



Stadt Bernburg (Saale)

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

Kennwort: „Wohngebiet Süd-West“

BEGRÜNDUNG

Fassung für den Satzungsbeschluss

Stand: 19.12.2022

PLANVERFASSER:

Stadt Bernburg (Saale)

Planungsamt

Schlossgartenstraße 16

06406 Bernburg (Saale)

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

Tel.: 03471 659-626

Fax: 03471 622127

BAUMEISTER

INGENIEURBÜRO GmbH Bernburg

Steinstraße 3i

06406 Bernburg (Saale)

Tel. 03471 313556

Dipl.-Ing. (FH) Michael Jastrow

Stadtplaner AK LSA 1393-99-3-d

Dipl.-Ing. (FH) Jens Kiebjieß

Landschaftsarchitekt AK LSA 1587-02-3-c

Stadtplaner AK LSA 1927-10-3-d

BERNBURG



SALESTADT IN ANHALT

Inhaltsverzeichnis

1.	VERANLASSUNG.....	1
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETES.....	5
2.1	Abgrenzung.....	5
2.2	Beschreibung.....	6
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND PLANRECHTFERTIGUNG.....	7
3.1	Raumordnung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan.....	12
3.3	Landschaftsplan.....	13
4.	ZIELE UND ZWECKE DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS.....	14
5.	PLANINHALTE.....	15
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	18
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	23
5.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	24
5.5	Verkehrsflächen.....	25
5.6	Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung.....	26
5.7	Grünflächen.....	30
5.8	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	31
5.9	Anpflanzen von Bäumen.....	32
6.	KENNZEICHNUNG.....	33
7.	HINWEISE.....	33
8.	EINGRIFFSREGELUNG.....	34
9.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG.....	35
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN.....	36
11.	FLÄCHENBILANZ.....	37
	LITERATURVERZEICHNIS.....	37

1. Veranlassung

Bisherige Entwicklung

Im Zuge des Rückbaus eines großen Teils der Plattenbausiedlung Süd-West, dem sogenannten Narkoseviertel, wurde der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ erarbeitet und erhielt im Juli 2011 seine Rechtskraft. Mit der damaligen Planerarbeitung sollte die Nachnutzung der entstandenen Brachflächen als Einfamilienhausgebiet ermöglicht werden. Ein beträchtlicher Teil des Plangebietes ist mittlerweile bebaut. Zwischenzeitlich wurden drei Teilbereiche des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert.

Die Bernburger Wohnstättengesellschaft mbH als Eigentümerin der Flurstücke im Bereich Gnetscher Weg möchte nach dem erfolgten Abriss des Wohnblockes am Gnetscher Weg 1 den Ursprungsbebauungsplan fortentwickeln und im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 weitere Baugrundstücke erschließen. Geplant ist die Entstehung von Reihenhäusern mit etwa 20 Wohneinheiten mit zusätzlicher Erschließung. In dem Zusammenhang soll zudem die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes an eine veränderte Erschließungskonzeption angepasst werden. Die geänderte Planvorstellung im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 63 bedarf einer weiteren Planänderung.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplans wurde veranlasst, um der enormen Nachfrage nach Garagen gerecht zu werden. Der im Bebauungsplan vorgesehene Rückbau des Garagenkomplexes an der Halleschen Straße wurde verworfen, stattdessen wird mit der 1. Änderung die Erweiterung des Garagenkomplexes zulässig. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde ein ursprünglich auf einer Telekommunikationstrasse geplanter Gehweg überplant. Durch die 3. Änderung wurde Baurecht geschaffen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarkts.

Zu Beginn des Verfahrens wurde in der Sitzung des Stadtrats am 18.11.2021 der Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes festgelegt und dessen städtebauliche Ziele formuliert werden.

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst im Wesentlichen das Allgemeine Wohngebiet WA 1 im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde durch die 1., 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans nicht überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Wohngebiet Süd-West“ wurde am 23.06.2011 als Satzung beschlossen ist rechtsverbindlich seit dem 07.07.2011.

Verfahrensart

Die 4. Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwick-

lung) kann gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach der Begründung zum „Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“, mit dem das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeführt wurde, vom 4. September 2006 (Bundestags-Drucksache 16/2496, Seite 12) sind in das beschleunigte Verfahren auch einbezogen solche Bebauungspläne, die der Umnutzung von Flächen dienen. In Betracht kommen danach insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Bei der 4. Änderung dieses Bebauungsplans handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weil deren Geltungsbereich in einem Gebiet mit einem Bebauungsplan liegt, das sich innerhalb des Siedlungsbereichs befindet, und der Bebauungsplan infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren geändert werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 hat eine Flächengröße von 14.145 m². Somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt deshalb nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. In einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zur 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine Bebauungspläne aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist nach § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch die Aufstellung des Bebauungsplans 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 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 Absätze 1 bis 3 des § 13a gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung eines Bebauungsplans. Deshalb sind diese Vorschriften auch für die Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Zwar kann der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen. Dies gilt jedoch nur für den bisherigen Außenbereich und auch nur für den Bau und nicht für eine Änderung.

Darüber hinaus ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG für den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan geändert wird, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG durchzuführen. Im Sinne der Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei dem Gebiet des Bebauungsplans um ein sonstiges Gebiet. Der Schwellenwert für die Vorprüfung für den Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen liegt nach Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG bei einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m².

Dieser Schwellenwert wird durch die Änderung des Bebauungsplans überschritten, weil das bereits bisher im Plangebiet festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine zulässige Grundfläche von deutlich über 20.000 m² aufweist. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden Allgemeine Wohngebiete mit einer Gesamtfläche von 95.952 m² festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Bereits bei einer in allen Allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 würde sich eine zulässige Grundfläche von 28.786 m² ergeben.

Wird ein Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG Nr. 18.1 bis 18.8 geändert, so wird die allgemeine Vorprüfung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 UVPG gemäß § 9 Abs. 1 Satz 3 UVPG nur durchgeführt, wenn allein durch die Änderung der jeweils für den Bau des entsprechenden Vorhabens in Anlage 1 zum UVPG enthaltene Prüfwert erreicht oder überschritten wird. Da dieser Prüfwert bereits vor der 4. Änderung des Bebauungsplans überschritten worden ist, wird für die 4. Änderung des Bebauungsplans keine allgemeine Vorprüfung durchgeführt.

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 des Bebauungsplans nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung „Auenwälder Plötzkau“ und „Nienburger Auwald-Mosaik“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 1,2 km westlich dieses Geltungsbereichs und von etwa 2,9 km nordöstlich dieses Geltungsbereichs.

Aufgrund der zulässigen Arten baulicher und sonstiger Nutzungen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans und der Entfernung zu diesen beiden Natura 2000-Gebieten werden Beeinträchtigungen des Europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ durch die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht erwartet.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen wenn aufgrund der Verwirklichung eines Vorhabens, das zugleich benachbartes Schutzobjekt im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ist, innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG die Mög-

lichkeit 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, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (siehe auch § 8 UVPG).

Benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG sind ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt mit Allgemeinen Wohngebieten (WA) als überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete eine Nutzung fest, die in diesem Sinne ein Schutzobjekt ist.

Im Gebiet des Bebauungsplans ist kein Betriebsbereich vorhanden, der unter den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung fällt. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist dies nicht der Fall.

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 4. Änderung des Bebauungsplans soll entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht 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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Deshalb wird die 4. Änderung des Bebauungsplans ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt; Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung werden nicht erstellt. Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplans eintreten, nach § 4c BauGB soll nicht erfolgen.

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 Infrastrukturvorha-

ben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans soll zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum beitragen.

Bei der Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB stattfindet.

Mit dem gewählten Aufstellungsverfahren wird der bisherige Bebauungsplan von dessen 4. Änderung mit der Folge überlagert, dass die Festsetzungen der 4. Änderung in deren räumlichem Geltungsbereich die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans verdrängen, ohne sie aufzuheben.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Gemeinsame Flächennutzungsplan für die ehemalige Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) stellt die Flächen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzungen im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans ist hinsichtlich des Allgemeinen Wohngebiets somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Sondergebiet ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Planzeichnung

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung (PlanZV) die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Als Kartengrundlage für die Planunterlage der 4. Änderung des Bebauungsplans wird die Liegenschaftskarte verwendet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (alle genannten Flurstücke in der Flur 13 der Gemarkung Bernburg):

Im Norden durch die westliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 3/23 und anschließend die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3/23 und 1/13, die westliche Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 1007 und die nördliche Grenze des Flurstücks 1007.

Im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 1007, 4/9, 5/9, 5/10, 6/12, 1025 und 1157.

Im Süden durch die westliche Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 7/4, die südliche Grenze des Flurstücks 7/4, den nördlichen Rand der Flurstücke 1027 und 1026, den südlichen Rand der Verkehrsflächen des Gnetscher Weges im Abschnitt zwischen Oswald-Croll-Straße und Paldamusstraße entsprechend der veränderten Erschließungskonzeption am östlichen Ende zur Paldamusstraße im Winkel von 45° abknickend und der gradlinigen Querung der Paldamusstraße in der Verlängerung des westlichsten Abschnitts der südlichen Grenze des Flurstücks 1059.

Im Westen durch den westlichen Rand des Gnetscher Weges (Flurstück 38/8).

Die gesamte Fläche ist etwa 1,4 ha groß.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans befinden sich folgende Flurstücke der Flur 13 der Gemarkung Bernburg:

1/13, 3/22, 3/23, 3/24, 3/25, 4/3, 4/4, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 5/9, 5/10, 6/3, 6/4, 6/5, 6/6, 6/7, 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 7/3 (teilweise), 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/8, 7/9, 7/10, 8/5 (teilweise), 8/6 (teilweise), 8/7 (teilweise) 8/8, 8/9, 8/10, 9/6 (teilweise) 9/7, 9/8, 9/9, 10/5 (teilweise), 10/6, 10/7, 11/4 (teilweise), 11/5 (teilweise), 38/8 (teilweise), 69/2, 69/3 (teilweise), 1007, 1025, 1035 (teilweise) und 1157 (teilweise).

2.2 Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Stadtgebiet, östlich der Kustrener Straße. Es umfasst das bisherige Allgemeine Wohngebiet WA 1 des Bebauungsplans sowie die westlich, südlich und östlich angrenzenden Verkehrsflächen.

Das Gelände im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist nahezu eben und fällt kaum merklich in Richtung Westen ab. Das Plangebiet weist Geländehöhen um 85 m ü. NHN auf.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist gegenwärtig nur noch mit dem Gebäude Paldamusstraße 7 bebaut. Die übrigen Flächen im Geltungsbereich sind gegenwärtig Rasenflächen. Dabei handelt es sich um die Grundstücke von längst abgerissenen früheren Wohnblöcken. Außerdem sind die Straßenflächen des Gnetscher Weges und der Paldamusstraße vorhanden. Am östlichen Rand der Paldamusstraße befindet sich eine Trafostation.

Nordwestlich und nördlich grenzen die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke am Holbeinweg und am Dürerring an. In östliche und südöstliche schließen sich ausgedehnte Rasenflächen an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans an. Südwestlich liegt das Gelände eines vorhandenen Lebensmittelmarktes.

3. Übergeordnete Planungen und Planrechtfertigung

3.1 Raumordnung

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen und diese haben nach § 4 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) als raumbedeutsame Planungen Maßnahmen öffentlicher Stellen zu beachten.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) und im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 7. Oktober 2005 enthalten.

Die regionalplanerischen Ziele sind im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom Oktober 2005 festgelegt.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 4 ROG in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen.

Landesentwicklungsplan

Die Stadt Bernburg (Saale) gehört nach dem Landesentwicklungsplan 2010 zum ländlichen Raum. Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind nach Grundsatz 8 im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können. Die Stadt Bernburg (Saale) gehört zu dem Grundtyp „Ländlicher Raum, der aufgrund seiner peripheren Lage sowie einer niedrigen Siedlungs- und Arbeitsplatzdichte oder aufgrund wirtschaftlicher Umstrukturierungsprozesse besondere Strukturschwächen aufweist - Räume mit besonderen Entwicklungsaufgaben“.

In diesen Räumen sind die Voraussetzungen für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu schaffen und zu verbessern. Vorrangig soll es auch darum gehen, außerlandwirtschaftliche Arbeitsplätze zu schaffen oder Einkommenskombinationen zu ermöglichen. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorzug eingeräumt werden. Dies gilt insbesondere bei Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Verbesserung der Infrastruktur und damit dieser Zielstellung.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen gemäß Grundsatz 13 vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans werden vorhandene Brachflächen im Plangebiet genutzt.

Eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsentwicklung ist gemäß Ziel 22 zu vermeiden. Die 4. Änderung des Bebauungsplans vermeidet eine ungegliederte Siedlungsentwicklung, da deren Geltungsbereich sich auf brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches bezieht.

Die Siedlungsentwicklung ist mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen (Ziel 23). Die Bushaltestelle „Kustrenaer Straße“ liegt 240 m nördlich vom Plangebiet und wird täglich von zwei Buslinien angefahren.

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 37 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Zentraler Ort ist gemäß § 5 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Zentrale Ort ist im Raumordnungsplan durch den Träger der Planung festzulegen. Dabei sind insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Zentralen Ortes und die Erreichbarkeit für die Einwohner seines Verflechtungsbereiches zu berücksichtigen.

Durch die Festlegung von Zentralen Orten ist gemäß Ziel 27 zu gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes ein räumlich ausgeglichenes und gestuftes Netz an Ober-, Mittel- und Grundzentren entsteht bzw. erhalten bleibt, welches durch leistungsfähige Verkehrs- und Kommunikationsstrukturen mit- und untereinander verflochten ist.

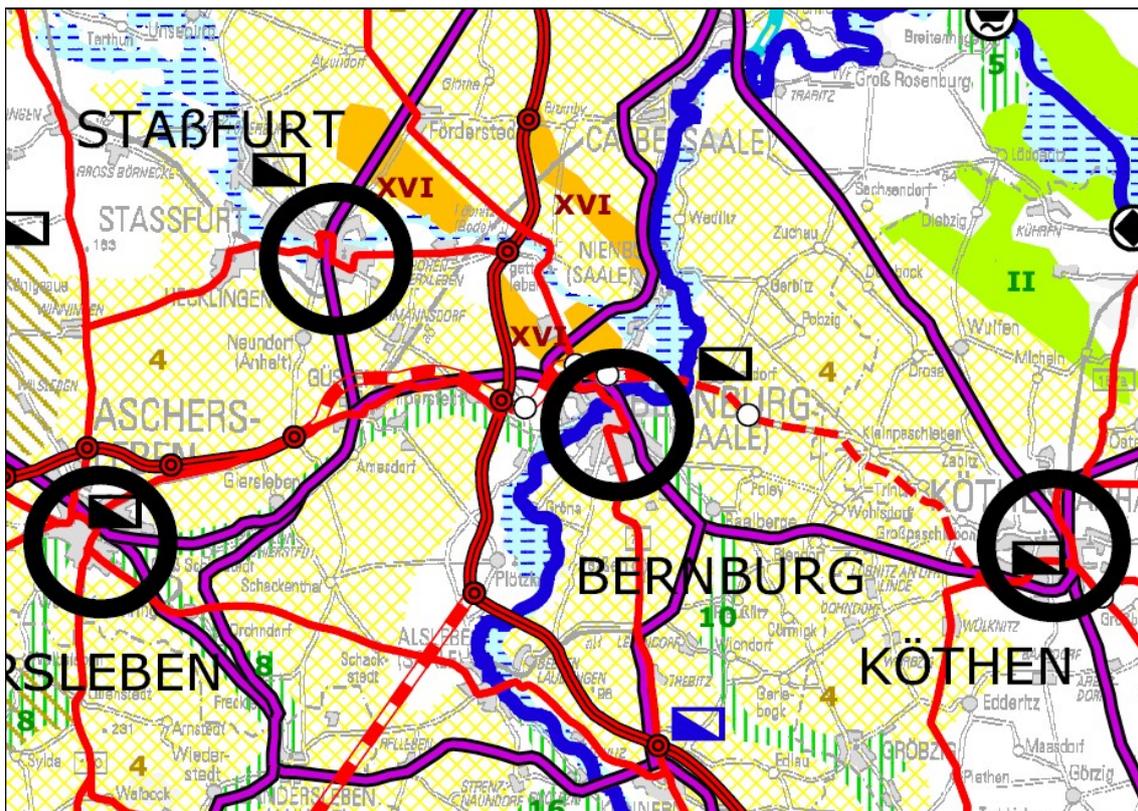


Abbildung 1: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Landesentwicklungsplans 2010

Die Zentralen Orte sind gemäß Ziel 28 unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe

- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
- Standorte für Bildung und Kultur,

- Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. Mit der 4. Änderung dieses Bebauungsplans wird das Mittelzentrum Bernburg als Wohnstandort weiter entwickelt.

Der Zentrale Ort soll nach Ziel 37 durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans 2010 vereinbar.

Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Auf die Inhalte des Regionalen Entwicklungsplans wird nur eingegangen, soweit diese nicht bereits im Landesentwicklungsplan enthalten sind.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der kartographischen Darstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Gemarkung Bernburg wird nach der Karte „Raumstruktur“ des REP A-B-W dem Ländlichen Raum Typ 2 zugeordnet. Die Entwicklung ländlicher Räume außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen muss sich nach Grundsatz 3.1.3 des LEP-LSA an den jeweiligen Bedingungen und der besonderen Art ihres wirtschaftlichen Wachstums orientieren. Insbesondere kommt es darauf an, die Faktoren für die Schaffung regionaler „innovativer Milieus“ positiv zu beeinflussen. Dabei sind Kooperationsnetze zwischen kleinen und mittleren Unternehmen zu schaffen und ein Technologietransfer anzustreben. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen.

Weitere Ziele und Grundsätze, die für den Geltungsbereich relevant wären, sind im Regionalen Entwicklungsplan nicht enthalten.

2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Stadt Bernburg (Saale) liegt seit der Landkreisreform im Jahr 2007 in der Planungsregion Magdeburg. Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg hat am 3. März 2010 beschlossen, den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) neu aufzustellen. Mit Beschluss vom 2. Juni 2016 hat die Regionalversammlung den Planentwurf mit Begründungen sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 10 ROG in Verbindung mit § 7 Abs. 5 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt.

Mit Beschluss vom 29. September 2020 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf mit Begründung sowie Umweltbericht gebilligt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung frei gegeben. Die Regionalversammlung hat mit diesem Beschluss auch festgelegt, dass die Auslegungsfrist 3 Monate beträgt. Die Frist für Äußerungen zum 2. Planentwurf, seiner Begründung und zum Umweltbericht wird festgesetzt vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und vom 11.01.2021 bis 05.03.2021. Somit sind die Ziele des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG zu berücksichtigen.

Das Kapitel 4 des Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wurde mit dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst und als Sachlicher Teilplan "Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel" neu aufgestellt. Die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des 2. Entwurfs des Sachlichen Teilplanes erfolgte gemäß Beschluss der Regionalversammlung vom 22.06.2022 in der Zeit vom 25.07.2022 bis 31.08.2022.

Diejenigen Ziele, die wortgleich mit denen des Landesentwicklungsplans übereinstimmen, werden in diesem Abschnitt nicht erneut aufgeführt.

Die Zentralen Orte als Impulsgeber für die regionale Entwicklung sind gemäß Ziel 12 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 sollen sich in den Zentralen Orten die Siedlungstätigkeit und der Bau von Infrastruktureinrichtungen konzentrieren, um eine weitere Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden. Sie sollen als Versorgungskerne für den eigenen Bedarf und den Bedarf für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches entwickelt werden. In ihnen soll sich die Grundlage für eine weitere regionale Entwicklung bilden, die, unter Einbeziehung der Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, koordinierend gesteuert wird.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg

Die Stadt Bernburg (Saale) ist nach Ziel 21 in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums kann nach Ziel 22 der Festlegungskarte 2.1.2 des 2. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans entnommen werden. Das Mittelzentrum umfasst danach räumlich den Hauptort Bernburg. Das Plangebiet liegt innerhalb dieses Mittelzentrums.

Nach der Begründung zu Grundsatz 122 sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die 4. Änderung des Bebauungsplans dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen.

Die Berücksichtigung von Böden mit besonderer Funktionalität (insbesondere naturnahe Böden, Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit, Böden mit besonderer Archivfunktion, mit besonderer Speicherfunktion, mit besonderer Filterfunktion und besonderer Biotopentwicklungsfunktion sowie in ihren Funktionen erheblich beeinträchtigte Böden) in der Abwägung bei allen Planungen dient nach der Begründung zu Grundsatz 122 dem vorsorgenden Bodenschutz. Entsprechende Böden mit besonderer Funktionalität werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht in Anspruch genommen.

Bei Planungen und Maßnahmen, bei denen Boden in Anspruch genommen wird, ist gemäß Ziel 102 vor der Neuversiegelung von Flächen zu prüfen, ob bereits versiegelte und/oder erschlossene Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie

der maßvollen Nachverdichtung genutzt werden können. In allen Städten und Gemeinden sind vor einer Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen prioritär bereits festgesetzte, jedoch unausgelastete, Bauflächen in Anspruch zu nehmen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans werden bereits erschlossene Flächen für die Entwicklung eines Wohngebiets genutzt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale) wurde am 13. August 2007 durch das Landesverwaltungsamt genehmigt und am 6. September 2007 bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

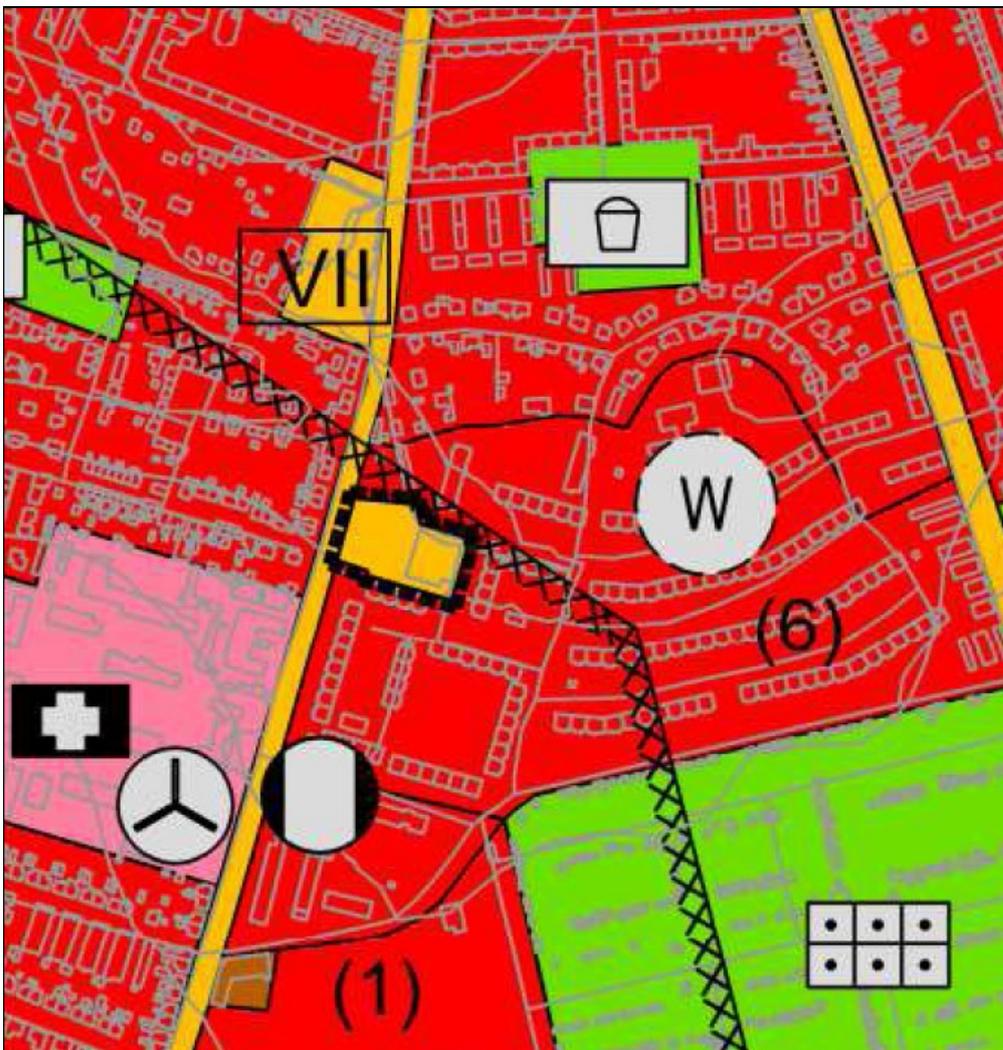


Abbildung 4: Auszug aus der 5. Berichtigung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans für die Verwaltungsgemeinschaft Bernburg (Saale)

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

Das in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Allgemeine Wohngebiet (WA) ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzte Sondergebiet ist dagegen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die an das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans nördlich, östlich und südwestlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Das Grundstück des südwestlich angrenzenden Lebensmittelmarktes ist in der 5. Berichtigung des Flächennutzungsplans vom 19.05.2021 als Sonderbaufläche eingetragen.

3.3 Landschaftsplan

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB in der Abwägung u. a. die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung. Die Gemeinde ist verpflichtet, sich im Rahmen der Bauleitplanung mit den Darstellungen eines Landschaftsplans auseinanderzusetzen, soweit ein solcher Plan vorliegt. In Planungen und Verwaltungsverfahren sind gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 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.

Folgende Ziele des Landschaftsplans zu den Grundzügen der Bauleitplanung sind für den Geltungsbereich relevant:

- Im Rahmen der Ausweisung von Baugebieten sollte die in der Baunutzungsverordnung angegebene Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht ausgeschöpft werden, um einen ausreichenden Mindestbegrünungsanteil zu gewährleisten und den Versiegelungsgrad gering zu halten.

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet kann der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 nicht unterschritten werden. Mit einer niedrigeren Grundflächenzahl könnte das Allgemeine Wohngebiet nicht ausreichend baulich für die Errichtung von Wohngebäuden, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten ausgenutzt werden.

Folgende Maßnahmen und Ziele zum Entwicklungsbereich „Bergstadt – Randzone“ sind für den Geltungsbereich relevant:

- Erhalt, Anlage und Ergänzung innerstädtischer Alleen und Baumreihen
Anders als im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im Bereich von dessen 4. Änderung keine Alleen und Baumreihen vorhanden, die zu erhalten oder zu ergänzen wären. Die Neuanlage einer Baumreihe ist im Gebiet der 4. Änderung längs des Gnetscher Weges im Abschnitt zwischen Oswald-Croll-Straße und Paldamusstraße vorgesehen.

4. Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplans

Grundsätzlich soll die 4. Änderung des Bebauungsplans eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Ziele der 4. Änderung des Bebauungsplans:

- Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Umsetzung der geänderten Entwicklungsabsichten (Baukonzept mit Reihenhausbauung)
- Schaffung von Baurecht für die Anpassung der verkehrlichen Erschließung an die veränderte Erschließungskonzeption des Wohngebietes



Abbildung 5: Bebauungskonzept

Bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans werden insbesondere berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Anforderungen kostensparenden Bauens (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

- die Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bernburg (Saale) als von der Stadt Bernburg (Saale) beschlossene sonstige städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Die 4. Änderung des Bebauungsplans enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Die 4. Änderung bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuchs erforderliche Maßnahmen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) und als Sonstiges Sondergebiet (SO) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Die Baugebiete im Geltungsbereich werden in der 4. Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind 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 von der Stadt Bernburg (Saale) angestrebten städtebaulichen Nutzung im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Anlagen für Verwaltungen sollen vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bernburg (Saale) angesiedelt werden, um diese zu stärken.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans ist nicht Bestandteil eines im Einzelhandelskonzept für die Stadt Bernburg (Saale) räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs.

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes mit Anpassung an die aktuelle Baugesetzgebung und Rechtsprechung zum Einzelhandel hat der Stadtrat am 22. Juni 2017 beschlossen.

In der Fortschreibung werden die Entwicklungsabsichten des örtlichen Einzelhandels beurteilt. In der Fortschreibung werden die einzelhandelsspezifischen Entwicklungserfordernisse und -grenzen aufgezeigt sowie darauf aufbauende Strategien für die zukünftige Steuerung und Entwicklung des Einzelhandels in Bernburg (Saale) im Allgemeinen und insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche entwickelt.

Eine räumlich-funktional gegliederte Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen "Arbeitsteilung" der Einzelhandelsstandorte gemäß Entwicklungsleitbild soll gesichert und gestärkt werden. Eine bedeutende Rolle spielt hier insbesondere die bestehende Konzentration von zentrenrelevanten Einzelhandelsangeboten in der Innenstadt sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente in den Stadtteil- und Grundversorgungszentren sowie an solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtgebiet.

Unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bernburg (Saale) sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher nur bis höchstens 400 m² Gesamtverkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche und innerhalb von Handelsbetrieben nur mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten sind sonstige zentrenrelevante Sortimente nur bis höchstens 200 m² Verkaufsfläche je Handelsbetrieb zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen
- Zeitungen / Zeitschriften

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind:

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Camping- und Outdoorartikel
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte und Elektrogroßgeräte
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Hörgeräte
- Kinderwagen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme

- Musikinstrumente und Zubehör
 - Optik / Augenoptik
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Sammlerbriefmarken und -münzen
 - Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel / Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung
 - Sportschuhe
 - Telekommunikation und Zubehör
 - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
 - Uhren / Schmuck
 - Unterhaltungselektronik und Zubehör
 - Wohndekorationsartikel
- (textliche Festsetzung 1.2)

Diese textliche Festsetzung entspricht der entsprechenden textlichen Festsetzung 1.2 der bisher geltenden Fassung des Bebauungsplans. Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans werden die Sortimentslisten an die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts angepasst.

Sonstiges Sondergebiet

Als Sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Für sonstige Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

In dem Sonstigen Sondergebiet, das in der 4. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt wird, ist ausschließlich die Errichtung von Garagen vorgesehen. Diese Garagen sollen in ihren Ausmaßen so errichtet werden, dass in ihnen auch Wohnmobile abgestellt werden können. Diese Wohnmobile müssen nicht zwingend im Besitz von Bewohnern des Wohngebietes stehen. Wenn in einem Bebauungsplan Flächen für Stellplätze oder Garagen festgesetzt werden, müssen diese der Hauptanlage oder zumindest dem Plangebiet zugeordnet sein.

In Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO Stellplätze und Garagen nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen.

Unter Eigengewicht ist das Gewicht des betriebsfertigen Fahrzeugs zu verstehen, also einschließlich des mit Kraftstoff gefüllten Tanks, Batterie usw., jedoch ausschließlich Zubehör wie Werkzeug und Ersatzteile, Fahrer und Ladung. Eigengewicht ist ein steuerrechtlicher Begriff und nicht gleichzusetzen mit dem Leergewicht nach § 42 Abs. 3 Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO) und dem zulässigen Gesamtgewicht (§ 34 Abs. 2 Satz 2 StVZO).

Aus den in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungsarten ergibt sich kein Bedarf an Stellplätzen oder Garagen für Wohnmobile. Zudem haben einige Wohnmobile ein höheres Eigengewicht als 3,5 Tonnen.

Das Sonstige Sondergebiet wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Garagen“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet unterscheidet sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO, weil in diesen Baugebieten keine Gebiete allein für Stellplätze oder Garagen ausgewiesen werden dürfen. Vielmehr müssen in anderen Baugebieten die Garagen einer Hauptnutzung zugeordnet sein.

Im Sonstigen Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Garagen“ sind Garagen für Kraftfahrzeuge im Sinne des § 1 Abs. 2 Straßenverkehrsgesetz (StVG) mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4 m allgemein zulässig (textliche Festsetzung 1.3).

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 18.12.1990 (Az.: 4 NB 19.90, Leitsatz 2) entschieden, dass ein Sondergebiet „Stellplätze“ nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt werden kann. Die Ausweisung eines entsprechenden Sondergebiets ermöglicht eine sonst nicht mögliche isolierte Ausweisung von Parkflächen. Die Privatnützigkeit der Stellplatzfläche ergebe sich aus der Bezeichnung Stellplätze im Gegensatz zu öffentlichen Parkplätzen oder -flächen. Ein Baugebiet, in dem allein Stellplätze festgesetzt sind, kann kein Baugebiet im Sinne dieser Vorschriften sein, weil seine allgemeine Zweckbestimmung nicht gewahrt wäre.

Entsprechend gilt dies für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Garagen“. Als Kraftfahrzeuge im Sinne des § 1 Abs. 2 Straßenverkehrsgesetz (StVG) gelten Landfahrzeuge, die durch Maschinenkraft bewegt werden, ohne an Bahngleise gebunden zu sein. Unter den Begriff der Kraftfahrzeuge fallen auch Wohnmobile. Mit dem Bezug auf den Begriff der Kraftfahrzeuge wird klargestellt, dass diese Garagen nicht nur dem Abstellen von Pkw dienen sollen. Da Pkw auch Kraftfahrzeuge sind, dürfen in den Garagen auch diese Fahrzeuge abgestellt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Sonstigen Sondergebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO), die Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO) bestimmt.

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse werden so festgesetzt, dass einerseits die Gestaltungsfreiheit des Grundstückseigentümers möglichst wenig eingeschränkt wird und andererseits die städtebaulichen Ziele der Stadt Bernburg (Saale) gewährleistet werden.

Die Grundflächenzahl wird im **Allgemeinen Wohngebiet WA** mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten in § 17 BauNVO. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Ge-

schossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt, dieser Wert unterschreitet den Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten von 1,2 deutlich. Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird die Zahl der Vollgeschosse mit bis zu zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Zahl der Vollgeschosse berücksichtigt die Planung für die Neubauten im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans.

Im **Sondergebiet SO** wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt, dies überschreitet den Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten nach § 17 BauNVO.

Diese Überschreitung erfolgt, um eine baulich kompakte Errichtung der Garagen und ihrer Zufahrten zuzulassen. Würde der Orientierungswert für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten nicht überschritten, müsste das künftige Flurstück für die Garagen und damit auch das Sondergebiet in nördliche Richtung über die rückwärtigen Seiten der Garagen hinaus erweitert werden, ohne dass diese Flächen rückwärtig der Garagen dann sinnvoll nutzbar wären. Die Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten wird dadurch erleichtert, dass durch die am 23.06.2021 in Kraft getretene Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die bisher in § 17 Abs. 1 BauNVO geregelten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in Orientierungswerte umgewandelt wurden. Der bisherige § 17 Abs. 2 BauNVO ist entfallen.

Mit der Umwandlung der bisherigen Obergrenzen in Orientierungswerte erfolgte für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen ein Systemwechsel. Die durch die Obergrenzen bestimmten höchstzulässigen Werte des Maßes der Nutzung waren grundsätzlich einzuhalten. Ein Abweichen im Rahmen der Innenentwicklung in Richtung einer höheren Dichte war zulässig, nach der Gesetzessystematik aber eine begründungsbedürftige Ausnahme. Dieser Ausnahmecharakter ist nunmehr entfallen, so dass Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung unter erleichterten Begründungsanforderungen festgesetzt werden können.

Ungeachtet der Aufhebung des § 17 Abs. 2 BauNVO sind die allgemeinen Regelungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen weiterhin beachtlich. Insofern sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung insbesondere bei einer Überschreitung der Orientierungswerte weiterhin u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Auch das Gebot der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt gilt weiterhin.

Wegen der zahlenmäßig hinterlegten Orientierungswerte sind diese auch weiterhin der Referenzmaßstab für Obergrenzen. Werden die Orientierungswerte für Obergrenzen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht überschritten, bedarf es regelmäßig keiner gesonderten Begründung dafür. Durch die Änderung der Regelungssystematik ändern sich jedoch die Anforderungen an die Begründung von Festsetzungen, die diese Werte überschreiten. Dabei gelten umso strengere Begründungsanforderungen je weiter die Dichtefestsetzungen über den Orientierungswerten liegen. Der Begründungsaufwand nimmt also mit zunehmender Überschreitung der Orientierungswerte und der damit zunehmenden Verdichtung fließend zu. Dabei wird der bisher auf der Grundlage des aufgehobenen § 17 Abs. 2 BauNVO erforderliche Begründungsaufwand erst bei sehr großen Überschreitungen der Orientierungswerte erreicht werden.

Auf der Grundlage des aufgehobenen § 17 Abs. 2 BauNVO konnten die Obergrenzen des § 17 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Vorsorglich wird die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl in Orientierung an den aufgehobenen § 17 Abs. 2 BauNVO begründet. Ohne die Überschreitung des Orientierungswertes für die Obergrenze für die Grundflächenzahl kann eine baulich kompakte Errichtung der Garagen und ihrer Zufahrten nicht ermöglicht werden. Städtebaulich ist es sinnvoll, eine baulich kompakte Errichtung der Garagen und ihrer Zufahrten mit Überschreitung des Orientierungswertes zu ermöglichen.

Nach dem Grundsatz 13 des Landesentwicklungsplans sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Durch die Überschreitung des Orientierungswertes wird das vorhandene Flächenpotential im Plangebiet genutzt und eine optimale bauliche Ausnutzung der im Plangebiet vorhandenen Flächen ermöglicht.

Für die beabsichtigte baulich kompakte Errichtung der Garagen und ihrer Zufahrten ist eine Grundflächenzahl von 1,0 erforderlich. Deshalb wird im Sondergebiet SO die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl führt im Bereich des Sondergebietes zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Überschreitung des Orientierungswertes des Maßes der baulichen Nutzung schließt eine Beeinträchtigung von gesundheitlichen Belangen durch die Überschreitung aus. Im Hinblick auf die Sicherstellung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse haben die gesundheitlichen Belange Bedeutung, soweit sie städtebaulich relevant sind und sich in Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans niederschlagen können bzw. soweit sie durch Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden können. Nach den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans und den benachbarten Nutzungen sind Beeinträchtigungen gesundheitlicher Belange nicht zu erwarten.

Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der der Beurteilung von städtebaulichen Missständen dient. Danach sind die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung,
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Vor den Außenwänden von Gebäuden sind gemäß § 6 Abs. 1 Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) Flächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten (Abstandflächen). Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen (§ 6 BauO LSA) wird eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. a BauGB) gewährleistet. Die Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Vorschriften durch bauliche Anlagen ist nicht Gegenstand von Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans, sondern nachfolgender Verwaltungsakte. Bei der Änderung des Bebauungsplans können nur solche Vorschriften berücksichtigt werden, deren Einhaltung im Bebauungsplan unmittelbar überprüfbar ist. Eine bestimmte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. b BauGB) kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Die Zugänglichkeit der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes einschließlich seiner unmittelbaren Umgebung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. c BauGB) wird durch die Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht verändert. Im Plangebiet besteht keine Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten. Auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich durch die Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze für die Grundflächenzahl keine grundsätzlich anderen Auswirkungen.

Die Art der Nutzungen von bebauten und unbebauten Flächen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. e BauGB) wird durch die Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht berührt. In dem Sondergebiet befinden sich weder Wohn- und Arbeitsstätten, so dass eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Maß der Nutzung von Flächen nicht zu erwarten ist. Der Zustand der Nutzungen von bebauten und unbebauten Flächen kann durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Bei den Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. f BauGB) und von den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans beeinflusst werden können, handelt es sich im Sondergebiet im Wesentlichen um Lärm durch die Fahrgeräusche von Kraftfahrzeugen sowie von Geräuschen durch das Öffnen und Schließen der Garagen. Wegen der geringen Zahl an Garagen, die in dem Sondergebiet untergebracht werden können, sind insbesondere erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm, Luftverunreinigungen und Erschütterungen nicht zu erwarten.

Veränderungen der leitungsmäßigen Erschließung (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 Buchst. g BauGB) werden durch die Überschreitung des Orientierungswerts für die Obergrenze für die

Grundflächenzahl nicht vorgenommen. Die verkehrliche Erschließung der Garagen berücksichtigt die räumliche Lage der vor den Garagen vorhandenen Leitungen. Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets wird sich durch die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl nicht verändern, da für Garagen keine Wärmeversorgung erforderlich ist.

Die Beurteilung der Auswirkungen der Überschreitung des Orientierungswertes des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl auf der Grundlage der Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ergibt, dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Nach dem aufgehobenen § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO konnten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nur überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Durch die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl darf ein höherer Anteil an der Grundstücksfläche als nach dem Orientierungswert mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Dadurch darf der Boden auch auf einem höheren Flächenanteil als in einem Sondergebiet üblich versiegelt werden. Durch diese zusätzlich zulässige Bodenversiegelung entstehen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt.

Diese nachteiligen Umweltauswirkungen waren nach dem aufgehobenen § 17 Abs. 2 Satz 1 BauNVO durch Maßnahmen auszugleichen. Vorgesehen ist, diese nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Anpflanzung von Bäumen auszugleichen. Hierzu soll am südlichen Rand des Plangebiets eine Baumreihe angepflanzt werden. Die positiven Wirkungen der Bäume auf das Stadtklima gleichen die Beeinträchtigungen durch das erhöhte Maß an Bodenversiegelungen aus. Die Anpflanzung dieser Bäume wird durch Eintragung der geplanten Baumstandorte in die Planzeichnung und eine textliche Festsetzung abgesichert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Überschreitung des Orientierungswertes für die Grundflächenzahl angemessen begründet ist.

Im Sondergebiet wird die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Im Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Da als Gebäude in dem Sondergebiet nur Garagen zulässig sind, ist dort ein Vollgeschoss ausreichend. Der Wert für die Geschossflächenzahl berücksichtigt die Zahl der Vollgeschosse, er unterschreitet den Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in Sonstigen Sondergebieten von 2,4 deutlich.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Da im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Errichtung von Gebäuden auch mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein soll, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind (textliche Festsetzung 2).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und von Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Eine Baugrenze darf von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden.

Die räumliche Lage der Baugrenzen und Baulinien berücksichtigt die geänderten Vorstellungen zur Bebauung.

Die vorderen Baugrenzen werden im Bereich der geplanten Neubauten im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Abstand von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dieser Abstand der Baugrenze gewährleistet die Einhaltung der Mindesttiefe der Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO LSA. Im Bereich des vorhandenen Gebäudes Paldamusstraße 7 berücksichtigt die räumliche Lage der Baugrenzen das vorhandene Gebäude.

Die rückwärtigen Baugrenzen werden im Allgemeinen Wohngebiet im Bereich der Neubauten mit einer Bautiefe von 17,0 m festgesetzt. In Richtung des in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitts des Gnetscher Weges reichen die durch die Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen jeweils bis an den Rand des Leitungsrechtes der dort vorhandenen Fernwärmeleitung.

Beiderseits der Planstraße A reichen die überbaubaren Grundstücksflächen in nördliche Richtung unmittelbar bis an die Verkehrsflächen heran, um eine möglichst optimale bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen. Aus dem gleichen Grund reicht die überbaubare Grundstücksfläche westlich der Planstraße A bis an das Sondergebiet heran.

Im Sondergebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien bestimmt. Die Garagen in dem Sondergebiet dienen städtebaulich insbesondere auch der Abschirmung der nördlich angrenzenden Wohnbebauung von den Immissionen des benachbarten Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Kustrenaer Straße 89. Die Baulinie gewährleistet, dass die Garagen auch in der gesamten Länge und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden müssen und die abschirmende Wirkung auf der gesamten Länge des Sondergebietes eintritt.

Die vordere Baulinie reicht auch im Sondergebiet bis an den Rand des Schutzstreifens der dort vorhandenen Fernwärmeleitung. Die rückwärtige Baulinie wird im Sondergebiet auf dem nördlichen Rand des Sondergebietes festgesetzt.

In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind gemäß § 6 Abs. 9 Satz 1 Nr. 1 BauO LSA zulässig Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m. In dem Sondergebiet ist die Errichtung von Garagen mit einer Höhe von mehr als 3 m beabsichtigt. Nach der Vorschrift des § 6 Abs. 9 BauO LSA wären ohne weitere Regelungen von den Garagen Abstandsflächen freizuhalten.

Eine Abstandsfläche ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO LSA nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf. Durch die Festsetzung einer Baulinie auf dem nördlichen Rand des Sondergebietes dürfen die Garagen in dem Sondergebiet an die Grenze gebaut werden. Deshalb müssen die Garagen auch in dem Sondergebiet in Richtung Norden keine Abstandsflächen freihalten.

5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Rückwärtig der überbaubaren Grundstücksflächen für Neubauten soll die Errichtung von Carports oder Garagen zulässig sein. Dies optimiert die bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Spielplatz und dem vorhandenen Gebäude Paldamusstraße 7 sollen dagegen frei von störenden Einbauten wie Carports oder Garagen gehalten werden. Dies trägt zu einem harmonischen Ortsbild bei.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren, an die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angrenzenden Grundstücksflächen im Sinne des § 23 Abs. 1 BauNVO unzulässig (textliche Festsetzung 3.1). Carports werden begrifflich als überdachte Stellplätze bezeichnet. Nicht überdachte Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zwischen der Planstraße A und den nächstgelegenen Baugrenzen sowie zwischen der Paldamusstraße und den nächstgelegenen Baugrenzen unzulässig (textliche Festsetzung 3.2).

Mit dieser textlichen Festsetzung werden die Bereiche der Vorgärten von Garagen und Carports freigehalten. Die Straßenräume der Paldamusstraße und der Planstraße A sollen nicht durch Einbauten von diesen baulichen Anlagen eingengt und damit beeinträchtigt werden.

5.5 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Kustrenaer Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird verkehrlich direkt über die Paldamusstraße und den Gnetscher Weg erschlossen. Die Paldamusstraße wird im Plangebiet mit ihrer Breite wie in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzt. Lediglich die in der Urfassung des Bebauungsplans enthaltene platzartige Gestaltung des Kreuzungsbereichs zwischen Paldamusstraße und Gnetscher Weg wird zugunsten einer flächensparenden Gestaltung aufgegeben.

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist der Gnetscher Weg in dem Abschnitt unmittelbar nördlich vom Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück Kustrenaer Straße 89 als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Nunmehr ist vorgesehen, diesen Abschnitt des Gnetscher Weges ebenso wie dessen angrenzende Abschnitte zwischen Oswald-Croll-Straße und Paldamusstraße einerseits sowie zwischen Kustrenaer Straße und dem Lebensmittelmarkt andererseits wie bereits bisher als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festzusetzen. Damit wird erreicht, dass der Gnetscher Weg zwischen Kustrenaer Straße und Paldamusstraße im Bebauungsplan durchgängig als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird.

Nach der veränderten Erschließungskonzeption sollen der Gnetscher Weg und die Paldamusstraße abschnittsweise ausgebaut werden sowie weiter eine Planstraße A angelegt werden. Die Planstraße A verlängert die Oswald-Croll-Straße in nördliche Richtung und knickt unmittelbar vor dem nördlichen Rand des Plangebiets in Richtung Westen ab und führt weiter auf den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt des Gnetscher Weges.

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abschnitt des Gnetscher Weges wird in der Breite des Straßenflurstücks als Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche beinhaltet dort auch die Zufahrten zu den westlich angrenzenden Garagen. Die übrigen Abschnitte des Gnetscher Weges und die Planstraße A werden im Bebauungsplan mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Über die Planstraße A werden die neuen Gebäude beiderseits von ihr erschlossen.

Zu einer zusätzlichen rückwärtigen Erschließung der neuen Bebauung an der östlichen Seite der Planstraße A und an der Paldamusstraße wird die Planstraße B angelegt. Diese Planstraße ermöglicht die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche der geplanten Bebauung. Hier wird von einer Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer und gelegentlich durch Pkw der Bewohner ausgegangen. Über diese Planstraße wird auch eine öffentliche Grünfläche im Plangebiet erreicht. Die Planstraße B verläuft zwischen Planstraße A und Paldamusstraße. Am nördlichen Rand des Plangebietes knickt sie in westliche Richtung ab und führt dort zur Planstraße A. Die Planstraße B hat eine Breite von 3,50 m und wird ebenfalls als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden neun Stellplätze in Längsaufstellung längs des Gnet-scher Weges vorgesehen, die sich im Abschnitt zwischen Oswald-Croll-Straße und Paldamusstraße auf der südlichen Seite befinden. Die Stellplätze der Bewohner der künftigen Wohngebäude werden sich auf den Baugrundstücken befinden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bushaltestelle „Kustrenaer Straße“ liegt nördlich vom Plangebiet und wird täglich von zwei Buslinien angefahren. Anlagen für den ÖPNV sind im Plangebiet nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Radverkehr

Die Kustrenaer Straße ist in dem Abschnitt längs vom Plangebiet auf der östlichen Seite mit einem straßenbegleitenden, nicht benutzungspflichtigen Radweg versehen.

5.6 Versorgungsanlagen sowie Abfall- und Abwasserbeseitigung

Versorgungsflächen

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können nach § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO in allen Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Für Versorgungsanlagen, die der Versorgung des Wohngebiets dienen, müssen somit nicht gesondert Flächen festgesetzt werden, soweit sich ihr Standort innerhalb eines Baugebiets befindet.

Am nördlichen Ende der Paldamusstraße auf dem Flurstück 6/12 der Flur 13 wird das Grundstück einer Trafostation gesondert als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Diese Trafostation liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Baugebiets. Eine weitere Fläche für Versorgungsanlagen wird mit der Zweckbestimmung „Fernwärme“ westlich vom südlichen Ende der Planstraße A festgesetzt. Diese Fläche dient der Errichtung einer neuen Fernwärmestation. Wegen ihrer räumlichen Lage gleichermaßen an der Grenze zum Allgemeinen Wohngebiet WA und zum Sondergebiet SO wird für diese Station eine gesonderte Fläche festgesetzt.

Versorgungsanlagen

Zur Versorgung des Plangebiets ist eine Verlegung zusätzlicher Leitungen nicht erforderlich. Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans 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.

Elektrizität

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. Das Leitungsnetz zur Versorgung des Geltungsbereichs mit Elektrizität ist nach dem Umbau des Wohngebiets in der Planstraße A neu aufzubauen. Im Gnetscher Weg und in der Paldamusstraße sind Elektrizitätsleitungen einschließlich Straßenbeleuchtungskabel vorhanden. Soweit die vorhandenen Leitungen innerhalb der festgesetzten Baugebiete verlaufen, wird für sie ein Leitungsrecht festgesetzt.

Trinkwasser

Das Plangebiet wird durch den Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung des Geltungsbereichs mit Trinkwasser kann nur im Gnetscher Weg und in der Paldamusstraße über die bereits vorhandenen Leitungen erfolgen. In der Planstraße A sowie in dem Abschnitt des Gnetscher Weges zwischen Paldamusstraße und Oswald-Croll-Straße sind neue Trinkwasserleitungen zu verlegen. Es wird angenommen, dass der Betriebsdruck im Leitungsnetz für eine Versorgung des Wohngebiets ausreichend ist. Im Plangebiet befindet sich der Hydrant 495 mit einer Kapazität von 83 m³ je Stunde in der Paldamusstraße auf Höhe des südlichen Rands vom Grundstück Paldamusstraße 7. In der Kustrenaer Straße sind auf Höhe der Einmündung des Gnetscher Weges die beiden Hydranten 427 und 471 mit einer Kapazität von 98 m³/h und von 123 m³/h vorhanden. Der Hydrant 453 mit einer Kapazität von 122 m³/h ist ebenfalls in der Kustrenaer Straße (auf Höhe der Hans-Günther-Straße) installiert.

Die in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 westlich der Paldamusstraße gelegene Trinkwasserleitung des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethen“ wurde zwischenzeitlich in die Paldamusstraße verlegt. Der Festsetzung eines Leitungsrechtes für diese Trinkwasserleitung bedarf es deshalb nicht mehr. Für die Leitung liegt in deren neuer Trasse noch keine Bestandsvermessung vor. Deshalb wird die Trinkwasserleitung in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

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 eine diesbezügliche Vereinbarung mit dem Wasserzweckverband „Saale-Fuhne-Ziethen“ getroffen.

Die Bemessungsgrundlage für den Grundschatz 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 Wohngebiete und für Sondergebiete bemisst sich der Löschwasserbedarf nach dem Arbeitsblatt nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Geschossflächenzahl. Die 4. Änderung des Bebauungsplans setzt im Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 0,7 fest. Die Zahl der Vollgeschosse wird dort mit bis zu zwei

Vollgeschossen festgesetzt. Für Allgemeine Wohngebiete mit bis zu drei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,7 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 48 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus, d.h. feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sowie harte Bedachungen.

Für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs im Sondergebiet wird hilfsweise der Bedarf in Gewerbe- und Kerngebieten zugrunde gelegt. In Gewerbegebieten und in Kerngebieten mit einem Vollgeschoss und einer Geschossflächenzahl zwischen 0,7 und 1,0 beträgt der Grundbedarf an Löschwasser nach der Tabelle des Arbeitsblattes 96 m³ je Stunde. Dieser Grundbedarf setzt eine kleine Gefahr der Brandausbreitung voraus.

Feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen sind solche, die die Anforderungen des § 27 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA erfüllen. Danach müssen nichttragende Außenwände und nichttragende Teile tragender Außenwände aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen; sie sind aus brennbaren Baustoffen zulässig, wenn sie als raumabschließende Bauteile feuerhemmend sind. Harte Bedachungen sind gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Die Bedachung muss gemäß § 31 Abs. 1 BauO LSA gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sein.

Garagen ohne feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und mit weichen Bedachungen sind sehr unüblich und werden im Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans deshalb nicht erwartet. Die Errichtung von Wohngebäuden ohne feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und bzw. oder mit weichen Bedachungen ist dagegen durchaus möglich. Deswegen wird bei der Ermittlung des Grundbedarfs an Löschwasser für das Sondergebiet eine kleine Gefahr der Brandausbreitung und für das Wohngebiet eine mittlere Gefahr der der Brandausbreitung angenommen.

Für die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser sind deshalb gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) im Wohngebiet 96 m³ je Stunde über 2 Stunden bereitzustellen. Dieser Grundbedarf an Löschwasser wird durch die Stadt Bernburg (Saale) bereitgestellt. Die Kapazität der benachbarten Hydranten ist ausreichend. Von den genannten Hydranten kann das gesamte Plangebiet innerhalb von einer Entfernung von 300 m erreicht werden.

Gas

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. In der Kustrenaer Straße verläuft eine Hochdruckleitung DN 100. Den nordwestlichen Teil des Plangebietes quert eine weitere Hochdruckleitung DN 100, für die eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt wird. Im Geltungsbereich befinden sich im Gnetscher Weg und längs vom nördlichen Rand des Plangebietes Gasniederdruckleitungen DN 100. Diese Leitungen dienen bisher nicht der Versorgung des Wohngebietes. In der Paldamusstraße sind bisher keine Gasleitungen vorhanden.

Fernwärme

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Bernburg GmbH. Das Plangebiet wird in Ost-West-Richtung längs des nördlichen Randes von dem in Ost-West-Richtung verlaufenden

Abschnitt des Gnetscher Weges durch eine Hauptfernwärmeleitung gequert. Unmittelbar westlich von dem Sondergebiet zweigt eine Leitung in nördliche Richtung ab.

Die Stadt Bernburg (Saale) hat eine „Satzung über die Regelung der Fernwärmeversorgung“ (Fernwärmesatzung) aufgestellt, die am 11. Januar 2013 in Kraft getreten ist und mit Wirkung vom 07. November 2014 geändert worden ist. Für die Versorgung des Wohngebiets durch Fernwärme ist in der Planstraße A eine Verlegung von Fernwärmeleitungen erforderlich.

Nach § 3 Abs. 1 der Fernwärmesatzung ist jeder Eigentümer eines bebauten oder bebaubaren Grundstückes, das unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, in dem sich eine betriebsfertige Fernwärmeleitung befindet, vorbehaltlich der Einschränkung in § 4 der Satzung berechtigt zu verlangen, dass sein Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlagen angeschlossen wird (Anschlussrecht). Das Anschlussrecht gilt auch für Grundstücke in den Fernwärmevorranggebieten, die nicht unmittelbar an einer Verkehrsfläche mit betriebsfertiger Fernheizleitung liegen, aber mit dieser durch eine private oder öffentliche Zufahrt oder einen Weg verbunden sind.

Die im Geltungsbereich vorhandenen Fernwärmeleitungen befinden sich weit überwiegend nicht innerhalb von Verkehrsanlagen.

Telekommunikation

Telekommunikationskabel verlaufen in der Paldamusstraße sowie in dem Abschnitt des Gnetscher Weges zwischen Paldamusstraße und Oswald-Croll-Straße. In den Planstraßen sind diese nicht vorhanden. Im Rahmen des Umbaus des Wohngebiets ist zu dessen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen des Festnetzes in den Planstraßen eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien erforderlich. Auf den festgesetzten Verkehrsflächen ist die Festsetzung eines Leitungsrechtes nicht erforderlich.

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans handelt es sich um die Erschließung eines Neubaugebietes. Gemäß § 146 Abs. 2 Satz 2 Telekommunikationsgesetz (TKG) ist im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität, mitverlegt werden. Unter geeigneten passiven Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität wird eine Erschließung mit Glasfaserkabeln verstanden.

Abfallbeseitigung

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Wertstoffe werden zum Teil über Wertstoffsammelbehälter erfasst. Im Geltungsbereich befinden sich keine Wertstoffsammelbehälter.

Die Abfuhr des Hausmülls erfolgt über die turnusmäßige Müllabfuhr an den Grundstücken durch den Kreiswirtschaftsbetrieb des Salzlandkreises. Die Fahrbahnen der Verkehrsflächen sind so bemessen, dass die Zufahrt für 3-achsige Müllfahrzeuge gewährleistet ist. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind hierfür ausreichend breit.

Zu Öffnungen zu Aufenthaltsräumen wird für Standplätze der Behälter ein Mindestabstand von 5,0 m empfohlen (Abschnitt 4.1.1 der VDI-Richtlinie 2160), dieser Mindestabstand wird durch die räumliche Lage der Baugrenzen zu den festgesetzten Verkehrsflächen eingehalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Standplätze entsprechend der VDI-Richtlinie 2160 (Abschnitt 6.3) mit einem harten, dauerhaften und leicht zu reinigenden Belag versehen werden.

Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers erfolgt bisher im Mischsystem über das Abwasserortsnetz des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“, über das bisher das Abwasser zur Kläranlage Bernburg geführt wird.

Ein vorhandener Mischwasserkanal DN 1000 befindet sich in dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt des Gnetscher Weges. In dem übrigen Abschnitt des Gnetscher Weges ist ein Mischwasserkanal DN 800 vorhanden. In der Paldamusstraße liegt ebenfalls ein Mischwasserkanal, im südlichen Abschnitt DN 400, im nördlichen Abschnitt DN 300.

Der in einem Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 westlich der Paldamusstraße gelegene Mischwasserkanal des Wasserzweckverbandes „Saale-Fuhne-Ziethe“ wurde zwischenzeitlich in die Paldamusstraße verlegt. Für die Leitung liegt es in deren neuer Trasse noch keine Bestandsvermessung vor. Deshalb wird dieser Mischwasserkanal in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt.

Auch nach der erneuten Bebauung des Plangebietes soll das dort anfallende Abwasser im Mischsystem beseitigt werden. Neue Mischwasserkanäle sollen in der Planstraße A und im südlichen Abschnitt der Planstraße B angelegt werden.

Der Mischwasserkanal längs der Paldamusstraße verläuft abschnittsweise außerhalb des Straßenraums, dort wird eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

5.7 Grünflächen

Östlich der Planstraße B soll auf Höhe des Grundstücks Paldamusstraße 7 eine öffentliche Grünfläche angelegt werden. Diese Grünfläche hat die Form eines spitzwinkligen Dreiecks und auf ihr soll ein Kinderspielplatz angelegt werden. Diese Grünfläche wird deshalb in der 4. Änderung des Bebauungsplans mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Nach DIN 18034 „Spielplätze und Freiräume zum Spielen – Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb“ (Abschnitt 4.1.1) ist die Erreichbarkeit ausreichender und altersgerechter Spielflächen in Wohnungsnähe anzustreben. Kinder sollten ihre Spielflächen selbstständig erreichen können. Die zu benutzenden Straßen sollten möglichst verkehrsarm sein. Geschwindigkeitsbegrenzung und Verkehrsberuhigung sind anzustreben.

Kinderspielplätze dürfen gemäß § 4 Abs. 2 der Spielplatzsatzung der Stadt Bernburg (Saale) vom 18. Dezember 2007 (zuletzt geändert mit Wirkung vom 07.11.2015) von

Kindern täglich in der Zeit von 8:00 Uhr bis 21:00 Uhr genutzt werden. Kind ist, wer noch nicht 14 Jahre alt ist.

Kinderspielplätze mit üblicher Ausstattung gehören in die unmittelbare Nähe der Wohnbebauung. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

Städtebaulich beabsichtigt ist im Geltungsbereich ein Kinderspielplatz, Jugendliche können den neu angelegten Platz nördlich der Kalistraße nutzen.

Weitere Grünflächen werden längs der südlichen Seite des Gnetscher Weges in dessen in Ost-West-Richtung verlaufenden Abschnitt festgesetzt. In dem davon westlich der Oswald-Croll-Straße gelegenen Abschnitt handelt es sich um eine vorhandene durchgehende Grünfläche auf einem Hochbeet. Östlich der Oswald-Croll-Straße sind kleine Grünflächen zwischen den dort längs der Straße vorgesehenen Stellplätzen vorgesehen, die als Standorte für die dort anzupflanzenden Bäume dienen. Diese straßenbegleitenden Grünflächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt.

5.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für Fernwärmeleitungen festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 5,50 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 5.1)

Nach Punkt 5.1 der Technischen Anschlussbedingungen - Heizwasser für die Versorgung aus den Fernwärmenetzen der Stadtwerke Bernburg GmbH, Fernwärmenetz Bergstadt in der Fassung vom 01.07.2022 ist ein Schutzstreifen von 2,5 m gemessen von den Rohrachsen der beiden Fernwärmeleitungen zu Bauwerken einzuhalten. Die Gesamtbreite des Schutzstreifens errechnet sich aus dem Durchmesser der Leitungsisolierung von jeweils 0,32 m inklusive lichtem Abstand zwischen den beiden Leitungen von ca. 0,15 m. Die Rohrachsen verlaufen somit in einem Abstand von mindestens 0,47 m.

Auf Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 1 und der Grünfläche werden Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bernburg GmbH für je eine Gasleitung DN 100 festgesetzt. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen haben eine jeweilige Gesamtbreite von 4,0 m. Auf den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen keine Bäume und Sträucher angepflanzt werden. (textliche Festsetzung 5.2)

5.9 Anpflanzen von Bäumen

An der südlichen Seite des Gnetscher Weges soll im Abschnitt zwischen Oswald-Croll-Straße und Paldamusstraße eine Baumreihe aus vier Bäumen angepflanzt werden.

An den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen in den festgesetzten Grünflächen sind Bäume anzupflanzen. Die Bäume sind als Alleebäume heimischer Arten im Sinne der „Technischen Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen“ (Ausgabe 2020)¹ mit einer Stammhöhe von mindestens 220 cm zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss, in einem Meter Stammhöhe gemessen, mindestens 18-20 cm betragen. Die Bäume sind mit einem Abstand von 1,0 m zum südlichen Rand des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans anzupflanzen. Die Pflanzung der Bäume ist spätestens in der übernächsten, auf das Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode durchzuführen. An den Abschluss der Fertigstellungspflege im Sinne des Abschnitts 7 der DIN 18916 „Pflanzen und Pflanzarbeiten“ (Ausgabe Juni 2016)² für die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen hat sich eine mindestens dreijährige Entwicklungspflege im Sinne der DIN 18919 „Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“ (Ausgabe Dezember 2016)³ anzuschließen. Die angepflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Als heimisch im Sinne dieser textlichen Festsetzung gelten folgende Arten:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Feldahorn	(Acer campestre)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Roskastanie	(Aesculus hippocastanum)
Robinie	(Robinia pseudoacacia)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Birke	(Betula pendula)

(textliche Festsetzung 6)

¹ Dieses Regelwerk ist bei der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), 53111 Bonn zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

² Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

³ Dieses DIN-Normblatt ist bei der Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin, zu beziehen und kann beim Planungsamt der Stadt Bernburg (Saale) während der Dienststunden eingesehen werden.

6. Kennzeichnung

Bergbau

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans 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.

Nach der Stellungnahme des Unternehmen K+S Minerals and Agriculture GmbH zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 14.11.2022 besitzen die Aussagen des Unternehmens esco - european salt Company GmbH & Co. KG in dessen Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 63 vom 20.05.2009 auch weiterhin volle Gültigkeit.

Nach der Stellungnahme des Eigentümers der Bergbauberechtigung zum Entwurf des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 63 vom 20.05.2009 führen die südwestlich des Standortes gelegenen Baufelder mit ihren Überzugswirkungen zu Senkungen an der Tagesoberfläche. Dort bildet sich eine großräumige, flache Senkungsmulde aus. Im Planungsbereich werden sich im Laufe der nächsten 100 Jahre Gesamtsenkungen bis zu 60 cm einstellen. Im gleichen Zeitraum sind maximale Schieflagen von 2 mm/m und Zerrungen/Pressungen bis zu 1 mm/m zu erwarten.

Die vorgenannten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sind bei der Planung und Bauausführung zu berücksichtigen.

7. Hinweise

Baugrunduntersuchung

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen (LAGB) Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 17.11.2022 darauf hin, dass in dem Standortbereich unter Lössbedeckung der Mittlere Buntsandstein ansteht. Der hangende Bereich ist meist als entfestigter Verwitterungshorizont ausgebildet, Bereiche mit anstehendem Festgestein können allerdings nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, im Vorfeld der Errichtung von Neubebauungen, eine standortbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 „Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-2“ (Ausgabe Dezember 2010) bzw. DIN EN 1997, „Eurocode 7: Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik“, Teil 2 „Erkundung und Untersuchung des Baugrunds“ (Ausgabe Oktober 2010) durchführen zu lassen.

Denkmalschutz

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde 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.

Die im § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes verankerte Wochenfrist bei in Erde oder Wasser gefundenen Sachen dient dazu, eine eventuelle Denkmaleigenschaft, ggf. mittels kurzfristiger Untersuchungen durch das Fachamt, bis zum Ablauf einer Woche, festzustellen. Bei Feststehen der Denkmaleigenschaft finden weitere Schutzvorschriften des DenkmSchG Anwendung. Es gilt die Erhaltungspflicht nach § 9 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz und die Genehmigungspflicht nach § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz. Soweit erforderlich kann die Genehmigung gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Auflagen zu einer fachgerechten Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA enthalten (vgl. Urteil OVG LSA, 17.04.2003, 2 L 150/02).

Hubschrauberlandeplatz

Das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, Referat Verkehrswesen weist in seiner Stellungnahme zum Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans vom 23.11.2022 darauf hin, dass das geplante Wohngebiet ist ca. 250 m vom Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach des AMEOS Klinikums Bernburg entfernt ist. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Schallemissionen von an- und abfliegenden Rettungshubschraubern hingewiesen.

Schottergärten

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauO LSA

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
- soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

8. Eingriffsregelung

Grundlagen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG Ver-

änderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Vorschriften des § 13a Abs. 2 BauGB gelten gemäß § 13a Abs. 4 BauGB entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans.

Wegen der Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² für die zulässige Grundfläche wird die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Deshalb gelten die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass für die Änderung des Bebauungsplans ein Ausgleich nicht erforderlich ist.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Zur Bildung der Baugrundstücke und der Flurstücke für die festgesetzten Verkehrsflächen ist die Teilung und ggf. auch die Verschmelzung von Flurstücken erforderlich.

Entschädigungen

Durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans werden keine Entschädigungsansprüche im Sinne der §§ 39 bis 44 BauGB ausgelöst. Es entstehen Eigentümern und Nutzungsberechtigten keine Vertrauensschäden. Durch die Festsetzung des Baugebiets entstehen keine Entschädigungsansprüche.

Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Kustrenaer Straße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Plangebiet wird verkehrlich direkt über die Paldamusstraße und den Gnetscher Weg erschlossen. Die Planstraßen A und B werden neu angelegt sowie der Gnetscher Weg und die Paldamusstraße abschnittsweise ausgebaut.

Ausgleichsmaßnahmen

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Wesentliche Auswirkungen

Umwelt

Erhebliche Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind wegen der bereits früher bebauten Flächen und der zulässigen Arten der baulichen Nutzung in dem Baugebiet nicht zu erwarten. Vorkommen streng geschützter Arten oder von in ihrem Bestand gefährdeten europäischen Vogelarten im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans sind der Stadt Bernburg (Saale) nicht bekannt.

Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Auswirkungen für die Gesamtstadt sind durch die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans nicht gegeben. Vielmehr handelt es sich um ein bereits früher bebautes Gebiet. Die Festsetzungen entsprechen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans. Der Flächennutzungsplan wird berichtigt werden.

Verkehr

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans ist wegen der relativ geringen Dichte der geplanten Bebauung nur in geringem Umfang zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Wirtschaft

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wird Baurecht geschaffen für die Bebauung des Wohngebietes mit Reihenhausbebauung und für die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes, so dass die Änderung des Bebauungsplans die Wirtschaftskraft der Stadt Bernburg (Saale), insbesondere der Bauwirtschaft, stärkt.

Städtischer Haushalt

Die Stadt Bernburg (Saale) entstehen durch die Aufstellung und durch die Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz kann der folgenden Tabelle entnommen werden.

Nutzungsart	Flächengröße im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet WA	9.237	65,3
Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Garagen“	284	2,0
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	3.757	26,6
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	146	1,0
Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Elektrizität“	27	0,2
Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung „Fernwärme“	32	0,2
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“	544	3,9
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“	118	0,8
Gesamt	14.145	100,0

Tabelle 1: Flächenbilanz

Literaturverzeichnis

DVGW, Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (2008):
Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“. Bonn.

Ausgewählte Rechtsvorschriften

Bund

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)

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

Bundesberggesetz (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1760)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)

Störfall-Verordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Land Sachsen-Anhalt

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Brandschutzgesetz, BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.06.2001 (GVBl. LSA S. 191), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.03.2020 (GVBl. LSA S. 108)

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) vom 05.04.2019 (GVBl. LSA S. 66), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.06.2022 (GVBl. LSA S. 130)

Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch Gesetz vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)

Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA 2000-Gebiete im Land Sachsen-Anhalt (N2000-LVO LSA) vom 20.12.2018 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt vom 20.12.2018)

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Beschluss vom 07.10.2005. Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Köthen.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg. 2. Entwurf. Beschlossen zur öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Regionalversammlung am 29.09.2020. Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg. Magdeburg.

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