

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" der Stadt Aken (Elbe)
in der Fassung vom 15.12.2021**

**STADT AKEN (ELBE)
STADTQUARTIER KÖTHENER STR. 28
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS-
PLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 20
BEKANNTMACHUNG**

Verfahren gemäß § 10 (3) BauGB

15.12.2021

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	4
2.	LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Sonstige Planungen	9
3.2.1	Flächennutzungsplan	9
3.2.2	Sanierungsgebiet "Altstadt Aken"	9
3.2.2	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Aken (Elbe) 2030	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
4.	BESTANDSAUFNAHME	13
4.1	Eigentumsverhältnisse und Grundstücksentwicklung	13
4.2	Aktuelle Nutzung/städtebauliche und naturräumliche Situation	13
4.3	Verkehrerschließung	14
4.4	Stadttechnische Erschließung	15
4.5	Umweltbelange (Umweltschutzgüter, Natur und Landschaft)	15
5.	PLANUNGSKONZEPT	17
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	18
5.3	Verkehrskonzept	18
5.4	Planungsalternativen	19
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG	20
6.1	Vorhabenbeschreibung	20
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise	22
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	23
6.4	Grünordnung	23
6.5	Verkehrerschließung	24
6.6	Immissionsschutz	24
6.7	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	26
6.7.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	26
6.8	Brandschutz	26
6.9	Hochwasserschutz	27
7.	STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG	29
8.	ABFALLENTSORGUNG/BODENSCHUTZ	30

9.	DENKMALSCHUTZ	31
10.	BAUGRUND	33
11.	KAMPFMITTEL	34
12.	FLÄCHENBILANZ	34
13.	PLANVERWIRKLICHUNG	34
13.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	34
13.2	Kostentragung	34
13.3	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	35
14.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
14.1	Umweltauswirkungen (Umweltschutzgüter, Natur und Landschaft)	35
14.2	Wirtschaft	37
14.3	Ortsbild	37
14.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	37
15.	VERFAHRENSVERMERK	38

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Entlang ehemals bedeutender Handelswege, wie der Köthener Straße, wurden in der Vergangenheit Gebäude immer wieder überformt und in der Gründerzeit häufig als mehrgeschossige Mietwohnhäuser mit Ladengeschäften im Erdgeschoss errichtet. Als Bestandteil der historischen Stadtstruktur Akens stellen sie sich gegenwärtig in Teilen der Köthener Straße als imageprägend für den Stadteindruck im Sinne einer historisch überkommenen Haupteinkaufsstraße dar.

Der geschichtliche Wert des Altstadtensembles von Aken (Elbe), zu welchem die Köthener Straße gehört, führte unter anderem dazu, dass die Altstadt 1992 als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde. Seit dem verfolgt die Stadt Aken (Elbe) das Ziel, durch die Sanierung der öffentlichen Infrastruktur, aber auch von öffentlichen und privaten Gebäuden eine Innenstadtbelebung zu erreichen. Die Erfolge von mehr als 25 Jahren Stadtsanierung sind im Hinblick auf den Erhaltungszustand der Gebäude, von Ausnahmen abgesehen, offenkundig, wenngleich jedoch ein starker Wandel des Einkaufsverhaltens, aber auch die altersbedingte Aufgabe inhabergeführter Geschäfte fortwährende Problemstellungen bedeuten, die einer mittelfristigen Lösung zuzuführen sind. Resultierender Leerstand kann aus Sicht der Stadt Aken (Elbe) nur durch Umnutzung bzw. den Abbruch und anschließende Neuinvestitionen nachhaltig vermindert werden.

In diesem Kontext steht auch die Entwicklung eines Grundstücks mit dem nach jahrelangem Leerstand von der Wohnungsgenossenschaft Aken eG (WG Aken eG) erworbenen Wohn- und Geschäftshaus Köthener Straße 28. Die WG Aken eG beabsichtigt an dieser Stelle der historischen Altstadt ein den heutigen Anforderungen entsprechendes Wohnprojekt zu verwirklichen. Diese Investition beruht auf der ungebrochenen Nachfrage nach neu gebautem bzw. qualitativvoll saniertem Wohnraum in der Altstadt. Der Wohnungsneubau und damit verbundene Zuzug von Menschen, ist gerade zur Erhaltung und Entwicklung einer lebendigen Altstadt mit einem entsprechenden Angebot an Wohn-, Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen für die Stadt Aken (Elbe) wichtig. Die vorliegende Planung ist ein Teil der Bemühungen der Stadt, das (Wohn-)Baulandangebot im Stadtgebiet möglichst vielgestaltig zu qualifizieren und an die derzeitige Marktsituation anzupassen.

Die WG Aken eG hat den Abbruch der Altbebauung bereits durchgeführt. Auf dem Grundstück sollen zwei Wohngebäude und Nebengelasse sowie zugehörige KFZ-Stellplätze errichtet werden, wovon für das baulückenschließende Gebäude entlang der Köthener Straße mit Datum 19.10.2020 bereits die Baugenehmigung erteilt wurde. Ebenfalls Gegenstand der Bauantragsstellung war das rückwärtige Wohngebäude, welches aber durch die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einen Teilablehnungsbescheid erfuhr. Letzteres resultierte aus den für den Standort nicht erfüllbaren Kriterien des Einfügungsgebotes gemäß § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Dem rückwärtigen Baukörper stehen demnach in Bezug auf eine nach § 34 BauGB zu erteilende Baugenehmigung öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegen, welche im Wesentlichen daraus resultieren, dass es sich um ein in der "zweiten Reihe" geplantes Wohngebäude, hinter den straßenseitigen Gebäudeneubau handelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Vorhaben Grundstück Bestandteil eines größeren, von der Köthener Straße, Fischerstraße, Poststraße und Weberstraße begrenzten rechteckigen Häuserkarrees ist, welches durch geschlossene Bauweise und Bebauung des vorderen straßenseitigen Grundstücksteils mit durchgängiger vorderer Baulinie geprägt ist. Die Innenhofsituation wird im Anschluss an die straßenseitige Bebauung durch zahlreiche Nebengebäude sowie Grünflächen geprägt, welche gärtnerisch genutzt werden.

Wohnnutzungen in diesem inneren Quartiersbereich sind nur in geringer Zahl vertreten. Insofern ist ein Wohngebäudeneubau im Blockinneren, hinter dem vorderen, zur Erschließungsstraße hin ausgerichteten Wohnhaus Köthener Straße 28, ohne Anschluss an das Vorderhaus und in der Tiefe des Grundstücks eingerückt, eine Grundstücksnutzung, die mit Blick auf die nähere Umgebung als heranzuziehendem Maßstab für die Zulässigkeit eines Vorhabens, nach den Regularien des § 34 Abs. 1 BauGB nicht dem sogenannten Einfügungsgebot zu entsprechen vermag. Abzustellen ist hierbei insbesondere auf den im § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB verwendeten Begriff der "Grundstücksfläche, die überbaut werden darf". Hiermit ist die konkrete Größe der Grundfläche der baulichen Anlage und ihre räumliche Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung gemeint. Es geht also um den Standort im Sinne des § 23 Abs. 4 BauNVO (BVerwG, Beschluss vom 13.05.2014 – 4B38/13 -, Rn. 8, juris), bei dem die Bebauungstiefe des Grundstücks in Verbindung mit der begehrten Nutzung überschritten wird. Im vorliegenden Fall sind dies die in der maßgeblich näheren Umgebung vorhandenen faktischen Baugrenzen, woraus resultiert, dass eine rückwärtige Wohnbebauung sich unter den Einfüfungskriterien des § 34 Abs. 1 BauGB schon deshalb als unzulässig darstellt, weil im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke überwiegend Nebenanlagen vorhanden sind, welche sich als prägend für die Gesamtsituation darstellen. Hinzu tritt die angestrebte dreigeschossige Bebaubarkeit, welche derzeit ebenfalls ohne Vorbild im rückwärtigen Grundstücksbereich anzutreffen ist, wengleich das Höhenprofil insgesamt, auch mit Blick auf die rückwärtigen Nebennutzungen, nicht in jedem Fall der begehrten Höhenentwicklung widersprechen würde.

Auch wenn es beim Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB weniger um Einheitlichkeit als um Harmonie bestellt ist, hindert es im vorliegenden Fall den Vorhabenträger daran, sein Vorhaben über ein "einfaches" Baugenehmigungsverfahren umsetzbar werden zu lassen, da bodenrechtlich beachtliche Spannungen mit Blick auf die Nachbarnutzungsverhältnisse begründet werden können. Beispielsweise könnte die auf den Innengrundstückflächen der angrenzenden Flurstücke ausgeübte gärtnerische Nutzung sowie Erholung der Anwohner durch die Zulassung eines dreigeschossigen Wohngebäudes gestört werden.

In dieser Hinsicht ist auch die beabsichtigte Erweiterung quartiersinnenliegender Stellplätze für das gegenständliche Vorhaben zu den bereits im Quartiersinnenbereich vorhandenen, rückwärtig zur benachbarten Sparkassennutzung liegenden Stellplätze ein Umstand, der sich mit Blick auf die bestehende Umgebungsbebauung nicht zwangsläufig in dieser Form weiterentwickelbar zeigen muss. Hierdurch entstehende bodenrechtliche Spannungen im Verhältnis zu den ansonsten vorhandenen Grundstücksnutzungen könnten aber über das Konfliktlösungsinstrument eines Bebauungsplanes bewältigt werden.

Resultierend aus den vorstehend genannten Sachverhalten wird das Erfordernis begründet, die mit der gewollten Nutzung sich im Blockinnenbereich potenziell ergebenden, bodenrechtlich bewältigungsbedürftigen Spannungen zu bewältigen. Als Konfliktlösungsinstrument wird durch die Stadt Aken (Elbe) im vorliegenden Fall der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB gewählt. Der Stadt Aken (Elbe) geht es darum, dem Gebot der Rücksichtnahme für die Umgebungsnutzungen des plangegegenständlichen Grundstücks insofern Beachtung zu schenken, als dass Belästigungen für die unmittelbare Umgebung vermieden, die konkrete Schutzwürdigkeit der im Einwirkungsbereich der neuen baulichen Anlagen liegenden Grundstücke und ihrer Bewohner sachgerecht beurteilt werden und hieraus ein für das Einzelvorhaben angemessen städtebaulich ausgestaltetes Konzept entwickelt wird, welches fernerhin Basis einer guten nachbarschaftlichen Koexistenz werden kann. Beabsichtigt ist also, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein sich in den Quartiersmaßstab baulich einfügendes, dreigeschossiges Wohngebäude mit entsprechender Freiraumsituation errichten zu können, unter Beachtung der städtebaulich-grünräumlichen Situation und einer Verkehrserschließung mit kurzen Wegen.

Darüber hinaus wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Stadtquartier Köthener Straße 28" notwendig, um die ständig steigende Nachfrage auch nach altengerechtem Wohnen im Stadtgebiet Aken (Elbe) befriedigen zu können, woraus sich die hiesigen baulichen Aktivitäten zur Bereitstellung entsprechenden Wohnraums begründen. D. h., es werden Planfestsetzungen erforderlich, welche auf die aktuell gewollte, städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zugeschnitten sind. Dabei handelt es sich um einen innenentwicklungsorientierten Projektansatz in der Form, dass die Regelungen des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB auf der Grundlage eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB zum Tragen kommen können.

Letzteres resultiert daraus, dass es sich mit Blick auf das vorliegende Plangebiet zweifelsfrei entlang des Straßenzuges Köthener Straße um einen Grundstücksteil in brachliegender Form handelt, welcher den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereiches vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Innenentwicklung zugerechnet werden kann.

Fazit:

Aus den zuvor genannten, zu bewältigenden grundstücksbezogenen Rahmenbedingungen und der Notwendigkeit des Ausgleichs unterschiedlicher Interessenslagen in diesem Zusammenhang wird es erforderlich, für die bestehende städtebauliche Fehlstelle im Bereich der westlichen Köthener Straße, im Sinne eines Stücks "Stadtreparatur", einen Bebauungsplan als Steuerungsinstrument für eine ausgewogene Betrachtung aller Fragen der Einfügung des zukünftigen Bauensembles mit seinen Nutzungsansprüchen in die stadträumliche Situation aufzustellen. Hierzu gehört auch die Klärung der Erschließungsanforderungen. So wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Aken (Elbe) planungsrechtlich unterbreitet.

Für die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Vorhabenträgerin, die WG Aken eG, Dessauer Chaussee 72 in 06385 Aken (Elbe), einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei der Stadt Aken (Elbe) gestellt. Der Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) hat für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 16.04.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt in der historischen Altstadt. Es wird begrenzt im Osten durch die Köthener Straße, im Norden durch die Bebauung Köthener Straße 29 und 30, im Westen durch den Hausgarten der Bebauung Markt 4 und im Süden durch die Hof-, Garten- und Nebengelassflächen der Bebauung Weberstraße 69, 70, 71 und 72. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" umfasst das Grundstück Gemarkung Aken, Flur 12, Flurstück 18/271. Mit einbezogen wurden die Grundstücksteile des vorgenannten Flurstücks mit zwischenzeitlich erteilter Baugenehmigung, da das Gesamtvorhaben, welches dem Bebauungsplan seinen Namen gibt, in städtebaulicher Einheit zu betrachten ist.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt ca. 0,14 ha. Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes beträgt ca. 0,10 ha. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt:

- *im Norden durch die Flurstücke 18/268, 18/269 sowie 18/270, Flur 12, Gemarkung Aken;*

- *im Osten* durch das Flurstück 2095, Flur 12, Gemarkung Aken der Köthener Straße;
- *im Süden* durch die Flurstücke 643/18, 644/18, 645/18, 646/18 und 648/18, alle Flur 12, Gemarkung Aken und
- *im Westen* durch gärtnerisch genutzte Flächen im Bereich des Flurstücks 18/94, Flur 12, Gemarkung Aken.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Aken (Elbe) ist kreisangehörige Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Die Stadt Aken (Elbe) ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160) und dem Sachlichen Teilplan Daseinsvorsorge (STP DV) zum Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) – STP DV - vom 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Grundzentrum. Grundzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt Aken (Elbe), einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß Ziel 3 Nr. 12 STP DV. Die Abgrenzung des Grundzentrums Aken (Elbe) ist in der Beikarte B.2 zum STP DV festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb dieser Abgrenzung. Die nächst gelegenen Mittelzentren sind Bernburg und Köthen (Anhalt), das nächst gelegene Oberzentrum ist die Stadt Dessau-Roßlau.

Darüber hinaus wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005 auch durch den Sachlichen Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" ersetzt. Dieser Plan besitzt für die städtebauliche Zielstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Relevanz.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bebauungspläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP ST 2010 G 12). Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigentlichen örtlichen Bedarf hinaus, soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion, hat sich den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen, so auch für das Wohnen.

Aken (Elbe) gehört zum ländlichen Raum Sachsen-Anhalts.

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan vor (REP A-B-W 2018).¹ Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg besitzt die Planungsinhalte Raumstruktur, Standortpotenziale, Technische Infrastruktur und Freiraumstruktur. Mit Rechtskraft des Regionalen Entwicklungsplanes A-B-W 2018 im April 2019 ersetzt dieser gemeinsam mit dem vorstehend genannten Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge, Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" vom 27.03.2014 (in Kraft getreten am 26.07.2014), den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Im Regionalen Entwicklungsplan wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz ausgewiesen. Das bedeutet, dass bei einem Extremhochwasser oder beim Versagen der Hochwasserschutzanlagen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden können. In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Darüber hinaus soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens, einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Zusammenfassend können aus den vorgenannten regionalplanerischen Festsetzungen keine sich ergebenden negativen Auswirkungen oder Einschränkungen in Bezug auf die Inhalte des vorliegenden Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" erkannt werden. Die Stadt Aken (Elbe) geht davon aus, dass es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Eine landesplanerische Abstimmung ist demzufolge nicht erforderlich.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Aken (Elbe) als Gemischte Baufläche ausgewiesen. Eine Änderung oder Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist weder geplant, noch erforderlich. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan Aken entwickelt (s. a. Kapitel 3.3).

3.2.2 Sanierungsgebiet "Altstadt Aken"

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im ehemaligen Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

¹ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 14.09.2018, in Kraft seit 27.04.2019

"Altstadt Aken" der Stadt Aken (Elbe). Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Aken" gemäß § 142 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Satzung der Stadt Aken (Elbe), die in der Sitzung des Stadtrates vom 30.01.1992 beschlossen wurde (Beschluss Nr. 162-16/92). Die Satzung wurde am 05.08.1992 im Amtsblatt (Akener Nachrichtenblatt Nr. 53) ortsüblich bekanntgemacht.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung für den Teilbereich "Gebiet westlich der Köthener Straße/südlich der Burgstraße, ohne die westlich an die Straße Philippsburg angrenzenden Grundstücke" wurde mit der 1. Sanierungsaufhebungssatzung vom 16.05.2019 durch den Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) beschlossen (Beschluss Nr. 463-44/19). Die Sanierungsaufhebungssatzung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Aken (Elbe) vom 21.08.2019 (9. Ausgabe des Jahres 2019) rechtskräftig. Damit ist für das im hiesigen Bebauungsplan gegenständliche Grundstück Köthener Str. 28 (Gemarkung Aken, Flur 12, Flurstück 18/271) gemäß § 154 Absatz 3 BauGB die Ausgleichsbetragspflicht entstanden.

3.2.2 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Aken (Elbe) 2030

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Stadtumbaugebietes Aken (Elbe), Stadtgebiet I "Erweiterte Altstadt", welches zwischenzeitlich in den neuen Programmbereich "Lebendige Zentren" bezüglich der Städtebauförderung überführt wurde. Zudem ist der Bereich Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Aken (Elbe) ISEK 2030 (Beschluss des Stadtrates vom 01.12.2016, Beschluss Nr. 237-23/16). Die Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des ISEK Aken (Elbe) 2030.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Aken (Elbe) vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Aken (Elbe), welcher das vorliegende Plangebiet erfasst, wurde am 04.03.2011 genehmigt und ist am 20.05.2011 rechtswirksam geworden. Für den Bereich des Plangebietes vorliegenden Bebauungsplanes sind gemischte Bauflächen Darstellungsgegenstand des Flächennutzungsplanes. Somit wird der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

In diesem Zusammenhang ist die planungsrechtliche Einordnung der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Aken (Elbe) wesentlich, steht diese doch ursprünglich im Zusammenhang mit dem Planungserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes (vgl. Ausführungen hierzu unter Kapitel 1.). Dementsprechend liegt das Plangebiet gegenwärtig im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die

überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2, 2. Halbsatz BauGB darf zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) benannten Gebiete, beurteilt sich nach § 34 Abs. 2 BauGB die Zulässigkeit des Vorhabens allein danach, ob es nach der BauNVO in einem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Die Eigenart der näheren Umgebung, welche durch die vorhandene Bebauung geprägt wird, lässt sich entlang der Köthener Straße und der den Markt begrenzenden Bebauung als Mischgebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO benennen.

Aufgrund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Aken (Elbe) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), als sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB auf. Letzteres bezeichnet einen Bebauungsplan, der in seinem Plangeltungsbereich nicht sämtliche, im § 30 Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf den Festsetzungskontext außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes als gegeben anzusehen. In diesem (Teil-)bereich richtet sich die Zulässigkeit, insbesondere bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit brachliegenden Flächen (Wiedernutzbarmachung von Flächen) von weniger als 20.000 m² Grundfläche handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfüllt sind, da der Geltungsbereich nur eine Größe von 1.326 m² umfasst. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder dem Landesrecht unterliegt, wird nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Gleichwohl sind die Umweltbelange zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berührt werden.

Für die Anwendung und Ausgestaltung des vorliegenden Planverfahrens sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für die Stadt Aken (Elbe) als auch den kooperierenden Vorhabenträger. Hierdurch kommt die investorenfreundliche Haltung der Stadt Aken (Elbe) zum Ausdruck, das durchaus berechnete Interesse des Vorhabenträgers, aber auch der Stadt Aken (Elbe) selbst, an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.

Wie vorstehend ausgeführt, handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1 1. Halbsatz BauGB. Unter die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgt sind. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 BauGB bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereichs vermittelt, welcher bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich. Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verpflichtet sich der Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist. Diese wird im Durchführungsvertrag, gemeinsam mit den im Rahmen der Durchführung zulässigen Nutzungen, auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt.

Im Zusammenhang mit der zu diesem Bebauungsplanverfahren vorlaufenden Bauantragstellung für das Gesamtvorhaben und der eingangs zu dieser Begründung erwähnten Baugenehmigung sowie der Teilablehnung, wurde bereits eine sanierungsrechtliche Genehmigung für das Gesamtvorhaben nach § 145 Abs. 1 Satz 2, in Verbindung mit § 144 BauGB, für den Abriss des Wohnhauses Köthener Str. 28 erteilt. Ebenfalls erfolgte im vorstehend genannten Kontext die Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung für den Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses Köthener Str. 28, mit Blick auf die archäologische Relevanz am Standort in der Altstadt Aken (Elbe).

Die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan potenziell ausgelösten Konflikte im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und benachbarte Nutzungen werden durch die Einbeziehung der relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich sowie gutachterliche Untersuchungen im Sinne des Ordnungs-, Vorsorge- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit der Umsetzung des Vorhabens als gewahrt angesehen werden.

Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn- und Freiflächennutzungen sowie Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse und Grundstücksentwicklung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich für den Vorhabenstandort des Wohnprojektes "Stadtquartier Köthener Straße 28" im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft Aken eG, Aken (Elbe).

Den Durchführungsvertrag zur vorhabenbezogenen städtebaulichen Planung wird die Stadt Aken (Elbe) mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss schließen (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Das beabsichtigte Bauvorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Akener Innenstadt.

4.2 Aktuelle Nutzung/städtebauliche und naturräumliche Situation

Das Plangebiet als Teil des Altstadtquartiers, welches von den Straßenzügen Köthener Straße, Markt, Fischerstraße, Poststraße und Weberstraße umschlossen wird, besaß ursprünglich entlang der Köthener Straße ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Satteldach, in geschlossener Bauweise, mit einem sich entlang der südlichen Grundstücksgrenze unmittelbar anschließenden, ebenfalls zweigeschossigen Anbau, allerdings mit Flachdach. Diese Gebäudesubstanz wurde in der Vergangenheit bis auf Straßenniveau abgebrochen. Das Grundstück zeigt sich gegenwärtig als ruderalisierte Innenstadtbrache und damit als Fehlstelle im vorbeschriebenen Altstadtquartier. Das von den vorstehend genannten Straßen umschlossene Altstadtquartier weist eine geschlossene ein- bis viergeschossige Bebauung auf.

Im Erdgeschoss vieler Gebäude in der Köthener Straße und am Markt befinden sich kleinteilig strukturierte Geschäfte mit Handels- und Dienstleistungsangeboten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. In der Poststraße und der Weberstraße finden sich gewerbliche Nutzungen in vereinzelter Form. Hier dominiert das Wohnen. Viele Grundstücke haben neben ihrer straßenseitig orientierten Hauptbebauung rückwärtige Nebengebäude, vereinzelt auch zum Wohnen genutzt und überwiegend Nutz- und Erholungsgärten im Quartiersinnenbereich.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzen die Grundstücke Köthener Straße 29 und 30. Das zweigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude Köthener Straße 29 weist neben seinem straßenseitigen Hauptgebäude eine nahezu vollständig, einen Innenhof vierseitig umschließende Bebauung auf. Das viergeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude Köthener Straße 30 wird im rückwärtigen Bereich auf den Flurstücken 18/268 und 18/269 geprägt durch Garagen und Stellplätze für die im Erd- und 1. Obergeschoss befindliche Filiale der Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld.

Die vorgenannte Stellplatzanlage grenzt direkt an das Plangebiet, so dass hierüber die Anbindung des Vorhabengrundstückes an das öffentliche Straßennetz erfolgen wird. Zu diesem Zweck wurde eine Grunddienstbarkeit als Wege- und Überfahrtsrecht für die Flurstücke 18/230, 18/268 und 18/269, Flur 12, Gemarkung Aken grundbuchlich (dauerhaft) gesichert.

Westlich an die gegenwärtige Brachfläche des Vorhabengrundstückes grenzt der Haus- bzw. Nutzgarten des Grundstücks Markt 4, mit entsprechenden Rasen- und Gehölzstrukturen an. Auf südlicher Seite schließen die Grundstücke der Köthener Straße 27a sowie der Weberstraße 69, 70, 71 und 72, mit ihren zum Teil hochgradig überbauten Grundstücksflächen in Form von Nebengebäuden bzw. Nebengelassen, aber auch Nutzgärten im rückwärtigen Grundstücksbereich an.

Das Vorhabengrundstück stellt sich gegenüber den Nachbargrundstücken, sofern nicht direkt an Baustrukturen angrenzend, mit einem Metall-Bauzaun eingezäunt dar. Aufgrund der Brachflächennutzung kommt es zuweilen zu illegalen Ablagerungen von Müll und Unrat. In der Gesamtheit kann man von einer städtebaulichen Fehlstelle im Innenstadtbereich von Aken (Elbe) sprechen, welche mit vorliegendem Bebauungsplan eine Reparatur und deutliche Aufwertung erfahren soll.

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind aufgrund der devastierten Situation der Vergangenheit als anthropogen überprägt zu bezeichnen und nur sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig. Das Plangebiet kann insgesamt als in seinen natürlichen Eigenschaften dauerhaft irreversibel verändert beschrieben werden; die spärlich vorhandenen Biotopstrukturen sind als Spontanvegetation auf angeschüttetem Abbruchmaterial und einer kleinen Fläche mit Scherrasen anzusprechen, beides häufig auftretende und leicht und zeitnah ersetzbare Biotoptypen. Strukturreicher stellt sich das westliche Umfeld mit den dortigen Hausgärten dar, die teilweise auch Gehölze aufweisen.

4.3 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt bislang über die Köthener Straße. Die für das Vorhaben als erforderlich erachteten Stellplätze sollen zukünftig im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen werden. Fuß- oder Radwege sind nicht Gegenstand des Vorhabengebietes. Entlang der Köthener Straße befindet sich beidseitig ein Fußweg entlang der Gebäudefassaden. Für

den ruhenden Verkehr werden hier Parktaschen als öffentliche Parkflächen vorgehalten.

Die Köthener Straße wird von Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) durchfahren. Eine Haltestelle im Nahbereich des Plangebietes existiert am Markt. Damit ist der Wohnstandort optimal an den ÖPNV angebunden.

4.4 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnischen Erschließungen in Form von Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation sind im Bereich der Köthener Straße befindlich und somit für das Vorhabengrundstück gesichert. Das Plangebiet kann damit an das bestehende städtische Kanalsystem angeschlossen werden. Der vorhandene Abwasserkanal verfügt über ausreichende Kapazitäten, um die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen aufnehmen zu können.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser soll gemäß § 79b Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) auf dem Grundstück versickern. Alternativ ist ein Anschluss der Wohngebäude an den städtischen Regenwasserkanal im Bereich der Köthener Straße möglich.

Fazit:

In der Gesamtheit betrachtet ist das Plangebiet des Bebauungsplanes medientechnisch vollständig erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegender Bauleitplanung realisieren zu können, wird eine Neuverlegung verschiedener Ver- und Entsorgungsleitungen als Hausanschlussleitungen erforderlich. Die konkreten Anschlussbedingungen werden bei Bedarf im Rahmen entsprechender Antragstellungen festgelegt.

4.5 Umweltbelange (Umweltschutzgüter, Natur und Landschaft)

Gemäß § 13 a BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung eine Umweltprüfung nicht erforderlich, sofern die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist vorliegend der Fall, der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst lediglich rd. 1.000 m², der gesamte vorhabenbezogene Bebauungsplan rd. 1,40 ha.

FFH-Gebiete und andere Schutzgebiete von europäischem oder nationalem Rang sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung vorhanden. Anhaltspunkte für Auswirkungen auf die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Gebiete von gemeinschaftlichem Interesse (s. o.) sind nicht gegeben, sodass auf eine Voruntersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann. Ebenfalls sind keine Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten bekannt. Weder im Plangebiet noch in der Nähe sind Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht vorhanden, besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht zu finden. Durch die Planung werden erkennbar auch keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

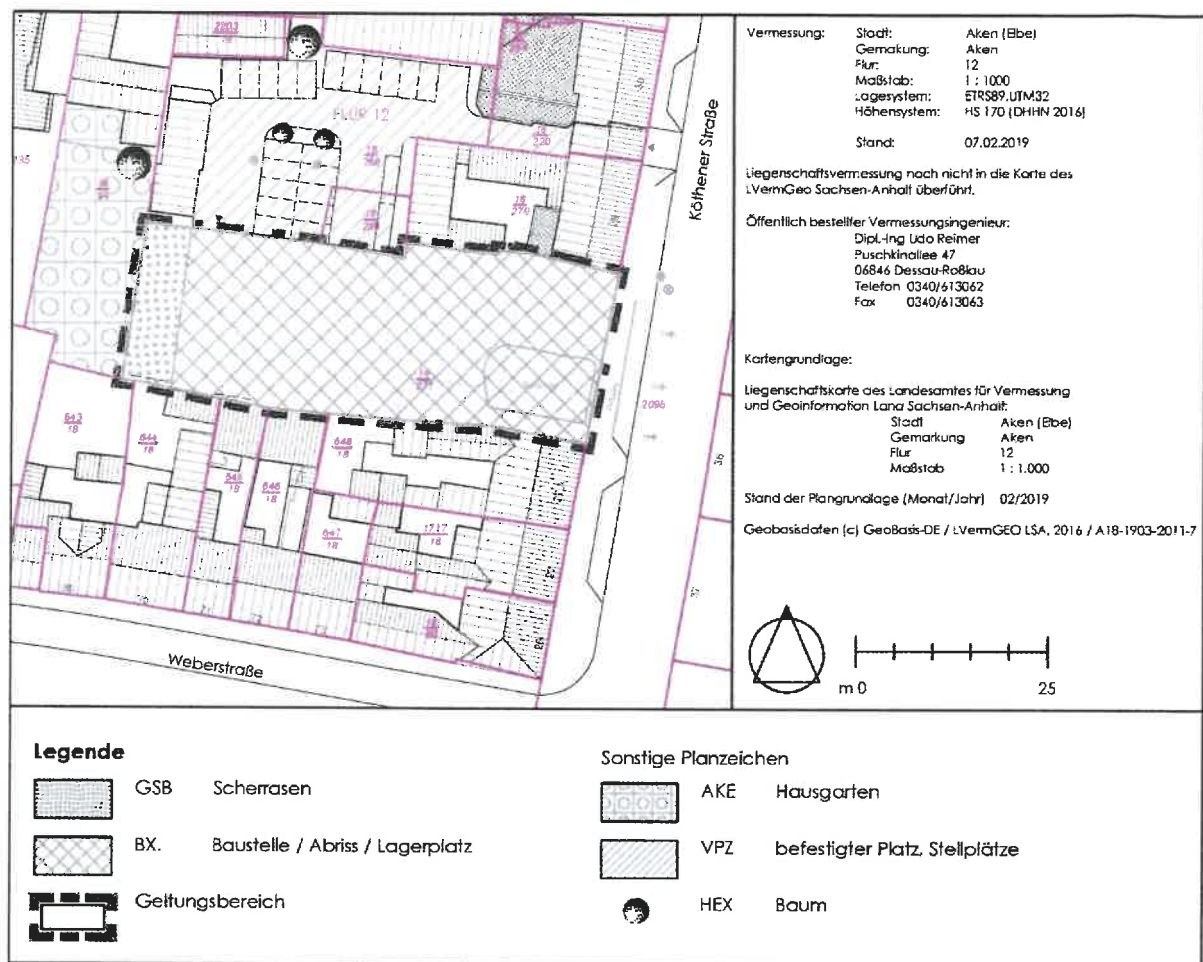
Im Plangebiet sind alle Umweltschutzgüter, wie Schutzgüter des Naturhaushaltes, anthropogen überprägt bis irreversibel verändert und entsprechend in ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit als stark eingeschränkt bis nahezu funktionslos zu bezeichnen. Das Gelände ist dem verstädterten Altstadtsiedlungsbereich zuzuordnen, dementsprechend bestehen auch in den Nachbarschaften zum Teil hochgradig überbaute Grundstückssituationen. Insgesamt bietet der Anblick einen devastierten Charakter, was sich besonders im Gegensatz zu den sanierten bzw. in Sanierung befindlichen Wohngebäuden und deren intensiv gepflegten Freibereichen negativ bemerkbar macht.

Auch nach dem Gebäudeabriss dominieren im Plangeltungsbereich (wie im bebauten Umfeld) noch naturferne, flächenintensive und bodenbeanspruchende Nutzungen. Verbindende Biotopstrukturen zur umgebenden Landschaft sind wegen der Lage im zentralen Bereich des Siedlungskörpers nicht vorhanden. Lediglich nach Westen schließen an den Plangeltungsbereich begrünte Flächen und Hausgärten an, die quasi das "Hinterland" der Bebauung von Weberstraße und Fischerstraße bilden. Als faunistischer Lebensraum ist der Plangeltungsbereich insgesamt als unbedeutend einzuschätzen. Es liegen keine Hinweise auf potenzielle Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor, so dass auf eine intensive Untersuchung diesbezüglich verzichtet werden kann.

Im Plangeltungsbereich wurden die aufstehenden Gebäude abgetragen, eine Tiefenenttrümmerung ist bisher nicht erfolgt. Keller, Fundamentreste und Abrissmaterial sind auf der Fläche noch vorhanden, lediglich im Westen besteht eine kleine Rasenfläche. Bäume oder sonstige Gehölze sind nicht vorhanden, zerklüfteter Bauschutt wurde augenscheinlich teilweise im Gelände verteilt, teilweise aufgehäuft. Der Boden ist durch das Befahren mit Baumaschinen verdichtet, stellenweise ist es zu spontaner Besiedelung mit Ruderalfluren gekommen.

Die Gärten in der westlichen Nachbarschaft werden als Hausgärten genutzt und sind mit Rasenflächen, Zier- und Nutzpflanzen, Obst- und Ziergehölzen und einigen Koniferen gestaltet. Größere alte Baumbestände sind dort nicht anzutreffen. Nach Norden schließt sich ein mit Beton-Verbundsteinpflaster befestigter Innenhof an, der neben einer Garagenzeile auch Stellplätze bereithält. Eine nennenswerte Begrünung ist dort nicht vorhanden. Nach Süden wird der Plangeltungsbereich durchgängig von den rückwärtigen Mauern der Bebauung an der Weberstraße (Nebengebäude in den rückwärtigen Grundstücksbereichen) gebildet. Dort befinden sich einige Löcher im Mauerwerk, dahinterliegende Nester o. ä. wurden bei Begehungen im Sommer 2020 nicht entdeckt, ebenso wurden keine ein- oder ausfliegenden Vögel beobachtet. Die Fläche wird regelmäßig von Katzen frequentiert, die von Löchern im unteren Bereich des Mauerwerkes sowie von den offenen Seiten her auf das Grundstück gelangen können.

Da sich alle durch das Vorhaben mit einer neuen Nutzung überplanten Bereiche in einem hochgradig überprägten, gestörten und naturfernen Zustand befinden, kann die aktuelle Habitateignung insgesamt als gering und am ehesten für siedlungsgewohnte Arten und Kulturfolger geeignet beschrieben werden, die auch in der Umgebung überall anzutreffen sind und ausweichen können. Für die heimische Tierwelt attraktiver ist die westliche Umgebung, vor allem wenn in den dortigen Hausgärten heimische Gehölze vorhanden sind.



Biotoptypen

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadt-sanierungsstrategie der Stadt Aken (Elbe). Es besteht für den vorliegenden Plangeltungsbereich die Notwendigkeit, das Erscheinungsbild, welches die Anziehungskraft für potenzielle Neubewohner/Neunutzer im gegenwärtigen Zustand herabsetzt, neu zu ordnen und damit störende und latent die öffentliche Ordnung gefährdende Erscheinungsbilder zu beseitigen. Entsprechend erfolgte bereits in der Vergangenheit für die Neunutzung des Standortes eine um-

fassende Auseinandersetzung mit diesem Standort sowie die Entwicklung unterschiedlicher Ideen zur wohnbaulichen Aufwertung. Erst die Möglichkeit des Grunderwerbs des Schlüsselgrundstücks durch den Investor eröffnete die Möglichkeit zu einer Neubewertung und schließlich Neuordnung im Plangeltungsbereich zu kommen.

Die Neuordnung des Standortes zur Stärkung des Wohnens in der Akener Altstadt soll unmittelbar mit wohnumfeldaufwertenden Maßnahmen korrespondieren. Dabei geht es darum, die Wohnlage für ältere Menschen barrierearm herzurichten und in diesem Zuge sowohl Wohnangebote selbst wie auch eine adäquate Erschließung derselben entsprechend vorzusehen. Gleichzeitig sollen aber auch Wohnangebote für unterschiedliche Altersklassen und Lebensentwürfe entstehen, welche der Marktnachfrage entsprechen und Angebote für den Mietwohnungsmarkt unterschiedlicher Interessengruppen darstellen.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Einen wesentlichen Anteil zur Herausbildung einer neuen Wohnadresse hat neben den infrastrukturellen Rahmenbedingungen auch eine anspruchsvolle Begrünung des Plangebietes im Zusammenhang mit der Ausrichtung des Baufeldes. Damit ist gemeint, dass eine innere Durchgrünung in Form einer repräsentativen Freianlage, auch in Verbindung mit der Begrünung der Wegeverläufe gewollt ist. Einzelne Bäume sollen im zur Verfügung stehenden Platzangebot jahreszeitlich besondere Aspekte hervorbringen.

Maßnahmen zum Ausgleich der bei der Durchführung des Vorhabens zu erwartenden Eingriffe werden aufgrund der Charakteristik des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Damit kommen Festsetzungen zur Grüngestaltung primär ortsgestalterisch begründet daher.

5.3 Verkehrskonzept

Für die Entwicklung eines möglichst hohen Wohnwertes ist eine möglichst geringe Verkehrsbelastung von elementarer Bedeutung. Entsprechend wird eine verkehrsorganisatorische Neuordnung im Plangebiet dahingehend angestrebt, dass lediglich für den vermieteten Bedarf entsprechende Stellplätze für den ruhenden Verkehr bereitgestellt werden, wobei nicht jede Wohneinheit im Rahmen des angestrebten Wohnprojektes einen Stellplatz benötigen wird.

In Verbindung mit den benachbarten Stellplätzen der Sparkassenfiliale gelingt es insbesondere auch an den Wochenenden, im Sinne einer Mehrfachnutzung der Stellplätze, den zu erwartenden Besucherverkehr durch das Vorhaben abzudecken. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden, im Bereich der Köthener Straße vorhandenen öffentlichen Parkplätze sollen von ihrer Anzahl her erhalten bleiben und somit durch das Vorhaben nicht berührt werden.

In Bezug auf den öffentlichen Personennahverkehr ergeben sich aufgrund der Neuordnung im Plangebiet keine Optionen für geänderte Linienführungen.

5.4 Planungsalternativen

Aufgrund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Ergebnis des Teilablehnungsbescheides modifizierten Bebauungssituation für den rückwärtigen Grundstücksbereich sowie der im Grunde konsensualen Sicht seitens des Planungsträgers, hinsichtlich der Notwendigkeit, einen innerstädtischen Brachflächenstandort beseitigen zu wollen, stellen sich für die Stadt Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung der Grundstückssituation nicht.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher im Ergebnis des Aufstellungsbeschlusses und des Teilablehnungsbescheides für die im rückwärtigen Teil des Vorhabengrundstücks gelegene Wohnbebauung weiterentwickelt und an die örtlichen Gegebenheiten angepasst wurde, bildet die Basis für eine rechtsverbindliche bauliche und eine freiraumbezogene Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes.

Für die mit dem hiesigen Bebauungsplan beabsichtigte Erweiterung der Wohnnutzung im Plangeltungsbereich stellt die Stadt Aken (Elbe) den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im überwiegenden Gemeinwohlinteresse auf. Ein Verzicht auf die vorliegende Planung oder Teile davon würde zu einer weiteren Anspannung der Wohnungssituation, insbesondere auch für die ältere Generation und zu zwangsweisen Umzügen in benachbarte Städte führen, um derartige innenstadtbasierende Angebote wahrnehmen zu können. Damit entstünde absehbar ein Beitrag, der das Sozialgefüge in der Stadt Schaden nehmen lassen würde, was vom Stadtrat nicht gewollt ist.

Darüber hinaus sieht die Stadt Aken (Elbe) auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche der Vorhabenträger als beachtlich anzusehen hat. Dieses drückt sich insbesondere aus in der Bereitstellung eines erforderlichen Umfangs an vermietbarer Wohnfläche, im Verhältnis zu den gerade im Verlauf der Köthener Straße zusätzlich zu leistenden Aufwendungen, mit Blick auf die Sanierungsziele der Stadt Aken (Elbe), aber auch in Verbindung mit den am Markt erzielbaren Quadratmeterpreisen bei Mieteinnahmen.

Die Chance, mit dem antragstellenden Vorhabenträger diese Innenstadtbrache mit der von ihm vorgegebenen Form der wohnbezogenen Nachnutzung imageaufwertend und für ein positives Erscheinungsbild in dieser Lage der Akener Innenstadt auszugestalten, soll nicht vertan werden. Insofern stellen sich aus der Charakteristik des Vorhabens, auch mit Blick auf die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als informelle Planungsvorgabe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, Planungsalternativen mit Blick auf die gewollten städtebaulichen Ziele für die Stadt Aken (Elbe) nicht.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DER PLANUNG

6.1 Vorhabenbeschreibung

Die WG Aken eG beabsichtigt im Bereich des Grundstücks des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein dreigeschossiges Wohngebäude rückwärtig, von der Bebauung entlang der Köthener Straße abgesetzt, zu etablieren. Hierfür wird ein Baugebiet mit der Zweckbestimmung "Wohngebäude" festgesetzt. Die Gebäudenutzung sowie die Wohnumfeldgestaltung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Neubau des dreigeschossigen Wohngebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss, direkt angrenzend an die Köthener Straße. Der im rückwärtigen Bereich des Grundstücks gelegene Solitärbaukörper wird in Bezug auf seine Erdgeschossebene gegenüber dem Baukörper entlang der Köthener Straße abgesenkt errichtet, um das in Richtung Quartiersinnenbereich abnehmende Höhenprofil in Bezug zu den hier befindlichen Baukörpern aufzugreifen und damit den städtebaulichen Maßstab zu wahren. Bestandteil dieses Wohngebäudeneubaus sind sechs Wohneinheiten zwischen 75 m² und 85 m² Wohnfläche. Das Wohngebäude erhält ein Flachdach sowie in Richtung Westen ausgestellte Balkonanlagen.

Im Bereich der hochbaulich nicht in Anspruch genommenen Grundstücksflächen soll eine begrünte Außenanlage mit entsprechenden Zugangswegen sowohl zum im Vorhaben- und Erschließungsplan gegenständlichen Wohngebäude als auch zur rückwärtigen Erschließung des an der Köthener Straße stehenden Wohngebäudes entstehen. Abstellräume für Hausmüll und Wertstoffcontainer sowie Fahrräder werden in das Freiraumensemble integriert. Hierin eingeschlossen ist eine Rampeanlage für die Erschließung der barrierefreien Wohnungen im Wohngebäude Köthener Straße 28.

Das zukünftige Wohngebäude im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll über eine Grundfläche von rd. 229 m² verfügen. Es wird flach gegründet und in massiver Bauweise errichtet. Die Oberkante des Fertigfußbodens soll im Zugangsbereich auf Geländeneiveau liegen. Die Dachausbildung wird als bekiestes Flachdach, mit einer maximalen Attikahöhe von + 9,00 m über Gelände, wie im Vorhaben- und Erschließungsplan ersichtlich, ausgebildet. Es entsteht somit kein profilüberragender Baukörper in zweiter Reihe, so dass die Bebauung entlang der Köthener Straße und Weberstraße weiterhin den städtebaulichen Maßstab bestimmt.

Durch die Anordnung des Baukörpers ist es möglich, eine gute Kommunikation zwischen Innen- und Außenwohnbereich aufzubauen. Trotz der im Westen teils grundstücksbegrenzend gelegenen, als Carportanlage ausgebildeten Stellplatzanlage ist es ein wesentliches Ziel, mittels Eingrünung derselben, die, in dieser Himmelsrichtung grünräumlich geprägte Umgebung auch mit Bezug zum Gebäude möglichst umfangreich wahrnehmen zu können (Fassadenbegrünung mit Rankgehölzen). Dies gilt eingeschränkt auch für die Abstandsflächensituation zur südlichen Grundstücksgrenze hin, welche mit einer anspruchsvol-

len Begrünung des vorhandenen Freiraumes durchaus auch in die Wohnbereiche hinein wirksam werden kann. Die weiteren Abstandsflächenregelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nehmen Bezug auf die örtlichen Verhältnisse und die anzutreffenden Bauweisen und kommen im Übrigen in nachbarschützender Art daher.

Diese prinzipiellen Überlegungen zur städtebaulichen Einordnung zugrunde gelegt, besteht das Ziel des Vorhabens darin, die urbane Dichte im Sinne der üblichen Baustrukturen mit der neuen Nutzung aufzugreifen, jedoch neu zu interpretieren und damit das Leben in Gemeinschaft, mit sozialem Austausch und guter Nachbarschaft zu fördern. Die in Teilen barrierefreie Gestaltung der Wohnungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bringt die Notwendigkeit mit sich, drei Behindertenstellplätze im Bereich der Stellplatzanlage vorzusehen. Dieser Auflage aus der Baugenehmigung für das unmittelbar an der Köthener Straße stehende Wohngebäude entspricht der Vorhaben- und Erschließungsplan. Darüber hinaus werden 11 weitere Stellplätze für Mieter der beiden Wohnhäuser vorgesehen. Sie können entsprechend dem konkreten Bedarf angemietet werden.

Die Erschließung des rückwärtigen Wohngebäudes kann sowohl über das unmittelbar an der Köthener Straße stehende Wohnhaus, aber genauso über das mittels entsprechender Grunddienstbarkeit gesicherte Geh- und Fahrrecht über die nördlich benachbart gelegenen Flurstücke 18/230 und 18/268, im Bedarfsfall auch über das Flurstück 18/269, alle Flur 12, Gemarkung Aken, erfolgen. Für diese, auch für den anliegerbezogenen Fahrverkehr zu nutzende Relationen hat die Stadt Aken (Elbe) eine gutachterliche Untersuchung zum Lärmimmissionsschutz² mit Blick auf angrenzende schützenswerte Bereiche erarbeiten lassen. Hierzu konkret wird auf das Kapitel 6.6 "Immissionsschutz" verwiesen.

Somit ist die vollständige Erschließung für alle relevanten Verkehrsarten für das Wohnhaus im Plangeltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes in ausreichender Form gegeben.

Für das anfallende Niederschlagswasser bestehen Versickerungsmöglichkeiten im Bereich der das Wohnhaus umgebenden Freiflächen. Sollte dies nicht ausreichend sein, ist die Errichtung von Unterflurversickerungsanlagen möglich. Alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, Niederschlagswasser anteilig oder insgesamt in den Regenwasserkanal der Köthener Straße abzuleiten. Eine weitere Möglichkeit wäre eine Rigolenversickerung.

Soll nicht verunreinigtes, von Wohngrundstücken anfallendes Regenwasser mittels einer Flächen-, Mulden- oder Mulden-Rigolenversickerung ordnungsgemäß beseitigt werden, so ist dies erlaubnisfrei. Geschieht die Versickerung über eine Rigolen-/Sickerbox- oder Schachanlage, so ist dies nur für das von Dachflächen anfallende Regenwasser erlaubnisfrei. Für das von Hofflächen anfallende Regenwasser, das über eine Rigole/Sickerbox oder einen Schacht versickert

² Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Str. 28" der Stadt Aken (Elbe), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 24.11.2020

wird, ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich entsprechend § B. 9 und 46 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA'3) i. V. m. § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Die Erlaubnisfreiheit entbindet jedoch nicht von der Pflicht der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers entsprechend § 79b Abs. 1 WG LSA. Das Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Aus diesem Grund ist bei Regenwasserauffang- und -sammelanlagen (Regentonnen, etc.) ein Notüberlauf in eine Versickerungsanlage nachzuschalten. Von einer ordnungsgemäßen Beseitigung des Regenwassers kann ausgegangen werden, wenn die Anlagen entsprechend den Grundsätzen des DWA Arbeitsblattes 138 geplant, gebaut und betrieben werden.

Hinweis:

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durch entsprechende Untersuchungen standortkonkret (unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138) nachzuweisen.

Im Hinblick auf die Hausmüll- und Wertstoffentsorgung werden die Sammelbehälter für Müll und Wertstoffe an den Abholtagen an der Köthener Straße bereitgestellt.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes hält die Stadt Aken (Elbe) nicht für erforderlich. Hier gilt auch fernerhin das Einfügungsgebot gemäß § 34 BauGB. Für den Bebauungsplan wird somit weder die Art noch das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da aufgrund der Bestandssituation für die Stadt Aken (Elbe) hierzu kein weiterer Regelungsbedarf besteht. Es ist allerdings in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass gemäß § 6 Abs. 2 BauO LSA³ etwaige Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Soweit nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Ebenso wird im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bauweise festgesetzt. Die Stadt Aken (Elbe) sieht vorliegend aufgrund der Bestandssituation, welche sich auf absehbare Zeit baukörperlich nicht verändern dürfte, hierzu keinen Handlungsbedarf. Außerdem wird die gebietsprägende städtebauliche Eigenart der Altstadt mit ihrer geschlossenen Blockrandbebauung durch die ergänzenden

³ BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch § 71a des Gesetzes vom 18.11.2020 (GVBl. LSA S. 660)

Vorschriften des § 34 BauGB und die bestehende Denkmalschutzgesetzgebung (denkmalgeschützter Stadtgrundriss) geschützt und festgeschrieben.

Hinweis:

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 07.07.2020 (GVBl. LSA S. 372, 373) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplangebiet wird mit Blick auf die städtebauliche Prägnanz und unter Bezugnahme auf die gewünschte städtebauliche Neuordnung, eine Baulinie zur Köthener Straße hin festgesetzt. Die Baulinie reflektiert dabei auf den ortsbildprägenden Straßenzug in überkommener Form. Dies geschieht über die vollständige Grundstücksbreite, da dies als städtebaulich zwingend notwendig erachtet wird. Durch die Festsetzung der Baulinie besteht im Bebauungsplangebiet nicht die Gefahr, die Undurchführbarkeit bzw. die Unzweckmäßigkeit von Grundrisslösungen herbeizuführen.

6.4 Grünordnung

Zur städtebaulichen Gliederung werden neben Anpflanzungen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Bereichen von Stellplätzen, Mindeststandards zur Begrünung festgesetzt. Die Neuanlage von Vegetationsflächen, insbesondere für die Eingrünung der Wohnanlage sowie die hierbei zu berücksichtigenden Retentionserfordernisse zur Oberflächenwasserabführung sind dabei zu beachten. Alle notwendigen Befestigungsflächen, wie die Zuwegungen und die Stellplätze sollen nur soweit wie notwendig versiegelt werden, so dass an Ort und Stelle möglichst viel Oberflächenwasser aufgenommen werden kann.

Während zur Köthener Straße hin mit einer neuen Bebauung perspektivisch die Wiederherstellung einer geschlossenen Gebäudeflucht beabsichtigt ist, soll das im rückwärtigen Grundstücksbereich liegende Gebäude freistehen. Im Gebäudeumfeld sollen Grünflächen gestaltet werden, für die Baum- und Strauchanpflanzungen auf rd. 25 % der Flächen festgesetzt werden. Zur Eingrünung der überdachten Stellplätze nach Westen hin wird eine Rankanpflanzung festgesetzt, um hier eine optische Abschirmung gegenüber den dort anliegenden Gärten zu erreichen. Für die Auswahl geeigneter standortheimischer Gehölze enthält der Plan eine Artenliste und Hinweise zu Größen und Qualitäten, auf Koniferen soll generell verzichtet werden.

6.5 Verkehrserschließung

Die Vorhabenträgerin wird den durch das Vorhaben bedingten Umfang an Anpassungen vorhandener öffentlicher wie privater Verkehrsanlagen übernehmen, d. h., Anpassungen im Zufahrtsbereich sowie im Bereich der Zuwegungen zu den Hauseingängen. Das schließt auch sämtliche grundstücksquerenden Wege und Zufahrten ein. Hierzu werden im Durchführungsvertrag entsprechende Vereinbarungen zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Aken (Elbe) geschlossen.

Unter den vorgenannten Rahmenbedingungen ist es möglich, verbindliches öffentliches Baurecht, bei gesicherter verkehrlicher Erschließung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. Vorhaben- und Erschließungsplan entstehen zu lassen. Die grundbuchliche Sicherung der Geh- und Fahrrechte, wie obenstehend bereits erwähnt, ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits vollzogen worden.

Die Zufahrten und grundstücksquerenden Wege sind entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen zu bemessen und zu befestigen. Eine Vollversiegelung dieser Zufahrts- bzw. Zugangswege wird gegenwärtig nicht angestrebt.

Die Stellplätze wurden in ihrer Anzahl, entsprechend der Vermietungsrahmenbedingungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermittelt.

Das temporäre Abstellen von gewerblichen Fahrzeugen (Lieferfahrzeugen usw.) kann auf den für den Fahrverkehr befestigten Flächen der Köthener Straße erfolgen. Die Befahrung der Hofsituation durch Lieferfahrzeuge (> 3,5 t) ist durch die eingeschränkte Durchfahrtshöhe im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses Köthener Straße 30 nicht möglich. Näheres hierzu (z. B. Unterhaltungspflichten, Zufahrtsbeschränkungen usw.) werden, wie vorstehend genannt, im Durchführungsvertrag geregelt. Das gilt auch für die Erreichbarkeit von Feuerwehr und Rettungsdiensten entsprechend des für das Baukörperensemble erstellten Brandschutzkonzeptes. Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Bei der Gestaltung der Wegeverbindungen sind auch für Zufahrtswege auf Privatgrundstücken die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und um die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umweltauswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Demgemäß wurde zum hiesigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung ein Schalltechnisches Gutachten⁴ beauftragt. Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan war insbesondere die durch die Nutzung der geplanten Anwohnerstellplätze zu erwartenden Emissionsbelastungen für den Bereich benachbarter, schutzwürdiger Nutzungen. Dabei erfolgte die Beurteilung der Geräuschsituation zusätzlich zur Beurteilung der benachbarten Wohnnutzungen am Tage auch für die unmittelbar angrenzenden Freiflächen (Hausgärten). Ein Schutzanspruch dieser Flächen in der Nachtzeit war unter Beachtung der maßgebenden Regelwerke für den Gutachter nicht abzuleiten.

Um die Größenordnung der zukünftig auftretenden Geräuschbelastungen im Rahmen des Vollzuges des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschätzen zu können, erfolgte die Beurteilung der Geräuschsituation in Anlehnung an die Regelungen der TA Lärm.⁵ Da der Gutachter im Ergebnis seiner Berechnungen eine Überschreitung des für Allgemeine Wohngebiete maßgeblichen Immissionsrichtwerts für Maximalpegel in der Nachtzeit (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) durch Einzelereignisse, wie PKW-Türenschnellen, Kofferraumklappen etc. feststellte, erfolgte zusätzlich zur Berechnung der freien Schallausbreitung ein Rechengang mit teilweise bzw. vollständig eingehausten Stellplätzen, sogenannten Carport-Anlagen. Bei der Verwirklichung dieser "aktiven" Lärmschutzmaßnahmen kann sichergestellt werden, dass für benachbarte schützenswerte Nutzungen kein Immissionsbeitrag durch die Stellplatznutzung einschließlich ihrer Zufahren in unzuträglicher Weise hervorgerufen wird. Es konnte im Gutachten aufgezeigt werden, dass unter Berücksichtigung der betrachteten Lärmschutzmaßnahmen die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarwohnnutzungen deutlich unterschritten werden bzw. die relevanten maßgeblichen Bezugspegel gerade erreicht werden.

Der Gutachter weist darauf hin, dass durch die Errichtung der Lärmschutzmaßnahmen im Bereich der PKW-Stellplätze, insbesondere für die an die geplanten Stellplätze angrenzenden Hausgärten, ebenfalls eine Reduzierung der durch die Stellplatznutzung verursachten Emissionen zu erwarten ist. Dabei beträgt die Unterschreitung der jeweiligen Orientierungs-/Immissionsrichtwerte an den untersuchten Aufpunkten sowohl am Tage als auch in der Nacht jeweils 6 dB oder mehr. Damit trifft das sogenannte Irrelevanzkriterium auch am Tage für die an die geplanten PKW-Stellplätze angrenzenden Hausgärten zu.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass der jeweils maßgebliche Orientierungswert an den betrachteten Aufpunkten bzw. den Hausgärten durch die bereits vorhandenen, dem vorliegenden Plangebiet benachbarten Stellplätze

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Str. 28" der Stadt Aken (Elbe), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 24.11.2020

⁵ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

ausgeschöpft wird, ein relevanter Immissionsbeitrag im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm bzw. eine messbare Pegelerhöhung durch die Nutzung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan betrachteten PKW-Stellplätze der Anwohner hingegen ausgeschlossen werden kann.

Auch aus der näheren und weiteren Umgebung stellen sich für die Stadt Aken (Elbe) des Weiteren keine Gefahren dar, die auf Belästigungen oder Störungen hinweisen würden, welche von außen einwirken und dem Charakter der beabsichtigten Nutzung zuwiderlaufen. Dies betrifft auch die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gartenzonen der an die Weber- und Fischerstraße angrenzenden Grundstücke, welche den Schutzanspruch Allgemeiner Wohngebiete (§ 4 BauNVO) besitzen und somit in Koexistenz zu den Nutzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes etabliert bleiben können (s. o.).

Auch gehen von der Art der Grundstücksnutzung im Vorhaben- und Erschließungsplan, einschließlich der temporären, rückwärtigen Erschließung durch die Grundstücksanlieger mit PKW, keine die Wohnruhe in den Wohngebäuden selbst beeinträchtigenden Emissionen aus. Auch von sonstigen weiter entfernten Straßenverbindungen sind aufgrund der Entfernung und/oder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus keine negativ wirkenden, zu prognostizierenden Belegungsstärken als Immissionsbelastungen auf das Plangebiet zu erwarten, die zu einer Überschreitung der in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau genannten Orientierungswerte für Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO führen würden.

Das Schalltechnische Gutachten ist als Anhang Bestandteil dieser Bebauungsplanbegründung.

6.7 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.7.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist laut Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld keine Altlastenverdachtsfläche (ALVF) zu verzeichnen.

6.8 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 ergibt sich für Wohn- und Mischgebiete mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h. Die dauerhafte Gewährleistung dieses Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Aken (Elbe) bereitzustellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Für das Gebäudeensemble Köthener Straße 28 wurde im Vorfeld der hiesigen Planung ein Brandschutzkonzept gutachterlich erarbeitet, welches der Brandschutzstelle des

Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorliegt. Dieses ist mit seinen Maßgaben beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes nachzuweisen. Auf Grundlage der vorliegenden Risikoanalyse und des Brandschutzbedarfsplanes (2017) der Stadt Aken (Elbe) ist im Bereich der Köthener Straße (Haus-Nr. 26) eine Löschwassermenge von 82 m³/h gewährleistet (Unterflurhydrant, Nr. 258); im 300m-Radius sind weitere Löschwasserentnahmestelle vorhanden. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Brandschutzstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld sowie der Freiwilligen Feuerwehr Aken abzustimmen. Hierzu ist der Brandschutzstelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein bestätigter schriftlicher Nachweis vorzulegen (§ 15 BauVorIVO LSA und DVGW-Arbeitsblatt W 405).

Für die rückwärtige Bebauung ist der Zugang für Rettungskräfte durch Feuerwehr und Sanitätsdienst jederzeit zu gewährleisten. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und vorzuhalten. Die als 2. Rettungsweg vorgesehenen Anleiterstellen sind von Bewuchs weitestgehend frei zu halten. Innerhalb der Anlagen ist eine extensive Begrünung vorzuhalten und ständig zu kontrollieren. Hoher Bewuchs oder sonstige Unregelmäßigkeiten sind umgehend zu beseitigen.

Hinweis:

Bei Vorlage eines verbindlichen Bauantrages können zur Verwirklichung brandschutztechnischer Belange aufgrund der Bauvorlage weitergehende Maßnahmen festgelegt werden, z. B. der gewaltlose Zugang für die Feuerwehr.

6.9 Hochwasserschutz

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" befindet sich außerhalb der nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich von Aken (Elbe). Die Stadt Aken (Elbe) liegt im Hochwassergefahrenbereich der Elbe. Zum Schutz des Siedlungsgebietes wurde der Wasserlauf der Elbe durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet. Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund seiner Höhenlage und der Nähe zur Elbe in einem deichgeschützten Gebiet. Bei extremen Hochwasserlagen bzw. bei Deichbruch ist er jedoch von Überflutung betroffen. Der Standort gilt deshalb als überschwemmungsgefährdet. Da Hochwasserschutzanlagen keine absolute Sicherheit garantieren können, kann es beispielsweise zu Deichbrüchen oder Überströmungen in vermeintlich sicheren Gebieten kommen, sobald das Hochwasserereignis größer ausfällt als das Bemessungshochwasser, welches der entsprechenden Schutzanlage zugrunde gelegt worden ist.

Den Karten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz (LHW) ist zu entnehmen, dass sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" zwar außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich befindet, aber im Hochwassergefahrenbereich der Elbe und damit in einem Bereich liegt, in dem von einem signifikanten Hochwasserrisiko auszugehen ist. Dabei handelt es sich um ein Gebiet mit Hochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen.⁶ Derzeitige Risikogebiete i. S. d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bzw. § 78b Abs. 1 WHG sind in den Bauleitplänen zu vermerken. Nachfolgend wird zum besseren Verständnis ein Auszug der Hochwassergefahrenkarte für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes abgedruckt.



Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200/HQextrem), Quelle: Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (LHW), ohne Maßstab.

⁶ Quelle: <http://www.geocms.com/webmap-lsa/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html>

Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen. Eine Bebauung in potenziellen Überschwemmungsbereichen wird damit nicht in Frage gestellt, aber das Risiko soll dargestellt werden und zu entsprechenden Maßnahmen anregen. Maßnahmen zur baulichen Anpassung an das Überschwemmungsrisiko können beispielsweise hochwasserangepasste Bauausführungen von Gebäuden sein. Zudem sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung im Rahmen des Vollzuges des Vorhabens vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" geeignete Maßnahmen zur vorbeugenden Abwehr von Hochwasserschäden zu treffen. Ein Vermerk wird als Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht.

Die Kennzeichnung soll dazu beitragen, dass sowohl Behörden und andere öffentliche Stellen im Genehmigungsverfahren als auch die Bauherren vor den Gefahren im Fall eines Bruchs der nahegelegenen Hochwasserschutzanlage zu warnen und auf eine hochwasservorsorgende sowie schadensvermeidende Bauweise und Nutzung von baulichen Anlagen zu drängen.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLISSUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Zusammenhang mit dem Wohngebäudebau an der Köthener Straße verlegt und damit durch das Gebäude hindurch verlaufend, in den rückwärtigen Grundstücksbereich geführt. Dies trifft für sämtliche Systeme der technischen Infrastruktur zu. Die benötigten Kapazitäten für das Wohnbauvorhaben sind spezifisch zu ermitteln. Insofern wird für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung für den Gesamtstandort Voraussetzung sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung den zuständigen Versorgungsträgern einzureichen. Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an bereits vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu den vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

Ergänzend wird auf die Ausführungen des Kapitels 4.4 verwiesen.

Hinweis:

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Wasserhaltungsarbeiten erforderlich werden, so ist für das Heben und Ableiten des Grundwassers im Vorfeld eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde (§§ 8, 9 WHG) einzuholen.

8. ABFALLENTSORGUNG/BODENSCHUTZ

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld zu überlassen. Sonderabfälle (z. B. kontaminierter Bauschutt oder Boden) sind in Eigenverantwortlichkeit des Erzeugers ordnungsgemäß zu entsorgen. Das nicht vermeidbare Abfallaufkommen aus dem Errichten sowie dem Betreiben von Betriebsanlagen ist ausschließlich über berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten und zu beseitigen.

Die Verwertung (Entsorgung und Wiedereinbau) von Bodenmaterial erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)". Der gesamte Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt wurde durch Runderlass in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt. Dieser Leitfaden ersetzt die bisherige Anwendung der LAGA in Sachsen-Anhalt.

Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht überschreiten.

Hinweis:

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AVV) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) zu entsorgen sind.

Nach § 8 der GewAbfV sind die bei dem Vorhaben anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.

Sollte eine Getrenntsammlung auf der Baustelle technisch (fehlender Platz o. ä.) oder wirtschaftlich (hohe Verschmutzung, geringe Menge o. ä.) nicht möglich sein, sind die Gründe dafür zu dokumentieren und auf Verlangen der unteren Abfallbehörde vorzulegen. Anfallende Abfallgemische sind in diesem Fall einer Vorbehandlungsanlage (Gemische, die überwiegend Kunststoffe,

Metalle oder Holz enthalten) oder einer Aufbereitungsanlage (Gemische, die überwiegend Beton, Ziegel, Fliesen oder Keramik enthalten) zuzuführen.

Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung gegebenenfalls eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul "Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen", Teil II, Pkt. 1.2 "Bodenmaterial", einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges und bautechnisch geeignetes Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht aus Altlastverdachtsbereichen stammt.

Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

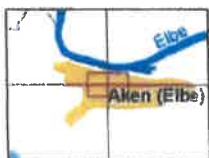
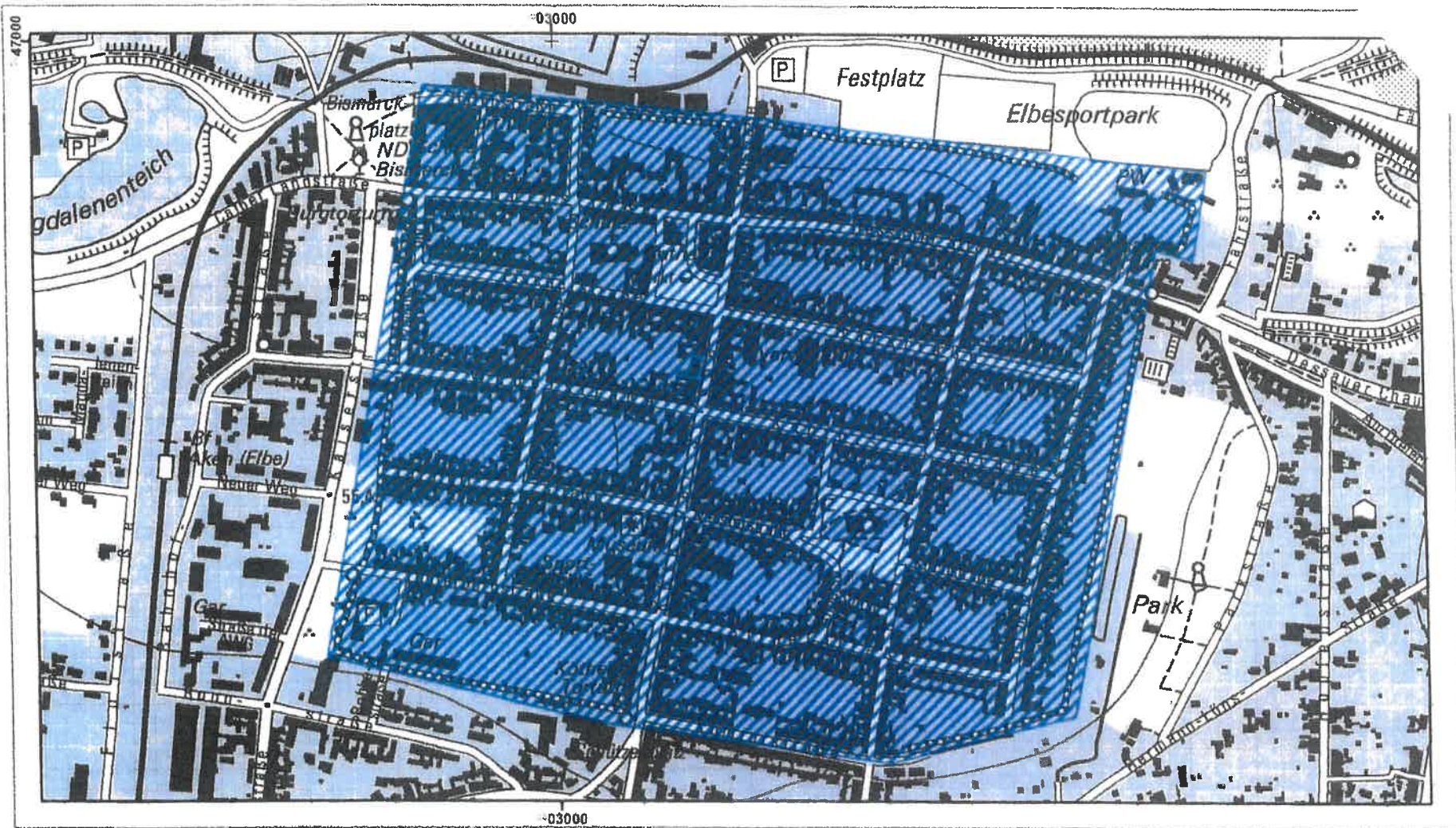
Weiterhin wird bezüglich der geplanten Wohnnutzung/-bebauung hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.


Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt Nr. 20 vom 06.11.1997.

Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die bereitgestellten Entsorgungsbehältnisse an der Köthener Straße an den Abholtagen direkt aufnehmen. Im Anschluss sind diese auf das Wohngrundstück zurückzuführen.

9. DENKMALSCHUTZ

Der Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im Bereich der historischen Altstadt Akens, welche als archäologisches Kulturdenkmal anzusehen ist. Die Ausdehnung ist auf dem nachfolgenden Kartenauszug (DTK 10) durch Schraffur kenntlich gemacht.



	Maßstab 1:5.556 Lagestatus 110 / EPSG: 31468
	0 37,9 75 150 225 300 Meter
Datum 12.10.2018 Ersteller Marina Monz	

Kartierung archäologisches Kulturdenkmal Innenstadt Aken (Kernbereich)

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt
Landesmuseum für Vorgeschichte | Richard-Wagner-Str. 9, 08114 Halle (Saale)



Der Denkmalcharakter ist durch Teildokumentationen bewiesen. Ortskerne sind demnach Zeugen geschichtlicher und besiedlungsgeschichtlicher Entwicklung. In ihren Böden sind Überreste volkskundlicher und handwerklicher Tätigkeit verwahrt, sodass sie kulturell-künstlerische Bedeutung besitzen. Das Gewicht für die Schutzgründe der Altstadt ist beachtenswert. Das archäologische Kulturdenkmal besitzt überregionale Bedeutung, weil Aken (Elbe) aufgrund seiner Lage an der Elbe stets über weitreichende Handelsbeziehungen verfügte. Der Niederschlag dieser Handelsbeziehungen hat sich in Resten im Boden erhalten. Durch Umbauten, Neubauten - infolge von Bränden, Kriegseinwirkungen etc. - ist der Erhaltungszustand von Altstädten regelmäßig als teilweise gestört einzustufen. Altstädte die, wie Aken (Elbe), vom Mittelalter bis zur Neuzeit besiedelt wurden, sind stets mehrphasig und verfügen über ein hohes Maß an Komplexität. Die Besonderheit des Denkmals ist gegeben. Für das öffentliche Interesse besitzt es beachtliche Bedeutung.

Für den Abbruch des ehemaligen Wohn- und Geschäftshauses Köthener Straße 28 wurde durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, vertreten durch die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt. Auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nach § 14 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Land Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801), Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu belassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen.

10. BAUGRUND

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes, mit Blick auf dessen Vornutzung, keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass aufgrund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive bestandener Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechend neu hinzutretende bauliche Nutzungen zu gewährleisten.

Daher wird in jedem Fall empfohlen, vor neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und die im Ergebnis der Baugrundsituation angetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld teilt mit, dass in dem oben genannten Baugrundstück mit mittleren höchsten Grundwasserständen von ca. 3,80 m unter Geländeoberkante zu rechnen ist.

11. KAMPFMITTEL

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit durch das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Bitterfeld für nicht erforderlich gehalten. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

12. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28"	0,14 ha	100,00%
Überbaubare Fläche "Wohngebäude"	0,03 ha	21,43%
Baufläche außerhalb des V+E-Planes	0,04 ha	28,58%
Private Erschließungs- und Nebennutzflächen	0,02 ha	14,28%
Anwohner- und Besucherstellplätze	0,03 ha	21,43%
Private Grünflächen	0,02 ha	14,28%

13. PLANVERWIRKLICHUNG

13.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Realisierung der Planung kann ohne eine umfassende Neuordnung der Grundstücksgrenzen realisiert werden.

Das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) und das besondere Vorkaufsrecht durch Satzung (§ 25 BauGB) kommt nicht zur Anwendung.

13.2 Kostentragung

Durch die Wahl des Planverfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan ergeben sich für die Stadt Aken (Elbe) aus gegenwärtiger Sicht keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Herrichtung notwendiger Erschließungsanlagen, vom Vorhabenträger zu übernehmen sein werden.

13.3 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Aken (Elbe) nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Aken (Elbe) im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

14.1 Umweltauswirkungen (Umweltschutzgüter, Natur und Landschaft)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, hier wird auf die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB abgestellt. Wenn die maßgebliche Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m² bleibt, muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG⁷ nicht angewendet werden, weil der Eingriff bereits vor Durchführung der hiesigen Bauleitplanung als zulässig gilt. Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst nur 1,40 ha und erfüllt damit die o. g. Voraussetzungen. Außerdem werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben oder Vorhaben, die schwere Unfälle nach sich ziehen könnten, vorbereitet und schädliche Auswirkungen auf Schutzgebiete, Schutzobjekte oder Schutzgüter sind nicht erkennbar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat insgesamt eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Der sehr geringe Anteil der Vegetationsflächen ist für die innerstädtische Lage im Kontext der historischen Entwicklung entlang der Köthener Straße repräsentativ und durch die jahrhundertelange anthropogenen Überformung geprägt. Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine signifikante Verschlechterung des aktuellen Zustands der Umweltgüter oder der Schutzgüter des Naturhaushaltes am Standort mit sich, der nach wie vor hauptsächlich durch befestigte Flächen und die baulichen Überreste im Untergrund bestimmt wird.

Die gegenwärtig einzige begrünte Fläche im westlichen Plangeltungsbereich wird als Rasen gepflegt, es handelt sich um einen häufig auftretenden, leicht und kurzfristig ersetzbaren Biotoptyp ohne besondere Naturhaushaltsfunktionen. Nach gegenwärtiger Vorhabenplanung soll diese Fläche zukünftig für Stellplätze dienen, dafür werden an anderer Stelle neue Grünbereiche geschaffen. Mit erheblichen Auswirkungen oder Eingriffsfolgen ist nicht zu rechnen.

Mit Auswirkungen auf die nach Westen anschließenden Hausgärten ist nicht zu rechnen. Die angestrebte neue Nutzung wird hinsichtlich der Intensität und des Störpotenzials im Wesentlichen dem im hiesigen Innenstadtbereich bereits herr-

⁷ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundes-Naturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)

schenden Zustand entsprechen. Lediglich während der Bauphase wird es verstärkt zu Lärm, Erschütterungen, Staub u. ä. baubegleitenden Erscheinungen kommen, so dass mit erheblicher Verschlechterung des faunistischen Lebensraums an der hiesigen Bebauungsrandlage nicht zu rechnen ist.

Im Plangebiet bestehen aktuell wegen des Störpotenzials und mangels geeigneter Strukturen nur geringe Lebensraumqualitäten. Mit den neuen Nutzungen wird es nicht zu erheblichen, darüber hinaus gehenden Verschlechterungen kommen. Die im Umfeld vorhandenen, wesentlich besser mit Versteck- und Unterschlupfmöglichkeiten, Brut- und Nistplatz- sowie Nahrungsangeboten ausgestatteten Strukturen, wie der Gehölzbestand im Norden und die weiteren anliegenden Freiflächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und können ihre Funktionen für den Naturhaushalt weiter erfüllen.

Artenschutzbelange werden aus gegenwärtiger Sicht nicht berührt. Sie sind allerdings unmittelbar beim Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten. Im Bedarfsfall sind dann für das Einzelvorhaben geeignete Maßnahmen im Benehmen mit der zuständigen Behörde zu beachten.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohn- sowie Freiflächennutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, werden die städtebaulichen Orientierungswerte für Mischgebiete, vergleichbar mit der aktuellen Situation, für die hinzutretenden Wohnnutzungen festgesetzt.

Mit der geplanten baulichen Nutzung kommt es zu einer mäßigen Neuversiegelung bzw. dauerhaften Inanspruchnahme von Grundflächen und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird weiterhin an Ort und Stelle erfolgen können.

Vor dem Hintergrund der durch die Vornutzung hervorgerufenen starken Veränderungen und Eingriffe in den Boden und wegen der räumlich sehr geringen Ausdehnung, ist mit weiteren signifikanten Auswirkungen für die Boden- und Bodenwasserhaushaltsfunktionen nicht zu rechnen. In diesem Sinne günstig werden sich zukünftig nur teilversiegelte, wasserdurchlässige Oberflächen und begrünte Flächen auswirken.

Erhebliche Auswirkungen auf das Siedlungsbild werden durch das Vorhaben nicht zustande kommen, da hier in Orientierung am Gebäudebestand der Umgebung die zulässigen Bauhöhen und Bauformen festgesetzt werden. Mit einer geordneten Neubebauung auf dem Grundstück kann der derzeitige devastierte Zustand verbessert werden und mit der vorgesehenen Eingrünung eine positive Wirkung für den Raumeindruck im hinteren, von der Straße abgewandten Grundstücksbereich erwartet werden.

Bedingt dadurch, dass die Neuversiegelung und das Bauvolumen im gängigen Maß der hiesigen Innenstadtssituation bleiben werden, ist mit signifikanten Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation, stoffliche oder Geruchsemissionen oder erhebliche Schallemissionen nicht zu rechnen.

14.2 Wirtschaft

Mit dem Vorhaben "Stadtquartier Köthener Straße 28" werden nur mittelbar Effekte wirtschaftlicher Art entstehen. Mit einem zusätzlichen Angebot für das Wohnen in der Akener Altstadt wird mit der Vergabe des verbindlichen öffentlichen Baurechts hierfür eine Qualifizierung der ihr als Grundzentrum zugeordneten Daseinsvorsorgeaufgaben ermöglicht. Am vorliegenden Standort kommt eine nachfragegerechte Entwicklung von Wohnnutzungen zustande.

14.3 Ortsbild

Im Hinblick auf das derzeitige Erscheinungsbild erfolgt mit der Realisierung des Vorhabens eine Veränderung der örtlich wahrnehmbaren Situation. Ungenutzte Grundstücksflächen können mit der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan innewohnenden, wohnbezogenen Nutzungsofferte eine Verbesserung der örtlich wahrnehmbaren Situation erlangen. In Teilen brachliegende Flächen werden mit einer neuen Nutzung belegt, der Siedlungskontext innenentwicklungsorientiert gefestigt.

14.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Durch die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann es gelingen, einen städtebaulich vernachlässigten Bereich im Kontext der Köthener Straße und damit der Akener Innenstadt, in Nachbarschaft zu weiteren sozialen, Handels-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen nachhaltig aufzuwerten. Funktionen der Daseinsvorsorge werden in ihrer Mannigfaltigkeit in der Stadt Aken (Elbe) gestärkt. So kann insgesamt ein guter Beitrag zur Stabilisierung des urbanen Grundgerüsts, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und damit das Image dieses Teils der Altstadt von Aken (Elbe) erreicht werden.

15. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Straße 28" hat in der Fassung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2021 bis 05.07.2021 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 25.11.2021 durch den Stadtrat der Stadt Aken (Elbe) als Begründung gebilligt.

Aken (Elbe), den 14. 12. 2021

.....
Bürgermeister



Anlagen:

- Ansichtszeichnungen

Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Stadtquartier Köthener Str. 28" der Stadt Aken (Elbe), Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH, Garbsen vom 24.11.2020



Ansicht von der Köthener Straße, Prinzipdarstellung

Quelle: PBM architekten | ingenieure



Ansicht von der Köthener Straße als Gebäudesimulation, Prinzipdarstellung

Quelle: PBM architekten | ingenieure



Ansicht aus Richtung Westen als Gebäudesimulation, Prinzipdarstellung

Quelle: PBM architekten | ingenieure