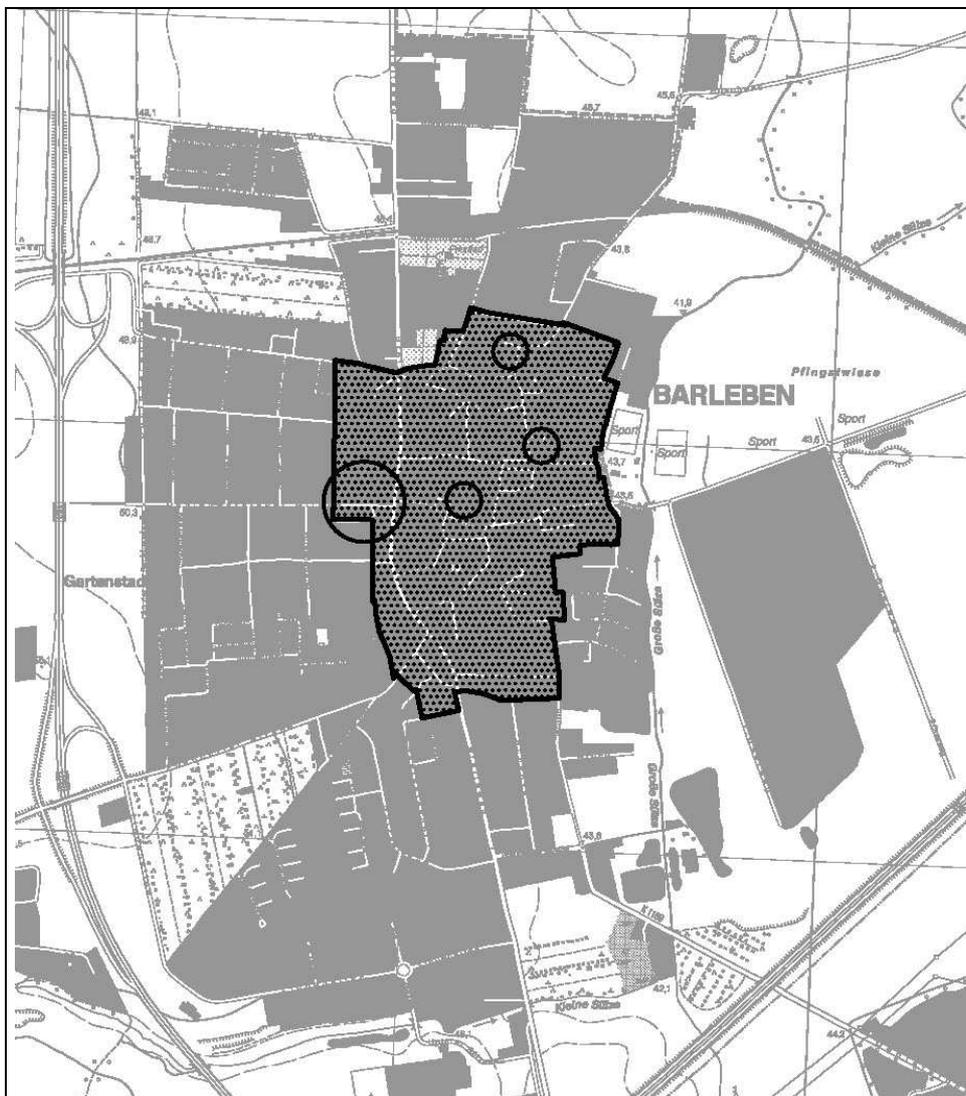


11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 mit örtlicher Bauvorschrift - Ortskern Barleben

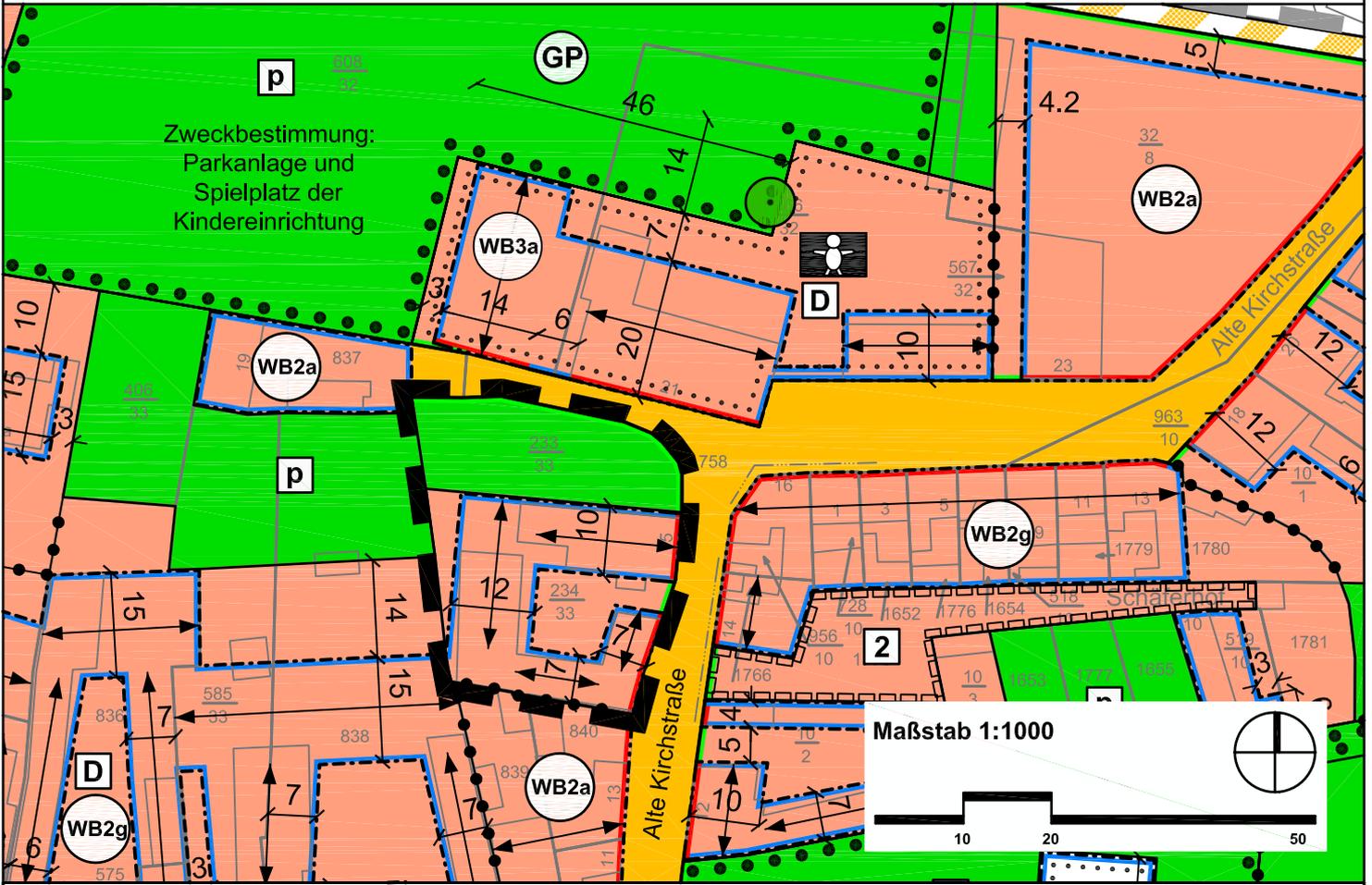
Satzung - September 2012



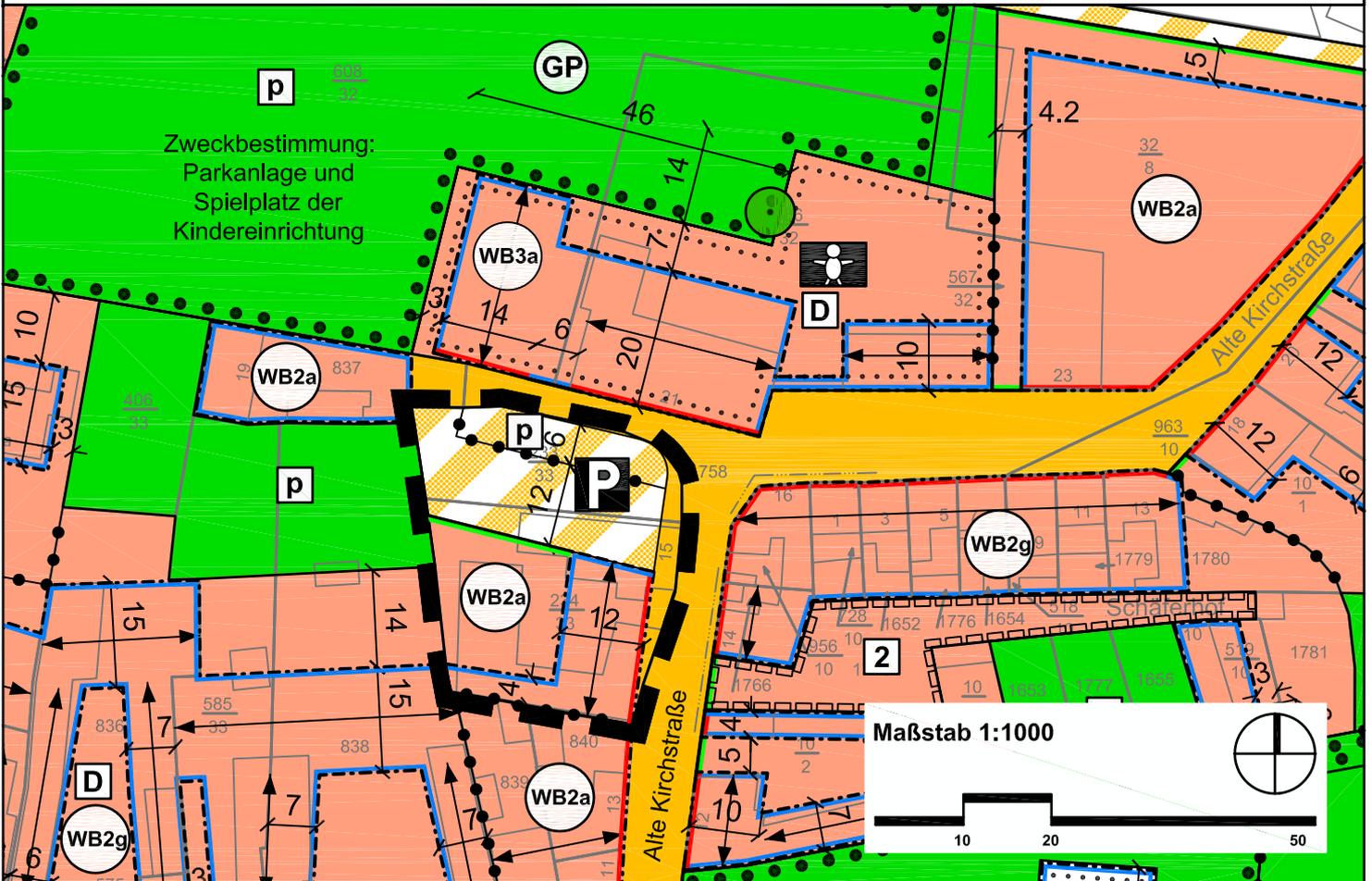
Lage im Raum

TK10 07/2010©LVerGeoLSA A18/1-14012/2010

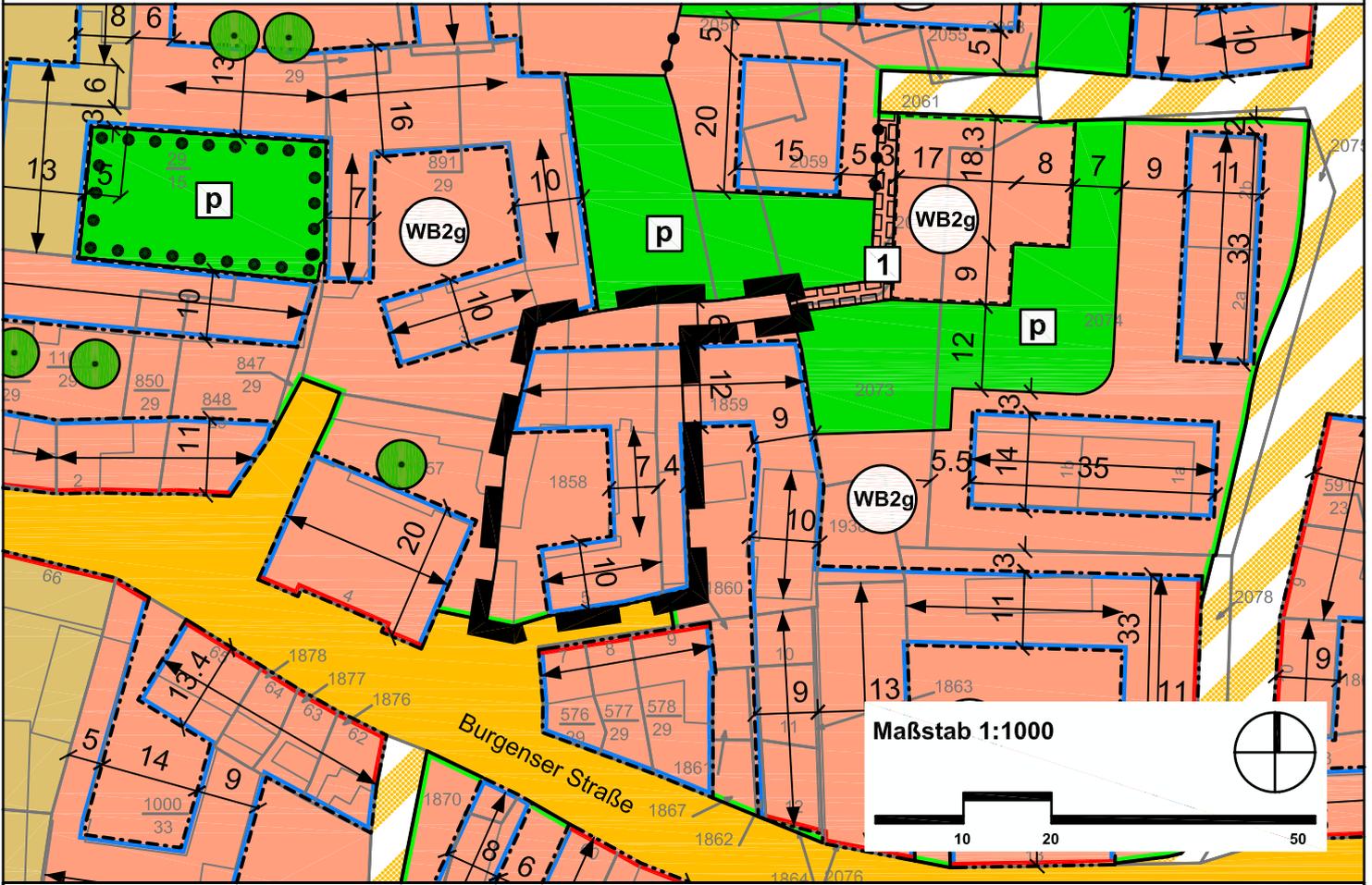
Teilgeltungsbereich 1- Alte Kirchstraße 15 - bisher rechtsverbindliche Fassung



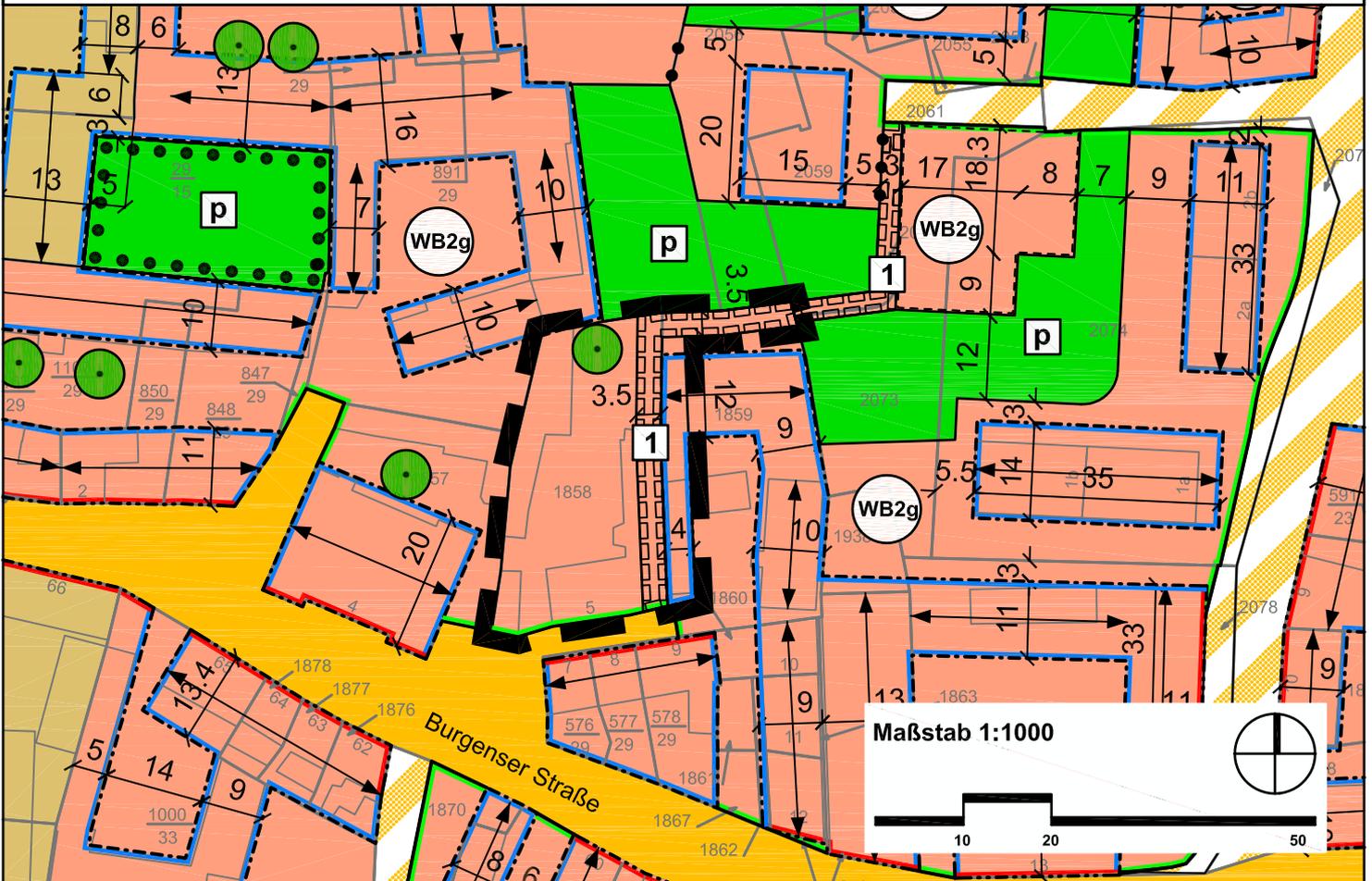
Teilgeltungsbereich 1- Alte Kirchstraße 15 - Fassung der 11. Änderung



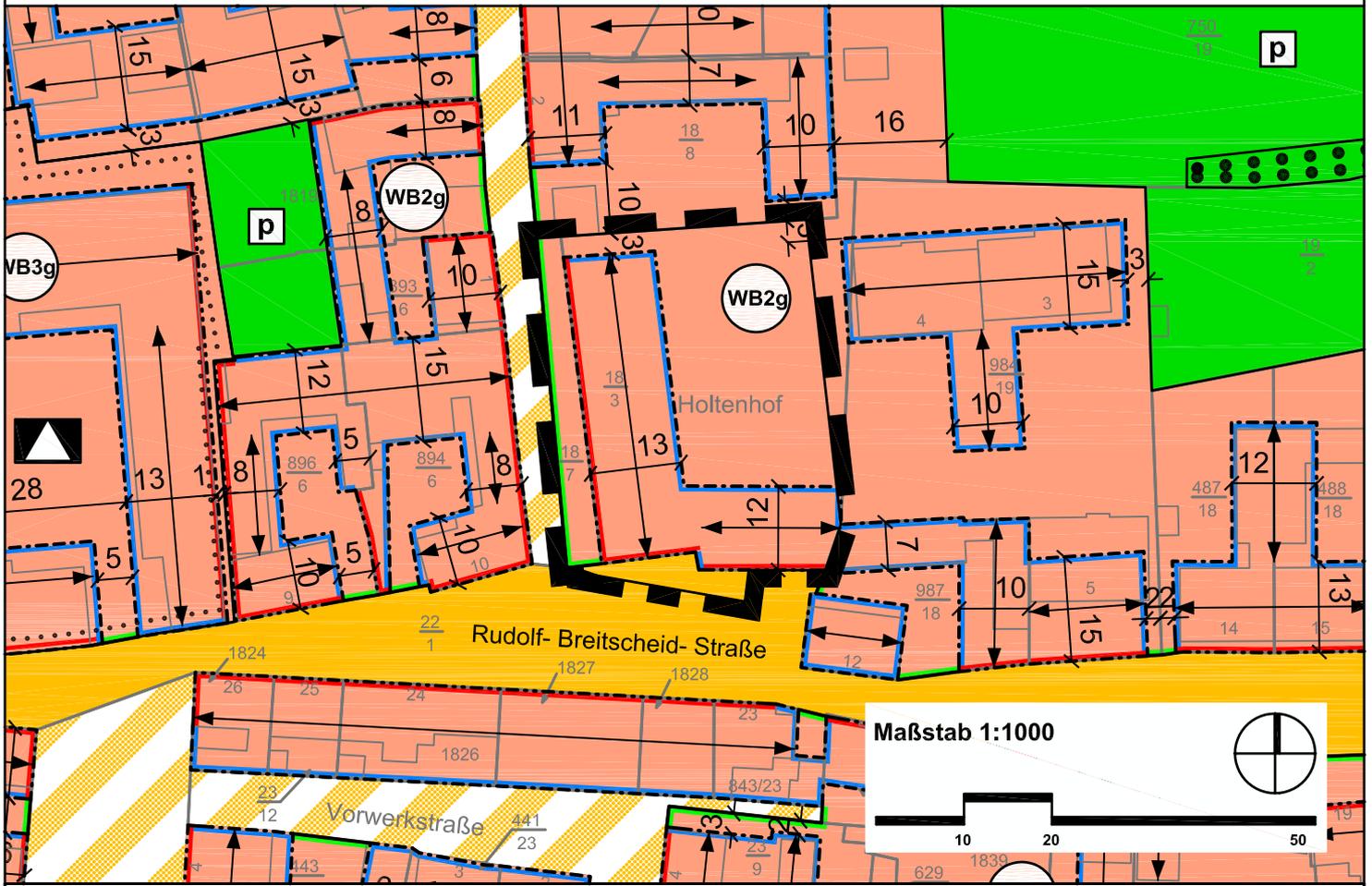
Teilgeltungsbereich 2 - Quartierentwicklung Rudolf- Breitscheid- Straße / Burgenser Straße /
Breitweg/ Friedensplatz - bisher rechtsverbindliche Fassung



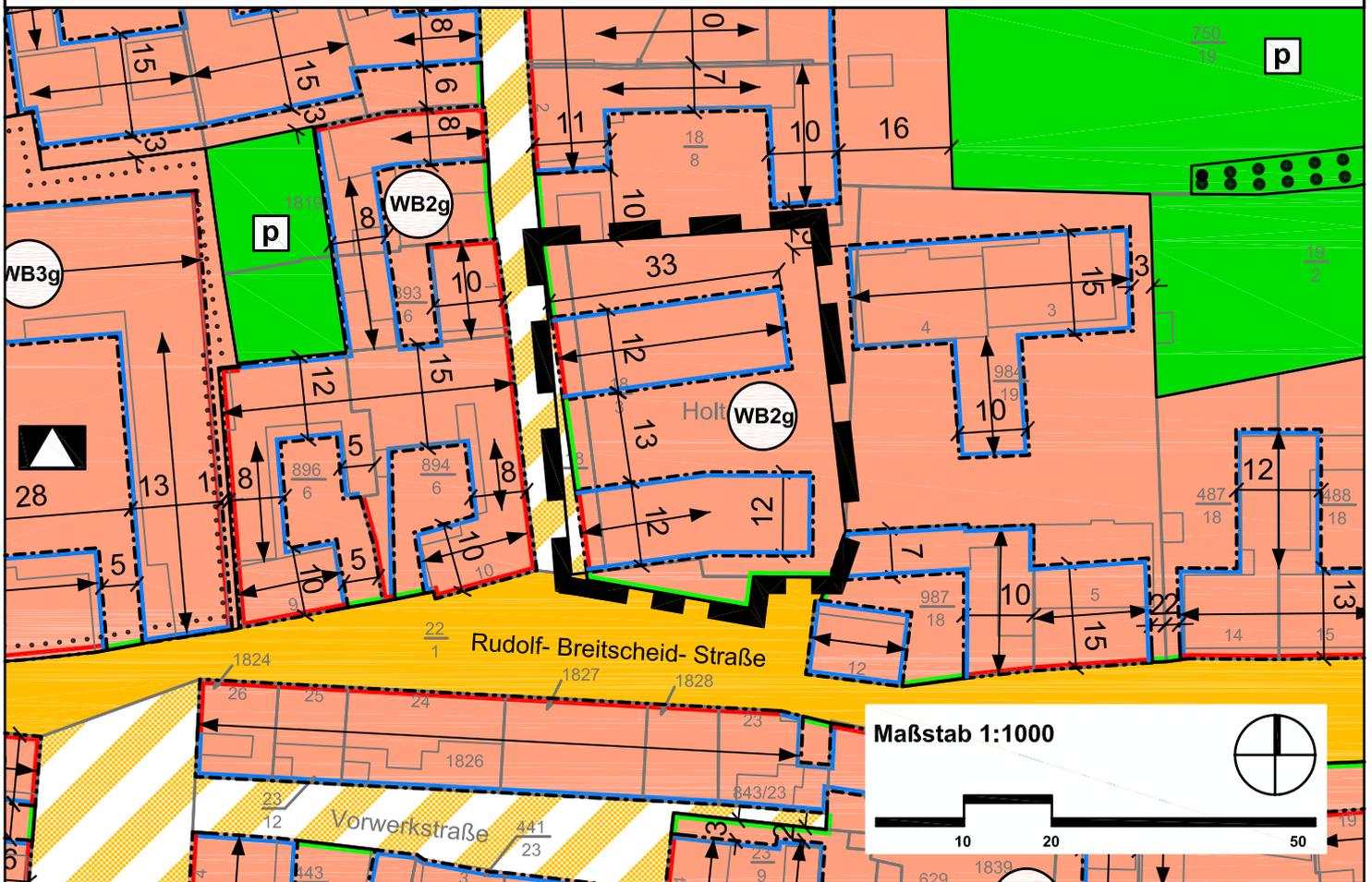
Teilgeltungsbereich 2 - Quartierentwicklung Rudolf- Breitscheid- Straße / Burgenser Straße /
Breitweg/ Friedensplatz - Fassung der 11. Änderung



Teilgeltungsbereich 4 - Wohnanlage Holtenhof - bisher rechtsverbindliche Fassung



Teilgeltungsbereich 4 - Wohnanlage Holtenhof - Fassung der 11. Änderung



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanzV90)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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



Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO)



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (Zahlenangaben als Beispiel)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 4,0 m

Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Teil B

FH 9,0 m

Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt gemäß § 2 (2) der textlichen Festsetzungen Teil B



Mindesttraufhöhe für die Gebäude der festgesetzten Firstrichtung (siehe Textliche Festsetzungen Teil B)

3. überbaubare Flächen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise (§ 3 Abs.2 textliche Festsetzungen)



Firstrichtung der Gebäude

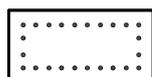


Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)



Baulinie (§ 23 Abs.2 BauNVO)

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für den Gemeinbedarf innerhalb von Baugebieten



Schule



Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen



Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
öffentlich - soweit nicht als privat bezeichnet



Zweckbestimmung: Ruhender Verkehr



Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich



Begrenzungslinie entlang öffentlicher Verkehrsflächen
soweit nicht durch Baulinien oder Baugrenzen überdeckt

6. Grünflächen



private Grünfläche - Zweckbestimmung - soweit nicht in
der Planzeichnung festgesetzt: privater Hausgarten und
Private Tierhaltung

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1Nr. 25 BauGB)



zu erhaltender Baum

8. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von
Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes



Umgrenzung von Flächen die mit Geh-, Fahr- und
Leitungsrechten zu belasten sind



mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und
Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und
Entsorgung zu belasten



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
Änderungen des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

10. nachrichtliche Übernahmen



Kulturdenkmal



Naturdenkmal

Inhaltsverzeichnis

Begründung der Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes		Seite
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2.1.	Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	3
2.2.	Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes	4
2.3.	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	5
2.4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
2.5.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.	Bestandsaufnahme	7
4.	Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes	9
5.	Durchführung der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Maßnahmen-Kosten	12
6.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	12
6.1.	Erschließung	12
6.2.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	13
7.	Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf private Belange	16
8.	Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	16
9.	Flächenbilanz	17

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches Gemeinde Barleben, Ortsteil Barleben

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769), zuletzt geändert durch § 38 Abs.2 des Gesetzes vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569)
- Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10.08.2009 (GVBl. LSA S. 683) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30.11.2011 (GVBl. LSA S.814)

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 15 "Ortskern" der Gemeinde Barleben wurde in den Jahren 1996 bis 1998 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.10.1998 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Zielstellung der Aufstellung des Bebauungsplanes mit örtlicher Bauvorschrift war die Bewahrung und Erhaltung der historischen Strukturen und der örtlichen Identität von Barleben. Aufgrund seiner attraktiven Lage an der Bundesautobahn A 2 unmittelbar angrenzend an die Landeshauptstadt Magdeburg und der guten infrastrukturellen Ausstattung unterliegt Barleben einer verstärkten Nachfrage als Wohnstandort, wodurch in den Bereichen des alten Dorfkerns Investitionsvorhaben geplant waren, deren Maßstäbe den dörflichen Kern mit seiner prägenden, an Hofanlagen orientierten Struktur gesprengt hätten. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, verbunden mit der Ausweisung des zentralen Bereiches des Bebauungsplanes als Sanierungsgebiet und die örtliche Bauvorschrift konnte eine an den historischen Dorfstrukturen orientierte Entwicklung des Dorfkerns gesichert werden, auch wenn sich im Laufe der Zeit aufgrund der dynamischen Entwicklung von Barleben mehrere Änderungserfordernisse ergeben haben. Für die vorliegende 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes besteht das städtebauliche Erfordernis weitere Teilbereiche des Bebauungsplanes an geänderte Planungsabsichten anzupassen.

Folgende wesentliche Änderungserfordernisse bestehen:

- **Teilgeltungsbereich 1**
Für die auf dem Grundstück Alte Kirchstraße 21 errichtete Kindertagesstätte besteht ein Stellplatzdefizit. Dieses soll südlich des Grundstückes auf einer Freifläche gedeckt werden. Das Grundstück Alte Kirchstraße 15 soll abgebrochen und durch eine neue Wohnhausbebauung ersetzt werden. Hierdurch kann auch die Alte Kirchstraße für eine geordnete Verkehrsführung verbreitert werden.
- **Teilgeltungsbereich 2**
Bereits im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde eine Wegeführung durch das Quartier Rudolf-Breitscheid-Straße / Burgenser Straße / Breiteweg / Friedensplatz vorbereitet. Bisher stand die Bebauung auf dem Flurstück Burgenser Straße 5 einer Durchführung des Weges entgegen. Diese Bebauung wurde inzwischen abgebrochen. Eine Wegeführung vom Friedensplatz durch das Quartier zur Burgenser Straße wird hierdurch möglich. Diese erfordert die Festsetzung einer Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist. Das Restgrundstück soll dem Grundstück Burgenser Straße 4 als Freifläche zugeordnet werden.
- **Teilgeltungsbereich 3**
Durch die Errichtung des Gymnasiums "Pierre Trudeau" der Ecole Stiftung wurde das Gebäude der ehemaligen Villa des Vierseithofes Breiteweg von der bisherigen Schulnutzung freigestellt und soll gewerblich genutzt werden. Hierfür ist eine Herauslösung der Teilfläche aus der Gemeinbedarfsfläche erforderlich.
Weiterhin wurden an der Dahlenwarsleber Straße 3 bisher zur Erhaltung festgesetzte Bäume im Rahmen der Gefahrenabwehr beseitigt. Die Erhaltungsbindungen können somit entfallen. Aufgrund der Intensivierung der Nutzungsdichte im Bereich der Mittellandhalle durch eine zweite Dreifeldhalle wird der Ostabschnitt der Dahlenwarsleber Straße zwischen der Abendstraße und dem Breiteweg auch als Standort für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie gegebenenfalls für kleinere Geschäfte und Gastronomie interessant. Diese Nutzungsmöglichkeiten sollen durch eine Einbeziehung der Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Festsetzung als Mischgebiet bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.
- **Teilgeltungsbereich 4**
Für den Bereich des Holtenhofes an der Einmündung der Alten Kirchstraße in die Rudolf-Breitscheid-Straße liegen städtebauliche Entwürfe vor, die von der bisherigen Festsetzung eines Baukörpers parallel zur Alten Kirchstraße abweichen und zwei Ost - West ausgerichtete Gebäude vorsehen. Weiterhin wurde die Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche geändert. Dieser neue städtebauliche Entwurf entspricht den generellen Zielen des Bebauungsplanes. Er soll im Teilgeltungsbereich 4 umgesetzt werden.

Die vorstehenden Maßnahmen dienen der geordneten Umsetzung der Sanierungsziele im Ortskern Barleben. Aus den vorgenannten Gründen ist die 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" (§ 1 Abs. 3 BauGB) erforderlich.

2.2. Beurteilungsrahmen, Auswahl des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr.15 Ortskern Barleben trat im Jahr 1998 in Kraft. Die bisherige Fassung und die bestehende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bilden auch die Beurteilungsgrundlagen für die Bewertung der Veränderungen der 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Mit dem Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 am 01.01.2007 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, der Nachverdichtung im Innenbereich oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit der Formulierung "andere Maßnahmen der Innenentwicklung" hat der Gesetzgeber einen breiten Anwendungsspielraum eröffnet. Die geplanten Umnutzungen bestehender Grundstücke sind Maßnahmen der Innenentwicklung der Ortslage Barleben. Die Änderungen dienen damit der Innenentwicklung von Flächen im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind folgende weitere Voraussetzungen zu prüfen:

- 1) Die zulässige Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten. Bei einer Überschreitung von 20.000 m² bis 70.000 m² ist eine Vorprüfung nach den Kriterien der Anlage 2 zu § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.
- 3) Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 4 BauGB auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen anwendbar. Für Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanes in Bezug der vorgenannten drei Punkte ist auf die Bereiche abzustellen, in denen wesentliche Änderungen des Planinhaltes vollzogen wurden. Dies sind:

- Teilgeltungsbereich 1	Gesamtfläche: 1.372 m ²	Grundfläche: 270 m ²
- Teilgeltungsbereich 2	Gesamtfläche: 1.121 m ²	Grundfläche: 448 m ²
- Teilgeltungsbereich 3	Gesamtfläche: 16.193 m ²	Grundfläche: 9.132 m ²
- <u>Teilgeltungsbereich 4</u>	<u>Gesamtfläche: 1.966 m²</u>	<u>Grundfläche: 786 m²</u>
	Gesamtfläche: 20.660 m ²	Grundfläche: 10.636 m ²

Die beurteilungsrelevante Grundfläche der Änderungsbereiche beträgt somit insgesamt ca. 10.636 m². Sie liegt damit unterhalb des Wertes von 20.000 m², ab dem eine Vorprüfung nach Anlage 2 des Baugesetzbuches durchzuführen ist. Die Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient keinem umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung sind von den Auswirkungen nicht betroffen.

In Auswertung der vorstehenden Prüfungsergebnisse ist die Gemeinde Barleben zu dem Ergebnis gekommen, die 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 Ortskern Barleben im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

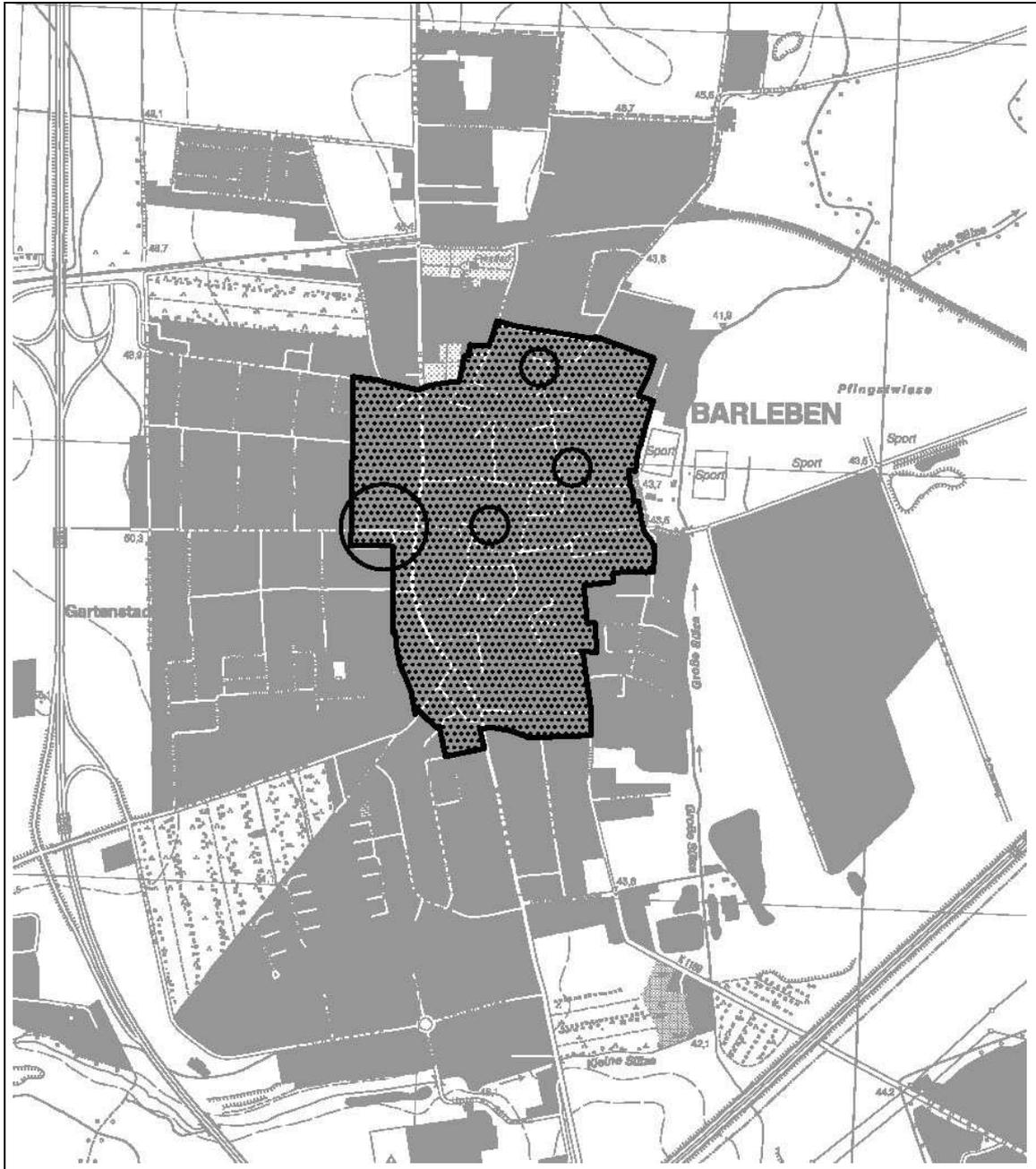
2.3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst vier Teilflächen des Bebauungsplanes. Die verbindliche Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Angrenzende Nutzungen an die Änderungsbereiche sind:

- Teilgeltungsbereiche 1, 2 und 4
An die Teilgeltungsbereiche 1, 2 und 4 grenzen allseits Besondere Wohngebiete an.
- Teilgeltungsbereich 3
 - im Norden Mischgebiete
 - im Osten Mischgebiete
 - im Süden gemischte Nutzungen im Bestand (Einfamilienhäuser, Installationsbetrieb)
 - im Westen Wohnnutzungen (Allgemeine Wohngebiete)

Die Gebietstypik der angrenzenden Nutzungen wurde bei der Änderung des Bebauungsplanes beachtet.



Lage des Plangebietes

TK10 07/2010©LVerGeoLSA A18/1-14012/2010

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der fortgeltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Barleben stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dar. Die Fläche südlich der Dahlenwarsleber Straße im Teilgeltungsbereich 3 ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan noch als

Wohnbaufläche dargestellt. Der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan soll die Fläche als gemischte Baufläche darstellen. Der Teilgeltungsbereich 3 wird somit teilweise nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Er entspricht jedoch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Barleben den Ortskern auch als Standort von Handel, Dienstleistung und Handwerk zu stärken. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist vorliegend gegeben, da sich die Nutzungsfestsetzung in das durch gemischte Nutzungen geprägte Umfeld einfügt.

Die weiteren Teilflächen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

2.5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die vorgenommenen und unter Punkt 4 der Begründung erläuterten Änderungen des Planinhaltes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung.

Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 28.06.2006 dokumentiert. Das Plangebiet ist eine bestehende Ortslage. Die wesentliche Änderung umfasst die Ausweitung von Mischgebieten anstatt der bisherigen Besonderen Wohngebiete und die Verkleinerung von Gemeinbedarfsflächen. Damit verbunden ist nur eine geringfügige Änderung der zulässigen Nutzungen, die das städtebauliche Ziel der Entwicklung eines Ortszentrums umsetzt.

3. Bestandsaufnahme

Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderungen des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 2,07 Hektar. Die Grundstücke sind bebaut bzw. befinden sich im Zusammenhang der bebauten Ortslage.

derzeitige Nutzung

Der Teilgeltungsbereich 1 der 11. Änderung des Bebauungsplanes ist derzeit noch durch eine stark substanzgeschädigte Hofanlage und eine nördlich anschließende Freifläche mit Pferdehaltung geprägt.

Der Teilgeltungsbereich 2 umfasst ehemals eine Hofanlage. Die Gebäude wurden inzwischen abgebrochen.

Der Teilgeltungsbereich 3 umfasst die Mittellandhalle, die derzeit in Bau befindliche zweite Dreifeldhalle, die Villa Breiteweg 147 und die derzeit gastronomisch, für Dienstleistungsbetriebe bzw. für einen Veranstaltungssaal genutzten Seitenflügel. Nach dem Abbruch des Gebäudes Breiteweg 148 ist nördlich des Hofes Breiteweg 147 die Errichtung der Stellplatzanlage der Mittellandhalle vorgesehen.

Die Bebauung südlich der Dahlenwarsleber Straße ist durch eine geschlossene Bebauung von derzeit überwiegend für Wohnzwecke genutzten zweigeschossigen Gebäuden und einem Einfamilienhaus im Westen geprägt. Teilweise ist in den Gebäuden Leerstand vorhanden. Südlich grenzt das Betriebsgrundstück eines Installationsbetriebes an die Grundstücke an.

Der Teilgeltungsbereich 4 (Holtenhof) stellt sich bereits seit mehreren Jahren als innerörtliche begrünte Brachfläche dar.

Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Der Ortskern von Barleben liegt im Übergangsbereich zwischen der pleistozänen Hochfläche der Magdeburger Börde im Südwesten und der sich nach Osten anschließenden Elbaue. Die geologische Schichtenfolge wird bestimmt von über 10,0 Meter mächtigen Ablagerungen des Pleistozäns und diese unterlagernde Feinsande und Tone des Tertiärs mit mehreren 10 Metern Schichtstärke. In größerer Tiefe folgen Festgesteine des Karbons, die der Flechtinger- Roßlauer- Scholle zugehörig sind. An pleistozänen Lockergesteinen der oberen Bodenschichten sind vorhanden:

- im Westen des Plangebietes
 - von Osten nach Westen zunehmend
 - im Osten des Plangebietes
- Lößdecke bis 2 Meter als Oberschicht
saalekaltzeitliche Sande und mit zunehmender Tiefe Kies (bis 15 Meter mächtig), im Westen von jüngeren Kiesen und Sanden der Weichselvereisung überdeckt
Auetonschicht 1 bis 2 Meter als Oberschicht

Entsprechend dem unterschiedlichen Bodenaufbau im Plangebiet sind auch die Gründungsbedingungen wechselnd von tragfähigem aber stark frostanfälligen Boden im Westen des Plangebietes über gute Gründungsbedingungen im Bereich der oberflächlich anstehenden Sande bis zu weniger guten Gründungsbedingungen im Osten des Plangebietes reicht die Verschiedenartigkeit der Gründungsbedingungen.

Bei Bauvorhaben kommt daher den Baugrunduntersuchungen besondere Bedeutung zu.

Das Grundwasser steht im Plangebiet ab einer Tiefe von 1,5 Metern im Osten und ca. 4 Metern im Westen an. Die Fließrichtung ist West-Ost gerichtet. Die Grundwassergeschüttheit ist als ungünstig bis sehr ungünstig einzuschätzen.

Vegetation

Im Plangebiet der Änderung befindet sich im Teilgeltungsbereich 2 auf dem Grundstück Burgenstraße 5 ein ortsbildprägender Baum. Im Teilgeltungsbereich 3 befindet sich das Naturdenkmal Blutbuche, dass zur Erhaltung festgesetzt ist.

Drei Bäume nördlich der Dahlenwarsleber Straße waren bisher zur Erhaltung festgesetzt. Die Untersuchung der Bäume hat Schadensbilder, insbesondere Kronendürre und eine eingeschränkte Vitalität erkennen lassen.

Ansonsten sind die Flächen entweder vegetationsarm oder werden durch ruderale Vegetationsstrukturen nach dem Abbruch von Gebäuden geprägt.

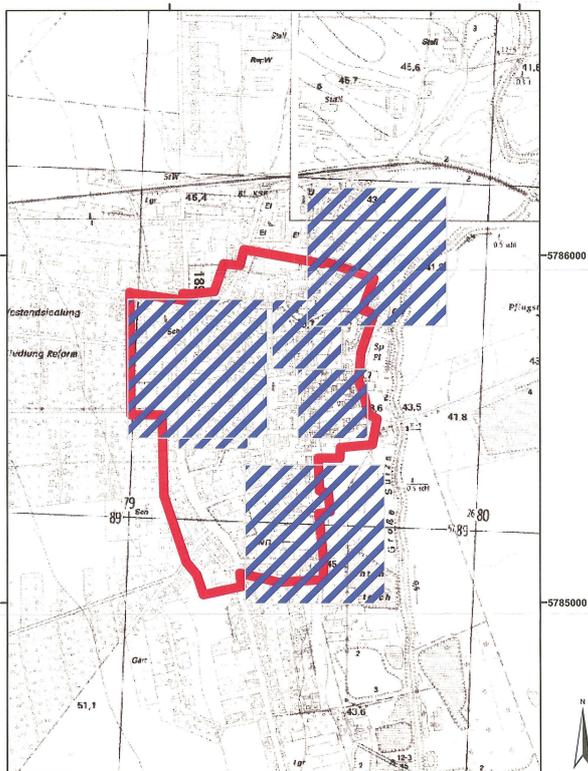
Denkmalbestand

Im Plangebiet der Änderung sind folgende Baudenkmale vorhanden:

- Einzelobjekte: Breiteweg 147 (Gutsherrenhaus, gelber Klinkerbau der Gründerzeit, mit Scheunen- und Stallkomplex, Bruchsteinmauerwerk, als Vierseitenhof einschließlich Hofpflasterung)
- Straßenzeile: Breiteweg 147- 150 (straßenbildprägendes Ensemble bäuerlicher Wohnhäuser, bemerkenswert, typische und stilistische Erscheinungsformen des frühen 17. bis frühen 20. Jahrhunderts auf engem Raum und in malerisch unregelmäßiger Bauflucht vereinigend) - Breiteweg 148 inzwischen abgebrochen

Die Baudenkmale wurden im Plan gekennzeichnet. Veränderungen an Denkmälern unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 14 DenkmSchG.

Belange der Archäologie



Die Änderungsbereiche des Plangebietes sind als archäologische Kulturdenkmale verzeichnet. Die betroffenen Bereiche sind der Abbildung zu entnehmen. Bei Bodeneingriffen in diesen Arealen ist davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind beim Auffinden von Funden und Befunden mit Merkmalen eines archäologischen Kulturdenkmals zu beachten. Darüber hinaus ist auch außerhalb der markierten Areale stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale zu rechnen.

Legende

- bekannte archäologische Bodendenkmale
- Untersuchungsraum

10. Änderung und Neufassung des BPL Nr. 15 Ortskern Barleben Übersichtsplan der bekannten archäologischen Denkmale	
Datum: 5.5.2010	Maßstab: 1:10.000
Bearbeiter: B. Fritsch	LS 110
Aktennummer: 10-09922	
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt -Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle/Saale Tel.: 0345/5247-30	Grabungszentrum Heyrothsberge Berliner Straße 25 39175 Heyrothsberge Tel.: 03929/6988-21

Kartengrundlage:
TK10-07/2011©LVermGeoLSA
A18/1-14012/2010

Kampfmittelbelastungen

Die Unterlagen wurden durch den Landkreis Börde an Hand der vorliegenden Belastungskarten geprüft. Es wurde festgestellt, dass die von der Planungsmaßnahme betroffenen Flächen teilweise als Kampfmittelverdachtsflächen ausgewiesen sind. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung der Maßnahmen Kampfmittel aufgefunden werden. Daher ist es zwingend erforderlich, dass vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen eine auf die Einzelmaßnahme ausgerichtete Einzelprüfung erfolgen muss. Hierzu sind der Sicherheitsbehörde rechtzeitig vor Beginn aller Baumaßnahmen alle erforderlichen Unterlagen zu übergeben.

4. Begründung der wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

- Teilgeltungsbereich 1
- die Festsetzung einer teilweise öffentlichen und teilweise privaten Stellplatzanlage südlich der Kindertagesstätte Alte Kirchstraße 21 für eine zweiseitige Senkrechtaufstellung mit mittiger Fahrgasse und die Anpassung der im Süden verbleibenden Baugebietsfläche des Besonderen Wohngebietes auf dem Grundstück Alte Kirchstraße 15 (Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert), die Verbreiterung der Alten Kirchstraße für eine geordnete Erschließung,

- Teilgeltungsbereich 2
 - die Festsetzung einer Wegeverbindung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 1858 und 1859 in einer Breite von 3,5 Metern und den Entfall der überbaubaren Fläche (Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert), die Festsetzung eines Baumes zur Erhaltung,
- Teilgeltungsbereich 3
 - die Rücknahme der Gemeinbedarfsfläche im Bereich der Villa Breiteweg 147 und das Versetzen der Baulinie nach Norden auf dem Grundstück Breiteweg 148 um 1,5 Meter nach Süden, der Entfall von 3 zu erhaltenden Bäumen nördlich der Dahlenwarsleber Straße
 - die Ausdehnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf die Grundstücke Dahlenwarsleber Straße 1 bis 5 und deren Festsetzung als Mischgebiet. Die Grundstücke Dahlenwarsleber Straße 1 bis 4 wurden entsprechend dem Bestand für eine zweigeschossige Bebauung in abweichender Bauweise an einer Baulinie an der Dahlenwarsleber Straße festgesetzt. Der Abstand der überbaubaren Fläche nach Süden beträgt 5 Meter. Das Grundstück Dahlenwarsleber Straße 5 wurde bestandsorientiert als eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einem Abstand der überbaubaren Fläche von 5 Metern zu den Straßen festgesetzt.
- Teilgeltungsbereich 4
 - die Änderung der überbaubaren Flächen im Bereich des Holtenhofes entsprechend einem städtebaulichen Entwurf für zwei Wohngebäude senkrecht zur Alten Kirchstraße (Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert)

Begründung:

zu 1.

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Ortskern Barleben wurde der Umbau und die Umnutzung des Arnstedtschen Hofes zur Kindertagesstätte vorbereitet. Das Vorhaben wurde inzwischen umgesetzt. Auf dem Grundstück wurden auch Stellplätze geschaffen, diese reichen jedoch für den Bedarf insbesondere für das Abholen und Bringen der Kinder nicht aus. Es ist daher die Errichtung einer Stellplatzanlage auf dem südlich des Arnstedtschen Hofes befindlichen Grundstück vorgesehen, die teilweise als Stellplatzanlage der Kindertagesstätte zugeordnet werden soll und teilweise für öffentliche Stellplätze zur Verfügung steht. Sie dient damit auch der Deckung des bestehenden Stellplatzdefizits im Ortskern. Die öffentlichen Stellplätze sollen als Besucherstellplätze und für Veranstaltungen in der Kirche und in der Kindertagesstätte dienen. Weiterhin ist durch den Abbruch der Hofanlage die Möglichkeit gegeben, die Alte Kirchstraße funktionsgerecht zu verbreitern.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit eine kleine Hofanlage mit stark abgängiger Bausubstanz, die nicht mehr genutzt wird und eine Freifläche mit Pferdehaltung. Die Hofanlage soll abgebrochen werden. Auf dem verbleibenden Grundstück südlich der Stellplatzanlage können ein bis zwei Wohngebäude entstehen, die zur Wahrung der Ortstypik unmittelbar an die Straße angebaut werden sollen. Art und Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

zu 2.

Die Herstellung einer Wegeverbindung zwischen dem Friedensplatz und der Burgenser Straße war bereits im Rahmen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 am Friedensplatz vorgesehen und wurde bis an das Flurstück 1859 heran bereits festgesetzt. Mit dem Abbruch des Gebäudes auf dem Flurstück 1858 (Burgenser Straße 5) besteht nun die Möglichkeit, dieses Planungsziel vollständig umzusetzen. Das geplante Wegeflurstück hat eine Breite von 3,5 Metern und wurde als Fläche, die mit Geh- und Leitungsrechten zu belasten ist, festgesetzt. Für den Weg ist eine beidseitige Einfriedung durch Mauern entsprechend der örtlichen Bauvorschrift vorgesehen, um die Privatheit der angrenzenden Grundstücke zu gewährleisten.

Das verbleibende Grundstück der Burgenser Straße 5 soll dem angrenzenden Grundstück Burgenser Straße 4 zugeordnet werden, dass ein Freiflächendefizit bzw. ein Defizit an Flächen für Stellplätze aufweist. Pläne für die Gestaltung des Gesamtgrundstücks liegen noch nicht vor. Auf

die Festsetzung überbaubarer Flächen wurde daher verzichtet. Im Norden des Grundstückes Burgenser Straße 5 befindet sich ein erhaltungswürdiger Baum, der zur Erhaltung festgesetzt wurde. Nach Süden zur Burgenser Straße und zum Weg sollte das Grundstück durch eine Mauer abgeschirmt werden.

zu 3.

Nach dem Umzug des Ecole Gymnasiums Pierre Trudeau in das neue Schulgebäude an der Bahnhofstraße ist für das bisher genutzte Gebäude der Villa des Hofes Breiteweg 147 eine anderweitige Vermietung als Gewerbe- und Bürofläche vorgesehen. Ein Flächenbedarf für Gemeinbedarfseinrichtungen und schulische Einrichtungen zur Nachnutzung der Villa Breiteweg 147 ist nicht erkennbar. Insofern kann die Bindung der Fläche für Zwecke des Gemeinbedarfs entfallen.

Aufgrund der bisherigen, ehemals denkmalgeschützten Bebauung des Grundstückes Breiteweg 148 war eine Baulinie unmittelbar auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Das Gebäude wurde inzwischen abgebrochen. Grundsätzlich soll eine Bebauung zwar auf dem gleichen Standort erfolgen, um die städtebauliche Situation zu erhalten, es ist jedoch nicht zwingend erforderlich, direkt auf die Grenze zu bauen. Zum Schutz der Standfestigkeit des denkmalgeschützten Nachbargebäudes wurde die Baulinie um 1,5 Meter nach Süden von der Grundstücksgrenze abgerückt.

Auf dem Parkplatz der Mittellandhalle nördlich der Dahlenwarsleber Straße befanden sich neben dem Naturdenkmal Blutbuche noch drei weitere durch Erhaltungsgebot geschützte Bäume. Diese mussten zur Gefahrenabwehr beseitigt werden. Da die Bäume unter die Gehölzschutzsatzung fallen, sind sie zu ersetzen. Festgelegt wurden 6 Ersatzbäume auf der Stellplatzanlage. Diese sind jedoch noch nicht städtebaulich prägend, dass ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan gerechtfertigt wäre. Sie sind als Ersatzpflanzungen für beseitigte Bäume durch die Gehölzschutzsatzung wirksam geschützt.

Die Intensivierung der Nutzung auf dem Grundstück der Mittellandhalle durch die Errichtung einer zweiten Dreifeldhalle führt zu einer Zunahme des Zufahrtsverkehrs und des Fußgängerverkehrs auf der Dahlenwarsleber Straße. Dies ist im Sinne einer Konzentration der Einrichtungen zur Schaffung eines attraktiven Ortszentrums für die Bürger von Barleben sinnvoll, führt jedoch zu einem Verlust an Wohnruhe auf den angrenzenden Grundstücken südlich der Dahlenwarsleber Straße vor allem in den Erdgeschossen. In einigen Gebäuden ist hier bereits Leerstand von Wohnungen vorhanden. Gleichzeitig bietet die hohe Nutzungsfrequenz einen Lagevorteil für gewerbliche Nutzungen und sonstige Dienstleistungsbetriebe. Es wird daher angestrebt, über die Festsetzung eines Mischgebietes eine Nutzungsmischung in diesem Bereich zu erreichen. Insbesondere die Erdgeschosse sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Hierfür ist die Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und eine Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Die Fläche wird im Bestand auch durch angrenzende gewerbliche Nutzungen (südlich Sanitär- und Heizungsinstallationsbetrieb) geprägt und eignet sich für eine Nutzungsmischung.

Die sonstigen Festsetzungen auf der Fläche orientieren sich am Bestand, der auf den Grundstücken Dahlenwarsleber Straße 1 bis 4 durch eine zweigeschossige, weitgehend geschlossene (abweichende) Bebauung an der Straßenbegrenzungslinie geprägt wird. Auf dem Grundstück Dahlenwarsleber Straße 5 ist ein um 5 Meter hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetztes eingeschossiges Einzelgebäude vorhanden. Der Abstand der baulichen Anlagen von der Südgrenze zu einem Erschließungsweg beträgt mindestens 5 Meter.

zu 4.

Bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 war der Holtenhof abgerissen worden und sollte durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden. Die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes durch den Projektentwickler vorgelegten Planentwürfe entsprachen nicht dem Anliegen einer Neubebauung in Formen, die sich in die Ortsstruktur von Barleben einfügen. Ein Konsens mit dem Vorhabenträger konnte nicht gefunden werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 in Anlehnung an die ehemals vorhandene Bebauung festgesetzt.

Inzwischen hat der Grundeigentümer gewechselt. Ein neuer Bebauungsentwurf wurde vorgelegt, der sich trotz einer Abweichung von der historischen Hofform städtebaulich geordnet in die Ortsstruktur einfügt und den Anforderungen an eine optimale Wohnbelichtung gerecht wird. Dieser Bebauungsentwurf sieht die Errichtung zweier Gebäude in Ost- West- Richtung bis an die Mauer an der Alten Kirchstraße reichend vor. Die Kombination aus an die Straße angebautem Gebäude und zwischenliegender Mauer entspricht der Ortstypik. Die Baugrenzen und die Stellung der baulichen Anlagen wurden diesem Entwurf angepasst. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

5. Durchführung der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, Maßnahmen - Kosten

Die Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes erfordert an öffentlichen Maßnahmen:

- die Herstellung des Fußweges einschließlich der begleitenden Mauern zur Einfriedung der Nachbargrundstücke im Teilgeltungsbereich 2
- die Herstellung des öffentlichen Teils der Stellplatzanlage im Teilgeltungsbereich 1 und die Verbreiterung der Verkehrsanlage durch Herstellung eines Fußweges an der Alten Kirchstraße

Die Maßnahmen sind Bestandteil des Sanierungsprogrammes Ortskern Barleben und werden kostenseitig über die Sanierungsplanung beziffert. Die für die vorstehenden Maßnahmen erforderlichen Grundstücke wurden durch die Gemeinde bereits erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind durch eine Grenzregulierung zwischen den öffentlichen und privaten Flächen im Teilgeltungsbereich 4 (Holtenhof) voraussichtlich erforderlich.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange

- des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)
- der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,

- eine den Anforderungen genügende Verkehrserschließung
- eine geordnete Wasserversorgung, Energieversorgung und Versorgung mit Telekommunikationsleistungen
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserabführung sowie
- einen ausreichenden Feuerschutz (Grundschutz).

Dies ist für das Plangebiet im Bestand gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Belange der Verkehrerschließung sind durch die Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur in geringem Maß betroffen. Der Abbruch des Gebäudes Alte

Kirchstraße 15 ermöglicht die bedarfsgerechte Verbreiterung der Verkehrsanlage der Alten Kirchstraße.

Ver- und Entsorgung

- Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Wasserversorgung.
- Träger der Elektrizitätsversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das E-Netz angeschlossen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Elektrizitätsversorgung.
- Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG Helmstedt. Das Plangebiet ist an das Gasnetz angeschlossen. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Gasversorgung.
- Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG. Für den rechtzeitigen Ausbau des Kommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
- Träger der Abfallbeseitigung ist der Landkreis Börde. Die Belange der geordneten Abfallentsorgung können über das festgesetzte Straßennetz gewährleistet werden.
- Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Das Plangebiet ist bezüglich der Schmutzwasserkanalisation erschlossen. Eine Erweiterung des Netzes ist nicht erkennbar erforderlich.
- Träger der Niederschlagswasserbeseitigung in der Ortschaft Barleben ist der Wolmirstedter Wasser- und Abwasserverband (WWAZ). Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs.6 Nr.7 BauGB).

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB legt fest, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt wird und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird. Die vorliegende Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Barleben ist damit nicht umweltprüfungspflichtig.

Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren gilt bis zu einer Grundfläche von 20.000 m², dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind. Dies trifft auf den vorliegenden Bebauungsplan zu. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft nicht im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Folgende Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

Die Änderungen in den Teilgeltungsbereichen 2, 3 und 4 lassen in den jeweiligen Änderungsbereichen das Maß der baulichen Nutzung, das als Beurteilungsgrundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Baugebieten angenommen werden kann, unverändert bzw. orientieren sich am Bestand. Sie haben damit keine erheblichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Beseitigung der geschützten Gehölze im Teilgeltungsbereich 3 wird im Rahmen der Gehölzschutzsatzung durch Ersatzpflanzungen kompensiert.

Somit verbleibt allein im Teilgeltungsbereich 1 geplante Stellplatzanlage, da hierdurch eine Grünfläche im Umfang von ca. 470 m² verloren geht. Nachfolgend wird daher allein die Teilfläche 5 betrachtet

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes für diese Teilfläche wird das Bewertungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Fläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Soweit Werte und Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild betroffen sind, die über den Biotopwert nicht oder nur unzureichend abgedeckt werden können, wird – zusätzlich zur Bewertung auf der Grundlage der Biotoptypen – eine ergänzende Erhebung der zu ihrer Beurteilung erforderlichen Parameter durchgeführt und die Bewertung verbal-argumentativ ergänzt.

	Bestand im relevanten Teilgeltungsbereich 5	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
AKB	privater Garten (private Grünfläche)	470 m ²	6	2.820
BW	bebaubare Fläche Besonderes Wohngebiet 0,4 x 902 m ²	361 m ²	0	0
VSA	sonstige teilversiegelte Fläche (GRZ Überschreitung) 0,2 x 902 m ²	180 m ²	2	360
AKB	privater Garten auf nicht versiegeltem Anteil 0,4 x 902 m ²	361 m ²	6	2.166
		1.372 m²		5.346

	Planzustand	Flächengröße	Wert/m ² gemäß Bewertungsmodell	Flächenwert
BW	bebaubare Fläche Besonderes Wohngebiet 0,4 x 735 m ²	294 m ²	0	0
VSA	sonstige teilversiegelte Fläche (GRZ Überschreitung) 0,2 x 735 m ²	147 m ²	2	294
PYA	Beet, Rabatte auf nicht versiegeltem Anteil 0,4 x 735 m ²	294 m ²	6	1.764
VS	Verkehrsfläche und Parkplatz	637 m ²	0	0
		1.372 m²		2.058

Ergebnis der Bilanzierung:

Dem ermittelten Ausgangszustand von 5.346 Wertpunkten steht ein Planzustand von 2.058 Wertpunkten gegenüber. Im Plangebiet verbleibt ein Eingriff in den Naturhaushalt im Umfang von 3.288 Wertpunkten. Dieser Eingriff wird in das Ökokonto eingestellt und im Rahmen des Ökokontos kompensiert.

Belange des Gewässerschutzes

Im Plangebiet geht es um die Reinhaltung des Grundwassers. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Die Flächen im Plangebiet sind nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung keine "Vorranggebiete für Wasserversorgung". Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aus den Gründen des Flurabstandes des Grundwasserleiters und der Eigenart der den Grundwasserleiter überdeckenden Bodenschichten als gering eingestuft. Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Grundwasser.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das ist durch den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Belange der Abfallbeseitigung

Im Interesse des Umweltschutzes ist eine geordnete Beseitigung der im Plangebiet entstehenden Abfälle erforderlich. Dies ist durch den Anschluss an die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Börde gewährleistet. Sonderabfälle im Sinne von § 15 Abs. 3 KrW-AbfG, die der Landkreis nach Art und Menge nicht mit den in Haushalten anfallenden Abfällen entsorgen kann, sind gesondert zu entsorgen.

Belange der Luftreinhaltung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen (§ 3 Abs. 4 BImSchG) vermieden werden. Die Änderungen des Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Belange der Luftreinhaltung.

Belange der Lärmbekämpfung

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden.

Auf den betroffenen Teilflächen bestehen Lärmimmissionen durch gebietstypischen Lärm. Dieser entsteht durch die allgemein zulässigen gewerblichen Nutzungen und durch Gemeinbedarfseinrichtungen. Die Wohnqualität in der Straßenzeile südlich der Dahlenwarleber Straße ist durch den Lärm des Zufahrtsverkehrs zur Stellplatzanlage der Mittellandhalle beeinträchtigt. Diese Beein-

trächtigung bleibt jedoch unterhalb der Schwelle schädlicher Umwelteinwirkungen. Planerisch wird hierauf reagiert, indem in diesem Bereich auch andere Nutzungen zugelassen werden, die weniger immissionsempfindlich sind als Wohnnutzungen. Hierdurch wird eine Konfliktvermeidung gefördert.

7. Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Dazu gehören:

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes war den Bürgern Gelegenheit gegeben, Anregungen vorzutragen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht erkennbar.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 11. Änderung und Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 "Ortskern Barleben" stehen die Belange einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Stärkung des Ortskerns als Standort von Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungsbetrieben und öffentlichen Einrichtungen im Vordergrund. Eine erhebliche Beeinträchtigung anderer betroffener Belange, die die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes unvertretbar erscheinen lassen, sind nicht erkennbar. Die Belange der Entwicklung des Ortskerns erfordern die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

9. Flächenbilanz

		<u>Veränderung</u>
• <u>Teilgeltungsbereich 1</u>		
- Gesamtfläche	1.606 m ²	± 0 m ²
- Besondere Wohngebiete	735 m ²	- 167 m ²
- Verkehrsfläche	637 m ²	+ 637 m ²
- private Grünfläche Garten	0 m ²	- 470 m ²
• <u>Teilgeltungsbereich 2</u>		
- Gesamtfläche	1.121 m ²	± 0 m ²
- Besondere Wohngebiete	1.121 m ²	± 0 m ²
• <u>Teilgeltungsbereich 3</u>		
- Gesamtfläche	16.193 m ²	± 0 m ²
- Mischgebiete	15.220 m ²	± 0 m ²
- Verkehrsfläche	973 m ²	± 0 m ²
• <u>Teilgeltungsbereich 4</u>		
- Gesamtfläche	1.966 m ²	± 0 m ²
- Besondere Wohngebiete	1.814 m ²	± 0 m ²
- Verkehrsfläche	152 m ²	± 0 m ²

Gemeinde Barleben, September 2012