

„Bebauungsplan W18 Wohngebiet Hans-Lufft-Straße“

Informationsblatt über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie die Auswirkungen der Planung

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Das geplante Wohngebiet soll zur dringend benötigten Bereitstellung von Wohnbauflächen zeitnah entwickelt werden. Der Standort ist durch seine Lage städtebaulich gut integriert. Er bietet darüber hinaus den Vorzug einer guten Anbindung an den ÖPNV sowie zu Versorgungseinrichtungen.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich der Innenstadt in der westlichen Schlossvorstadt. Im Norden wird es durch die vorhandene landwirtschaftliche Fläche und private Gärten begrenzt. Im Osten grenzt die Dobschützstraße an, im Süden und Westen die Hans-Lufft-Straße sowie private Gärten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans sieht die Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes zwischen der Dobschützstraße und der Straße Am Alten Bahnhof vor, das dem Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen ist. Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Wohnbauflächen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Art und Maß der baulichen Nutzung tragen diesem Ziel Rechnung. Die zulässigen Nutzungen werden beschränkt, das Wohnen soll den Schwerpunkt bilden. Dies ist auch Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Demzufolge besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Planungsträger ist die Lutherstadt Wittenberg.

4. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Die Lutherstadt Wittenberg verfolgt das Ziel der städtebaulichen Entwicklung und Ergänzung des Gebietes in der westlichen Schlossvorstadt. Anlass sind die Potenziale der an den Innenbereich angrenzenden Flächen. Für diese Flächen wurde der Aufstellungsbeschluss des B-Planes W18 Wohngebiet Hans-Lufft-Straße am 25.09.2019 gefasst.

Die westliche Schlossvorstadt soll durch die Planung von neuen Bauflächen in direkter Verbindung zur Innenstadt städtebaulich aufgewertet werden.

Die bisher geltenden Grundsätze, Wohngebiete als integrierten Wohn- und Arbeitsstandort in verkehrsgünstiger Lage mit ökologisch qualitativem Umfeld zu entwickeln, werden weiter verfolgt. Alle notwendigen Versorgungsangebote sind im Umfeld vorhanden. Die Wohnbauflächenentwicklung entspricht den Flächenausweisungen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans.

5. Planauswirkungen

Siedlungsraum

Die westliche Schlossvorstadt hat sich in den vergangenen 25 Jahren zu einem stabilen Wohngebiet entwickelt. Neben den vorhandenen meist mehrgeschossigen Wohnhäusern, die meist Mietwohnungen umfassen, entstanden neue Wohngebäude als Einfamilien- und auch als Mehrfamilienhäuser. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine städtebauliche Abrundung des gewachsenen Siedlungskörpers zwischen der Dobschützstraße und der Straße Am Alten Bahnhof mit weiteren Wohnhäusern. Damit kann dem anhaltenden Bedarf an Wohnbauland entsprochen werden.

Ökologische Bedeutung der Flächen

Die unbebauten Flächen nördlich der Hans-Lufft-Straße sind gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im westlichen Plangebiet haben sich auf den Stilllegungsflächen ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung durch natürliche Sukzession Ruderalfluren einfacher Ausprägung mit den üblichen Siedlungsrandarten entwickelt.



LUTHERSTADT WITTENBERG

Auf den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen im nordöstlichen Plangebiet wurden vorwiegend Futterpflanzen angebaut, vorherrschende Art ist Futterklee.

Die Freiflächen der bebauten Bereiche des Plangebietes sind vorwiegend gärtnerisch genutzt. Der Baumbestand beschränkt sich vorwiegend auf Nadelgehölze und vereinzelte Birken. Auf den Privatflächen im nordöstlichen Planbereich hat sich ebenfalls durch natürliche Sukzession Ruderalflur einfacher Ausprägung mit den üblichen Siedlungsrandarten entwickelt. Vereinzelt ist Eschenblättriger Ahorn als Baum, vorwiegend jedoch als Strauch, zu finden.

Die wesentliche Auswirkung der Planung besteht im Entzug von Freiflächen unterschiedlicher Nutzungen für Bebauung mit Wohnhäusern. Beschränkt werden die Auswirkungen durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl und der Geschossigkeit der künftigen baulichen Anlagen.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange werden auf dem Plangebiet faunistische Untersuchungen durchgeführt für die relevanten Artengruppen der Avifauna, der Fledermäuse, der Anthropoda und der Reptilien.

Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Horka - Dessau und der Dobschützstraße. Zur Sicherstellung der Wohnnutzung werden für die schutzbedürftigen Wohngebäude bzw. Wohnräume passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Bauliche Maßnahmen zur Lärminderung und zum Schutz der Nachtruhe an schützenswerten Gebäuden sind bei Neubauten bzw. Nutzungsänderungen gemäß DIN 4109 vorzunehmen.

Plangebiet B-Plan W18 Wohngebiet Hans-Lufft-Straße

