

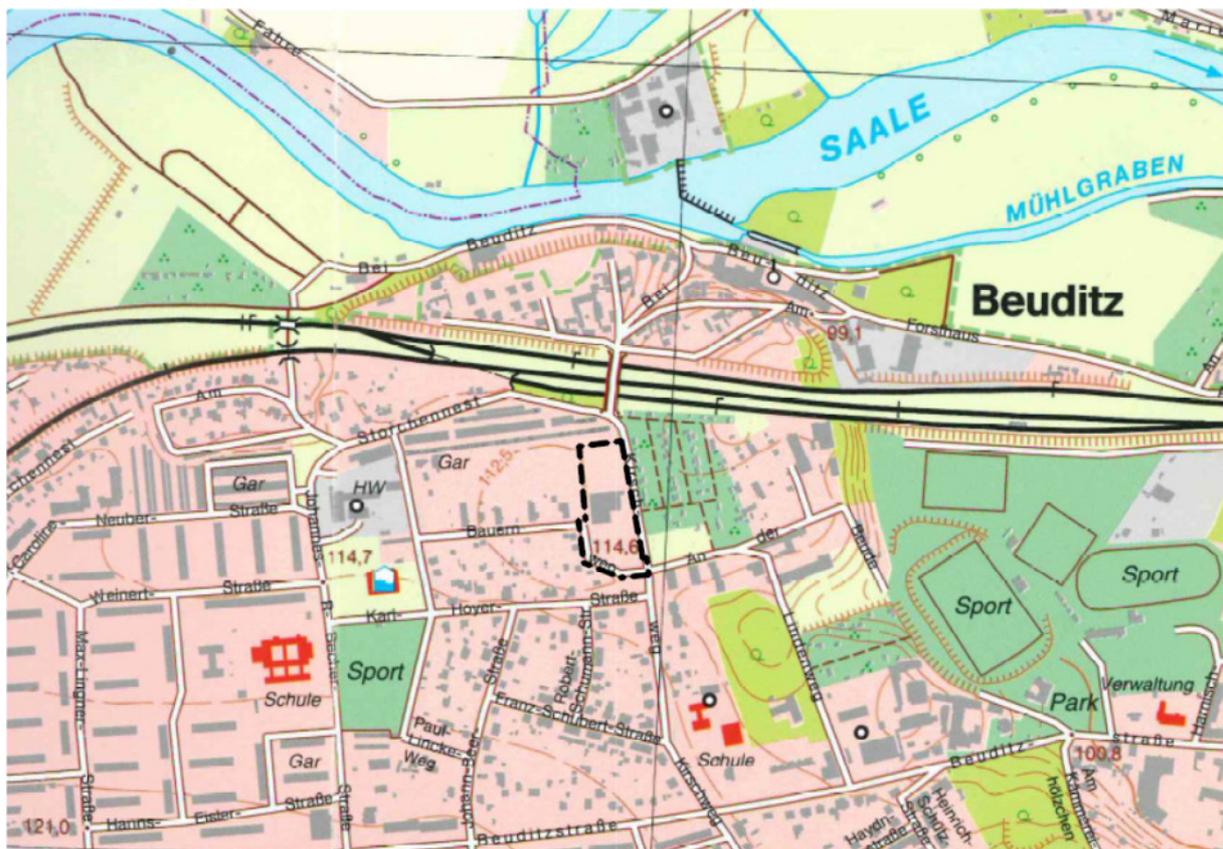
STADT WEISSENFELS



Anlage zum Satzungsbeschluss

BEGRÜNDUNG OHNE UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplanes Nr. 40
„WOHNBEBAUUNG BAUERNWEG“



Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:10 000 4737-SO (hier ohne Maßstab)

Bauleitplanung: architekturbüro
bernd ringmayer
ernst-klette-straße 4
06667 weissenfels

tel.: 03443-300283 / fax: 03443-300284
e-mail: architekturringmayer@t-online.de

Planungsstand: 06.02.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS	4
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	4
3.	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT, VORHANDENE SCHUTZGEBIETE	4
3.1	Flächennutzungsplan	4
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Bauleitplan	5
3.4	Wasserschutzgebiet	5
4.	PLANVERFAHREN	5
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	7
5.1	Vorhandene Bebauung und Nutzung	7
5.2	Verkehrstechnische Erschließung	8
5.3	Technische Erschließung	8
6.	BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	9
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	10
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
6.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	10
6.3	Bauweise	11
6.4	überbaubare Grundstücksfläche	11
6.5	Stellplätze und Garagen	12
6.6	Nebenanlagen	12
6.7	Verkehrsflächen	12
6.8	Grünflächen	13
6.9	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	13
7.	KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE	13
8.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	14

9. FLÄCHENBILANZ	15
9.1 Flächenbilanz ehemaliger VE-Plan Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände“	15
9.2 Flächenbilanz geänderter B-Plan Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“	15
10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	16
10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	16
10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung	16
10.3 Auswirkungen auf das Ortsbild	16
10.4 Auswirkungen auf den Verkehr	17
10.5 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt	17

Anlagen:

Anlage 1 - Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Schienenverkehrslärm

erstellt durch: GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH
Büro Zwickau, ö.b.u.v. Sachverständiger Dipl.-Ing. Dik Grundke
Lessingstraße 4, 08058 Zickau

erstellt am: 29.08.2019

1. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Weißenfels hat im Jahr 1998 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ aufgestellt. Dieser ist seit 08.05.1998 rechtskräftig. Mit Durchführungsvertrag vom 23.01./29.01.1998 errichtete der damalige Vorhabenträger „planen – bauen – gestalten GmbH“ aus Langenselbold einen Lebensmitteldiscountermarkt mit 700 m² Verkaufsfläche und angegliederten Verkaufsbereichen für Fleischer, Bäcker und Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 500 m² sowie 75 Stellplätze. Nach Aufgabe der Nutzung stand das Gebäude einige Jahre leer.

Der jetzige Eigentümer des Grundstücks, die Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale e.G., beabsichtigt die Umgestaltung in einen Wohnstandort. Derzeit ist geplant drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 30 Wohnungen und 32 Stellplätze zu errichten. Um eine solche Nutzung planungsrechtlich umsetzen zu können, muss der bestehende Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 geändert werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 wird mittels Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 40 „Wohnbebauung Bauernweg“ überplant.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhandenen Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 12 wird unverändert beibehalten. Folgende Flurstücke der Gemarkung Weißenfels liegen im Geltungsbereich:

Flur 20, Flurstücke 82/1, 325 und 326 und teilweise 320;
Flur 13, Flurstück 255/59 (teilweise)

Das Bebauungsplangebiet liegt ca. 1,5 km westlich des Stadtzentrums von Weißenfels im Stadtteil „Weißenfels-West“. Im Osten verläuft der Kirschweg im Süden/Südwesten der Bauernweg.

Im Süden und Südwesten liegt ein Teilabschnitt des Bauernwegs im Geltungsbereich. Die südliche und südwestliche Straßenkante bildet die Grenze des Planungsgebietes. Im Westen, Norden und Osten verläuft der Geltungsbereich an den Grenzen der Flurstücke 82/1 und 326.

Die Fläche des Geltungsbereich beträgt 9063 m² (0,9063 ha).

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT, VORHANDENE SCHUTZGEBIETE

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weißenfels ist seit dem 26.04.2013 wirksam. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP wie folgt dargestellt:

- Südlicher Bereich (etwa Flurstück 326): Wohnbaufläche im Bestand
- Nördlicher Bereich (etwa Flurstück 82/1): Grünfläche im Bestand

3.2 Landschaftsplan

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Weißenfels vom 21.03.2016. Für das Planungsgebiet sind keine Maßnahmen oder Entwicklungsziele vorgesehen.

3.3 Bauleitplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ ist seit 08.05.1998 rechtskräftig. Dieser soll unter Beibehaltung des Geltungsbereichs durch einen Bebauungsplan überplant werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen. Der Lebensmitteldiscountmarkt ist bereits zurückgebaut.

3.4 Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Güldene Hufe“. Die Trinkwasserschutzzone III ist in die Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich übernommen.

Die in der Trinkwasserschutzzone III geltenden Nutzungseinschränkungen und Verbote sind zu beachten. In der TWSZ III sind beispielsweise verboten:

- Untergrundspeicher für wassergefährdende Stoffe
- Gewinnung von Erdwärme
- Bau von Betrieben und Anlagen, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen (z.B. Tankstellen)
- bestimmte unter- und oberirdische Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Verwendung von Flüssig- oder Festmist, Pflanzenschutzmitteln, Stickstoffdünger

Weiterhin gelten die Verbote und Nutzungseinschränkungen des Arbeitsblattes DVGW-W 101-Wasserschutzgebiete.

4. PLANVERFAHREN

Der seit 08.05.1998 rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 „Lebensmitteldiscountmarkt auf dem ehemaligen Reithallengelände in Weißenfels-West“ ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dieser Bauleitplan soll durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a ersetzt werden.

§ 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- 1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
- 2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind wie folgt gegeben:

- Die Größe der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. der Fläche, die nach Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt ist, beträgt maximal 3.578,40 m² (2.419,20 m² bauliche Anlagen im Wohngebiet + 963,00 m² öffentliche Verkehrsfläche) und ist damit kleiner als der Schwellenwert 20.000 m².
- Der Bebauungsplan soll die Zulässigkeit eines allgemeinen Wohngebietes im Innenbereich begründen. Für das Wohngebiet besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVGP) oder nach Landesrecht.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. (FFH-Gebiete, FFH-Arten, EG-Vogelschutzgebiete)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-

Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Planungsgebiet selbst und im Umfeld befinden sich keine Anlagen, die schwere Unfälle auslösen können.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden, d.h. eine Überwachung von Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bauleitplans findet nicht statt.

Das beschleunigte Verfahren ist entsprechend für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans anwendbar. Bei der Aufstellung ist bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

5.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Im Geltungsbereich befand sich ein eingeschossiger Lebensmitteldiscountermarkt mit 700 m² Verkaufsfläche und angegliederten Verkaufsbereichen für Fleischer, Bäcker und Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche bis zu 500 m² sowie 75 Stellplätze. Das Gebäude wurde 2018 zurückgebaut. Die Außenanlagen sind weiterhin vorhanden. Südlich und Südwestlich liegt ein Teilabschnitt des Bauernweges (Gemeindestraße) im Geltungsbereich. Entlang des Bauernwegs befindet sich ein Lärmschutzwall. Dieser diene dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Schall-Immission infolge der gewerblichen Nutzung.

Nördlich befindet sich eine Grünfläche, auf welcher die Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr.12 realisiert wurden (Anpflanzung von Hecken und Bäumen, Anlegen einer Frischwiese). Die Verkehrsfläche und die Grünfläche bleiben unverändert erhalten.

Außenhalb des Geltungsbereichs schließt westlich die vorhandene Wohnbebauung entlang des Bauernwegs an, hauptsächlich Einfamilienhäuser mit I-II Vollgeschoss. Im Norden befindet sich ein Garagenkomplex und etwa 100 m nördlich vom Baugebiet verlaufen die Bahnlinien Weißenfels/Leißling und Weißenfels/Weißenfels-West. Im Osten verläuft der Kirschweg (Gemeindestraße). Jenseits des Kirschwegs befinden sich Kleingärten. Südöstlich befindet sich die Wohnbebauung Kirschweg/An der Beude mit Wohnbebauung in Form von Mehrfamilienhäusern mit II-III Vollgeschoss. Südlich erstreckt sich die Wohnbebauung entlang der Karl-Hoyer-Straße (Gemeindestraße), hauptsächlich bestehend aus Einzel- oder Doppelhäusern mit I-II Vollgeschoss. Vereinzelt sind Gewerbebetriebe vorhanden (z.B. Frisör-/Kosmetiksalon).

5.2 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet wird von der Bundesstraße B87 „Naumburger Straße“ über den Kirschweg erreicht. Die Grundstückserschließung erfolgt über den Bauernweg. Der Kirschweg und der Bauernweg sind Gemeindestraßen.

Der Bahnhof Weißenfels-West ist etwa 1200 m und der Hauptbahnhof-Weißenfels etwa 2300 m entfernt. Bushaltestellen befinden sich in der Karl-Hoyer-Straße (400 m entfernt) und in der Beuditzstraße (500 m entfernt). Der Saaleradweg ist in etwa 400 m zu erreichen.

5.3 Technische Erschließung

Abwasser

Für das Grundstück Kirschweg 95 (Flurstück 326) ist ein Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss vorhanden. Im Bauernweg verläuft eine DN 300 Mischwasserleitung und im Kirschweg eine DN 200 Regenwasserleitung der Abwasserbeseitigung Weißenfels AöR. Eine Stellungnahme zur Abwasserentsorgung vom 02.05.2019 liegt vor.

Trinkwasser, Strom, Erdgas

Eine Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Trinkwasser, Strom und Erdgas ist grundsätzlich möglich. Eine Stellungnahme des Versorgungsträgers der Stadtwerke Weißenfels GmbH vom 11.03.2019 liegt vor. Die ehemals im Geltungsbereich verlaufende Gashochdruckleitung wird nicht mehr genutzt bzw. ist nicht mehr vorhanden.

Telekommunikation

Das Grundstück Kirschweg 95 hat einen Telekom-Hausanschluss. Die Telekom-Leitung verläuft entlang des Kirschweg. Eine Telekomauskunft vom 26.02.2019 liegt vor.

Löschwasser

Am Hydranten Kirschweg Abzweig Karl-Hoyer-Straße stehen 96 m³/h Trinkwasser zu Löschzwecken zur Verfügung. Die Stellungnahme des Trinkwasserversorgers der Stadtwerke Weißenfels GmbH vom 14.03.2019 liegt vor.

6. BEGRÜNDUNG DER BAUPLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im ersten Abschnitt der Baunutzungsverordnung §§ 1 bis 15 geregelt. Das geplante Baugebiet ist nach der besonderen Art seiner baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*

Im Bebauungsplan kann gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Dies findet Anwendung auf Tankstellen. Diese sind im Baugebiet nicht zulässig, da das gesamte Baugebiet in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Güldene Hufe“ liegt. (siehe dazu Punkt 3.4 der Begründung)

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 BauNVO durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl oder Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
- Geschossflächenzahl oder Größe der Geschossfläche
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe der baulichen Anlagen

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist entsprechen § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete mit 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche findet § 19 BauNVO uneingeschränkt Anwendung, d.h. im Wesentlichen, die zulässige Grundfläche darf durch die

Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. In diesem Fall bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist entsprechend § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet mit 1,2 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Baumasse wird unter anderem durch die Geschossflächenzahl entsprechend der Grundstücksfläche relativiert.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 20 BauNVO auf drei als Höchstmaß begrenzt. Damit sind Gebäude mit ein, zwei oder drei Vollgeschossen zulässig. Ebenso sind Gebäude ohne Vollgeschoss zulässig, wie zum Beispiel untergeordnete Nebengebäude mit lichten Räumhöhen unter 2,30 m.

Geschosse sind Vollgeschosse, wenn sie der Definition gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA entsprechen. Auch Geschosse im Dachraum können Vollgeschosse sein.

Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der Wohnbebauung im Umfeld, insbesondere an den südöstlich gelegenen Mehrfamilienhäusern Kirschweg-Ecke- An der Beude.

6.2.4 Höhe baulicher Anlagen

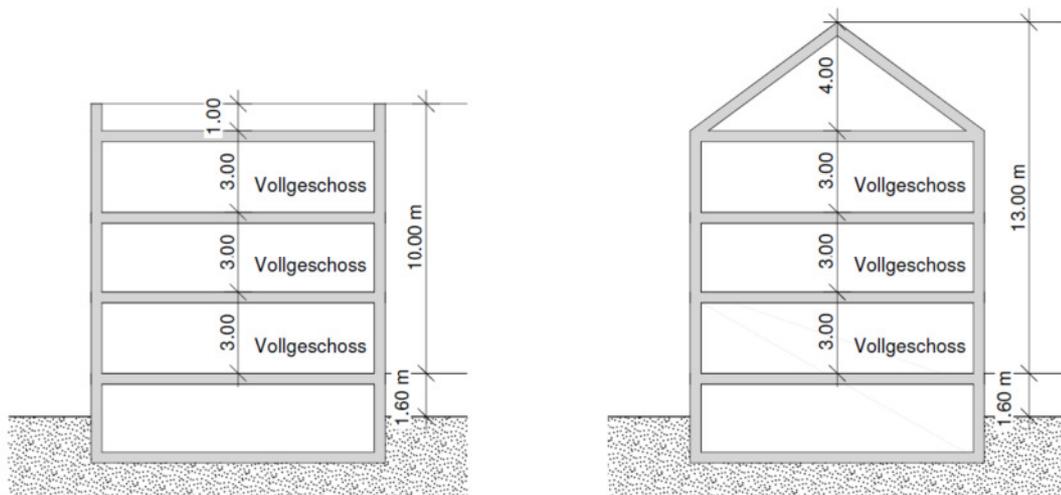
Im Bebauungsplan ist die Firsthöhe auf maximal 13 m beschränkt. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses.

Die untere Bezugsebene kann demnach im Mittel bis zu 1,60 m über der Geländeoberfläche liegen oder sich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, falls das unterste Vollgeschoss ein Souterrain- bzw. Tiefparterre-Geschoss ist.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut der Dachflächen am First. Da keine Dachform vorgeschrieben ist (siehe dazu Punkt 10.3) kann das beispielsweise der First eines Sattel-, Walm- oder Pultdaches sein. Bei einem Tonnendach ist der höchste Punkt der Dachhaut anzusetzen. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe soll zusätzlich zum Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse speziell die Höhe von Gebäuden mit Dachraum begrenzen.

Sollten Gebäude mit Flachdächern errichtet werden, wird die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Setzt man eine für den Wohnungsbau übliche Geschosshöhe von ca. 3 m an und rechnet 1 m Attikahöhe dazu, ist mit einer Gebäudehöhe von etwa 10 m ab Oberkante Fertigfußboden im untersten Vollgeschoss zu rechnen

Die Festsetzungen lassen beispielsweise folgende Möglichkeiten zu:



beispielhafte Skizzen zur Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe darf ausnahmsweise durch haustechnische Anlagen und Bauteile um bis zu 2 m überschritten werden. Haustechnische Anlagen sind Kamine bzw. Schornsteine, Antennen, Blitzschutzanlagen und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (z.B. Anlagen zur Photovoltaik oder Solarthermie). Die Ausnahme schließt nur haustechnische Anlagen ein, d.h. Anlagen, die für die Nutzung der Gebäude im Bebauungsplangebiet erforderlich sind. Für technische Anlagen der öffentlichen Versorgung, wie zum Beispiel Mobilfunkantennen, gilt diese Ausnahme nicht. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf der rechtlichen Grundlage der § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen werden auf der rechtlichen Grundlage des § 31 BauGB vorgesehen.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung schreibt eine offene Bauweise vor. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise alle Hausformen zulässig, da im Umfeld des Plangebietes sowohl Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser vorzufinden sind. Die Bauweise wird auf der rechtlichen Grundlage der § 22 BauNVO festgesetzt.

6.4 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Dies sind regelmäßig solche Bauteile und Vorbauten, die gemäß § 6 Abs. BauO LSA bei der Bemessung der Abstandsflächen außen Betracht bleiben.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ohne Überdachung und Zufahrten sowie Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, zulässig. Die Baugrenzen schreiben den Mindestabstand zu den Nachbargrundstücken und zur öffentlichen Verkehrsfläche vor. Der Mindestabstand wurde mit 5 m festgelegt und entspricht den Abstand der vorhandenen Wohnbebauung zur Straßenkante. Da im Baugebiet eine dreigeschossige Bebauung zugelassen wird, ist der Grenzabstand zum Nachbargrundstück 81/1 vom 3 m Mindestabstand gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BauO LSA auf 5 m erhöht. Dadurch wird der aufgelockerten Bebauung entlang des Bauernweges Rechnung getragen.

6.5 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die gebietstypische Grundstücksbebauung mit Abstand der Gebäude zum Straßenraum beibehalten wird. Stellplätze ohne Überdachung und Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es soll gesichert werden, dass alle notwendigen Stellplätze innerhalb der privaten Grundstücke errichtet werden können. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO.

6.6 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, die oberirdische Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend dimensioniert, um die gebietstypischen Nebenanlagen aufnehmen zu können. Die Festsetzungen erfolgen gemäß § 14 BauNVO. Gleichmaßen wie für Carports und Garagen wird dadurch sichergestellt, dass die gebietstypische Grundstücksbebauung mit Abstand der Gebäude zum Straßenraum beibehalten wird. Außenhalb der überbaubaren Grundfläche können solche Nebenanlagen errichtet werden, die keine Gebäude sind, wie zum Beispiel Stützmauern, Pergolen, befestigte Flächen für Mülltonnenstellplätze und Fahrradstellplätze.

6.7 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche ist ohne besondere Zweckbestimmung, wie z.B. Parkflächen, in der Planzeichnung (Teil A) festgelegt. Die Verkehrsfläche wird unverändert aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 übernommen. Die Fläche umfasst den bereits vorhandenen Bauernweg, welcher der Erschließung des Bebauungsplangebietes und aller weiteren, am Bauernweg anliegenden, Grundstücke dient. Die Verkehrsfläche wird auf der rechtlichen Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

6.8 Grünflächen

Im Bebauungsplan sind private Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen werden aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12 unverändert übernommen und umfassen nach wie vor eine Gesamtfläche von 3.741,00 m² (siehe dazu Punkt 9. der Begründung). Auf den Grünflächen erfolgte im Rahmen der Durchführung des VE-Planes Nr. 12 der Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft. Laut Begründung zum VE-Plan Nr. 12 vom 02.02.1998 erfolgte die Anpflanzung von 1.519,28 m² Hecken, 14 standortgerechten Bäumen je 1 m² sowie der Schaffung einer 2.221,51 m² großen extensiv genutzten Frischwiese. Die Grünflächen und die Ersatzmaßnahmen werden durch die Änderung der Bauleitplanung nicht berührt. Insbesondere die Festsetzung der privaten Grünfläche auf dem gesamten Flurstück 82/1 entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Weißenfels vom 26.04.2013.

Die private Grünfläche wird auf der rechtlichen Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

6.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Bebauungsplan werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, inkl. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche festgesetzt. Durch die festgesetzten Flächen und Maßnahmen soll der auf die geplante Wohnnutzung einwirkenden Schienenverkehrslärm der etwa 100 m nördlich verlaufenden Eisenbahnlinien Weißenfels/Leißling und Weißenfels/Weißenfels-West gemindert werden. Die Festsetzungen werden auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

Grundlage für diese Festsetzungen bildet die Schallimmissionsprognose zum einwirkenden Schienenverkehrslärm, erstellt durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. Dirk Grundke, am 29.08.2019.

Die Schallimmissionsprognose ist Anlage 1 der Begründung.

7. KENNZEICHNUNGEN, HINWEISE

Kampfmittelverdachtsfläche

Laut Auskunft der Unteren Gefahrenabwehrbehörde des Burgenlandkreises ist das gesamte Bebauungsplangebiet Kampfmittelverdachtsfläche. Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird die Kampfmittelverdachtsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Bei erdeingreifenden Maßnahmen ist vor dem Beginn dieser Arbeiten eine entsprechende Einzelanfrage zur Belastung mit eventuellen Bombenblindgängern und weiteren Kampfmitteln an den Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) erforderlich. Der Antrag ist beim Burgenlandkreis, Rechts- und Ordnungsamt, Schönburger Straße 41, 06618 Naumburg unter Angabe des Aktenzeichens LR/30.32.4.2./2322611-092/19 zu stellen.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutzzone III des WSG „Güldene Hufe“

Der gesamte Bereich des Plangebiets, welcher zur Flur 20 gehört, liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Güldene Hufe“. Die Grenze des Trinkwasserschutzgebietes verläuft westlich des Kirschweges entlang der Flurgrenze. Die Trinkwasserschutzzone III ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich übernommen (siehe dazu Punkt 3.4 der Begründung).

Im Wasserschutzgebiet gelten besondere Vorschriften, welche für das Verständnis des Bebauungsplanes und für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig sind.

Die nachrichtliche Übernahme entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Weißenfels vom 26.04.2013 und erfolgt auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 6 BauGB.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

10.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Änderung der Bauleitplanung erfolgt ausschließlich für eine bereits bebaute und versiegelte Fläche. Es wird kein neues Bauland erschlossen. Die Fläche des Baulandes bleibt konstant bei 4359 m². Ebenso wird das Bauland nicht nachverdichtet, im Gegenteil, die Grundflächenzahl wird von 0,7 auf 0,4 verringert. Die überbaubare Grundfläche wird dadurch insgesamt verringert. (siehe dazu Punkt 9. der Begründung)

Die vorhandene private Grünfläche bleibt ebenfalls mit einer Fläche von 3741 m² konstant. Alle Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur im Rahmen des VE-Planes von 1998 bleiben unverändert. Durch die Reduzierung der überbaubaren bzw. zu befestigenden Grundfläche können etwa 870 m² des Baugebietes weniger versiegelt werden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird nutzungsbedingt von I auf maximal III erhöht. Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der benachbarten Wohnbebauung Kirschweg - Ecke - An der Beude mit II-III Vollgeschossen. Ist eine mehrgeschossige Bebauung zulässig, kann das vorhandene Bauland für eine wirtschaftliche Wohnbebauung genutzt werden. Eine optimale Nutzung vorhandenen Baulandes trägt zur Ressourcenschonung bei.

10.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung

Die Bauleitplanung wird entsprechend des Flächennutzungsplans geändert. Die als Bestand dargestellte Wohnbaufläche wird rechtsverbindlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die als Bestand dargestellte Grünfläche wird rechtsverbindlich als private Grünfläche festgesetzt. Durch den geänderten Bebauungsplan werden die städtebaulichen Ziele der Stadt Weißenfels umgesetzt.

10.3 Auswirkungen auf das Ortsbild

Die derzeit geplante Wohnbebauung in Form von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 30 Wohneinheiten ergänzt das vorhandene Siedlungsgefüge, welches durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser geprägt wird. Der Bau von gewerblichen Nutzflächen ist derzeit nicht vorgesehen, wäre jedoch im Rahmen des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn diese das Wohnen nicht stören. Eine Festsetzung von Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA mit Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wie z.B. Dachformen und Fassadengestaltung, erfolgt nicht. Gestalterische Festsetzungen können nur erfolgen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist. Zwar befindet sich der Bebauungsplan in einer vorhandenen Ortslage, diese ist jedoch nicht besonders gestaltet. Die Voraussetzung zur Anwendung des § 85 BauO LSA ist nicht gegeben. Der Bebauungsplan berücksichtigt das vorhandene Ortsbild im Rahmen der Rechtsgrundlagen mittels

Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe maximal 13 m), der Anzahl der Vollgeschosse (maximal III) und der Bauweise (offen).

10.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Der bisherige Lebensmitteldiscountmarkt war mit Kunden- und Lieferverkehr verbunden. Der Kundenparkplatz umfasste 75 Stellplätze. Wird davon ausgegangen, dass pro Wohnung 1 bis 1,5 Stellplätze errichtet werden, wird es zukünftig für 30 Wohneinheiten etwa 30 bis 45 Stellplätze geben. Darüber hinaus wird ein Wohnstandort insgesamt weniger frequentiert als ein Standort für Einzelhandel. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Verkehrsaufkommen gegenüber der früheren Nutzung als Lebensmittel- und Getränkemarkt mit Fleischer und Bäcker abnimmt.

10.5 Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren übernimmt der Eigentümer der Flurstücke 326 und 82/1 die Wohnungsbaugenossenschaft Weißenfels/Saale e.G.. Für die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Weißenfels ebenfalls keine Kosten.