

Stadt Bernburg (Saale)

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82

Kennwort:

**„Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße
zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert Koch-Straße“**

und örtliche Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Stand: 05.05.2021

PLANVERFASSER:

STADT BERNBURG (SAALE)

Planungsamt

Schlossgartenstr. 16

06406 Bernburg (Saale)

E-Mail: frank.wiemann.stadt@bernburg.de

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622 127

BERNBURG



STADT
PLANUNG

SAALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	3
1.3 Übergeordnete Planungen	4
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
2.1 Planungsziele	6
2.2 Bauflächenbilanz	7
2.3 Bebauungskonzept	8
2.4 Baugrund	9
3. Planinhalte und Festsetzungen	10
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
3.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	12
3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen	12
3.4 Verkehrsflächen	13
3.5 Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung	16
3.6 Grünordnung	19
3.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	20
3.8 Immissionsschutz	22
4. Örtliche Bauvorschrift	23
5. Umweltbelange	23
5.1 Schutzgebiete	24
5.2 Eingriffsregelung	24
5.3 Artenschutz	25
5.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange	26
5.4.1 Schutzgüter	26
5.4.2 Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung	27
5.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
6. Kennzeichnungen / Hinweise	29
7. Maßnahmen zur Verwirklichung	30
8. Wesentliche Auswirkungen	31
9. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	32
10. Flächenbilanz	32
Literaturverzeichnis	33

Anlagen:

Anlage 1: Liste Baumbestand (April 2020)

Anlage 2: Plan Baumbestand (April 2020)

1. Grundlagen

1.1 Planungsanlass

Bereits im Jahr 2000 wurde das Areal an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße in die Entwicklungskonzeption „Wohnbauflächen“ der Stadt Bernburg (Saale) aufgenommen. Die Entwicklungskonzeption sah zur Aufwertung der stadträumlichen Funktion der Olga-Benario-Straße und als Übergang zu den Wohnblöcken an der Bruno-Hinz-Straße verdichtetes Wohnen (Stadthäuser) durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung längs der Olga-Benario-Straße und der Bruno-Hinz-Straße vor.

Die Ecken dieses Wohnquartiers sollten zur Gliederung des weiten Straßenraumes markant betont werden und die fehlende Raumkante an der Bruno-Hinz-Straße geschlossen werden. Der zentrale Teil des Wohngebiets war als lockere Einzelhausbebauung vorgesehen.



Abb. 1:
Ausschnitt aus der Entwicklungskonzeption „Wohnbauflächen“

In der Vergangenheit haben jedoch die ursprünglichen kleinteiligen Eigentumsverhältnisse der Flurstücke eine Entwicklung dieses Wohnbaustandortes gehemmt. Ein Hemmnis für die Entwicklung dieses Wohnbaustandortes war auch die im Vergleich zu den angrenzenden Straßen niedrigere Höhenlage der Grundstücke. Zwischenzeitlich wurde die Stadt Bernburg (Saale) für fast alle Flurstücke im Geltungsbereich Eigentümer.

Daraufhin wurde 2015 der Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“ erarbeitet, durch den Baurecht für die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes erlangt wurde. Im Zuge der Planerarbeitung wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, um für die bauliche und sonstige Nutzung nach Lage, Form und Größe zweckmäßige Grundstücke zu erlangen.



Abb. 2:
Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 82

Die Erschließung des Wohngebietes wurde hiernach nicht weiter vorangetrieben, gleichwohl wurde der Verkauf der städtischen Grundstücke an einen Erschließungs- und Bauträger publi-

ziert. Nunmehr beabsichtigt ein Bauträger, die Kappis Ingenieure GmbH, die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes. Für die Umsetzung seiner Planungsvorstellungen, die mit den städtischen städtebaulichen Vorstellungen abgeglichen wurden, bedarf es einiger Anpassungen des Bebauungsplanes. Hierfür soll der Bebauungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan dient somit der Deckung des vorhandenen Bedarfes an Eigenheimstandorten in der Stadt Bernburg (Saale) und hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Geoleistungspaket für kommunale Gebietskörperschaften unter dem Aktenzeichen AZ: ©GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2020, A18-224-2009-7 erstellt, das auch eine Vervielfältigungserlaubnis beinhaltet.

Aufstellungsverfahren

Die Bebauungsplanänderung, soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil er der Nachverdichtung von Flächen dient.

Der Bebauungsplan darf nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 16.959 m², so dass auch die zulässige Grundfläche deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt. In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Denn die Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungsarten in Kombination mit der zulässigen Grundfläche, die im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen bestimmt wird, schließen die Zulässigkeit von Vorhaben mit Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Bei den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgütern handelt es sich um die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete. Die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und die europäischen Vogelschutzgebiete bilden das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

Das dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, eine Teilfläche des Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ (Code: DE 4236 301) befindet sich westlich des Geltungsbereiches am jenseitigen Ufer der Saale in einer Entfer-

nung von etwa 700 m. Aufgrund der vorherrschenden westlichen Windrichtungen und den im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungsarten werden Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten durch die Verwirklichung der Bebauungsplanänderung nicht erwartet.

Zuletzt dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Derartige Anhaltspunkte bestehen, wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb eines angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Möglichkeit besteht, dass ein Störfall im Sinne des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.

Benachbarte Schutzobjekte sind danach ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege, und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle und besonders empfindliche Gebiete.

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter die Anwendung der Störfall-Verordnung fällt.

Bei der Aufstellung der Planänderung soll von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit abgesehen werden. Gleichwohl kann sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Absatz 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb einer bekanntzumachenden Frist zur Planung äußern. Die Öffentlichkeit soll zudem zum Entwurf durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt werden. Die Beteiligung der fachlich berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Deshalb wird diese Bebauungsplanänderung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt.

Im beschleunigten Verfahren soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Mit der Errichtung von Wohngebäuden im Geltungsbereich wird der Siedlungsbereich Bernburg nachverdichtet und die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die die nördliche Seite der Bruno-Hinz-Straße, im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung an der südlichen Seite der Bruno-Hinz-Straße und an der nördlichen Seite der Robert-Koch-Straße, im Süden durch die Grenze des Geländes der Fachkrankenhauses Bernburg der Salus gGmbH südlich der Robert-Koch-Straße und im Westen durch die Olga-Benario-Straße unter Einschluss der straßenbegleitenden Grünflächen nördlich der Einmündung der Straße „Am Kirschberg“ begrenzt.

Die gesamte Fläche ist etwa 1,74 ha groß.

Im Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung befinden sich somit die im Übersichtsplan umgrenzten Flurstücke 2/41, 35/1, 35/3, weiterhin die Flurstücke 65/4, 66, 67 und 68 (diese teil-

weise) sowie die Flurstücke 1007 und 1011 bis 1030, allesamt in der Flur 21 der Gemarkung Bernburg gelegen.

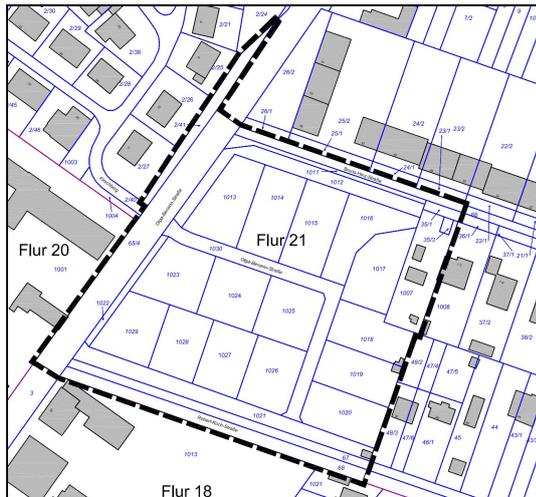


Abb. 3: Geltungsbereich

Kartengrundlage:
Geobasisdaten /Januar 2020, © GeoBasis DE / LVermGeo LSA
2020, A18-224-2009-7

Der Geltungsbereich liegt mitten im Siedlungsbereich der Stadt Bernburg (Saale) östlich der Olga-Benario-Straße. Das Gelände ist flach geneigt in Richtung Nordwesten. Der tiefste natürliche Punkt liegt unterhalb der Einmündung der Bruno-Hinz-Straße in die Olga-Benario-Straße mit etwa 74 m ü. NHN. Die Olga-Benario-Straße verläuft in Höhe der Wohnbaufläche in einer leichten Dammlage, die sich auch in den beiden abzweigenden Straßen fortsetzt. Das gesamte Gelände befindet sich in tieferer Lage als die umgebenden Straßen.

Das Gelände zwischen Olga-Benario-Straße, Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße wird derzeit nicht genutzt und liegt überwiegend brach. Auf dem Gelände hat sich durch Sukzession einiger Baumbestand entwickelt. Die Flurstücke 35/3 und 1007 werden als privater Garten genutzt. Die Robert-Koch-Straße ist im Geltungsbereich bislang lediglich als Geh- und Radweg ausgebaut. Der Einmündungsbereich der Robert-Koch-Straße in die Olga-Benario-Straße wird als ungeordneter und unbefestigter Parkplatz genutzt. Nördlich der Einmündung der Robert-Koch-Straße befindet sich ein Stellplatz für Wertstoffsammelbehälter.

Nach Süden und Südwesten grenzen die Flächen des Fachkrankenhauses Bernburg der Salus gGmbH für Psychiatrie an. In die übrigen Richtungen schließen sich Wohngebiete an den Geltungsbereich an. Dabei handelt es sich an der Bruno-Hinz-Straße um mehrgeschossige Wohngebäude und im Südosten (Robert-Koch-Straße und Nitraer Straße) um Einfamilienhäuser.

Entlang der Olga-Benario-Straße stehen auf Höhe der gegenüberliegenden Siedlung „Am Kirschberg“ nahezu ausgewachsene Robinien. Mit ihren großen Kronen prägen sie in diesem Abschnitt den Straßenraum und sind nicht nur aus ästhetischen Gründen erhaltenswert.

Während die Fahrbahnen der Olga-Benario-Straße und der Bruno-Hinz-Straße mit einer Asphaltdecke versehen sind, ist die Robert-Koch-Straße im Geltungsbereich nur in einem Teilabschnitt befestigt. Der Einmündungsbereich der Robert-Koch-Straße in die Olga-Benario-Straße ist unbefestigt und vermittelt einen ungeordneten Eindruck.

1.3 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und haben diese nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausub-

stanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Nutzung von bisher im Siedlungsbereich brach gelegenen Flächen wird das vorhandene Flächenpotential in der Stadt Bernburg (Saale) genutzt.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Das Wohngebiet im Geltungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe der Haltestelle „Landeskrankenhaus“ einer Stadtbuslinie von Bernburg nach Gröna.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe u. a. als Wohnstandorte zu entwickeln. Mit diesem Bebauungsplan wird das Mittelzentrum Bernburg als Wohnstandort weiter entwickelt.

Öffentliche Mittel sollen nach Grundsatz 15 schwerpunktmäßig in den Zentralen Orten eingesetzt werden, insbesondere u. a. zur Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Konversions- oder Eisenbahnflächen, zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie umweltschonende, barrierefreie, kosten- und flächensparende Bauweisen. Die Bebauungsplanänderung trägt zur Nutzung von brachliegenden Flächen sowie zur Errichtung von Wohnstätten bei.

Regionaler Entwicklungsplan

Die Inhalte des Landesentwicklungsplanes werden in den Regionalen Entwicklungsplänen weiterentwickelt und konkretisiert.

Zunächst sind die regionalplanerischen Ziele im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 7. Oktober 2005 festgelegt. Auf die Inhalte dieses Regionalen Entwicklungsplanes wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020 wurde der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit Beginn der öffentlichen Beteiligung gelten für das Gebiet der Planungsregion Magdeburg gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung und sind als solche zu berücksichtigen. Da nur in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, nicht aber deren Grundsätze bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt werden müssen, wird auf die Grundsätze des Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg nicht eingegangen. Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplanes übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 13 vorrangig zu sichern. Die funktional-räumlichen Beziehungen von Wohnen, Arbeit, Versorgung, Bildung, Erholung sind durch den Aufbau und den Erhalt entsprechender Verkehrsmittel und Kommunikationsmedien zu stärken. Nach der Begründung zu diesem Ziel soll sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

Gemäß des 2. Entwurfes, der die Stadt Bernburg (Saale) als Mittelzentrum festlegt, sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (Grundsatz 23).

Die Inhalte des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna wurde am 23.08.2007 ausgefertigt. Damals stellte der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich weit überwiegend als geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 82 wurde der Flächennutzungsplan berichtigt und stellt seither eine Wohnbaufläche dar (s. Abb. 4).

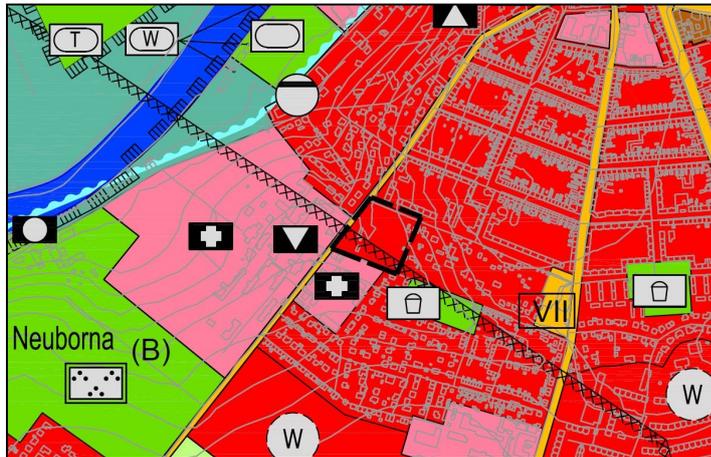


Abb.4:

Auszug aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg vom 06.09.2007 mit 4. Berichtigung vom 06.07.2015

(Darstellung auf der Grundlage von Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Sachsen-Anhalt. Mit Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 06.03.2003, Erlaubnisnr.: LVermG/A/108/2003)

Die Fläche der Olga-Benario-Straße wird im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes der Stadt Bernburg (Saale) nicht entgegen und gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplanes auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) existiert seit 1998 (Froelich & Sporbeck), die erste Fortschreibung wurde 2004 erstellt, die letzte im Mai 2007. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem Entwicklungsbereich „Die Bergstadt – Randzone“ zugeordnet.

Für den Geltungsbereich schlägt der Landschaftsplan vor, an den Ausfallstraßen im Bereich der Bergstadt Alleen und Baumreihen zu erhalten, wiederherzustellen und soweit möglich neu zu pflanzen. Diese Darstellung des Landschaftsplanes wird berücksichtigt, in dem nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorhandene erhaltungswürdige Bäume an der Olga-Benario-Straße zu erhalten sind bzw. eine Baumreihe wieder anzupflanzen ist.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

2.1 Planungsziele

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen auf bisher brach liegenden Flächen, die vom Sied-

lungsbereich umgeben sind. Bereits im Jahr 2015 wurde hierfür der Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“ rechtskräftig. Wegen der fehlenden Erschließung des Baugebietes wurden bislang keine Bauvorhaben realisiert. Nunmehr beabsichtigt ein Bauträger die Erschließung und Bebauung des Wohngebietes. Für die Umsetzung seiner Planungsvorstellungen, die mit den städtischen städtebaulichen Vorstellungen abgeglichen wurden, wird der Bebauungsplan geändert.

Es werden folgende Planziele angestrebt:

- Anpassung des Bebauungsplanes an eine veränderte Erschließungs- und Baukonzeption,
- Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und Schaffung der städtebaulichen Ordnung,
- Erhaltung und Ergänzung des straßenbegleitenden Baumbestandes an der Olga-Benario-Straße.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von brach liegenden Flächen und damit der Innenentwicklung. Durch die Schaffung von Baurecht für Eigenheime auf bisher brach liegenden Flächen werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

2.2 Bauflächenbilanz

Trotz der seit Jahren zu verzeichnenden Bevölkerungsabnahme besteht eine konstante Nachfrage nach Wohnbauland. Der Bedarf an Baugrundstücken lässt sich nicht allein aus der Bevölkerungsentwicklung ableiten, sondern geht aus der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, insbesondere dem Einfamilienhaus hervor. Dieser Trend ist auch in der Zukunft bei weiter abnehmenden Bevölkerungszahlen zu erwarten. Nicht nur junge Familien interessieren sich für den Eigenheimbau, auch in den älteren Bevölkerungsteilen besteht eine Nachfrage nach altersgerechten Immobilien, die ebenfalls im Bestand nicht befriedigt wird.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die aktuellen Baugebiete der Stadt Bernburg (Saale). Bei einem durchschnittlichen Neubaugeschehen von ca. 20 Eigenheimen pro Jahr, reicht die Zahl der erschlossenen Baugrundstücke in Bernburg für maximal 1,5 Jahre. Die in Entwicklung befindlichen Baugrundstücke reichen für weitere 4 bis 5 Jahre.

Bebauungspläne	Ausweisung in WE (2021)	
	erschlossen	in Entwicklung
74 „Wohngebiet an der Ilberstedter Straße gegenüber Friedhof III (ehemals GPG „Saaleblick““)	1	-
75 „Straße Sondergebiet für Photovoltaikanlagen an der Dessauer Straße (ehemaliges Trocknungswerk)“	8	-
77 „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“	-	30
78 „Wohngebiet an der Kanzlerstraße (ehemalige Garnison)“	2	-
82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“	-	26
83 „Wohngebiet Poley Süd“ in Poley	-	6
84 „Bauernwinkel“ in Baalberge	5	-
87 „Wohngebiet Am Mühlberg in Peißen“	10	6
95 „Wohngebiet zwischen Latdorfer Straße und Dröbelschem Anger“	-	14
98 „Wohngebiet an der ehemaligen Hopfendarre in Aderstedt	-	10
Gesamt:	26	92
	118	

Tab. 1: aktuelle Baugebiete (Stand: März 2021)

Bernburg als Mittelzentrum konzentriert die Wohnraumentwicklung vorrangig auf die Nachnutzung von vorgeprägten Flächen und Abrundung der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und folgt damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Der Bebauungsplan dient der Errichtung von attraktivem Wohnraum und verfolgt das konkrete städtebauliche Ziel, der konstanten Nachfrage nach Baugrundstücken nach zu kommen.

Die Nutzbarmachung der Flächen trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) bei und verhindert die Abwanderung Bauwilliger in Nachbargemeinden.

2.3 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht eine Erschließungsstraße vor, die etwa gegenüberliegend zur Straße Kirschberg von der Olga-Benario-Straße durch das Wohngebiet führt und an die Robert-Koch-Straße anbindet (s. Abb. 5). Hierzu ist vorgesehen, die bereits bestehende Robert-Koch-Straße in westliche Richtung bis zur Olga-Benario-Straße zu verlängern. Diese erhält in ihrem Verlauf aufgrund der vorhandenen Böschung einen Versatz. Die Verbindung soll wie bisher nur für Radfahrer und Fußgänger durchgängig sein.



Abb. 5:
Bebauungskonzept der Kappis Ingenieure GmbH

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte /April 2020, © GeoBasis
DE / LVermGeo LSA 2020, A18-224-2009-7

Die Olga-Benario-Straße und die Bruno-Hinz-Straße erhalten einen baugebietsseitigen Gehweg zur fußläufigen Wohngebietserschließung.

Im Bereich des Knicks der Erschließungsstraße soll ein kleiner Platz- und Aufenthaltsraum geschaffen werden der sich als Grünanlage mit Baum- und Strauchpflanzungen und einer Gehwegverbindung in Richtung Bruno-Hinz-Straße fortsetzt.

Der vorhandene Gehweg von der Olga-Benario-Straße zum gegenwärtigen westlichen Ende der Robert-Koch-Straße soll unverändert erhalten werden.

An der Olga-Benario-Straße soll die Baumreihe soweit möglich erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen adäquat ersetzt werden.

An der Bruno-Hinz-Straße soll eine Reihenhausezeile aus 8 Reihenhäuser errichtet werden, die zwischen der gegenüberliegenden Zeilenbebauung und den im Süden angrenzenden niedrigeren Gebäudetypen vermitteln soll. Im südlich angrenzenden Areal sollen 3 Doppel- und 9 einzeln stehende Bungalows entstehen. Im östlichen Teil des Plangebietes ist ebenso eine Einzelhausbebauung mit 3 Einfamilienhäusern beabsichtigt. Insgesamt werden im Baugebiet 26 Wohneinheiten zur Verfügung stehen (s. Tab. 1).

2.4 Baugrund

Für die Erschließung des Wohngebiets an der Olga-Benario-Straße wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 82 ein Baugrundgutachten zur allgemeinen Bebaubarkeit beauftragt, das mit Datum vom 31.03.2014 vorgelegt wurde (PST).

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden insgesamt neun Rammkernsondierungen an Bohrstellen (BS) durchgeführt. Mit den Rammkernsondierungen wurden weder Grund- oder Schichtenwasser noch Bereiche mit Staunässe angetroffen. Die durchörterten Böden waren trocken bis erdfeucht. Demzufolge kann von günstigen Wasserverhältnissen ausgegangen werden. Der genaue Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. In der Folge von Starkniederschlagsereignissen kann jedoch temporär Oberflächenwasser oder Grundwasser den baugrundrelevanten Teufenbereich durchströmen.

Die Baugrundsituation wird für den nördlichen und den südlichen Teil unterschiedlich beurteilt. Die Baugrundsituation wird im nördlichen Teil (Allgemeines Wohngebiet WA 1 und nördlicher Teil WA 3, nach der 1. Planänderung WA 1, WA 2 und WA 4) als ungünstig bis sehr ungünstig sowie im südlichen Teil (Allgemeines Wohngebiet WA 2 und südlicher Teil WA 3, nach der 1. Planänderung WA 3 und WA 4) als günstig bis mäßig günstig beurteilt. Es ist zu prüfen, inwieweit Gebäude, deren maximale Solspannungen (Bodenpressungen) so gering wie statisch möglich sind, schadlos auf Gründungspolstern, die nur einen Teil der Weichschichten ersetzen (quasi „schwimmend“), gegründet werden können. Es ist abzuwägen, ob Gebäude mit Kellergeschossen zu bevorzugen sind, weil ein Teil der humosen Böden damit ohnehin abgetragen wird.

Für den Nordteil sind für Hoch-, Tief- und Straßenbau umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit und zur Herstellung ausreichend frostsicherer Planumsflächen erforderlich.

Für konkrete Gründungsempfehlungen für Einfamilienhäuser wurde im Juni 2014 ergänzend eine Detailerkundung durchgeführt. Nach Auswertung dieser Detailerkundung können im nördlichen Teil nur Flachgründungen mit Plattenfundamenten auf frostsicheren Gründungspolstern und nur mit reduziertem Sohldruck empfohlen werden. Aus Sicht des Gutachters wird empfohlen, auf Gründungspolstern mit Dicken von ≥ 150 cm zu gründen.

Im Südteil beschränken sich die erforderlichen Maßnahmen im Wesentlichen auf den Abtrag der humosen Bodenschichten. In Auswertung der Erkundungsergebnisse ist mit Gesamtmächtigkeiten von bis zu 1,3 m zu rechnen. Im Südteil sind Flachgründungen mit oder ohne Kellergeschoss auf Platten- oder Streifenfundamenten in jedem Fall möglich. Dazu sind die humosen Böden und der evtl. in geringer Dicke vorhandene Löß abzutragen und durch gut verdichtbare und frostsichere Böden bzw. Baustoffgemische zu ersetzen.

Zur Versickerung von Oberflächenwasser kommt im Gebiet des Bebauungsplanes ausschließlich die Schicht der Schmelzwassersande in Frage, die jedoch lokal nur im Südosten des Gebiets im Teufenbereich von 1,5 bis 2,9 m unter Geländeoberkante ansteht. Die maximale Mächtigkeit dieser Schicht beträgt ca. 1,4 m und nimmt nach Norden und Osten auf kurzer Distanz schnell ab. In den benachbarten Sondierungen wurde die Schicht nicht mehr nachgewiesen. Die Wasserdurchlässigkeit der sehr schwach schluffigen bis schluffigen Sands ist zwar noch als durchlässig zu bezeichnen, aber das zur Verfügung stehende Volumen reicht für eine schadlose Versickerung mit einer zentralen Anlage nicht aus. Im konkreten Fall ist eine schädliche Veränderung (Aufweichung) des Löß-Horizonts zu befürchten.

Die künstlich aufgefüllten humosen Böden im südwestlichen Bereich (BS 7 und 8) gaben anhand von Fremdbestandteilen und von Fremdgeruch Anlass für einen Schadstoffverdacht. Eine Mischprobe aus BS 7 und BS 8 wies erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen auf.

Zur Abgrenzung der Bodenverunreinigung wurde im Juni 2014 ergänzend eine Detailerkundung durchgeführt. Danach wird festgestellt, dass nur punktuell mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigte Böden vorliegen und sich auf einen eng begrenzten Bereich innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 (nunmehr WA 3) begrenzen. Es ist anzunehmen, dass ein Bodenvolumen von maximal 20 m³ mit Mineralölkohlenwasserstoffen der Einbauklasse 1 (Zuordnungswert Z 1) belastet ist.

In diesem Bereich soll die Bodenbehandlung vor einer Nutzung als Allgemeines Wohngebiet durch Bodenaustausch durchgeführt werden. Es wird von einer erheblichen Bodenbelastung ausgegangen. Da die nachgewiesene Bodenbelastung nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) räumlich nicht eindeutig abgrenzbar ist, soll eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht erfolgen. Vor einem Verkauf der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 (nunmehr WA 3) an Bauherren soll die Bodenbehandlung durch Bodenaustausch ausgeführt werden.

3. Planinhalte und Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden als **Allgemeine Wohngebiete** WA 1 bis WA 4 festgesetzt und dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind die ansonsten ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung (textliche Festsetzung 1.1). Diese Nutzungen entsprechen nicht der angestrebten städtebaulichen Nutzung im Geltungsbereich. Der Bebauungsplan dient der Schaffung eines attraktiven innerstädtischen Wohnstandortes. Zur Nutzungsvielfalt und Verkehrsvermeidung sind gewerbliche Nutzungen zur Gebietsversorgung durchaus erwünscht. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden hingegen aufgrund ihres Flächenanspruchs als in dem kleinen Wohngebiet städtebaulich nicht integrierbar eingeschätzt. Tankstellen wären zudem hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehr angesichts der Verkehrsfunktion der angrenzenden Straßen in dem Wohngebiet konfliktträchtig.

Über die Gebietsfestsetzung hinaus gehende Reglementierungen hinsichtlich des Einzelhandels im Sinne des Einzelhandelskonzeptes werden im Plangebiet als nicht erforderlich angesehen, da gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ohnehin nur der Gebietsversorgung dienende Läden zulässig sind und darüber hinaus die überbaubaren Grundstücksflächen einzelhandelsstrukturprägende Flächengrößen gar nicht erlauben.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) und die Höhe baulicher Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl

Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Städtebauliches Ziel ist es, eine verdichtete und flächensparende Bauweise im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu ermöglichen.

Die gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen erlaubt einen Versiegelungsanteil bis 60 % der im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke und ist für Wohnnutzungen ausreichend.

Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse

Statt der oftmals verwendeten Zahl der Vollgeschosse werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 höchstzulässige **Gebäudehöhen** festgesetzt. Sie sind im Gegensatz zu der Zahl der Vollgeschosse eindeutig bestimmbar. Gerade in Hinblick auf die Bebauung an der Bruno-Hinz-Straße ist unter Ausnutzung der Topografie ein unter dem Straßenniveau liegendes Geschoss möglich, welches unter Umständen als Vollgeschoss anzusehen ist.

Entlang der Bruno-Hinz-Straße sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 Gebäudehöhen bis zu 8,0 m zulässig. Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist die Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte), durch die das Grundstück erschlossen ist (Bruno-Hinz-Straße), in Höhe der Mitte des Gebäudes. Die gegenüber liegende Zeilenbebauung ist vier-, teils fünfgeschossig, wobei das Erdgeschoss des fünfgeschossigen Wohnhauses teilweise unter dem Straßenniveau der Bruno-Hinz-Straße liegt. Durch die Höhenfestsetzung für die Bebauung an der Bruno-Hinz-Straße wird eine Abstufung zur südlich anschließenden Bebauung des Plangebietes erreicht. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 dürfen Gebäude bis zu einer Höhe von 7 m errichtet werden. Dies entspricht der östlich benachbarten Wohnbebauung und anderen Eigenheimgebieten der Stadt und erlaubt eine flächensparende zumindest zweigeschossige Bebauung. Als Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante (OK) baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte), durch die das Grundstück erschlossen ist, in Höhe der Mitte des Gebäudes festgesetzt.

Um die Größe der Gebäude und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 die Zahl der **Vollgeschosse** festgesetzt und der Übergang zur östlichen Bebauung gewährleistet. Die Bebauung soll für eine größere Vielfalt der Gebäudetypen und flächensparendes Bauen durchaus zweigeschossig möglich sein. Eine höhere Geschoszahl als zwei ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Eigenheimen weder erforderlich noch siedlungsstrukturell begründbar.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 muss gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mindestens in der Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Mitte des Gebäudes errichtet werden (textliche Festsetzung 8.1). Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage der Straße maßgebend, von der das Gebäude mit Leitungen erschlossen wird. Damit wird gewährleistet, dass das in den Gebäuden anfallende Abwasser im Freispiegel (ohne Pumpen) in die neu zu errichtenden Abwasserkanäle eingeleitet werden kann.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 muss die Fläche zwischen den Gebäuden und der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude (Vorgarten) gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mindestens auf die Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Mitte des Gebäudes aufgeschüttet werden (textliche Festsetzung 8.2). Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage der Straße maßgebend, von der das Gebäude verkehrlich erschlossen wird. Damit wird eine Mindesthöhe für die Vorgartenbereiche auf den künftigen Baugrundstücken vorgegeben.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist die gesicherte Erschließung Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Nach § 33 BauGB ist die gesicherte Erschließung Voraussetzung für die Zulässigkeit eines Vorhabens während der Aufstellung eines Bebauungsplans. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass Gebäude erst errichtet werden, wenn eine ordnungsgemäße Erschließung gesichert ist und die tatsächliche Fahrbahnhöhe festliegt.

3.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Hausgruppen, d.h. Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand, mit einer Länge von mehr als 50 Metern erlaubt. Hier soll die Errichtung einer Reihenhausbauung in der Gesamtlänge der überbaubaren Grundstücksfläche von bis zu 75 Metern zulässig sein.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 wird keine Bauweise festgesetzt. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten. Danach werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

Städtebauliches Ziel im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine aufgelockerte Bebauung, weshalb eine offene Bauweise festgesetzt wird. Diese setzt sich anschließend an die vorhandene Bebauung östlich des Geltungsbereichs fort. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Vorschriften der Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) über die Abstandflächen sind zu beachten.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Die Baugrenzen werden in der Regel mit einem Abstand von 3,0 m zu den vorderen Grundstücksgrenzen festgesetzt, ebenso die seitlichen mit einem Abstand von 3,0 m.

Ausgenommen davon sind die Baugrenzen an der Bruno Hinz-Straße, da hier, anders als in den anderen Baugebieten, überdachte Stellplätze und Garagen in den Vorgartenbereichen zulässig sind. Entlang der Bruno Hinz-Straße ist der Abstand der Baugrenze außerdem so festgesetzt, dass eine Bebauung der östlich benachbarten Bebauung außerhalb des Plangebiets vergleichbar ist.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 Einfriedungen, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen sowie deren Verlängerung und benachbarten Verkehrsflächen ausnahmsweise zulässig.

Die gewählten Bautiefen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 4 variieren zwischen 12,70 m und 18 m und gewährleisten ausreichend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, so dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 4 die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie in allen Allgemeinen Wohngebieten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und der Verkehrsfläche, durch die das Grundstück erschlossen ist (Vorgarten), gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB unzulässig ist.

3.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von 2 Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßensegments werden auf der westlichen Seite zwei Stellplätze für Besucher angeordnet. In verkehrsbe-

ruhigten Bereichen ist Parken nur innerhalb der markierten Flächen zulässig, Halten ist nur zum Ein- und Aussteigen und zum Be- und Entladen erlaubt.

Stellplätze werden durch Garagen und Flächen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind überdachte Stellplätze und Garagen in den Vorgartenbereichen, also in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen den festgesetzten Baugrenzen sowie deren Verlängerung und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“, durch die das Grundstück erschlossen ist, unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 3.1).

Es ist städtebauliche Absicht die als Mischverkehrsflächen ausgebauten schmalen Straßenräume von 5 bzw. 6 m zwischen den Gebäuden auf beiden Seiten der jeweiligen Straßen frei von den Raumeindruck einengenden Einbauten wie Carports oder Garagen zu halten. Dies trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei. Deshalb sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 überdachte Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und der Verkehrsfläche unzulässig. Carports werden begrifflich als überdachte Stellplätze bezeichnet. Nicht überdachte Stellplätze sind hingegen auch auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Aufgrund des breiteren Straßenraumes mit beiderseitigen Gehwegen der Bruno-Hinz-Straße gibt es im WA 1 keine derartige Ausschlussfestsetzung für überdachte Stellplätze und Garagen.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO - mit Ausnahme von Einfriedungen - in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den festgesetzten Baugrenzen und benachbarten Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ unzulässig. Die Errichtung von Einfriedungen, die als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zu werten sind, ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, zu beachten sind die örtlichen Bauvorschriften (s. Kap. 4).

Es ist städtebauliche Absicht, die Vorgärten zwischen den Gebäuden und der jeweiligen Straße frei von störenden Einbauten zu halten. Auch soll städtebaulich ein aufgelockert bebautes Wohngebiet erreicht werden, was zu einem harmonischen Ortsbild beiträgt.

3.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Ein Großteil des Wohngebietes wird verkehrlich über die Olga-Benario-Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die nächste klassifizierte Straße, die Kustrenaer Straße (Kreisstraße 2107), wird über die Bruno-Hinz-Straße erreicht.

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen der Olga-Benario-Straße und der Bruno-Hinz-Straße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In der Olga-Benario-Straße entspricht die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche dem Straßenflurstück (Flurstück 65/4 der Flur 21). Im Vergleich zum bisherigen Zustand ermöglicht diese Breite auf der östlichen Seite die Anlage des dort bisher nicht vorhandenen Gehweges. Am südlichen Rand der Bruno-Hinz-Straße wird die Straßenverkehrsfläche um 2,50 m verbreitert, um dort einen Gehweg anlegen zu können. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes und seines Umfeldes verbessert.

Mit Ausnahme der Bebauung an der Bruno-Hinz-Straße, die bereits von vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen wird, sollen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich von den neu zu errichtenden Planstraßen aus erschlossen werden.

Verkehrsberuhigter Bereich

Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebiets an der Olga-Benario-Straße erfolgt über eine neu zu errichtende Erschließungsstraße. Diese Straße mündet ungefähr gegenüber der Straße „Kirschberg“ in die Olga-Benario-Straße ein. Die Erschließungsstraße knickt im Zentrum des Geltungsbereichs in südliche Richtung ab und trifft am südlichen Rand des Geltungsbereichs auf die westliche Verlängerung der Robert-Koch-Straße.

Die Flächen der Erschließungsstraße und der Verlängerung der Robert-Koch-Straße werden als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ (Mischverkehrsfläche) mit überwiegender Aufenthalts- und Erschließungsfunktion ohne gesonderte Fahrbahnen und Fußwege festgesetzt.

Gegenwärtig ist die Robert-Koch-Straße westlich der Einmündung der Nitraer Straße lediglich als mit einer Asphaltdecke befestigter Gehweg angelegt, der dort vor unbefugtem Befahren mit Kraftfahrzeugen durch Verkehrsgeländer geschützt wird. Dem historisch gewachsenen und städtebaulich begründeten rasterartigen Straßennetz folgend ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehen, die Robert-Koch-Straße von der Einmündung der Nitraer Straße in westliche Richtung bis zur Olga-Benario-Straße zu verlängern, jedoch nicht für den Durchgangsverkehr zu öffnen. Die verlängerte Robert-Koch-Straße dient der fußläufigen Erschließung des Wohngebietes. In Anbetracht der Topografie ist diese Verlängerung räumlich vom vorhandenen Gehweg getrennt, an der Einmündung in die Olga-Benario-Straße wird sie wieder mit dem Gehweg zusammengeführt. Damit befinden sich die im Straßenverlauf vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG einschließlich der gesamten Breite ihres Schutzstreifens vollständig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Verkehrsgrüns. So kann auf die Festsetzung eines Leitungsrechtes für vorhandene Telekommunikationslinien zugunsten der Deutschen Telekom AG verzichtet werden.

Die Breite der Erschließungsstraßen soll grundsätzlich gemäß den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) ausgebildet werden. Die als Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Straßen werden grundsätzlich mit einer Breite von mindestens 6,0 m festgesetzt. Diese Breite erlaubt das Begegnen zweier Lkw bzw. Müllfahrzeuge. Lediglich ein kurzer Straßenabschnitt, nämlich das in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straßenstück ist abweichend 5,0 m breit und erlaubt zumindest das Begegnen zweier Pkw.

Die **Höhenlage der Fahrbahn** der Erschließungsstraßen wird maßgeblich durch die Abwasserbeseitigung bestimmt. Das im Wohngebiet anfallende Abwasser muss in den in der Olga-Benario-Straße vorhandenen Mischwasserkanal geleitet werden. Um aufwendiges Pumpen von Abwasser aus dem Wohngebiet zu vermeiden, sollen die Abwasserkanäle in den neu anzulegenden Straßenabschnitten mit Längsgefälle zu dem in der Olga-Benario-Straße vorhandenen Mischwasserkanal verlegt werden. Aufgrund der Tiefenlage des vorhandenen Mischwasserkanals in der Olga-Benario-Straße und der Mindestüberdeckung der neu zu verlegenden Abwasserkanäle ergibt sich die erforderliche Höhenlage der Fahrbahnen der neu zu schaffenden Straßenabschnitte.

Die sich so ergebende Höhenlage der Fahrbahn der neu zu schaffenden Straßenabschnitte liegt deutlich über den vorhandenen Geländehöhen der jeweils anliegenden Baugrundstücke und bildet zugleich den Bezugspunkt für das Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen (textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Um ein harmonisches Erscheinungsbild des künftigen Straßenraumes der Erschließungsstraßen abzusichern, wird die Höhenlage für alle Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 so festgesetzt, dass die Höhenlage des Fertigfußbodens des Erdgeschosses von Gebäuden mindestens in

der Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Mitte des Gebäudes errichtet werden muss. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage der Straße maßgebend, von der das Gebäude mit Leitungen erschlossen wird. Darüber hinaus müssen auch die Flächen zwischen den Gebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 und der Verkehrsfläche vor dem jeweiligen Gebäude mindestens auf die Höhenlage der Straßenachse (Fahrbahnmitte) auf Höhe der Mitte des Gebäudes aufgeschüttet werden. Bei Eckgrundstücken ist die Höhenlage der Straße maßgebend, von der das Gebäude verkehrlich erschlossen wird (textliche Festsetzung Nr. 8.1 und 8.2).

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Olga-Benario-Straße und eines Abschnittes der Robert-Koch-Straße sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Wegen der im Vergleich zu diesen beiden Straßen zum Teil deutlich niedriger gelegenen Baugrundstücke sollen diese verkehrlich ausschließlich über die neu zu errichtende Erschließungsstraße erschlossen werden. Zudem ist es städtebauliches Ziel, die straßenbegleitende Grünfläche nicht durch Grundstückszufahrten zu unterbrechen.

Fußgängerbereich

Als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ wird der vorhandene Gehweg in der westlichen Verlängerung der Robert-Koch-Straße festgesetzt. Bei dem Weg handelt es sich aufgrund dessen Lage im Wesentlichen unabhängig von einer Straße um einen selbstständig geführten Gehweg.

Die Verkehrsfläche im Bereich des vorhandenen Gehweges hat entsprechend dem bisher befestigten Abschnitt eine Breite von 2,0 m. Der westliche Abschnitt dieses Gehweges ist bisher unbefestigt. Dieser Abschnitt soll entsprechend dem bereits mit Asphalt befestigten Abschnitt ausgebaut werden.

Die Benutzung des Gehweges durch Radverkehr (derzeit gemeinsamer Geh- und Radweg) ist aufgrund der parallelen Erschließungsstraße nicht weiter erforderlich. Damit ist auch die vorhandene und auszubauende Breite des Gehweges als ausreichend gerechtfertigt.

Geh- und Radweg

Am östlichen Ende der Robert-Koch-Straße im Plangebiet werden der aus Richtung Olga-Benario-Straße räumlich getrennt geführte Gehweg und die Robert-Koch-Straße zusammen an den dort vorhandenen höhengleichen Bestand angeschlossen und zwischen Planstraße und Nitraer Straße als Geh- und Radweg festgesetzt. Damit ist die Robert-Koch-Straße für Kfz nicht durchgängig befahrbar.

Im Vergleich zum bestehenden Gehweg wird die Verlängerung der Robert-Koch-Straße wegen der Topografie aus einer niedrigeren Höhenlage an die vorhandene Fahrbahn der Robert-Koch-Straße herangeführt. In dem Abschnitt ist wegen der unterschiedlichen Höhenlage zwischen Gehweg und Robert-Koch-Straße eine Stützmauer erforderlich. Sie wird als Fläche für Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, festgesetzt.

Der Radverkehr wird in allen Straßen im Geltungsbereich auf der Fahrbahn geführt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße ist über die in dieser Straße verkehrende Stadtbuslinie nach Gröna an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Landeskrankenhaus“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr werden nicht festgesetzt.

3.5 Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Wohngebiets ist grundsätzlich eine Verlegung zusätzlicher Leitungen in den neu zu errichtenden Straßenabschnitten erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig (textliche Festsetzung 4). Mit dieser Festsetzung wird vorsorglich einer Errichtung von oberirdischen Leitungen (z.B. Telekommunikation, Elektrizität) vorgebeugt. Oberirdische Leitungen würden das Ortsbild beeinträchtigen und die städtebauliche Qualität des umgebauten Wohngebiets mindern.

Trinkwasser

Die Allgemeinen Wohngebiete werden durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ mit Trinkwasser versorgt. Trinkwasserleitungen sind in der Olga-Benario-Straße und in der Bruno-Hinz-Straße vorhanden. In der Robert-Koch-Straße reicht die vorhandene Trinkwasserleitung aus östlicher Richtung nur bis zur Einmündung der Nitraer Straße.

Löschwasser

Die Gemeinden haben gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BrSchG) insbesondere für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen. Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ erfolgen. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit Datum vom 2. April 2004 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ getroffen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschutz an Löschwasser ergibt sich aus dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung). Danach ist der Löschwasserbedarf in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln (Tabelle auf S. 6 des Arbeitsblattes).

Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,6 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m³ je Stunde. Für Allgemeine Wohngebiete mit mehr als drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl 0,7 bis kleiner 1,2 beträgt dieser Bedarf nach der Tabelle des Arbeitsblattes 96 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen. Bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser wird für das Plangebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung angenommen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 800 l Wasser je Minute (48 m³ je Stunde) über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf geben gemäß Abschnitt 4.3 des Arbeitsblattes den Gesamtbedarf an, unabhängig davon, welche Entnahmemöglichkeiten jeweils bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden können. Die Richtwerte beziehen sich gemäß Abschnitt 4.4 des Arbeitsblattes auf den Normalfall, d.h. auf die vorhandene bzw. im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung. In der Regel soll das Löschwasser gemäß Abschnitt 4.5 des Arbeitsblattes für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Die Löschwasserversorgung wird über die beiden vorhandenen Hydranten in den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Dadurch kann eine ausreichende Versorgung des gesamten Wohngebietes mit Löschwasser gewährleistet werden. Ein Hydrant befindet sich in der Olga-Benario-Straße im

Bereich der Einmündung der Straße „Kirschberg“ und ein zweiter Standort befindet sich im Bereich der Einmündung der Nitraer Straße in die Robert-Koch-Straße.

Abwasser

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt in den im Geltungsbereich liegenden Abschnitten der Olga-Benario-Straße und der Bruno-Hinz-Straße bisher im Mischsystem über das Abwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“, über das das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird. Für den Geltungsbereich ist eine Abwasserbeseitigung im Mischsystem vorgesehen.

In der Olga-Benario-Straße ist ein Eikanal für Mischwasser DN 1200/800 vorhanden. Dieser Kanal kommt aus der Robert-Koch-Straße und verläuft weiter im Bereich des vorhandenen Gehweges in der westlichen Verlängerung der Robert-Koch-Straße bis zur Olga-Benario-Straße und nimmt dort das Abwasser aus dem im südlichen Abschnitt der Olga-Benario-Straße vorhandenen Mischwasserkanal DN 400 auf. Die Tiefenlage dieses Kanals ist maßgeblich für die Höhenlage der neu zu errichtenden Straßenabschnitte.

In einem Baugrundgutachten zur Erschließung des Wohngebietes vom 31. März 2014 (PST) wurde u. a. die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet beurteilt. Danach kommen für eine Versickerung von Regenwasser geeignete Bodenschichten (hier Schmelzwassersande) nur im südöstlichen Teil des Plangebiets (südlicher Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 3) vor. Das dort zur Verfügung stehende Volumen des Sandes reicht für eine schadlose zentrale Versickerung nicht aus. Im konkreten Fall ist eine schädliche Veränderung (Aufweichung) des Löß-Horizonts zu befürchten.

Ob im südlichen Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 eine dezentrale Versickerung möglich ist, kann zwar auf Grundlage des bisherigen Kenntnisstandes nicht erschöpfend geklärt werden. Dazu liegen noch zu wenige Informationen zur Beschaffenheit des Schmelzwassersandes (Feinkornanteile, Lagerungsdichte, Ausdehnung) vor. Der Sand ist vor allem zu inhomogen, um eine verlässliche Aussage zur tatsächlichen Wasserdurchlässigkeit treffen zu können. Es wird dennoch davon ausgegangen, dass eine schadlose Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers grundsätzlich nicht möglich ist.

In einem Abstimmungsgespräch mit dem Wasserzweckverband am 15.01.2015 wurde abgestimmt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Nach Aussage des Wasserzweckverbandes besteht demzufolge für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Strom- und Gasversorgung

Netzbetreiber ist die Stadtwerke Bernburg GmbH.

In der Olga-Benario-Straße und in der Bruno-Hinz-Straße sind **Elektrizitätsleitungen** vorhanden. In der westlichen Verlängerung der Robert-Koch-Straße sind zwei getrennt geführte Elektrizitätskabel vorhanden. Das südliche Kabel ist ein Mittelspannungskabel und verläuft in etwa im Bereich des vorhandenen Gehweges, das nördlich davon gelegene ist ein Niederspannungskabel. Das Niederspannungskabel soll bei der Errichtung der westlichen Verlängerung der Robert-Koch-Straße in diese Straße verlegt werden und kann der Versorgung der an diesem neuen Straßenabschnitt liegenden Baugrundstücke dienen. Baum- und Strauchpflanzungen sollten laut DVGW-Arbeitsblatt GW 125 so geplant werden, dass ein Mindestabstand von 2,5 m zu Kabeln und Leitungen eingehalten wird. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes ist bei den Pflanzungen unbedingt ein Wurzelschutz mit einzubauen.

In der Olga-Benario-Straße befinden sich mehrere **Gasleitungen**. In der Bruno-Hinz-Straße befindet sich eine Gasleitung, die aus östlicher Richtung nur bis auf Höhe des Gebäudes Bruno-Hinz-Straße 1c reicht und somit vor dem Geltungsbereich endet. Die Versorgung des Gebietes mit Gas ist möglich.

Fernwärme

In der Bruno-Hinz-Straße und in dem im Geltungsbereich gelegenen Abschnitt der Olga-Benario-Straße befinden sich betriebsfertige Fernwärmeleitungen. Über diese Leitungen werden die nördlich des Plangebietes befindliche Zeilenbebauung an der Bruno-Hinz-Straße und der Olga-Benario-Straße 41, 43 und 45 sowie das Landeskrankenhaus an der Olga-Benario-Straße mit Fernwärme versorgt.

Nach § 3 Abs. 1 der städtischen Fernwärmesatzung¹ hat jeder Eigentümer eines im Gebiet der Stadt Bernburg (Saale) liegenden bebauten oder bebaubaren Grundstückes, das unmittelbar an eine Verkehrsanlage (Straße, Weg, Platz) grenzt, in der sich eine betriebsfertige Fernheizleitung befindet, das Recht, zu verlangen, dass sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlagen angeschlossen wird (Anschlussrecht). Das Anschlussrecht gilt auch für Eigentümer von Grundstücken, die nicht unmittelbar an eine Verkehrsanlage mit betriebsfertiger Heizleitung liegen, aber mit dieser Verkehrsanlage durch einen privaten oder öffentlichen Weg verbunden sind.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Fernwärmeleitungen befinden sich alle innerhalb von Verkehrsanlagen. Entlang der Bruno-Hinz-Straße grenzen die Baugrundstücke unmittelbar an die Bruno-Hinz-Straße. Von der Olga-Benario-Straße sind die Baugrundstücke durch öffentliche Grünflächen getrennt. Entlang dieser Straße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass dort keine Zuwegungen zu den Baugrundstücken möglich sind.

Darüber hinaus ist jedoch die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Fernwärme von der Bruno-Hinz-Straße und von der Olga-Benario-Straße über die neu geplanten Erschließungsstraßen möglich.

Telekommunikation

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH an das Telekommunikationsfestnetz angeschlossen. Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH befinden sich in der Olga-Benario-Straße, der Bruno-Hinz-Straße und der Robert-Koch-Straße einschließlich deren westlicher Verlängerung. Die Telekommunikationslinien in der westlichen Verlängerung der Robert-Koch-Straße liegen innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls und von Wertstoffen erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den Grundstücken. Die Abfuhr wird durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises durchgeführt. Die Erschließung des Plangebietes gewährleistet eine durchgängige Befahrbarkeit der Straßen, Eckausrundungen sind entsprechend der Fahrgeometrie von Müllfahrzeugen bemessen.

Wertstoffe werden zum Teil über **Wertstoffsammelbehälter** erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich an der Olga-Benario-Straße Wertstoffsammelbehälter für die Sammlung von Altglas sowie Textilien. Die Wertstoffbehälter werden regelmäßig durch von dem Unternehmen „Der Grüne Punkt – Duales System Deutschland GmbH“ beauftragte Entsorgungsunternehmen geleert und abgefahren. Der vorhandene Standort soll auch weiterhin als Standort für Wertstoffsam-

¹ Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung der Stadt Bernburg (Saale) vom 14.12.2012, zuletzt geändert am 11.09.2014 (Fernwärmesatzung)

melbehälter genutzt werden. Seine Lage wird infolge des dort zu errichtenden Gehweges und der künftigen Grundstücksgrenzen geringfügig verschoben. Die Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abfallbeseitigung festgesetzt.

3.6 Grünordnung

Straßenbegleitgrün

Zwischen der Verkehrsfläche der Olga-Benario-Straße und den Allgemeinen Wohngebieten befindet sich ein Grünstreifen, der den Straßenraum mit Bäumen einfasst und optisch von dem Baugebiet trennt. Auch wenn der überwiegende Baumbestand in Anbetracht seines Zustandes und des beabsichtigten Gehwegneubaus nicht zu erhalten sein wird, ist jedoch beabsichtigt, eine gliedernde Baumreihe wieder anzupflanzen. Der Grünstreifen wird durch eine Fläche für die Abfallbeseitigung im Bereich des Standorts der Wertstoffsammelbehälter unterbrochen. Da die Flächen des Grünstreifens dem Charakter des Straßenraumes dienen, werden sie als Straßenbegleitgrün festgesetzt.

Mit derselben Zweckbestimmung werden die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Robert-Koch-Straße festgesetzt. Dabei handelt es sich einerseits um die bestehenden Grünflächen beiderseits des vorhandenen Gehweges und andererseits um die Flächen, des Straßengrundstückes, die durch den wegen der Böschung erforderlichen zweimaligen Versatz der Robert-Kochstraße entstehen.

Diese Grünflächen dürfen zur Anlage je einer Zufahrt mit einer jeweiligen Breite von bis zu 3,0 m von der Verkehrsfläche zum jeweils anliegenden Baugrundstück unterbrochen werden. Diese Zufahrten haben dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zu den äußeren Rändern der Stämme der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte einzuhalten (textliche Festsetzung 5). Mit dieser textlichen Festsetzung wird gewährleistet, dass die jeweils hinter einer dieser Grünflächen gelegenen Baugrundstücke verkehrlich erschlossen werden können. Gleichzeitig werden die Unterbrechungen der straßenbegleitenden Grünflächen auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Überdies werden die westlich der Olga-Benario-Straße gelegenen Flächen im Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine vorhandene Böschung zwischen der Olga-Benario-Straße und den Grundstücken Kirschberg 9, 10 und 11 sowie Olga-Benario-Straße 3a.

Parkanlage

Im Bereich des Knicks der Erschließungsstraße wird ein Aufenthaltsraum für das Quartier geschaffen, der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wird. Durch diese Parkanlage soll ein Gehweg zur Bruno-Hinz-Straße führen und so eine fußläufige Querung des Wohngebiets ermöglichen. Der Höhenunterschied im Gelände ist mit einer Treppe auszugleichen.

Angrenzend an die Planstraße soll im Eingangsbereich der Grünfläche ein kleiner ebener Platzraum entstehen, der mit Baumstandorten und Sitzbänken zum Verweilen einlädt. Sowohl der Platzraum als auch die Wegeverbindung zur Bruno-Hinz-Straße soll mit einer wassergebundenen Decke angelegt werden. Die wassergebundene Ausgestaltung reduziert die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildung. Der Verlauf der Gehwegverbindung soll mit Baum- und Strauchpflanzungen eingefasst werden.



Abb. 6: Gestaltungsvorschlag Parkanlage

3.7 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Erhalten von Bäumen

Zahlreiche Bäume entlang der Olga-Benario-Straße und der Bruno-Hinz-Straße prägen das Erscheinungsbild des Geltungsbereichs. Mit der Umsetzung der Planung ist der Erhalt der Bäume größtenteils nicht möglich.

Lediglich entlang der Olga-Benario-Straße nördlich der Einmündung der Robert-Koch-Straße sowie zwischen der Robert-Koch-Straße und dem Gehweg werden Bäumen mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich dabei um Maulbeeren, die vermutlich ein Hinweis auf eine frühere gärtnerische Nutzung durch Vorläufer des heutigen Landeskrankenhauses sind, und entlang der Robert-Koch-Straße um Ulmen und Eschen (s. Tab. 2).

Nr.	Art	Stammumfang	Baumschutzsatzung	Standort im B-Plan
19	Maulbeere	1,81	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
20.1	Maulbeere	0,60	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
20.2	Maulbeere	0,72	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
21.1	Maulbeere	1,01	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
21.2	Maulbeere	0,94	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
21.3	Maulbeere	0,91	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
22.1	Ulme	0,99	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
22.2	Ulme	0,68		Grünfläche, Verkehrsgrün
23.1	Esche(mehrstämmig)	1,68+ 0,95	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
23.2	Esche	1,44	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
43.1	Esche	0,86		Grünfläche, Verkehrsgrün
43.2	Esche	0,95	x	Grünfläche, Verkehrsgrün
45	Esche	1,79	x	Grünfläche, Verkehrsgrün

Tab. 2: Bäume mit Erhaltungsgebot (Stand: April 2020)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind unabhängig von ihrer Größe dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gleichwertig zu ersetzen. Anzahl und Mindeststammumfang der Ersatzpflanzungen richten sich nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale).

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn

- a) der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte aufgrund von Rechtsvorschriften verpflichtet ist, den zu erhaltenden Baum zu entfernen oder zu verändern und er sich nicht von dieser Verpflichtung befreien kann,
- b) von dem zu erhaltenden Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und die Gefahren nicht auf andere Weise beseitigt werden können,
- c) der zu erhaltende Baum krank ist und die Erhaltung auch unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist oder
- d) die Beseitigung des zu erhaltenden Baumes aus überwiegendem öffentlichem Interesse dringend erforderlich ist. (textliche Festsetzung 7).

Die überwiegende Anzahl der Bäume überschreitet das Mindestmaß für den Stammumfang für nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) geschützte Bäume von 90 cm deutlich (s. Tab. 2). Die Festsetzung des Erhaltungsgebots und der Nachpflanzpflicht innerhalb des Gel-

tungsbereichs bezieht auch die Bäume ein, die das Mindestmaß für einen Schutz nach der Baumschutzsatzung nicht erreichen.

Außerdem wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass erforderliche Ersatzpflanzungen nach dem Abgang von Bäumen auch wieder im Plangebiet vorgenommen werden. Aufgrund des Alters einiger der mit Erhaltungsgebot belegten Bäume sind mittelfristig durchaus Abgänge von Bäumen zu erwarten. Schließlich wird auch eine zügige Ersatzpflanzung abgängiger, mit Erhaltungsgebot belegter Bäume durchgesetzt.

Die Ausnahme der textlichen Festsetzung 7 entspricht inhaltlich der Ausnahmeregelung in § 5 Abs. 2 der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale). Damit wird gewährleistet, dass die Festsetzung nicht der Einhaltung der Verkehrssicherheit entgegensteht.

Für vorhandene Bäume im Geltungsbereich, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) geschützt sind und im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt sind, richten sich Anzahl, Mindeststammumfang und Standort der Ersatzpflanzungen unmittelbar nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung (s. Kap. 5.2).

Pflanzgebote

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind insgesamt 14 Bäume anzupflanzen. Entlang der Olga-Benario-Straße sollen ausschließlich Robinien (*Robinia pseudoacacia*) gepflanzt werden. Mit diesen Anpflanzungen werden die vorhandenen Robinien an der Olga-Benario-Straße ergänzt. Außerdem entsteht eine neue, geschlossene Baumreihe. Damit wird im Plangebiet der Planungsvorschlag des Landschaftsplanes, an den Ausfallstraßen im Bereich der Bergstadt Alleen und Baumreihen zu erhalten, wiederherzustellen und soweit möglich neu zu pflanzen, umgesetzt.

An den verbleibenden festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind folgenden Arten oder Sorten dieser Arten zu pflanzen (s. textliche Festsetzung 6.2):

- Dreispitz-Ahorn (*Acer buergerianum*)
- Dreilappiger Apfel (*Eriolobus trilobatus*)
- Amerikanischer Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Blumenesche ‚Louisa Lady‘ (*Fraxinus ornus* ‚Louisa Lady‘)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Darüber hinaus sind innerhalb der westlichen Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. Dabei sind im westlichen Baugrundstück des WA 1 3 Bäume und in den westlichen Baugrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 jeweils 2 Bäume der folgenden Arten oder Sorten dieser Arten zu pflanzen (s. textliche Festsetzung 6.3):

- Dreispitz-Ahorn (*Acer buergerianum*)
- Amerikanischer Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
- Blumenesche ‚Louisa Lady‘ (*Fraxinus ornus* ‚Louisa Lady‘)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 9 Bäume sowie Sträucher zu pflanzen. Die konkrete Ausgestaltung der Pflanzmaßnahmen wird nicht hinsichtlich ihrer Standorte festgesetzt und bleibt der Ausführungsplanung überlassen. Folgende Arten oder Sorten dieser Arten sind zu pflanzen (s. textliche Festsetzung 6.4):

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Alle anzupflanzenden Bäume sind als Alleebäume im Sinne der „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“² mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen. Diese Maßnahme ist spätestens in der auf die Errichtung des jeweiligen Straßenabschnitts folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“³ anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten (textliche Festsetzung 6.5).

Zur Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes, wurden die Baugrenzen mit Abstand zur jeweiligen Straße festgesetzt. Die Freiflächen zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu gestalten (textliche Festsetzung 6.6). Als Vorgärten gelten die Gartenflächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie. (vgl. die Definition in § 24 Abs. 1 Satz 1 der Hessischen Bauordnung vom 06.07.1957 <GVBl. S. 101>; zitiert nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Kassel vom 07.11.1996 - 4 UE 1216/93). Dies entspricht auch der allgemeinen Bedeutung des Wortes Vorgarten. In den Vorgärten sind Abdeckungen von mehr als 10% der Freiflächen mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (sogenannte „Schottergärten“) nicht zulässig.

Diese Festsetzung trägt dazu bei, gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.

3.8 Immissionsschutz

Bebauungspläne sind raumbedeutsame Planungen im Sinne des § 3 Nr. 6 ROG und haben gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG soweit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Für den Bebauungsplan wurde keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Es wird nach dem Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Bernburg (Saale) davon ausgegangen, dass auf den Straßen im Geltungsbereich einschließlich der Olga-Benario-Straße das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen so gering ist, dass in den Allgemeinen Wohngebieten nicht mit erheblichen Belästigungen aus Verkehrslärm zu rechnen ist.

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind nennenswerte Vorbelastungen durch Gewerbelärm nicht vorhanden. Auch andere Vorbelastungen durch Emissionsarten als Lärm wie Gerüche oder Erschütterungen sind dort nicht vorhanden.

² Dieses Regelwerk kann bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in 53115 Bonn bezogen werden und ist im Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden einsehbar.

³ Dieses Regelwerk kann bei der Beuth Verlag GmbH in 10787 Berlin bezogen werden und ist im Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden einsehbar.

4. Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 BauO LSA wird die örtliche Bauvorschrift als integrierte und selbstständige Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese soll über die Festsetzungen gemäß § 9 BauGB hinausgehend das äußere Erscheinungsbild gestalten und dazu beitragen, dass sich das Baugebiet in die vorhandene Stadtstruktur einfügt. Wer gegen gültige Bauvorschriften verstößt, der verstößt gegen geltendes Recht. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften werden als Ordnungswidrigkeiten geahndet, wozu folgender Hinweis aufgenommen wird:

Ordnungswidrig handelt gemäß § 8 Abs. 6 Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA), wer als Bauherr vorsätzlich oder fahrlässig entgegen den Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift gegenüber öffentlichen Straßen im Vorgartenbereich eine geschlossene Einfriedung errichtet oder errichten lässt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden.

Einfriedungen

Eine Einfriedung ist eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzuschirmen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren.

Sie ergänzen außerdem die Wirkung der Häuser in ihrer Begrenzung zu den Straßenräumen und geben den Baugebieten einen eigenen Charakter.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit und aus gestalterischen Gründen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen im Vorgartenbereich deshalb nur offene und lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Geländeoberfläche der öffentlichen Straße am Standort der Einfriedung, zulässig. Offene Einfriedungen sind lichtdurchlässig, beispielsweise Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Draht- und Metallzäune. Lebende Einfriedungen dienen der Durchgrünung des Gebietes und können aus Gartenhecken, Bäumen, Sträuchern oder sonstigen geeigneten Pflanzen bestehen. Hecken, die auf der Grundstücksgrenze gepflanzt werden benötigen das Einverständnis des Nachbarn, im Übrigen sind die Grenzabstände zu beachten.

Folgende Arten können als Heckenpflanze verwendet werden:

- Gewöhnliche Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Geschlossene Einfriedungen wie zum Beispiel Mauern sind im Vorgartenbereich unzulässig. Damit wird ausgeschlossen, dass Einfriedungen hergestellt werden, die die städtebauliche Gestaltung im Straßenraum erheblich beeinträchtigen. Als Vorgärten gelten die Gartenflächen zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudefluchtlinie.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Daraus folgt, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB nicht anzuwenden ist.

Ungeachtet dessen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die betroffenen Umweltbelange abwägend berücksichtigt.

5.1 Schutzgebiete

In ca. 700 m Entfernung westlich vom Plangebiet befindet sich eine Teilfläche des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet), Auenwälder bei Plötzkau (FFH0164). Geprägt wird das Schutzgebiet von natürlichen nährstoffreichen Seen und Hartholzauenwäldern. Wegen der räumlich deutlich getrennten Lage des Geltungsbereichs und auch aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang. Die Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebiets beziehen sich hauptsächlich auf Hartholzauenwälder und sonstige vorkommenden Auenwälder, Auengrünland, Feuchtbiotope und natürliche Gewässer. Die Verträglichkeit des Wohnbaustandorts mit dem nahegelegenen FFH-Gebiet ist gegeben.

Zu den Europäischen Schutzgebieten „Natura 2000“ gehören neben den Schutzgebieten der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG) auch die Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (Richtlinie 2009/147/EG). Durch das Vorhaben des Bebauungsplanes werden keine Europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ beeinträchtigt, da sie sich in nicht beeinflussbarer Distanz befinden.

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

5.2 Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bebauungspläne, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m², können im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist 16.959 m² groß und liegt mit seiner Gesamtfläche bereits unter der zulässigen Grundfläche von 20.000 m². Somit ist es offensichtlich, dass es sich um einen Fall nach § 13a Abs. 1 BauGB Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt. Ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein nicht erforderlich.

Baumschutzsatzung

Neben den Bebauungsplanfestsetzungen gilt selbstredend die Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale). Nach § 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bernburg (Saale) (Baumschutzsatzung) sind Ersatzpflanzungen für

- a) Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 90 cm,
- b) Eibe, Lärche, Zeder und Ginkgo mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm,
- c) mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn ein Stamm einen Stammumfang von mindestens 50 cm aufweist und die Summe der Stammumfänge mindestens 80 cm beträgt.

zu leisten.

Im April 2020 wurde eine Bestandsaufnahme der im Plangebiet vorhandenen Bäume durchgeführt (s. Anlage 1). Vorherrschende Baumart ist die Robinie, aber auch Arten wie Birke, Walnuss, Maulbeere, Ulme, Esche, Eiche und verschiedene Ahorne wurden angetroffen. Im Geltungsbereich stehen insgesamt 29 Bäume, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) geschützt sind, 18 von ihnen müssen aufgrund der geplanten Bebauung gefällt werden.

Nr.	Art	Stamm- umfang	Standort im B-Plan		Ersatz
2	Robinie	2,18	Straße	Fällung	4
7	Robinie	1,00	privat	Fällung	1
10	Robinie	0,99	Straße	Fällung	1
11	Robinie	2,83	Straße	Fällung	5
13.1	Robinie	0,90	privat	Fällung	1
13.2	Robinie	0,90	privat	Fällung	1
15.2	Robinie	1,07	Straße	Fällung	2
15.3	Robinie	0,90	Straße	Fällung	1
17	Robinie	1,21	privat	Fällung	2
18.1	Bergahorn abgestorben	0,94	Straße	Fällung	1
19	Maulbeere	1,81	Straße	Erhalt	
20.1	Maulbeere	0,60	Straße	Erhalt	
20.2	Maulbeere	0,72	Straße	Erhalt	
21.1	Maulbeere	1,01	Straße	Erhalt	
21.2	Maulbeere	0,94	Straße	Erhalt	
21.3	Maulbeere	0,91	Straße	Erhalt	
22.1	Ulme	0,99	Straße	Erhalt	
23.1	Esche(mehrstämmig)	1,68+ 0,95	Straße	Erhalt	
23.2	Esche	1,44	Straße	Erhalt	
24	Spitzahorn	1,04	privat	Fällung	2
25	Bergahorn	0,92	privat	Fällung	1
33	Spitzahorn	0,92	privat	Fällung	1
34	Spitzahorn	1,09	Park	Fällung	2
37	Spitzahorn	0,98	privat	Fällung	1
39	Spitzahorn	0,92	Park	Fällung	1
40	Robinie	2,10	Straße	Fällung	4
41	Eiche	0,91	privat	Fällung	1
43.2	Esche	0,95	Straße	Erhalt	
44	Esche	1,79	Straße	Erhalt	
					32

Tab. 3: nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume im Baugebiet (Stand: April 2020)

Gemäß §7 (2) der Baumschutzsatzung sind als Ersatz Bäume derselben oder zumindest gleichwertigen Art zu pflanzen. Beträgt der Stammumfang des entfernten Baumes, gemessen in 1,00m Höhe über dem Erdboden, bis 100 cm sind als Ersatz 1 Baum, 101-150 cm 2 Bäume und für jede weiteren 50 cm Stammumfang ein weiterer Baum mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm (in 1,00 m über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen. Sind mehrere Ersatzpflanzungen vorzunehmen, kann ausnahmsweise auch für je zwei Ersatzpflanzungen mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm eine Ersatzpflanzung mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zugelassen werden.

Auf dieser Grundlage sind insgesamt Ersatzpflanzungen von **32 Bäumen** vorzunehmen, die vorrangig innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden sollen. Bäume, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs gepflanzt werden, sollen nach Absprache mit dem Grünflächenamt der Stadt Bernburg (Saale) innerhalb des Stadtgebietes gepflanzt werden.

5.3 Artenschutz

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG ist es verboten,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich

zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten gemäß § 44 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG.

Sind in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Arten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ob durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes gegen Artenschutzvorschriften verstoßen wird, ist somit vom Vorkommen entsprechender Arten abhängig. Falls solche Arten vorkommen, kommt es darauf an, ob die ökologische Funktion der von der Verwirklichung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt Bernburg (Saale) sind im Geltungsbereich keine Vorkommen von in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten bekannt. Keiner der im Landschaftsplan dargestellten Biotopkomplexe liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Ein Vorkommen der genannten Arten im Geltungsbereich gilt als unwahrscheinlich. Es wird deshalb eingeschätzt, dass durch die Planung die gesetzlichen Verpflichtungen des Artenschutzrechts eingehalten werden und es zu keinen Beeinträchtigungen entsprechender Arten kommt.

5.4 Berücksichtigung der Umweltschutzbelange

5.4.1 Schutzgüter

Pflanzen und Tiere: Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bernburg (Saale) östlich der Olga-Benario-Straße. Das Gelände zwischen Olga-Benario-Straße, Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße befindet sich in tieferer Lage als die umgebenden Straßen, wird derzeit nicht genutzt und liegt überwiegend brach. Auf dem Gelände hat sich durch Sukzession ein Baumbestand entwickelt. Vorherrschende Baumart ist die Robinie, aber auch Arten wie Walnuss, Maulbeere, Ulme, Esche, Eiche, Berg- und Spitzahorn sind vereinzelt anzutreffen.

Der Einmündungsbereich der Robert-Koch-Straße in die Olga-Benario-Straße wird als ungeordneter und unbefestigter Parkplatz genutzt. Umgeben wird der Geltungsbereich im Süden und Südwesten vom Fachkrankenhaus Bernburg der Salus gGmbH für Psychiatrie. In die übrigen Richtungen schließen sich Wohngebiete an. Dabei handelt es sich an der Bruno-Hinz-Straße um mehrgeschossige Wohngebäude und im Südosten (Robert-Koch-Straße und Nitraer Straße) um Einfamilienhäuser.

Vorkommen schutzwürdiger Arten von Flora und Fauna sind nicht bekannt. Auch der Landschaftsplan trifft dazu keine Aussage.

Boden: Im Geltungsbereich sind Löss und Geschiebelehm verbreitet (PST, 2014). Im Baugrundgutachten wurde anhand der Morphologie festgestellt, dass der südliche und südwestliche Bereich des Planungsabschnittes WA 3 flächenhaft mit Auffüllungen bedeckt ist. Im Norden und Osten des Abschnittes WA 3 werden keine Auffüllungen erwartet.

Bei den Auffüllungen handelt es sich um umgelagerte Böden und Bodengemische (aus humosen Ober- und Unterboden und z.T. Geschiebelehm), die bereichsweise Fremdbestandteile aufweisen (u.a. Ziegelreste). Die Auffüllmächtigkeit betrug durchschnittlich 0,55 m (PST, 2014).

Gefährdungen durch Altlasten sind nicht bekannt.

Wasser: Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Klima und Luft: Im Plangebiet besteht Stadtrandklima, das aufgrund der offenen Bauweise durch ein günstiges Bioklima gekennzeichnet ist. Die Randlage zwischen Stadt und Umland begünstigt außerdem den Luftmassenaustausch.

Landschaft: Das für den Betrachter vom öffentlichen Raum erlebbare Landschaftsbild entlang der Olga-Benario-Straße ist im Plangebiet durch eine Baulücke geprägt. Während nördlich an der Robert-Koch-Straße mehrgeschossige Wohngebäude anschließen, grenzen in den übrigen Richtungen lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern bzw. im Süden das Fachkrankenhaus für Psychiatrie der Salus gGmbH an.

Mensch und seine Gesundheit: Momentan besitzt das brachliegende Gelände zwischen Olga-Benario-Straße, Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße eine sehr geringe Aufenthaltsqualität. Das Verkehrsaufkommen der benachbarten Straßen ist als mittel bis gering (Robert-Koch-Straße) einzuschätzen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in hoher Wohnqualität bei. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Luftschadstoffe, Erholungsfunktion) der Bevölkerung in den umliegenden Wohnquartieren ergeben sich durch die Festsetzungen nicht.

Kultur- und Sachgüter: Kulturgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, sonstige Sachgüter sind die vorhandenen Leitungsbestände im Plangebiet.

Weitere Schutzgüter sowie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sind durch die Planung nicht betroffen.

5.4.2 Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung – dem Verzicht auf Aufstellung der Planänderung – wäre bereits eine Bebauung mit Eigenheimen möglich, der Ursprungsplan würde weiter seine Rechtskraft behalten. Auch die Durchführung der Planung – der Umsetzung der Planänderung – ermöglicht die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Jedoch haben sich die städtebaulichen Vorstellungen geändert, weshalb die Planänderung erforderlich wurde. Die Planänderung dient weiterhin der Herstellung der städtebaulichen Ordnung und sichert eine gesunde Siedlungsentwicklung.

Pflanzen und Tiere: Der vorhandene Baumbestand muss größtenteils entfernt werden. Straßengeleitet bleiben einige Bäume erhalten, Ersatzpflanzungen erfolgen nach der Baumschutzsatzung. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete entstehen neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere, auch die Anlage einer kleinen Parkanlage lässt zusätzlichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen.

Boden: Die Bodenversiegelung wird sich bei der vorgesehenen Bauweise gegenüber dem jetzigen Zustand verändern. Die Bodenversiegelung nimmt im Geltungsbereich zu, bei einer GRZ von 0,4 dürfen ca. 40% der Allgemeinen Wohngebiete befestigt werden.

Die Grünfläche im Nordosten verbleibt als unversiegelter Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Regelung des Wasserkreislaufes, Schadstofffilter) bleiben hier erhalten. Gegenüber des rechtskräftigen Ursprungsplanes verändert kommt es zu keiner Veränderung der Bodenversiegelung.

Wasser: Dem Maß an Bodenversiegelung entsprechend geht eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser zum unbebauten Zustand einher. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan ändert sich das Maß an Bodenversiegelung minimal.

Klima und Luft: Der Luftmassenaustausch wird aufgrund der Bauweise nur geringfügig beeinträchtigt, das günstige Bioklima bleibt erhalten.

Mensch und seine Gesundheit, Landschaftsbild: Die beabsichtigte Bebauung wertet das städtebauliche Erscheinungsbild auf, indem die Raumkanten entlang der Olga-Benario-Straße und Bruno-Hinz-Straße geschlossen werden. Das Plangebiet selbst wird durch seine neuen Bewohner als Ort mit hoher Wohnqualität bereichert. Eine nennenswerte Veränderung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld ist nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

Die Europäischen Schutzgebiete „Natura 2000“ sind ebenfalls nicht betroffen, da aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung kein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht.

5.4.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zu den Maßnahmen des Bodenschutzes gehört gemäß § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen wird durch die Nachverdichtung und den getroffenen Festsetzungen nicht begründet, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden. Dem Grundsatz einer bodenschonenden nachhaltigen Stadtentwicklung wird entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Auch die Festsetzung des Höchstmaßes baulicher Anlagen trägt zur sparsamen Inanspruchnahme von Grund und Boden bei.

Die textlichen Festsetzungen 5 bis 7 tragen ebenfalls zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen, besonders der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und Mensch und Gesundheit bei.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sichern die Festsetzungen eine menschenwürdige Umwelt, schützen die natürlichen Lebensgrundlagen und erhalten und entwickeln das Orts- und Landschaftsbild.

Dennoch ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ersatzpflanzungen auf Grundlage der Baumschutzsatzung entstehen durch das Fällen unter-schutzstehender Bäume.

6. Kennzeichnungen / Hinweise

Bergbau

Der südliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Bergwerkseigentums 54/90 „Bernburg-Osmarslebener Steinsalzmulde“ zur untertägigen Gewinnung von Steinsalz und zur Nutzung als Untergrundgasspeicher. Rechtsinhaber des Bergwerkseigentums ist das Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH (ehemals european salt company GmbH & Co KG). Das Bergwerkseigentum wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die südlich des Geltungsbereichs gelegenen Baufelder im Bergwerksfeld führen mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort wird sich eine großräumige, flache Senkungsmulde ausbilden. Im Geltungsbereich werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Senkungen von maximal 10 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schiefelagen von 1 mm/m mit Neigung in südliche Richtung zu erwarten.

Die Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen. Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht in § 110 vor, dass der Bauherr bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Änderung einer baulichen Anlage den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlage Rechnung trägt.

So hält der Inhaber des Bergwerkseigentums es im Rahmen der Anpassung gemäß § 110 BBergG für erforderlich, dass Verbindungs- und Anbauten zur Vermeidung von Schäden aus ungleichen Setzungen durch ausreichend bemessene Dehnungsfugen getrennt werden. Als Gebäudegründung ist eine Stahlbetonplatte vorzusehen, die der Gebäudestatik entspricht.

Die zu erwartenden Gefälleänderungen sind in der Planung und Ausführung der Abwassersysteme zu berücksichtigen. Für Abwasserleitungen sowie die Ableitung von Regenwasser wird ein Mindestgefälle von 1:50 empfohlen.

Baugrund

Zum Bebauungsplan wurden mehrere Baugrundgutachten erstellt, so zur Allgemeinen Bebaubarkeit des Planungsgebietes, eine Detailerkundung als Grundlage für Gründungsempfehlungen im Planungsabschnitt WA 3 und eine Detailerkundung zur Abgrenzung der Bodenverunreinigung im Planungsabschnitt WA 3. Die wesentlichen Aussagen aus den Baugrundgutachten sind in Kapitel 2.4 wiedergegeben.

Altlasten

Nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Aufgabe der Kennzeichnung ist es, für die nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen durch Bodenbelastungen und die erforderliche Berücksichtigung hinzuweisen („Warnfunktion“). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach dem Kenntnisstand der Stadt Bernburg (Saale) keine Altlastverdachtsflächen (ALVF).

Denkmäler nach Landesrecht

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde) sind, hat diese nach § 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbe-

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

Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmäler entdeckt werden, bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt.

Kampfmittel

Auch wenn derzeit keine Kenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln vorliegen, ist ein Auffinden von Kampfmitteln nicht generell auszuschließen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, der Salzlandkreis oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt zu informieren.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat während der Aufstellung des Ursprungsplanes mit Beschluss vom 18. April 2013 die Umlegung für das Gebiet „Olga-Benario-Straße“ angeordnet. Das Umlegungsverfahren wurde durchgeführt, um durch Bodenordnung nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu bilden.

Mit der Überplanung des Baugebietes passen die damals entstandenen Grundstücke nicht mehr in die neuen Planvorstellungen. Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung wird erneut ein Umlegungsverfahren unter Beteiligung des Erschließungsträgers durchgeführt. Dafür kommt eine vereinfachte Umlegung in Betracht, bei denen die Eigentumsregelung geringere Eingriffe verlangt als in einem klassischen Umlegungsverfahren.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Olga-Benario-Straße, die geplante Verlängerung der Robert-Koch-Straße und eine neu zu errichtende Erschließungsstraße. Zusätzlich soll für die fußläufige Erschließung innerhalb einer neuen Grünfläche ein Gehweg zwischen der Bruno-Hinz-Straße und der Erschließungsstraße angelegt werden. Eine Verlegung von zusätzlichen Versorgungsleitungen und von Abwasserleitungen ist in den neu zu errichtenden Straßenabschnitten erforderlich. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

Erschließungsmaßnahmen, insbesondere die Herstellung der Verkehrsflächen, der Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden durch den Investor als Erschließungsträger übernommen. Näheres regelt der Erschließungsvertrag. Der Stadt Bernburg entstehen keine Kosten.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Dennoch gilt selbstredend die Baumschutzsatzung der Stadt Bernburg (Saale). Nach ihr sind Ersatzpflanzungen für nach der Satzung geschützte Bäume, die aufgrund von Bauvorhaben beseitigt werden müssen, zu leisten. Anzahl und Mindeststammumfang von Ersatzpflanzungen richten sich nach den Vorschriften der Baumschutzsatzung. Für solche Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit Erhaltungsgebot belegt sind und nach der Baumschutzsatzung geschützt sind, richtet sich auch der Standort von Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung.

8. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der Größe der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und der Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet und seiner Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen. Das Gebiet hat eine hohe Aufenthaltsqualität.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen nicht gegeben. Vielmehr vermeidet die Verwirklichung des Bebauungsplanes die Nutzung von Flächen im bisherigen Außenbereich für eine Wohnbebauung. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Auswirkungen auf die Wirtschaft

Gemäß § 9 Satz 1 Mittelstandsförderungsgesetz (MFG LSA) sind bei Erlass von Satzungen die Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft zu prüfen.

Der Bebauungsplan setzt ein Wohngebiet fest und dient der Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaufläche.

Mit Bereitstellung von Fläche für den Wohnungsbau wird auch die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt. Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren vom Bau der Eigenheime.

Zusammenfassend entstehen positive Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze innerhalb der mittelständischen Wirtschaft Bernburgs.

Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) trägt die Kosten der Aufstellung der Bebauungsplanänderung. Die Erschließung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht einem anderen obliegt. Ziel der Stadt Bernburg (Saale) ist es, die Erschließung nach § 11 BauGB durch Vertrag einem Dritten zu übertragen. Für die Errichtung der Erschließungsstraße werden deshalb keine Haushaltsmittel der Stadt Bernburg (Saale) benötigt.

Haushaltsmittel werden außerdem für das Umlegungsverfahren benötigt.

9. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 18.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.82 mit dem Kennwort: „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert Koch-Straße“ gefasst. Der Beschluss wurde am 24.06.2020 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Wird während des Planverfahrens ergänzt.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich des Bebauungsplans in m ²		Flächenanteil in %	
Allgemeine Wohngebiete (WA)	10.363		61,1	
Straßenverkehrsflächen gesamt:	4.348		25,7	
Straßenverkehrsflächen	2.430		14,3	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich	1.408		8,3	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Parken	44		0,3	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich	278		1,7	
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radweg	188		1,1	
Grünflächen gesamt:	2.206		13,0	
Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung Parkanlage	642		3,8	
Verkehrsgrün	1.564		9,2	
Fläche für die Abfallentsorgung	42		0,2	
Gesamt:	16.959		100,0	

Tab. 4: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):

Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

FROELICH & SPORBECK (1998 und 2004):

Landschaftsplan der Stadt Bernburg/Saale und 1. Fortschreibung. Caputh bei Potsdam.

JUNKER + KRUSE STADTFORSCHUNG PLANUNG (2017):

Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale), Fortschreibung, Dortmund

PST, PRÜFGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND TIEFBAU (2014):

Baugrundgutachten zur allgemeinen Bebaubarkeit des Planungsgebietes. Bernburg

PST, PRÜFGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND TIEFBAU (2014):

Detailerkundung als Grundlage für Gründungsempfehlungen im Planungsabschnitt WA 2. Bernburg

PST, PRÜFGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND TIEFBAU (2014):

Detailerkundung zur Abgrenzung der Bodenverunreinigung im Planungsabschnitt WA 2. Bernburg

STADT BERNBURG (SAALE) (2007):

Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bernburg für die Stadt Bernburg (Saale) mit Ortsteil Aderstedt und die Gemeinde Gröna, Bernburg

STADT BERNBURG (SAALE) (2015):

Bebauungsplan Nr. 82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert Koch-Straße“, Bernburg

STADT BERNBURG (SAALE) (2015):

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bernburg (Saale) (Baumschutzsatzung) vom 21.12.2015, Bernburg

Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 7862)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) v. 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz - BrSchG) vom 7.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) v. 21.10.1991, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes v. 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung Sachsen-Anhalt (UVPG LSA). Artikel 1 des Gesetzes vom 27.08.2002 (GVBl. LSA S. 371), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch § 2 des Gesetzes vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2021 (GVBl. LSA S. 288)

Mittelstandsförderungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (MFG LSA) vom 27.06.2001 (GVBl. LSA S. 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2021 (GVBl. LSA S. 131)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2019 (GVBl. LSA S. 346)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 2. Entwurf vom 29.09.2020, Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg

Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011 (GVBl. LSA S. 160)

Anlage

Anlage 1: Liste Baumbestand (April 2020)

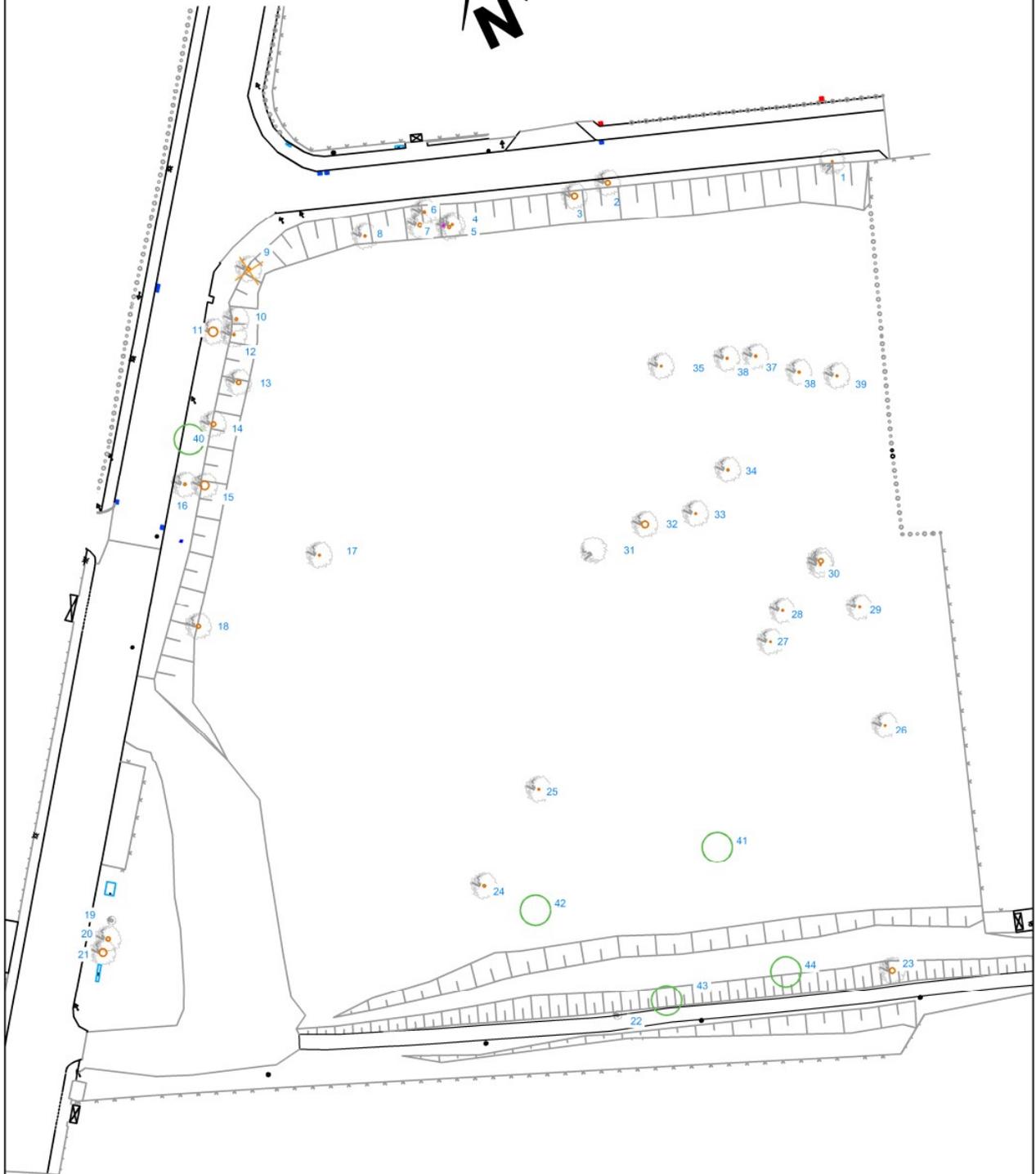
Nr.	Art	Stamm- umfang	Baumschutz- satzung	Standort im B-Plan		Ersatz
1	Birke	0,40		Straße	Fällung	-
2	Robinie	2,18	x	Straße	Fällung	4
3.1	Robinie	0,78		Straße	Fällung	-
3.2	Robinie	0,50		Straße	Fällung	-
3.3	Robinie	0,72		Straße	Fällung	-
3.4	Robinie	0,83		privat	Fällung	-
4	Robinie	0,80		privat	Fällung	-
5	Robinie	0,80		privat	Fällung	-
6	Robinie	0,81		Straße	Fällung	-
7	Robinie	1,00	x	privat	Fällung	1
8	Walnuss	0,72		privat	Fällung	-
9	abgängig					
10	Robinie	0,99	x	Straße	Fällung	1
11	Robinie	2,83	x	Straße	Fällung	5
12	Robinie	0,87		Straße	Fällung	-
13.1	Robinie	0,90	x	privat	Fällung	1
13.2	Robinie	0,90	x	privat	Fällung	1
14.1	Robinie	0,41		Straße	Fällung	-
14.2	Robinie	0,84		Straße	Fällung	-
15.1	Robinie	0,80		Straße	Fällung	-
15.2	Robinie	1,07	x	Straße	Fällung	2
15.3	Robinie	0,90	x	Straße	Fällung	1
16.1	Robinie	0,85		Straße	Fällung	-
16.2	Robinie	0,66		Straße	Fällung	-
17	Robinie	1,21	x	privat	Fällung	2
18.1	Bergahorn	0,94	x	Straße	Fällung	1
18.2	Bergahorn abgestorben	0,76		Straße	Fällung	-
19	Maulbeere	1,81	x	Straße	Erhalt?	
20.1	Maulbeere	0,60	x	Straße	Erhalt?	
20.2	Maulbeere	0,72	x	Straße	Erhalt?	
21.1	Maulbeere	1,01	x	Straße	Erhalt?	
21.2	Maulbeere	0,94	x	Straße	Erhalt?	
21.3	Maulbeere	0,91	x	Straße	Erhalt?	
22.1	Ulme	0,99	x	Straße	Erhalt	
22.2	Ulme	0,68		Straße	Erhalt	
23.1	Esche(mehrstämmig)	1,68+ 0,95	x	Straße	Erhalt	
23.2	Esche	1,44	x	Straße	Erhalt	
24	Spitzahorn	1,04	x	privat	Fällung	2
25	Bergahorn	0,92	x	privat	Fällung	1
26	Bergahorn	0,73		privat	Fällung	-
27	Esche	0,62		Straße	Fällung	-
28	Spitzahorn	0,80		Straße	Fällung	-
29	Esche	0,89		privat	Fällung	-
30	Spitzahorn	0,77		privat	Fällung	-

Nr.	Art	Stamm- umfang	Baumschutz- satzung	Standort im B-Plan		Ersatz
31	Esche	0,62		Straße	Fällung	-
32	Spitzahorn	0,76		privat	Fällung	-
33	Spitzahorn	0,92	x	privat	Fällung	1
34	Spitzahorn	1,09	x	Park	Fällung	2
35	Blumenesche	0,82		privat	Fällung	-
36	Spitzahorn	0,82		privat	Fällung	-
37	Spitzahorn	0,98	x	privat	Fällung	1
38	Spitzahorn	0,80		privat	Fällung	-
39	Spitzahorn	0,92	x	Park	Fällung	1
40	Robinie	2,10	x	Straße	Fällung	4
41	Eiche	0,91	x	privat	Fällung	1
42	Feldahorn	0,80		privat	Fällung	-
43.1	Esche	0,86		Straße	Erhalt	
43.2	Esche	0,95	x	Straße	Erhalt	
44	Esche	1,79	x	Straße	Erhalt	
						32

vorhandene Bäume im Baugebiet (Stand: April 2020)

Anlage 2: Plan Baumbestand (April 2020)

Kartengrundlage:
Bestandsvermessung Stand: 19.10.2011
LS 150, HS 160



Zeichenerklärung - Baum

-  vermessen
-  gefällt
-  nicht vermessen
-  Nummer

Wohngebiet an der
Olga-Benario-Straße

Anlage 2 - Baumbestand

Stand: April 2020
unmaßstäblich