



# Stadt Bernburg (Saale)

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77**

**Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“  
und örtliche Bauvorschrift**

## **BEGRÜNDUNG**

**Entwurf**

Stand: 02.09.2021

**PLANVERFASSER:**

**Stadt Bernburg (Saale)  
Planungsamt**  
Schlossgartenstraße 16  
06406 Bernburg (Saale)  
E-Mail: [frank.wiemann.stadt@bernburg.de](mailto:frank.wiemann.stadt@bernburg.de)  
Tel.: 03471 659-626  
Fax: 03471 622127

**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 DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....	6
2.1	Planungsziel.....	6
2.2	Bauflächenbilanz .....	6
2.3	Bebauungskonzept.....	7
3.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	8
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
3.3	Verkehrsflächen .....	10
3.4	Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	11
3.5	Mit Gehrechten zu belastende Flächen .....	12
3.6	Grünflächen.....	13
3.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
3.8	Immissionsschutz .....	14
4.	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT .....	14
5.	UMWELTBELANGE .....	15
5.1	Schutzgebiete .....	15
5.2	Eingriffsregelung .....	16
5.3	Artenschutz .....	18
5.4	Berücksichtigung der Umweltschutzbelange.....	19
5.4.1	Schutzgüter .....	19
5.4.2	Prognose über Durchführung / Unterbleiben der Planung .....	19
5.4.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
6.	KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE.....	21
6.1	Bergbau .....	21
6.2	Klimaschutz .....	21
6.3	Altlasten .....	22
6.4	Archäologische Denkmale.....	22
6.5	Kampfmittel.....	23
7.	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....	23
8.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....	23
9.	ABLAUF DES PLANAUFGSTELLUNGSVERFAHRENS .....	24
10.	FLÄCHENBILANZ .....	25
	LITERATURVERZEICHNIS .....	26

# 1. Grundlagen

## 1.1 Planungsanlass

Der durch den Abriss der Gebäude der ehemaligen Junkerssiedlung wiedergewonnene Platz soll bereits seit längerem dem Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden. Nach dem Abriss der Wohnblöcke stagnierte die Umsetzung der Planung. Begründet wurde dies mit der veralteten Erschließung aus der Entstehungszeit der Siedlung, die zunächst ertüchtigt werden müsste. Nur entlang der Heinrich-Hertz-Straße und im östlichen Bereich der Kopernikusstraße blieben einige Gebäude erhalten, die von der Eigentümerin, der Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH (BWG), saniert und vermietet wurden. Entlang der Heinrich-Hertz-Straße konnten in den vergangenen Jahren 6 Baugrundstücke gebildet und vermarktet werden.

Aufgrund eines fehlenden Investors erfolgte über längere Zeit keine Erneuerung der Erschließung, obwohl seit Jahren für dieses Gebiet eine regelmäßige Nachfrage nach Baugrundstücken, bedingt durch die attraktive Lage mit Nähe zur A 14 und A 36, besteht. Da der bestehende Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen im Stadtgebiet absehbar das Angebot übersteigen wird, wurde die Suche nach einer Lösung für eine Entwicklung intensiviert. Die große Nachfrage in diesem Teil der Stadt wird auch damit begründet, dass beide benachbarten Baugebiete (Hermann-Mostar-Siedlung und ehemals GPG „Saaleblick“) inzwischen vollständig bebaut sind.

Die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH hat nun einen Investor gefunden, der die Erschließung des Wohngebietes übernimmt. Jedoch stimmt die aktuelle Zielstellung nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein, was eine Änderung des Bebauungsplanes nach sich zieht.

### 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.

Die verwendete Planunterlage innerhalb des Geltungsbereiches (Konstruktion Altkataster durch ÖbVI Kindt, Mai 2021) enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Nach Aussage des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs ist die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit einwandfrei möglich.

### Aufstellungsverfahren

Die Planänderung dient der Umnutzung innerörtlicher Bereiche und soll als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sofern die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

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 we-

niger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 bestimmte zulässige Grundfläche liegt mit ca. 12.219 m<sup>2</sup> deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. In der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine weiteren Bebauungspläne in zeitlichem Zusammenhang vorhanden oder beabsichtigt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung der Planänderung die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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“.

Die beiden dem Geltungsbereich nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ (FFH0164) und „Wipper unterhalb Wippra“ (FFH0257) befinden sich in einer Entfernung von etwa 700 m südlich und etwa 900 m südöstlich des Geltungsbereichs. Aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung besteht kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Geltungsbereich, Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ werden durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht erwartet.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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 Nachverdichtung des Quartiers wird die Bevölkerung mit Wohnraum (Eigenheimstandorten) versorgt.

## 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist identisch mit dem Geltungsbereich des Ursprungsplanes und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,35 ha. Der Bebauungsplan wird im Norden durch die Grenze zwischen der mittleren und der südlichen Parzellenreihe der Kleingartensparte „Am Keßlerturm“ begrenzt. Im Osten bildet die Heinrich-Hertz-Straße, im Süden die ehemalige Galleistraße und im Westen die westlichen Grenzen der Grundstücke 142, 143, und 144 die Grenzen.



Abb 1: Luftbild ehemalige Junkerssiedlung

Im Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 141/1, 142, 143, 144, 145, 148 (tlw.), 149, 152/1, 153/1, 164, 1148 (tlw.), 1216 (tlw.), 1238, 1239, 1250, 1251, 1252, 1253, 1256, 1257 der Flur 71 der Gemarkung Bernburg.

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches der Stadt Bernburg (Saale), westlich der Ilberstedter Straße und fällt in Richtung Südosten ab. Die Geländehöhen schwanken im Geltungsbereich von etwa 87 m ü. NN an der südöstlichen Ecke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bis zu etwa 91 m ü. NN im nordwestlichen Randbereich.

Die Wohngebäude der ehemaligen Junkerssiedlung sind größtenteils abgerissen, lediglich im Bereich der Heinrich-Hertz-Straße sind einige Gebäude erhalten geblieben und saniert worden. Im östlichen Bereich der Siedlung wurden in den vergangenen Jahren erste Eigenheime gebaut. Auch der zur Kleingartensparte „Am Keßlerturm“ gehörende Teil des Wohngebietes wurde in den vergangenen Jahren beräumt. Von der Existenz der ehemaligen Junkerssiedlung zeugen nur noch die verbliebenen Straßen.

### **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) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nach Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA 2010) vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Durch die Wiedernutzung der Freiflächen wird das vorhandene Flächenpotential in der Stadt Bernburg (Saale) genutzt.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in Sachsen-Anhalt muss die verstärkte Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung und vorhandener Baulandreserven sowie von Brachflächen diesem Anliegen Rechnung tragen. Eine Aktivierung von ungenutzten bebaubaren Flächen trägt auch zur Verbesserung der Auslastung bestehender Infrastrukturen bei und vermeidet hohe Investitionskosten für neue Baugebiete.

Die Bebauungsplanänderung mit seiner Festsetzung eines Wohngebietes trägt zur Stärkung des Mittelzentrums Bernburg als Wohnstandort bei und ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

#### **Regionaler Entwicklungsplan**

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

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, zu der die Stadt Bernburg (Saale) zum damaligen Zeitpunkt gehörte, ist am 24.12.2006 in Kraft getreten.

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Kreisgebietsreform im Jahr 2007 als Gemeinde im Salzlandkreis innerhalb der Planungsregion Magdeburg. Die Regionale Planungsgemeinschaft Mag-

deburg hat am 26.03.2010 bekannt gegeben, den regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg neu aufzustellen. Mit Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg am 29.09.2020 wurde der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg zur Öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gemäß des 2. Entwurfes des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg, 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 für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wurde am 06.09.2007 rechtskräftig und stellte den Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche dar. Lediglich die im Norden als Kleingärten genutzte Fläche wurde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Östlich schließen sich im Flächennutzungsplan an den Geltungsbereich weitere Wohnbauflächen an. Westlich und südlich des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dar. Nahezu der gesamte Geltungsbereich wird als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.



Abb. 2:

Auszug aus dem wirksamen Gemeinsamen Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) inklusive der 2. Berichtigung

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

Der Ursprungsplan wurde gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und hatte die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Junkerssiedlung und die Schaffung von Baurecht für attraktive Wohngrundstücke zum Ziel. Geplant wurde außerdem der Teilrückbau der Gartensparte „Am Keßlerturm“ zur Bereitstellung von Wohngrundstücken. Weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, ist dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde deshalb der Flächennutzungsplan der Stadt Bernburg (Saale) für die Teilfläche der Gartensparte „Am Keßlerturm“ berichtigt (s. Abb. 2).

### 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.

Der Bebauungsplan wird dem Entwicklungsbereich „Schulze-Boysen-, Harnacksiedlung und Karsengelände“ zugeordnet und enthält als Maßnahmvorschläge den Erhalt erholungsrelevanter Grünanlagen und Plätze sowie Erhalt und Ergänzung innerstädtischer Alleen und Baumreihen.

## 2. Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung

### 2.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Die Planungsziele stellen sich in diesem Zusammenhang wie folgt dar:

- Wiedernutzbarmachung der Flächen der ehemaligen Junkerssiedlung und
- Anpassung an eine veränderte Erschließungs- und Baukonzeption,
- Schaffung von Baurecht für attraktive Wohngrundstücke,
- Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und der städtebaulichen Ordnung.

Das übergeordnete Ziel des Ursprungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der durch den Abriss von Wohngebäuden in der ehemaligen Junkerssiedlung frei werdenden Flächen zu einem Eigenheimstandort. Dieses städtebauliche Ziel bleibt auch für die 1. Änderung bestehen.

Beabsichtigt war bei Aufstellung des Ursprungsplanes eine kurzfristige Umsetzung der Planung mit weitgehender Nutzung der gegebenen Strukturen sowie des vorhandenen Erschließungssystems (Straßen und Infrastruktur), was jedoch aufgrund des veralteten Erschließungssystems nicht umgesetzt werden konnte. Entgegen der damaligen Planung soll nun zugunsten der südlichen Grünfläche eine kleinere Fläche als Wohnbaufläche festgesetzt werden (s. Abb. 3). Das aktuelle Baukonzept beinhaltet außerdem eine Anpassung der Straßenverkehrsfläche. Der Investor plant die Entstehung von ca. 30 neuen Baugrundstücken, die in der aktuellen Wohnflächenbilanz positiv zu Buche schlagen (s. Tab. 1).

Die Wiedernutzbarmachung dieser Flächen trägt zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) bei.

### 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 Jahre.

Bernburg als Mittelzentrum konzentriert die Wohnraumentwicklung vorrangig auf die Nachnut-

zung von vorgeprägten Flächen und Abrundung der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt und folgt damit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Bebauungspläne	Ausweisung in WE (2021)	
	erschlossen	in Entwicklung
75 „Straße Sondergebiet für Photovoltaikanlagen an der Dessauer Straße (ehemaliges Trocknungswerk)“	8	-
<b>77 „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“</b>	-	<b>30</b>
82 „Wohngebiet an der Olga-Benario-Straße zwischen Bruno-Hinz-Straße und Robert-Koch-Straße“	-	15
83 „Wohngebiet Poley Süd“ in Poley	-	6
84 „Bauernwinkel“ in Baalberge	5	-
85 „Wohngebiet nördlich der Südstraße (Roschwitz)“	1	-
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
<b>Gesamt:</b>	<b>24</b>	<b>81</b>
	<b>105</b>	

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

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



Abb. 3: Mögliche Aufteilung der Baugrundstücke

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

Die Lage der Erschließungsstraßen ist an den Urzustand angelehnt und bindet an die Heinrich-Hertz-Straße an (s. Abb. 3). Die nördliche Erschließungsstraße erhält am westlichen Ende eine Aufweitung zur Errichtung von Stellplätzen. Diese sollen nicht nur den Besuchern des Wohnge-

bietes dienen, sondern auch den Gästen der nördlich angrenzenden Gartensparte „Am Keßler-turm“. Weitere Stellplätze für Besucher des Wohngebietes entstehen im Kreuzungsbereich Heinrich-Hertz-Straße und Kopernikusstraße.

Das Bebauungskonzept sieht die Anlage einer öffentlichen Grünfläche im Süden des Geltungsbereichs vor. Diese ist über die westliche Erschließungsstraße erreichbar, wobei die verlängerte Straße in einen Gehweg übergeht. Die Verbindung soll nur für Fußgänger durchgängig sein.

### 3. Planinhalte und Festsetzungen

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohngebiete im Geltungsbereich werden entsprechend der vorgesehenen Nutzung als **Allgemeine Wohngebiete** (WA 1-5) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete 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. Räume für freie Berufe (z. B. Ärzte, Architekten, Anwälte, Ingenieure, Steuerberater) sind gemäß § 13 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässig.

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

In Anlehnung an den Ursprungsplan sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung. Aufgrund ihres Flächenanspruchs sind diese Nutzungen städtebaulich nicht integrierbar und 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 Wohngebiet städtebaulich nicht integrierbar eingeschätzt. Tankstellen wären zudem hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Verkehr angesichts der Verkehrsfunktion der angrenzenden Straßen in dem Wohngebiet konflikträchtig.

Festsetzungen hinsichtlich des Einzelhandels sind nicht erforderlich, da ohnehin nur der Gebietsversorgung dienende Läden zulässig sind und darüber hinaus die überbaubaren Grundstücksflächen einzelhandelsstrukturprägende Flächengrößen nicht erlauben.

Das zulässige **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Im Sinne einer flächensparenden städtebaulichen Entwicklung wird die Obergrenze für die **Grundflächenzahl** nach BauNVO ausgeschöpft. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sichert das Planungsziel, eine durchgrünte Eigenheimsiedlung zu entwickeln.

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.

Die Mehrfamilienhäuser an der Heinrich-Hertz-Straße weisen überwiegend drei Geschosse auf, während die jüngeren Gebäude entlang der Heinrich-Hertz-Straße und Kopernikusstraße nur jeweils ein **Vollgeschoss** haben.

Um die Größe der Gebäude und deren Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen, wird die Zahl der **Vollgeschosse** festgesetzt. Die Bebauung soll für eine größere Vielfalt der Gebäudetypen und flächensparendes Bauen durchaus zweigeschossig möglich sein. Dies entspricht dem bei Eigenheimen üblichen Höchstmaß an Vollgeschossen, eine höhere Geschosszahl ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit Eigenheimen weder erforderlich noch siedlungsstrukturell begründbar.

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene **Bauweise** festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die offene Bauweise entspricht dem vorwiegend nachgefragten Gebäudetyp und dem städtebaulichen Ziel der Errichtung von Eigenheimen im Geltungsbereich. Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände zum Nachbargrundstück gewährleistet eine kleinstrukturierte Bebauung mit hinreichender Belichtung und Belüftung und wirkt somit positiv auf das Mikroklima.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch die Lage der **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese haben in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 eine einheitliche Bautiefe von 17 m. Die vorderen Baugrenzen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ weisen einen Abstand von 5,0 m zum Straßenrand auf. Die so entstehenden Vorgärten werfen das Baugebiet optisch auf, weil sie offene Räume schaffen, einen ansprechenden Rahmen für das Hauptgebäude bilden und zu einem freundlichen, harmonischen Gesamtbild beitragen.

Die seitlichen Abstände der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 werden mit einer Baugrenze und einem Abstand von 3,0 m festgesetzt. Die gewählte Bautiefe gewährleistet einerseits individuelle Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren und andererseits ein harmonisches Straßenbild durch die Begrenzung der zulässigen Abstände von Gebäuden zum Straßenrand.

Um Behinderungen des fließenden Verkehrs auszuschließen und die straßennahen Bereiche von Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO -mit Ausnahme von Einfriedungen- freizuhalten, werden diese innerhalb eines Abstands von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie ausgeschlossen. Die Anlage eines Stellplatzes ist auch zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Grundstücksgrenzen zulässig. Keine Bautiefe wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 auf der östlichen Seite der Heinrich-Hertz-Straße festgesetzt, hier richtet sich die Baugrenze nach dem Bestand und dem bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3 m. Auf diesem relativ kleinen Teilgebiet wird eine große Baufreiheit ermöglicht.

Im Bereich der vorhandenen Baustruktur der Heinrich-Hertz-Straße ist eine städtebauliche Neuordnung nicht notwendig, der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich am Ursprungsplan. Im Zuge der Neuvermessung der Junkerssiedlung wird der Grundstücksaufteilung an die Gegebenheiten vor Ort angepasst.

### 3.3 Verkehrsflächen

#### Straßen

Der im Geltungsbereich gelegene Abschnitt der Heinrich-Hertz-Straße weist bis zum Kreuzungsbereich ehemalige Bunsenstraße beidseits Gehwege auf und wird als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt. Die Fläche der Heinrich-Hertz-Straße wird in der Breite des vorhandenen Straßenraumes festgesetzt.

Die vor den Flurstücken 1146 und 1147 (Heinrich-Hertz-Straße 3a und 3b) gelegene Teilfläche des Flurstücks 1148 (jeweils Flur 71) wird in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen, um den beiden Flurstücken eine ausreichende verkehrliche Erschließung planungsrechtlich abzusichern. Im Zuge der Ausführungsplanung wird dieser Bereich mit überplant.

Auf der westlichen Seite der Heinrich-Hertz-Straße (Heinrich-Hertz-Straße 1 und 3) liegen Teilflächen der Vorgärten auf dem Straßenflurstück. Hier sind Neuvermessungen nötig, die gleichzeitig mit der Parzellierung der Baugrundstücke erfolgen soll.

Auch auf der östlichen Seite der Heinrich-Hertz-Straße (WA 5) ist eine Neuvermessung zur Flurstücksbereinigung notwendig.

Im Zuge der Erschließungsplanung und der folgenden Umsetzung soll der nordöstliche Straßenraum der Heinrich-Hertz-Straße eine Anpassung erfahren. Neben einer einheitlichen Führung der Fahrbahn und der Neuerrichtung eines Gegweges neben Flurstück 1250, der eine Verlängerung des Bestandes an der Heinrich-Hertz-Straße darstellt und zudem für die Erreichbarkeit des Haupteingangs der Kleingartensparte „Am Keßlerturm“ unabdingbar ist, sollen die Seitenräume dem ruhenden Verkehr dienen. Hierauf ist die in Ermangelung an Alternativen gerade die Gartensparte angewiesen.

#### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Flächen der neuen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „**Verkehrsberuhigter Bereich**“ festgesetzt.

Die neu zu errichtenden Planstraßen werden gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der FGSV wegen des sehr geringen Verkehrsaufkommens mit 6,0 m Breite sparsam dimensioniert, der maßgebliche Begegnungsfall zwischen Lkw (Müllfahrzeug, Lieferfahrzeug) und Pkw liegt dabei zugrunde. Dies erlaubt außerdem das Vorbeifahren an haltenden oder parkenden Kfz. Im Ausnahmefall wäre sogar das Begegnen zweier Lkw möglich. Für ein müheloses Einbiegen eines Pkw in eine Grundstückszufahrt bedarf es ebenfalls dieser Fahrbahnbreite.

Separate Gehwege gibt es an diesen Straßen zukünftig nicht mehr, die Straßen werden als verkehrsberuhigter Bereich und damit Mischverkehrsfläche aller Verkehrsarten konzipiert.

Die konkrete Ausgestaltung der Kreuzungsbereiche zwischen der Heinrich-Hertz-Straße und der ehemaligen Bunsen- bzw. Kopernikusstraße bleibt der Ausführungsplanung vorbehalten.

Die Lage der neuen Erschließungsstraßen verbleibt annähernd auf den alten Straßenflurstücken. Mit der Neuvermessung des Wohngebietes werden auch neue Straßenflurstücke gebildet.

Die ehemalige Bunsenstraße wird im Westen bis an den Rand des Geltungsbereichs verlängert. Diese Verlängerung dient sowohl der Erschließung der an der Bunsenstraße liegenden Baugrundstücke als auch der kleinen Stellplatzanlage, die vorrangig dem ruhenden Verkehr der Gartensparte dienen soll. Außerdem sollen die vorhandene Zuwegung zum verbleibenden Teil der Gartenanlage „Am Keßlerturm“ und die Zufahrtsmöglichkeit zu dem Acker auf dem an den Geltungsbereich grenzenden Flurstücke 139 und 1148 der Flur 71 erhalten werden.

In südlicher Verlängerung der ehemaligen Nernststraße wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „**Gehweg**“ festgesetzt. An der ehemaligen Galileistraße ist künftig keine Bebauung mehr vorgesehen. Auf den im Ursprungsplan als Wohngebiet festgesetzten Flächen im Südwesten des Geltungsbereichs soll mit der 1. Änderung eine größere Grünfläche festgesetzt werden. Die noch vorhandene Verkehrsfläche der Galileistraße wird nicht mehr benötigt und soll zurückgebaut werden. Innerhalb dieser Grünfläche soll eine durchgängige Wegeverbindung für Fußgänger in Richtung Kopernikusstraße entstehen.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum Rechnung getragen. Innerhalb der Verkehrsfläche werden in Verlängerung der ehemaligen Bunsenstraße ca. 10 Stellflächen errichtet. Dieser Bereich wird gegenwärtig bereits als Stellplatz für Pkws genutzt.

Im Kreuzungsbereich der Heinrich-Hertz-Straße mit der Kopernikusstraße sollen weitere Stellplätze für Besucher entstehen.

Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Gesonderte Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) sind nicht vorgesehen.

An das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist der Geltungsbereich über die in der Ilberstdter Straße verkehrenden Stadtbuslinien 111 und 116 angeschlossen. Die fußläufige Entfernung zwischen der Haltestelle „Keßlerturm“ und dem Geltungsbereich beträgt ca. 350 m.

## **3.4 Versorgungsleitungen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung**

### **Versorgungsanlagen**

Zur Versorgung des Wohngebiets ist in den neu zu errichtenden Erschließungsstraßen grundsätzlich die Verlegung zusätzlicher bzw. neuer Leitungen erforderlich.

Im Geltungsbereich sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig. 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 Wohngebietes mindern.

### **Trinkwasser**

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 5 werden durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ mit Trinkwasser versorgt. Trinkwasserleitungen sind in der Heinrich-Hertz-Straße vorhanden, in den neuen Erschließungsstraßen muss das Netz erneuert werden.

### **Löschwasser**

Die Grundversorgung des Plangebietes mit Löschwasser soll über das Trinkwassernetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ erfolgen. Die Stadt Bernburg (Saale) hat mit Datum vom 2. April 2004 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethe“ 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.

Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis zu 0,7 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 48 m<sup>3</sup> je Stunde. Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, es sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. 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 der Allgemeinen Wohngebiete mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) 800 l Wasser je Minute (48 m<sup>3</sup> je Stunde) über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über die vorhandenen Hydranten in den Trinkwasserleitungen sichergestellt. Diese befinden sich jeweils an beiden Enden von Bunsenstraße und Kopernikusstraße. Dadurch kann eine ausreichende Versorgung des gesamten Geltungsbereichs mit Löschwasser gewährleistet werden.

### **Abwasser**

Bisher erfolgte die Entsorgung des anfallenden Abwassers in den vorhandenen Straßen im Mischsystem und wurde durch Abwasserkanäle des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ zur Kläranlage geführt. Die Flurstücke 1146 und 1147 (Heinrich-Hertz-Straße 3a und 3b) werden im Trennsystem über die Otto-Siegel-Straße entwässert.

Nach Auskunft des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ (Schreiben vom 29.11.2012) wurden die bestehenden Leitungen mit dem Rückbau der Gebäude stillgelegt und müssen nun für eine Neubebauung ersetzt werden.

### **Strom- und Gasversorgung**

Die ehemalige Junkerssiedlung war an das Gasnetz und an das Stromnetz der Stadtwerke Bernburg GmbH angeschlossen.

Für die Strom- und Gasversorgung wird das bestehende Netz der Stadtwerke Bernburg GmbH erweitert bzw. erneuert.

### **Telekommunikation**

Der Geltungsbereich ist durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH an das Telekommunikationsfestnetz angeschlossen, auch hier ist eine Erneuerung erforderlich,

### **Abfallbeseitigung**

Die Abfuhr des Hausmülls 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.

Containerstellplätze für Altglas sollen außerhalb des Geltungsbereiches an der Heinrich-Hertz-Straße aufgestellt werden.

## **3.5 Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Zugunsten der Allgemeinheit wird ein **Gehrecht** durch die im Süden gelegene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zwischen dem Gehweg der verlängerten

Nernststraße und dem Durchgang neben der Kopernikusstraße 1a soll eine Verbindung geschaffen werden. Die öffentlich zugängliche Fläche dient vorwiegend der Ortsrandeingrünung sowie der Naherholung. Wege werden nicht angelegt, vielmehr sollen sich spontane Pfade, die nicht befestigt sind, entwickeln.

### 3.6 Grünflächen

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese fällt deutlich größer aus, als noch im Ursprungsplan. Die ehemalige Galileistraße (ca. 680 m<sup>2</sup>) wird vollständig zurückgebaut und in die festgesetzte Grünfläche integriert. Ebenso wird eine Teilfläche der Nernststraße (ca. 325 m<sup>2</sup>) entsiegelt und als Grünfläche festgesetzt.

Die öffentlich zugängliche „Parkanlage“ befindet sich zum Teil in öffentlichem Eigentum sowie im Eigentum der Bernburger Wohnstätten GmbH. Die Grünfläche soll der Ortsrandeingrünung sowie der Naherholung für das angrenzende Wohngebiet der ehemaligen Junkerssiedlung dienen. Es sollen dort, wo es sich ergibt, spontane Pfade entstehen.

Innerhalb der künftigen Parkanlage sind mehrere Bäume vorhanden, die bisher den Straßenraum prägten. Sie sind außerdem ein wichtiger Bestandteil für den Naturhaushalt sowie für das Landschaftsbild und sollen deshalb erhalten bleiben. Weitere Baumpflanzungen sollen erfolgen, zur Anlage einer Parkfläche (s. Textliche Festsetzung 5.1.).

### 3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird überlagert mit einer gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**. Innerhalb der Grünfläche sind heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen, um den Charakter einer Parkanlage zu erhalten (s. Auswahlliste).

#### Auswahlliste für Bäume und Sträucher:

##### Bäume (3xv, StU 18/20 cm):

Hainbuche	- Carpinus betulus
Rotbuche	- Fagus silvatica
Traubeneiche	- Quercus petraea
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata

##### Sträucher (Str oB 2 Tr h 40-70):

Hasel	- Corylus avellana
Kornelkirsche	- Cornus mas
Zweigrifflicher Weißdorn	- Crataegus laevigata
Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
Forsythie	- Forsythia intermedia
Schlehe	- Prunus spinosa
Hundsrose	- Rosa canina

Die Festsetzung erlaubt eine Gruppierung der Gehölze sowie die Anlage von Sichtschneisen. Die Verwendung von Gehölzen der potenziell natürlichen Vegetation (Eichen-Mischwäldern, wie Eichen-Winterlinden-Mischwäldern, Eichen-Eschenwäldern und Eichen-Hainbuchenwäldern (FROELICH & SPORBECK, 2004)) führt zur Entwicklung eines hochwertigen standortgerechten Bestandes und minimiert den erforderlichen Pflegeaufwand.

Bei der Auswahl der Gehölze wurde darauf geachtet, dass im Wohngebiet keine giftigen Arten empfohlen werden. Um die angestrebte Einbindung in den Landschaftsraum möglichst bald zu erreichen und die Attraktivität des Baugebiets zu erhöhen, soll die Bepflanzung möglichst zeitnah erfolgen.

Auf die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken wird verzichtet.

Vielmehr wird darauf hingewiesen, dass zur Entwicklung einer durchgrünten Eigenheimsiedlung die Freiflächen der Baugrundstücke, insbesondere die Vorgärten, nicht mit Kies und Schotter als Mittel der gärtnerischen Gestaltung (sogenannte „Schottergärten“) bedeckt werden sollen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB wird so eine menschenwürdige Umwelt gesichert, die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und der Klimaschutz gefördert.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass Oberflächenbefestigungen jeder Art zu den baulichen Anlagen gemäß § 2 (1) BauO LSA zählen und folglich anzurechnen sind, ebenso Schwimmteiche und auch nicht fest mit dem Boden verbundene Schwimmbecken.

### **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.

#### **Lärm**

Erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrslärm sind im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Insbesondere sind wegen der großen Entfernung zum Geltungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm von der A 14 und der Verlängerung der B 6n zu erwarten.

Immissionen aus Gewerbelärm sind grundsätzlich durch das westlich gelegene Gewerbe- und Industriegebiet Bernburg-West zu befürchten. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne für dieses Gewerbe- und Industriegebiet wurde eine Lärmkontingentierung in diesen Bebauungsplänen vorgenommen. Dabei wurden für die einzelnen Teilgebiete dieses Gewerbe- und Industriegebietes Lärmemissionskontingente für den Gewerbelärm festgesetzt, die gewährleisten, dass in der Nachbarschaft die maßgeblichen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das Wohngebiet der ehemaligen Junkerssiedlung wurde bei der Ermittlung der maximal möglichen Emissionskontingente berücksichtigt.

Für die Bebauungsplanänderung wurde wie auch für den Ursprungsbebauungsplan keine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

## **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 südlich vom Plangebiet befindet sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet), Auenwälder bei Plötzkau (FFH0164). Geprägt wird das Schutzgebiet von natürlichen nährstoffreichen Seen und Hartholzauenwäldern. Aufgrund der räumlich getrennten Lage des Geltungsbereichs oberhalb des Saaletals und auch wegen 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.

Ein weiteres Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung liegt südöstlich in 900 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Wipper unterhalb Wippra“ (FFH0257), das vom Flusslauf der Wipper, feuchten Hochstaudenfluren, mageren Flachland-Mähwiesen und Auenwäldern geprägt wird. Auch zu diesem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung ist die Verträglichkeit gegeben, da ebenfalls aufgrund der unterschiedlichen Biotopausstattung und der Lage des Wohngebietes kein räumlich-funktionaler Zusammenhang besteht.

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 nicht betroffen.

## 5.2 Eingriffsregelung

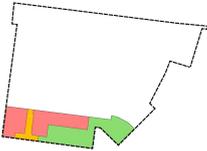
Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen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

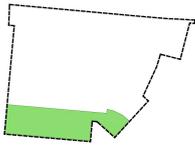
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist etwa 4,35 ha groß. Davon wird eine Fläche von 30.548 m<sup>2</sup> als Baugebiet (Allgemeine Wohngebiete), mit einer Grundflächenzahl von 0,4, festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Gesamtgröße der festgesetzten Baugebiete und der in ihnen festgesetzten Grundflächenzahl. Auf diese Weise ergibt sich für den Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 12.219 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan setzt eine geringere zulässige Grundfläche fest, so dass er nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für Eingriffe, die durch die Verwirklichung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist deshalb nicht erforderlich.

Gegenüber der ehemaligen Bebauung und auch dem Ursprungsplan wird mit der 1. Änderung weniger Wohnbau- und Straßenverkehrsfläche, zugunsten der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden Teile der Galileistraße und der Nernststraße entsiegelt. Aufgrund der enormen Aufwertung des südlichen Teils des Geltungsbereichs soll die Anlage der Parkanlage als Ökokonto-Maßnahmen verbucht werden. Ökokonto-Maßnahmen sind naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, die freiwillig und auf Vorrat durchgeführt werden. Dabei werden Werteinheiten erzeugt, die in späteren Bauleitplanverfahren zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verwendet werden können.

Die Ermittlung des Kompensationsüberschusses erfolgt unter Verwendung der Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt und nur für den Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Die nicht bewerteten Flächen erfahren keine nennenswerten Veränderungen. Sie setzen sich sowohl in der Vergangenheit (ehemalige Junkerssiedlung) als auch im Ursprungsplan aus den Nutzungstypen Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) und Verkehrsfläche (Straße) zusammen. Die folgende Tabelle ermittelt den Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist Zustand), also nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 77 (s. Tab. 2). Tabelle 3 ermittelt den Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planwert), nach den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77.

Festsetzungen des B-Plan 77	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE (3 x 4)
	1	2	3	4	
	Wohngebiet (WR; GRZ 0,4), versiegelte Fläche	OA	0	1.314	0
	Wohngebiet (WR; 60%) unbefestigte Flächen auf Grundstücken	GSB	7	1.971	13.797
	Grünfläche (Parkanlage)	GSB	7	3.380	23.660
	Verkehrsfläche (Bunsen- und Nernststraße)	VWB	0	623	0
	<b>Summe = Flächenwert (Ist-Zustand)</b>				<b>7.288 m<sup>2</sup></b>

Tab. 2: Ist Zustand nach den Festsetzungen des B-Planes 77 (Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff)

Festsetzungen der 1. Änderung des B-Plan 77	Nutzungstyp / Biotoptyp nach Biotopwertliste	Code	Biotopwert je m <sup>2</sup>	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenwert in WE (3 x 4)
	1	2	3	4	
	Grünfläche (Parkanlage)	GSB	7	7.288	51.016
	<b>Summe = Ausgleichswert (Planwert)</b>			<b>7.288 m<sup>2</sup></b>	<b>51.016 WE</b>

Tab. 3: Planwert – Planung (Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff)

Ermittlung Eingriffs-Ausgleichsbilanz für die Grünfläche:

Ausgleichswert (Planwert) Tab. 3:	51.016 WE
- Flächenwert (Ist-Zustand) Tab. 2:	37.457 WE
= Kompensationsüberschuss:	<b><u>13.559 WE</u></b>

Innerhalb der Grünfläche ergibt sich ein deutlicher **Kompensationsüberschuss** von **13.559 Werteinheiten**. Dieser kann über das Ökokonto späteren Eingriffen an anderer Stelle zugeordnet werden.

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.

### 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 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.

Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baurechte beschränken sich im Wesentlichen auf Flächen ohne nennenswerten Gehölzbestand.

Durch die Festsetzung der Grünfläche verbleibt ausreichend Freiraum als Lebensraum für wild lebende Tiere und wird sich positiv auf den Artenschutz auswirken.

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 am westlichen Rand der Stadt Bernburg (Saale) nordwestlich der Ilberstedter Straße und fällt in Richtung Südosten ab. Seit dem Abriss der Gebäude liegt die Fläche brach und ungenutzt. Einige Bäume der ehemaligen Junkerssiedlung sind noch erhalten geblieben, am westlichen Rand wurde eine Baumreihe angepflanzt.

Umgeben wird der Geltungsbereich im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen. Im Osten schließt Wohnbebauung an und im Norden die Kleingartenanlage „Am Keßlerturm“.

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

**Boden:** Der Landschaftsplan weist für das Umfeld des Geltungsbereichs Löss (Schwarzerde) aus, für die Landwirtschaft besonders wertvoller Boden (Froelich & Sporbeck, 2004). Der Versiegelungsgrad des Baugebietes liegt aufgrund der Festsetzungen des Ursprungsplanes bei etwa 40% und wird sich mit der Planänderung aufgrund der größeren Grünfläche etwas verringern. 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. Phänomene des Stadtklimas wie Überhitzung, und Smog spielen in der ehemaligen Junkerssiedlung, die abseits des Stadtzentrums von Bernburg liegt, keine bedeutende Rolle. Die Randlage zwischen Stadt und Umland begünstigt außerdem den Luftmassenaustausch.

**Landschaft:** Das für den Betrachter vom öffentlichen Raum erlebbare Landschaftsbild wird entlang der Heinrich-Hertz-Straße durch mehrgeschossige Wohngebäude geprägt. Ansonsten stellt sich der Geltungsbereich als große Brachfläche mit einzelnen Gehölzstandorten dar.

**Mensch und seine Gesundheit:** Momentan besitzt das brachliegende Gelände westlich der Heinrich-Hertz-Straße eine sehr geringe Aufenthaltsqualität. Das Verkehrsaufkommen ist als sehr gering einzuschätzen, lediglich Gartenfreunde parken ihre Fahrzeuge am Ende der Bunsenstraße.

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in hoher Wohnqualität bei. Negative Auswirkungen auf das Wohnumfeld (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 Gehölzbestand muss wahrscheinlich größtenteils entfernt werden. Mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden in offener Bauweise entstehen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere, auch die Anlage der 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 Süden verbleibt als unversiegelter Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Regelung des Wasserkreislaufes, Schadstofffilter) bleiben hier erhalten. Gegenüber des rechtskräftigen Ursprungsplanes kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Bodenversiegelung.

**Wasser:** Dem Maß an Bodenversiegelung entsprechend geht eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser zum un bebauten 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 der ehemaligen Junkerssiedlung wertet das städtebauliche Erscheinungsbild in diesem Stadtteil enorm auf. Das Plangebiet selbst wird durch seine neuen Bewohner als Ort mit hoher Wohnqualität bereichert. Eine Veränderung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld durch neue Bewohner ist 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 5.1 und 5.2 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.

Jedoch wird gegenüber der ehemaligen Bebauung und auch dem Ursprungsplan mit der 1. Änderung weniger Wohnbau- und Straßenverkehrsfläche, zugunsten der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Aufgrund der enormen Aufwertung des südlichen Teils des Geltungsbereichs soll die Anlage der Parkanlage als Ökokonto-Maßnahmen verbucht werden. Ökokonto-Maßnahmen sind naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen, die freiwillig und auf Vorrat durchgeführt werden. Der erzeugte Kompensationsüberschuss von 12.901 Werteeinheiten kann in späteren Bauleitplanverfahren zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verwendet werden.

## 6. Kennzeichnungen / Hinweise

### 6.1 Bergbau

Der größte Teil des Geltungsbereichs 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 in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, gekennzeichnet.

Die nördlich und südlich des Geltungsbereichs gelegenen Steinsalzbaufelder wurden bis Ende der 80er Jahre abgebaut und führen mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Bereich des Bauvorhabens werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre maximale Gesamtsenkungen von 30 cm einstellen. Dies führt zu Schieflegewerten von 1 mm/m.

Das Bundesberggesetz (BBergG) sieht im § 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 zu tragen hat. 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. Weiterhin sind bei der Planung und Bauausführung die o. g. zu erwartenden Einflüsse zu beachten.

### 6.2 Klimaschutz

Zur Sicherung einer gesunden Siedlungsentwicklung und Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 8 Abs. 2 BauO LSA, die nicht mit Gebäuden oder

vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

So sollen die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigten Freiflächen zwischen Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgarten), als wasserdurchlässige, begrünte Vegetationsflächen angelegt und gärtnerisch gestaltet werden. 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.

Dieser Hinweis Festsetzung trägt sowohl dazu bei eine durchgrünte Eigenheimsiedlung zu entwickeln, als auch 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.

### **6.3 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 der Bebauungsplanänderung sind keine Altlastverdachtsflächen (ALVF) bekannt.

### **6.4 Archäologische Denkmale**

Der Geltungsbereich ist Teil eines großflächigen archäologischen Kulturdenkmals. Es handelt sich um einen befestigten mittelneolithischen Siedlungsplatz. Das archäologische Kulturdenkmal ist durch Luftbildarchäologische Prospektion bekannt geworden und durch Teildokumentation nachgewiesen.

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 zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 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 Satz 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen. Wenn die untere Denkmalschutzbehörde nicht innerhalb von zwei Wochen widerspricht, gilt die Genehmigung als erteilt. Verstoßen die Maßnahmen gegen das Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt, ist die Genehmigung zu versagen.

## 6.5 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 Bildung der neuen Bau- und Straßengrundstücke ist die Teilung und ggf. Verschmelzung von Flurstücken erforderlich. Die Abweichungen der tatsächlich vorhandenen Verkehrsflächen von den Straßengrundstücken insbesondere im Bereich der Nernststraße und der Heinrich-Hertz-Straße sollten beseitigt werden. Dies ist entweder durch Maßnahmen der Bodenordnung oder durch bauliche Anpassung der Verkehrsflächen bzw. betroffener Vorgärten an die vorhandenen Flurstücksgrenzen möglich.

### Entschädigungen

Durch die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche auf bisher bebauten Grundstücksflächen an der Galileistraße könnten Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst werden. Hiervon ist Grundstückseigentum der Bernburger Wohnstätten GmbH betroffen. Da sich dieses Unternehmen in vollständigem Eigentum der Stadt Bernburg (Saale) befindet, geht die Stadt Bernburg (Saale) davon aus, dass Entschädigungsansprüche nicht geltend gemacht werden. Die Planung erfolgte außerdem in Abstimmung mit der Bernburger Wohnstätten GmbH.

### Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Ilberstedter Straße, die den Geltungsbereich an das übergeordnete Straßennetz anbindet. Die innere Erschließung wird nach der vorliegenden Planung erneuert.

Die Verlegung von Versorgungsleitungen in den neuen Erschließungsstraßen ist erforderlich. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden. Die bestehenden Netzkapazitäten sind ausreichend.

### Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Jedoch soll die Anlage der Parkanlage als Ökoko-Maßnahmen verbucht werden. Die erzeugten Werteinheiten stehen späteren Bauleitplanverfahren zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung.

Außerdem 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.

## 8. Wesentliche Auswirkungen

### Umwelt

Wesentliche Auswirkung auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, eine Umweltprüfung oder eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit ist wegen der geringen Größe der festgesetzten zulässi-

gen Grundfläche und fehlender Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.

### **Städtebauliche Entwicklung**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes schafft attraktiven Wohnraum und vermeidet die Nutzung von Flächen im bisherigen Außenbereich für eine Wohnbebauung. Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Vielmehr wird die ehemalige Junkerssiedlung durch die Verwirklichung der Festsetzungen entsprechend dem Bedarf an Baugrundstücken in der Stadt Bernburg (Saale) städtebaulich umgestaltet.

### **Verkehr**

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes im Bereich der festgesetzten Wohngebiete erzeugt keinen zusätzlichen Verkehr als vor dem Abriss der Gebäude in der Junkerssiedlung bestand. Im Vergleich zu den gegenwärtig ungenutzten Bereichen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.

### **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 individuellen Wohnungsbau wird auch die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale) gestärkt. Kleine und mittelständische Unternehmen profitieren vom Bau von Eigenheimen.

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

### **Städtischer Haushalt**

Der Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung der Bebauungsplanänderung keine Kosten.

Für die Umsetzung des Planes hat die Eigentümerin der Flächen, die Bernburger Wohnstätten-gesellschaft mbH einen Investor gefunden, der die Erschließung des Wohngebietes übernimmt. In diesem Zusammenhang sind Haushaltsmittel der Stadt Bernburg (Saale) für die Neuvermessung sowie die Gestaltung des Straßenraumes im Bereich der Hertzstraße einzuplanen.

## **9. Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) hat am 28.08.2020 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 mit dem Kennwort: "Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung" gefasst. Der Beschluss wurde am 02.09.2020 im Amtsblatt des Salzlandkreises bekanntgemacht.

Wird während des Planverfahrens ergänzt.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbe- reich des Bebauungs-planes in m <sup>2</sup>		Flächenanteil in %	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	30.547		70,2	
Verkehrsfläche gesamt:	5.649		13,0	
Straßenverkehrsfläche	2.239		5,1	
Verkehrsberuhigter Bereich	3.335		7,7	
Fußgängerbereich	75		0,2	
Öffentliche Grünfläche	7.288		16,8	
Gesamt:	43.484		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

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) (2012):

Bebauungsplan Nr. 77, Kennwort: „Wohngebiet ehemalige Junkerssiedlung“, 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

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 Sachsen-Anhalt (MFG LSA) vom 20.07.2021 (GVBl. LSA S. 430)

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

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt, MBl. LSA Nr. 53/2004 vom 27.12.2004)

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