung der angrenzenden Flächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen dauerhaft gesichert.

Im Nordosten des Wohngrundstücks wird über ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit auch künftig das Zurückstoßen und Wenden für Müllfahrzeuge, Feuerwehr oder Lieferverkehr gesichert und die öffentlich nutzbare Verkehrsfläche vorsorglich aufgeweitet.

Darüber hinaus sind in Abhängigkeit von der künftigen Anordnung der Gebäude innerhalb der Baugrundstücks Wendemöglichkeiten zu schaffen.

Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Privatgrundstück nachzuweisen – siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Mindestzahl unter Pkt. 8.

Da Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, sind im Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen erforderlich.

7.3 Technische Infrastruktur (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 bis 14 BauGB)

Zum Bestand wird auf die unter Pkt. 5.4.3 beschriebenen Netze verwiesen. Die Leitungen wurden aus analogen Plänen der Versorger nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

7.3.1 Wasserversorgung

Eine Versorgung der geplanten Neubebauung durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH ist gesichert.

Dazu ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung DN 100 vom Einmündungsbereich Thälmannstraße/Jahnstraße bis zum geplanten Wohngebiet vorgesehen. Die weitere Trinkwasserleitungsverlegung erfolgt auf der Grundlage der konkreten Planung.

Für das B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser gesichert sein. Das Löschwasser muss für einen Zeitraum von 2 Stunden in einem maximalen Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen. Dazu kann auf den Hydranten in der Jahnstraße, Höhe Nr. 23, zurückgegriffen werden, an dem 69 m³/h Löschwasser zur Verfügung steht.

Damit ist das Löschwasser für das Projekt ausreichend und gesichert.

7.3.2 Entwässerung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem über die Anlagen des Abwasserzweckverband (AZV) „Westliche Mulde“. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist möglich.

Eine eventuell erforderliche innere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht. Erfolgt eine innere Erschließung, können die nachgewiesenen Erschließungskosten mit der Beitragsforderung des Verbandes im Zuge der Anlagenübertragung verrechnet werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage ist begrenzt möglich. Der in der Straße befindliche Niederschlagswasserkanal DN 200 dient überwiegend der Straßenentwässerung.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser weitgehend ortsnah versickert bzw. verrieselt werden, wenn der Untergrund es zulässt. Davon ist im vorliegenden Falle auszugehen.

Zur Beseitigung ist gemäß § 79b Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WS LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. S. 492) in der zurzeit geltenden Fassung der Grundstückseigentümer verpflichtet, soweit die Gemeinde nicht einen Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.

Sollte Niederschlagswasser in ein Gewässer (dazu zählt auch Grundwasser) eingeleitet werden, ist gemäß §§ 8 und 9 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. Bewilligung erforderlich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, einzuholen.

Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

7.3.3 Energieversorgung

Eine Versorgung mit Strom und Erdgas durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen aus den angrenzenden Netzen ist gesichert. Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen, wie Bereitstellung von Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom und Kälteerzeugung, angeboten werden.

Der Versorger geht davon aus, dass ein neues NS-Kabel von der Trafostation Jahnstraße bis zum geplanten Wohngebiet verlegt werden muss. Die weitere Verlegung der NS-Kabel im geplanten Wohngebiet richtet sich nach der konkreten Bebauung.

Aus der in der Straße „Am Wasserturm“ verlaufenden Erdgasleitung DN 150 PE-HD 160 * 14,6 kann die Versorgung des Wohngebietes erfolgen. Auch hier ist die konkrete Bebauung Grundlage für die weitere Verlegung.

Zur Sicherung der derzeit im Randbereich der öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Leitung auf dem privaten Grundstück wird in einem betroffenen Teilabschnitt ein Leitungsrecht von 3 m zur Achse der Gashochdruckleitung eingetragen. Damit wird dem Hinweis aus der Stellungnahme entsprochen, dass die Leitungen zu Gunsten der Stadtwerke im Grundbuch zu sichern und jederzeit ein Zutritts- und Fahrrecht einzuräumen ist.

Auch für künftige Pflanzungen im Randbereich sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

7.3.4 Telekommunikation

Zur Versorgung des Baugebietes mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Plangebietes erforderlich. Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Die Telekom sollte möglichst frühzeitig in die Ausführungsplanung einbezogen werden.

7.3.5 Abfallbeseitigung

Die *Abfallbeseitigung* erfolgt in Zuständigkeit der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH.

Prinzipielle Bedenken werden nicht geäußert. Für die turnusmäßige Entsorgung im Rahmen der Hausmüllentsorgung kommen Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der EAE 85/95 Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen (Wendeanlagentyp 3) bzw. gemäß der Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

Gegenwärtig wenden die Fahrzeuge innerhalb der befestigten Fahrbahn Am Wasserturm durch Zurückstoßen.

7.4 Grünplanung

7.4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der *Baumbestand* im Plangebiet unterliegt überwiegend der Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung). Für die Fällung der Bäume ist ein Bescheid der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 18. Januar 2021 erteilt worden. In der Genehmigung sind auch notwendige Ersatzmaßnahmen beauftragt worden. Insofern bedarf es im Bebauungsplan keiner gesonderten Festsetzungen.

Es wird in diesem Zusammenhang auch nochmals darauf hingewiesen, dass die *Eingriffsregelung* nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für den vorliegenden Bebauungsplan nicht anzuwenden ist. Aus der Planaufstellung ergeben sich keine weiteren Beeinträchtigungen auf die Naturgüter oder das Landschaftsbild, die über entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan zu mindern oder auszugleichen wären.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits auf dieser Planungsebene zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung vorgenommen.

Aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet Brut- und Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse ist. Alle heimischen Brutvögel sind gemäß Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt und unterliegen insofern den Verboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Im Artenschutzgutachten wird eingeschätzt, dass der Baumbestand lediglich eine Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse aufweist.

Mit der vorliegenden Baumfällgenehmigung sind Eingriffe in den Gehölzbestand verbunden. Um ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

4.1 *Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen*
Gehölzfällungen sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Zum Entwurf des Bebauungsplans wurden aus artenschutzrechtlicher bzw. naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände erhoben.

7.5 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Altlastverdachtsflächen/Bodenschutz

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

Das Plangebiet ist Bestandteil der Altlastverdachtsfläche mit der Nr. 08105 und der Bezeichnung ÖGP-WVV-Areal A Außenfläche: Müllablagerung. Es erfolgte eine Ablagerung von Bauschutt und Hausmüll seit dem Jahr 1925. Nach Darstellung im FNP ergab eine „Erstbewertung Gelände Sportanlagen“, UCW GmbH Wolfen vom August 1993 keine relevante Schadstoffbelastung. Auch das aktuelle Ingenieurgeologische Gutachten [9] stellt keine Auffälligkeiten fest.

Die Landesanstalt für Altlastenfreistellung (LAF) ist für Flächen des ökologischen Großprojekts (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen zuständige Bodenschutzbehörde.

Auf Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen und bei Abbrucharbeiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung notwendig machen.

Die LAF behält sich vor, im weiteren Verlauf der Planung/Bauantragsverfahren entsprechende Hinweise und Auflagen bei Eingriffen in den Untergrund zu erteilen. Dies wird wie folgt begründet:

Bezüglich der Situation zur Vornutzung und zu Altlasten (Ablagerung Hausmüll/Bauschutt) ist der LAF derzeit kein weiteres Altlastenpotenzial, z. B. aus industriellen Aktivitäten, bekannt.

Das Gutachten aus dem Jahr 1993 liegt dem LAF in Auszügen vor. Sämtliche Bodenuntersuchungspunkte von den dort als Altlastverdachtsflächen ausgewiesenen Bereichen liegen unmittelbar westlich der aktuell beplanten Flächen. Sämtliche Untersuchungsergebnisse waren aber weitgehend unauffällig, die Werte lagen überwiegend im Bereich natürlicher Hintergrundkonzentrationen. Insofern ist, vor allem auch durch die Aussage in dem Gutachten, dass die Flächen zu sportlichen Zwecken und als Wohnflächen genutzt wurden, auch für das unmittelbar benachbarte Plangebiet kein Verdacht bezüglich schädlicher Bodenveränderungen zu besorgen.

Aufgrund der langjährigen intensiven industriellen Nutzung der unmittelbaren Nachbarschaft in Verbindung mit der aktuell existierenden Ausweisung als Altlastverdachtsfläche aufgrund von Bauschutt und Hausmüllablagerungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Baubereich Bodenbelastungen angetroffen werden, die aus abfallrechtlicher Sicht nicht wieder eingebaut werden können.

Auf der Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis angebracht.

Denkmalschutz

Lt. Denkmalinformationssystem des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie stehen die nördlich unmittelbar angrenzenden Wohngebäude Am Wasserturm Nr. 27A/B und

25 A/B als Baudenkmal/Häuserblock unter Schutz. Nördlich der Jahnstraße wird die Wohnkolonie der AGFA-Filmfabrik / dritter Bauabschnitt als Denkmalsbereich angeführt.

Die Baudenkmäler nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und Denkmalsbereiche nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG) sind – zwei Häuserblöcke: Dokumente für den Werksiedlungsbau; die Siedlung Wolfen: ehem. Wohnkolonie für Werksangehörige und das ehem. Verwaltungsgebäude: in stadtbildprägender Lage am Eingang der ehem. AGFA-Werke.

Die untere Denkmalschutzbehörde stellt nach Prüfung des Bebauungsplanentwurfs fest, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege nicht berührt werden. Gegen die Errichtung von zwei 2geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walmdach werden keine Einwände vorgetragen.

Belange der archäologischen Denkmalpflege werden von der Planung nicht berührt. Dessen ungeachtet gilt die Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Kulturdenkmale (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)).

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt (Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie) und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten.

Kampfmittelbelastung

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

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt erging der Hinweis, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden sind. Diese sind bei Baumaßnahmen zu sichern und ggf. durch eine befugte Stelle wiederherzustellen. Es gilt das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt.

8 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Aufgrund der umgebenden, teilweise unter Denkmalschutz stehenden und sanierten Wohnbebauung mit ihrem typischen Erscheinungsbild wird die künftige **Dachform** bindend wie folgt festgesetzt:

TF 1 Als Dachform für das Hauptdach sind Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20 und 48 Grad zulässig.

Nach § 85 Abs. 1 Pkt. 1 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die ...*Zahl, Größe und Beschaffenheit der notwendigen Stellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder nach § 48 Abs. 1, die unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs und der Erschließung durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs für bauliche Anlagen erforderlich sind*, ... erlassen. Nach § 85 Abs. 3 BauO LSA kann dies auch mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, wird die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück mit Bezug auf die zu errichtende Wohnbebauung geregelt:

TF 2 Bei der Errichtung baulicher Anlagen nach § 1 Abs. 1 BauO LSA sind innerhalb der Baugrundstücke mindestens folgende Stellplätze unterzubringen:

<i>Einfamilienhäuser</i>	<i>2 Stellplätze</i>
<i>Mehrfamilienhäuser</i>	<i>1 Stellplatz pro Wohnung</i>

Damit wird sichergestellt, dass auf dem Grundstück eine ausreichende Mindestzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht und die Fahrzeuge nicht im Straßenraum abgestellt werden.

Darüber hinaus ist die Unterbringung weiterer Stellplätze möglich.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 5.200 m², die sich entsprechend ihrer Zweckbestimmung wie folgt gliedert:

Wohngebiet		4.085 m ²
<i>davon nach GRZ (0,4) überbaubar</i>	<i>1.634 m²</i>	
Verkehrsfläche		1.115 m ²
Summe		5.200 m²

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

10.1 Städtebauliche Entwicklung

Negative Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht zu erwarten. Die künftige Bebauung dient einer Nachverdichtung in einem bereits erschlossenen Bereich und entspricht damit einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit der Planung kann der Bedarf an Wohnraum innerhalb des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gedeckt werden.

Art, Maß und Umfang der künftig zulässigen baulichen Nutzung fügen sich in das Umfeld ein. Die sich aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt ergebenden Zielstellungen finden mit der Einschränkung der Verkaufsflächen Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Ortsbildes ist festzustellen, dass die weitere Verdichtung der umgebenden Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich keine wesentlichen Auswirkungen auf den städtischen Raum haben wird. Die angrenzenden Baustrukturen finden ihre Fortsetzung im Plangebiet.

Die Erschließung und Zuwegung für das Plangebiet sowie die angrenzende Bebauung wird entsprechend ihrer Funktion auch künftig durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ gesichert.

10.2 Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen verbunden. Es wird eine Brachfläche nachgenutzt, die sich bislang sukzessiv entwickelt hat. Die Bebauung wird zu einer Entnahme des Gehölzbestandes führen. Auf die erteilte Fällgenehmigung ist bereits hingewiesen worden. Mit den darin erteilten Auflagen für Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück werden Beeinträchtigungen kompensiert.

Ein weiterer Ausgleich ist nicht zu bringen, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB angewandt wird. Demnach gilt ein Eingriff als im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. (vgl. hierzu auch Pkt. 3 der Begründung)

Davon unberührt sind jedoch Belange des *Artenschutzes* im Bauleitplanverfahren zu prüfen. Diese Prüfung erfolgt auf der Grundlage einer Potenzialeinschätzung. Vorsorglich wird vor dem Hintergrund der vorliegenden Fällgenehmigung auf die Beachtung der Brutzeit der Vögel sowie die Quartiersnutzung durch Fledermäuse und die damit verbundenen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verwiesen. Mit der bauzeitlichen Regelung im Bebauungsplan wird eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme getroffen.

10.3 Städtischer Haushalt

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, der u.a. die Übernahme der Kosten für die Planung und ggf. notwendige ergänzende Erschließungsmaßnahmen regelt.

11 Planverwirklichung

Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Quellen- und Literaturangaben

- [1] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2012): Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Hyder Consulting GmbH Deutschland in Zusammenarbeit mit StadtLandGrün GbR, 14.05.2012
- [2] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2020): Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Gloria Sparfeld, Architekten und Ingenieure, Februar 2020
- [3] Landkreis Bitterfeld (1995): Landschaftsrahmenplan LPR; REICHHOFF 1995
- [4] Verwaltungsgemeinschaft Wolfen (2006): Landschaftsplan der Stadt Wolfen sowie der Gemeinden Thalheim und Greppin, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH Dessau, 24.11.2006
- [5] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2015): Stadtentwicklungskonzept 2015 -2025 (STEK 2015-2015) der Stadt Bitterfeld Wolfen, Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen in Zusammenarbeit mit Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Stand Dezember 2015
- [6] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009
- [7] Stadt Bitterfeld-Wolfen (2017): Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 27. Juli 2018
- [8] Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt des Landes Sachsen-Anhalt (2001): Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001)
- [9] Ingenieurgeologisches Kurzgutachten zum Neubau Mehrfamilienhäuser Am Wasserturm Wolfen, Ing.-Büro Volz vom 20. Mai 2021