

Bebauungsplan Nr. 1/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ OT Wolfen, 1. Änderung, Entwurf

Übersicht zur Abwägung

Lfd. Nr.	Behörden/Ämter/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Zustimmung bzw. zur Kennt- nis genommen	nicht abwä- gungsrelevante Anregungen und Hinweise	abwägungsrelevante Stellungnahmen			keine Stellungnahme
					teilweise berücksichtigt	berücksichtigt	nicht berücksichtigt	
1	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	09.03.2011				x		
2	Regionale Planungs- gemeinschaft Anhalt- Bitterfeld - Wittenberg	01.02.2011	x					
3	Landesverwaltungsamt landesplanerische Stellungnahme	16.02.2011	x					
4	Industrie- und Handelskammer	28.01.2011 23.02.2011	x		x			
5	PD ChemiePark	23.02.2011			x			
6	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	31.01.2011			x			
	Offenlage							
7	Mario Burghausen	11.03.2011		x	x			

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Der Landrat



Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld ★ 06369 Köthen (Anhalt)

EINGEGANGEN
16. März 2011
Erl. 15

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Postfach 12 51
06755 Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen

Amt: Bauordnungsamt SG Bauplanung
Besucheradresse: 06749 Bitterfeld-Wolfen/ OT Bitterfeld, Röhrenstraße 33
Sprechzeiten: Mo. und Fr.: 9.00 – 12.00
Di. und Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00
sowie nach Vereinbarung
Auskunft erteilt: Frau Röschke
Zimmer: 231
Telefon: (03493) 341 621
Fax: (03493) 341 689
E-Mail*: Kerstin.Roeschke@anhalt-bitterfeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben): Datum
09.03.2011
Az.: 68-00128-2011-52
Az. alt:

Vorhaben	Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 01/2005 "Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen 1. Änderung - Entwurf vom November 2010 hier: Stellungnahme gemäß § 4 BauGB	Antrag vom: 24.01.2011 Belegdatum: 24.01.2011
Grundstück	Stadt Bitterfeld - Wolfen Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, Gemarkung: Wolfen, Flur: 19, Flurstück: 1/1, 1/3, 1/4, 1/5, 2, 3, 4, 12, 12/1, 13/1, 13/2, 14, 15, 16, 228, 229, 238, 239, 240, 241, 214, 216, 230, 233	

Sehr geehrte Damen und Herren,

von o.g. Verfahren habe ich Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nehme ich wie folgt Stellung:

Seitens des Landkreises bestehen gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes keine Einwände.

Hinweis:

Bezüglich der Belange **Bodenschutz/ Altlasten** wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen liegt. In diesem Bereich können neben Schwankungen der Grundwasserstände Grundwasserbelastungen u.a. durch eine hohe Betonaggressivität auftreten, die eine Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Gebäudeteile bewirken können. Für den Bebauungsplanbereich liegen keine Anhaltspunkte auf Bodenbelastungen und/oder Altlasten vor. Insofern wurde für die betreffende Teilfläche auch kein Handlungs- und/oder Untersuchungsbedarf im Sanierungsrahmenkonzept abgeleitet.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestaltungen erteilt.

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

H. Röschke
Sachgebietsleiterin
Bauplanung/ Denkmalschutz

Eingang	16.3.11/313
Fachbereichsleiter	
SB Wirtschaft/ Beteiligungen	
SB Stadtplanung	X
Marketing	

Hauptsitz und Hausanschrift der Kreisverwaltung:

Am Flugplatz 1
06368 Köthen (Anhalt)
Sprechzeiten Bürgeramt:
Mo.-Do.: 8.00 – 18.00 Uhr
Fr.: 8.00 – 14.00 Uhr

Bankverbindung:

Kreisparkasse Anhalt-Bitterfeld
(BLZ: 800 537 22) Kto.-Nr. 302005907
IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BTF

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de

E-Mail*: post@anhalt-bitterfeld.de

*E-Mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2005

1. Änderung, Entwurf

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **1**

Lfd. Nr. der Versandliste **1**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Zustimmung des Landkreises zur 1. Änderung wird zur Kenntnis genommen.

Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Aussagen werden in der Begründung unter Punkt 6.2 - als Hinweis ergänzt. Allgemeine Ausführungen zur Altlastensituation sind in der rechtskräftigen Planfassung enthalten.

Bemerkungen:

Beschluss

ja



nein



Enthaltung





10

EINGEGANGEN
28. Feb. 2011
Ent. SE

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, Geschäftsstelle Bitterfeld
Niemegker Straße 10, OT Bitterfeld, 06749 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
FB Stadtentwicklung
Herrn Weber
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
6301
Eing.: 28. FEB. 2011
80
GB/FB

Eingang	31.11.2011	Ka
Fachbereich		
SB Wirtschaft/ Beteiligungen		
SB Stadtplanung		
Marketing		

Ihre Zeichen/Nachricht vom 11.01.2011
Ihr Ansprechpartner: G1/Frau Enkerts
Email: benkerts@halle.ihk.de
Tel.: 03493 3757-22
Fax: 03493 3757-16
Identnummer
Aktennr.: 0305082

Bitterfeld-Wolfen, 23.02.2011

Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ vom 02.11.2010

Sehr geehrter Herr Weber,

hiermit ändern wir unsere Stellungnahme vom 28.01.2011 zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“.

- 1 Aus Sicht der IHK ist zu prüfen, ob die Durchführung der 1. Änderung zum Bebauungsplan im einfachen Verfahren nach § 13 BauGB rechtlich zulässig ist.
- 2 Das IHK-zugehörige Unternehmen PD-Chemiepark Bitterfeld ist mit der Bitte an die IHK heranzutreten, eine geplante Investition zu unterstützen. Wir regen daher an, die Planungen des Investors mit den Vorstellungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen auf Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in Einklang zu bringen und zu beiderseits tragfähigen Lösung zu gelangen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.
Brigitt Enkerts
Referentin
Geschäftsstelle Dessau
Büro Bitterfeld

Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau (Körperschaft des öffentlichen Rechts)
Postanschrift: Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau | 06077 Halle (Saale) | Büroanschrift: Franckestraße 5 | 06110 Halle (Saale)
Tel. 0345 2135-0 | Fax 0345 3026949 | E-Mail: info@halle.ihk.de | Internet: www.halle.ihk.de
Bankverbindung: Postbank Leipzig | BLZ 860 100 90 (BIC: PBNKDE33) | Konto 63 755 903 (IBAN: DE45 8601 0090 0063 7559 03)

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung, Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1/2005

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **2**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Durchführung der 1. Änderung im vereinfachten Verfahren wurde geprüft. § 13 Abs. 1 BauGB besagt, dass sie möglich ist, wenn die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt werden. Bereits in der rechtskräftigen Planfassung wurde der Einzelhandel im Plangebiet im Hinblick auf die Erhaltung und Stärkung des Stadtzentrums eingeschränkt. Insofern ist der planerische Wille der Kommune unverändert und wird nur im Detail an die nunmehr vorliegende und durch den Stadtrat beschlossene Fachplanung angepasst. Auch für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche) treffen, kann die Gemeinde nach § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

Zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Auf die Abwägung der Stellungnahme des PD-ChemieParks lfd. Nr. 3ff. wird verwiesen. Konkrete Planvorhaben sind nicht Gegenstand der Stellungnahme.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

11

P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH
OT Bitterfeld - Zörbiger Straße 22 - 06749 Bitterfeld-Wolfen
Stadt Bitterfeld-Wolfen
FB Stadtentwicklung
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

vorab per Fax: 03494/ 666 09 633

EINGETRAGEN
24.1.2011
24.1.2011
EINSE
Planung

Wille
25.02.11
07. Feb 19.4.11



**P-D ChemiePark
Bitterfeld-Wolfen
GmbH**

Bitterfeld-Wolfen, den 23.02.2011

**Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, Nr. 01/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
Stellungnahme**



P-D ChemiePark
Bitterfeld-Wolfen GmbH
OT Bitterfeld
Zörbiger Straße 22
06749 Bitterfeld-Wolfen

Postfach 1151
06731 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: +49 (0) 3493 72488
Telefax: +49 (0) 3493 72817
Internet: www.chemiepark.de
www.pd-gruppe.de

email: chemiepark.bitterfeld@pd-group.com

Ein Unternehmen der
Firmengruppe Preiss-Daimler

Registergericht Stendal
HRB 14336

Geschäftsführender
Gesellschafter:
Jürgen Preiss-Daimler

Geschäftsführer:
Matthias Gabriel
Dr. Michael Polk

Bankverbindung:
Commerzbank AG
Filiale Dresden
Konto: 224 158 600
BLZ: 650 400 00

Deutsche Bank AG Aalen
Konto: 0162 0780 00
BLZ: 613 700 86

St.-Nr. 116/105/47402
USt-IdNr. DE187608930



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2005

1. Änderung, Entwurf

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **3**

Lfd. Nr. der Versandliste **5**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Ausführungen zum Inhalt der Änderung werden zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Die geplante 1. Änderung soll dabei im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen werden.

Zu der beabsichtigten 1. Änderung nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Bedenken gegen die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens.

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn es um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplanes geht, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Zum Begriff „Grundzüge der Planung“ hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Urteil des 4. Senats vom 29. Januar 2009 – 4 C 16.07 – ausgeführt:

„Ob eine Abweichung die Grundzüge der Planung berührt oder von minderm Gewicht ist, beurteilt sich, jedenfalls wenn nicht ein anderes Baugebiet im Sinne der §§ 2 bis 11 BauNVO festgesetzt wird, nach den konkreten Umständen des Einzelfalls, nämlich dem im Bebauungsplan zum Ausdruck gebrachten planerischen Willen. Bezogen auf dieses Willen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte städtebauliche Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss, soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein, durch das planerische Willen gedeckt sein; es muss mit anderen Worten angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes für die Abweichung gekannt hätte.“

Das BVerwG hat dabei zwar offen gelassen, ob die Änderungen der Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung oder Differenzierungen nach § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO stets die Grundzüge der Planung im Sinne des § 13 Abs. 1 BauGB berühren. Da durch die beabsichtigte Änderung auf der Grundlage bzw. unter Einbeziehung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen jedoch ursprüngliche textliche Festsetzung 1.2.5. nicht fortgeschrieben, sondern gestrichen und durch die auf einer anderen Grundlage beruhenden neue textliche Festsetzung 1.3. ersetzt werden soll, dürfte nicht davon auszugehen sein, dass der Planer dies gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung gekannt hätte. Dies insbesondere auch deswegen, weil zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, Nr. 1/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ schon bekannt war, dass ein Zentren- und Einzelhandelskonzept erstellt werden wird. Zudem wird die zulässige Verkaufsfläche von 250 m² nochmals auf 200 m² verkleinert.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2005

1. Änderung, Entwurf

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **4**

Lfd. Nr. der Versandliste **5**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans bleiben die Grundzüge der Planung gewahrt. Bereits in der rechtskräftigen Planfassung war der in einem Mischgebiet bis zur Grenze der Großflächigkeit nach BauNVO allgemein zulässige Einzelhandel erheblich beschränkt.

Dies erfolgte mit der Zielstellung „... negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums zu verhindern“ (im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans noch mit Bezug auf die Stadt Wolfen). Damit hat sich der planerische Wille der Kommune nicht geändert.

Auch für Bebauungspläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB (zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche) treffen, kann die Gemeinde nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

Mit der Planfassung für den Satzungsbeschluss werden die Ausführungen in der Begründung zu diesem und den folgenden Punkten ergänzt.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

2. Bedenken gegen die Rechtswirksamkeit der neuen textlichen Festsetzung 1.3.

a) Anstrich 1, maximale Verkaufsfläche 200 m²

Soweit grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass in Bebauungsplänen „bestimmte Arten von Nutzungen“ ausgeschlossen werden können, muss sich die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO an den marktüblichen Gegebenheiten ausrichten. Das BVerwG hat hierzu mit Beschluss vom 27.07.1998 – 4 BN 31.98 – ausgeführt:

„Ziel des § 1 Abs. 9 BauNVO ist gerade, die allgemeinen Differenzierungsmöglichkeiten der Baugebietstypen nochmals einer „Feingliederung“ unterwerfen zu können, falls sich hierfür besondere städtebauliche Gründe ergeben, um die Vielfalt der Nutzungsarten im Plangebiet zu mindern. Auch hier muss sich der Ausschluss jedoch – wie zu betonen ist – auf eine Nutzungsart beziehen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. § 1 Abs. 9 BauNVO eröffnet also der Gemeinde keine Befugnis, neue Nutzungsarten zu „erfinden“.

Diese Rechtsprechung hat das BVerwG mit Beschluss vom 04.10.2001 – 4 BN 45.01 – bestätigt. Daran anknüpfend hat es weiter ausgeführt, dass die Größe der Verkaufsfläche nur ein sehr begrenzt zulässiges Kriterium für Differenzierungen im Anwendungsbereich von § 1 Abs. 9 BauNVO ist; primär kommt insoweit nur eine Differenzierung am Merkmal der Großflächigkeit – die maßgebliche Schwelle sind eine Verkaufsfläche von 800 m² – in Betracht. Bei sonstigen an die Verkaufsfläche ansetzenden Differenzierungen ist konkret zu belegen, dass es sich dabei um einen in der gemeindespezifischen Realität existierenden Betriebstyp handelt (BVerwG, Beschluss v. 08.11.2004 – 4 BN 39.04 -).

Das in der Stadt Bitterfeld-Wolfen jedoch Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von lediglich 200 m² real existieren, kann diesseits nicht erkannt werden. Auch dem Zentren- und Einzelhandelskonzept kann eine entsprechende Realität nicht entnommen werden.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2005

1. Änderung, Entwurf

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **5**

Lfd. Nr. der Versandliste **5**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 2a) Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Basis für die Feindifferenzierung im Plangebiet bildet ein städtebauliches Konzept, welches ganz speziell die Situation der Stadt Bitterfeld-Wolfen untersucht. Da mit den getroffenen Festsetzungen die zentralen Versorgungsbereiche von Bitterfeld-Wolfen geschützt werden sollen, ist es notwendig, auf einen Typ von Verkaufsstellen abzustellen, der für das gesamte Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen charakteristisch ist und unter dessen Grenze keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Das gleiche trifft auf das Sortiment zu.

In diesem Zusammenhang kann also nicht nur die konkrete Situation im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes betrachtet werden. Diese findet mit der in der Begründung konkret beschriebenen Lage im Stadtgefüge und der unmittelbaren Nachbarschaft eines Nahversorgungszentrums Berücksichtigung. So würde z.B. die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum C-Zentrum an der Andresenstraße dessen wirtschaftliche Tragfähigkeit und Perspektive in Frage stellen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Zudem dürfte es der notwendigen spezifischen Ermittlung und Festlegung von Sortimenten nicht entsprechen, wenn pauschal – unabhängig von deren Richtigkeit – Festlegungen aus dem Zentren- und Einzelhandelskonzept übernommen werden. Vielmehr muss die konkrete Situation im Planungsgebiet untersucht werden. Auch dies ist nicht zu erkennen.

b) Anstrich 2 Satz 3 (Verträglichkeitsanalyse).

Die Festsetzung 1.3. Anstrich 2 Satz 3 dürfte unzulässig sein. Dort wird auf eine Verträglichkeitsanalyse hinsichtlich der Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen abgestellt. Damit wird eine an § 34 Abs. 3 BauGB angelehnte generelle Zulässigkeitsvoraussetzung bestimmt, wofür es keine Rechtsgrundlage gibt (so Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 19.08.2005 – 7 D 108/04.NE -).

c) Anstrich 2 Satz 3 (Verträglichkeitsanalyse)

Auch die Festsetzung 1.3. Anstrich 3 dürfte unzulässig sein; diese ist zu unbestimmt. Es wird nicht deutlich, wann eine Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche „deutlich“ untergeordnet ist.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Stellungnahme und stehen für Rückfragen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Matthias Gähnel
Geschäftsführer

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2005

1. Änderung, Entwurf

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **6**

Lfd. Nr. der Versandliste **5**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 2b) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben.

Der Hinweis auf eine Verträglichkeitsanalyse in Verbindung mit dem ausnahmsweise zulässigen nichtzentren- und nahversorgungsrelevanten Handel wird künftig ausschließlich Bestandteil der Begründung. Darin wird auf die gesonderte Stellung dieser Handelseinrichtungen hingewiesen, deren Auswirkungen einer ergänzenden Betrachtung bedürfen. Der Sachverhalt wird in der Begründung noch ergänzend beschrieben.

Zu 2c) Dem Hinweise wird in folgender Form stattgeben

Die abstrakte Beschreibung wird konkretisiert. Das Wort *deutlich* wird ersetzt durch: *Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zulässig.“*

Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich, da sich der Inhalt der Festsetzung dadurch nicht geändert wird.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Eingangs	2.11.139	Ka
Fachbereich		
SB Wirtschaft/Betriebl.		
SB Sa...		
Herkunft		

15
EINGEGANGEN
 02. Feb. 2011
 Erl. SE



Landesamt für
 Vermessung
 und Geoinformation



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
 Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 OT Wolfen
 Postfach 1251
 06755 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 337
 Eing. 02. FEB 2011
 GB/FB
 Fr. Ebad 19.4.11

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, Nr. 01/02005 "Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße"
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie Benachrichtigung über Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Dessau-Roßlau, 31.01.2011

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
 11.01.2011

Mein Zeichen/Meine Nachricht:
 72_1_V24-7000704-2011-7

bearbeitet von:
 Matthias Dressler

Telefon: 0340 6503-1241

Öffnungszeiten des
 GeoKompetenz-Centers:
 Mo, Mi, Do 8 – 13 Uhr
 Di 8 – 18 Uhr
 Fr 8 – 12 Uhr

Auskunft und Beratung
 Telefon: 0391 567-8585
 0180 5 001986 (14 ct/min)
 Fax: 0391 567-8686
 E-Mail: service@
 lvermgeo.sachsen-
 anhalt.de

Standort Dessau-Roßlau
 Telefon: 0340 6503-1000
 Fax: 0340 6503-1001
 E-Mail:
 poststelle.dessau-rosslau@
 lvermgeo.sachsen-anhalt.de
 Internet: www.lvermgeo.
 sachsen-anhalt.de

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
 Deutsche Bundesbank,
 Filiale Magdeburg
 BLZ 810 000 00
 KTO 810 015 00
 Ust.-IdNr. DE 232963370

Sehr geehrte Damen und Herren,

die erneute Beteiligung bezüglich der Fortführung des o.a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und nochmals hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.

Meinen Stellungnahmen vom 24.03.2006 und 07.07.2006 zu den vorhergehenden Beteiligungen (Mein Zeichen: 32.1_V24-24-06-7 und 32.1_V24-75-06-7) ist bezüglich der Grenz- und Vermessungsmarken nichts hinzuzufügen.

Sie gelten somit auch für meine erneute Beteiligung durch Ihr Schreiben vom 11.01.2011.

Mit freundliche Grüßen

Im Auftrag

Arnulf Schnabel
 Arnulf Schnabel

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung, Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1/2005

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **7**

Lfd. Nr. der Übersicht **6**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 (öffentliche Auslegungen)

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise auf Grenz- und Vermessungsmarken wurden in die rechtskräftige Planfassung übernommen und werden von der Änderung nicht berührt.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

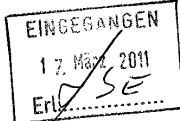
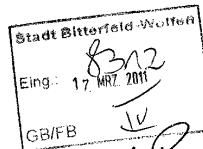
nein

Enthaltung

Mario Burghausen, 79 Chestwood Grove, Uxbridge, UB10 0EL, UK

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen
Germany

Eingang	17.3.2011
Fachbereich	
SB Wirtschaftsbeteiligungen	
SB Stadtplanung	
Marketing	



18.3.11
Fr. Ebn 19.4.11
Uxbridge, 11 March 2011

Stellungnahme und Einspruch zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Eigentümer des Grundstücks Karl-Marx-Straße 8 (TG 1, Flurstück 13/2) bin ich von der Planung direkt betroffen (direkte Angrenzung des Grundstückes an TG 3 und TG 4 sowie Planstraße A). Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, daß die geplante zukünftige Bebauung nicht unerhebliche Auswirkungen auf mein Eigentum hinsichtlich Ertragswert und Substanzwert sowie Wohnqualität und Wohnumfeld haben wird.

Daher nehme ich zum oben bezeichneten Bebauungsplan wie folgt Stellung und mach insbesondere zu zwei Hauptpunkten Einwände gegen den Bebauungsplan geltend:

Art der Bebauung

1.1 Die geplante Ausweisung als Mischgebiet ermöglicht die zukünftige Ansiedlung von Gewerbe, hier insbesondere großflächiger Einzelhandel (Supermarkt, Getränkemarkt etc.). Eine solche Bebauung würde den bisherigen Charakter des Wohnumfeldes als fast ausschließliches Wohngebiet und damit die Wohnqualität im Umfeld wesentlich beeinträchtigen. Ich will hier nur auf Lärm- und Umweltbelastungen durch Lieferung, Entsorgung, Kundenverkehr und sonstige Belästigungen hinweisen, die im Bereich solcher Einzelhandelsansiedlungen regelmäßig zu beobachten sind.

1.2 Unabhängig von der Grundstücksnutzung führt die geplante Verdoppelung der Grundflächenzahl auf 0,6 in TG 3 u. TG 4 (im Vergleich zu 0,3 in TG1) i. V. m. einer maximal zulässigen Bauhöhe von bis zu 3 Vollgeschossen zukünftig zu einer Bebauungsdichte - gerade im Grenzbereich zur bestehenden Bebauung, die das Wohnumfeld und die bisherige Wohnqualität nachhaltig stören werden.

1.3 Weiterhin ist abzusehen, daß die geplante Bebauung und hier insbesondere mögliche Gewerbeansiedlungen und die Dichte der Bebauung in direkter Nachbarschaft zu meinen Grundstücksgrenzen, den Wert des Grundstückes (als Eigentums- und Mietobjekt) vermindern werden, ob nun durch Schäden an der Bausubstanz durch Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft oder die Art der Bebauung an sich. Das kann ich als Eigentümer so nicht hinnehmen.

MARIO BURGHAUSEN
79 CHESTWOOD GROVE, UXBRIDGE, UB10 0EL, UNITED KINGDOM
MOBIL +44 (0)755 3089771, PHONE +44 (0)1895 234307 EMAIL: mburghausen@WEB.DE

Stadt Bitterfeld-Wolfen

1. Änderung, Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1/2005

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **8**

Lfd. Nr. der Übersicht **7**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1.1) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzung der Nutzungsart „Mischgebiet“ war bereits Gegenstand der rechtskräftigen Planung und betrifft nicht die vorliegende 1. Änderung. Sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch mit der 1. Änderung wird jedoch der aufgeführte Einzelhandel (wenn auch mit einer anderen städtebaulichen Zielstellung) weit unter die allgemein in einem Mischgebiet zulässige Größe eingeschränkt.

Zu 1.2) Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Sie betreffen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sowohl Grundflächenzahl als auch zulässige Bauhöhe ergeben sich aus der auch unmittelbar an das Gebiet angrenzend bestehenden Bebauung.

Die Begründung zur 1. Änderung bezieht sich (und darauf wird hingewiesen) nur auf den Gegenstand der Änderungen und gilt im Übrigen in Verbindung mit der Begründung zur rechtskräftigen Planfassung.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Ich mache daher meinen Einspruch bezüglich der Ausweisung als Mischgebiet, insbesondere Gewerbeansiedlung, die geplante Bebauungsdichte (Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse) und den geringen Abstand zur Bestandsbebauung geltend.

Ich bin mir durchaus der Bedeutung einer Entwicklung der Flächen für die Stadt bewusst und schlage vor, die mögliche Mischbebauung zu konkretisieren (z. B. nur Kleingewerbe wie z.B. Bekleidung, Zeitschriftenhandel o. ä., kein großflächiger Einzelhandel, insb. Märkte aller Art wie „Netto“, „Lidl“, „Aldi“ etc.) und diese auf den Bereich mit direkter Angrenzung zur Puschkinstraße zu beschränken. Damit würde eine Gewerbeansiedlung mit direkter Angrenzung an bestehende Wohnbebauung verhindert. Gleichzeitig sollte die Grundflächenzahl reduziert werden, um eine großflächige Bebauung zu verhindern. Schließlich könnte der Abstand zur Bestandsbebauung durch eine Art „Grünstreifen“ mit Mischbepflanzung erhöht werden. Dies würde gleichzeitig die Attraktivität im Umfeld erhöhen.

Straßenführung Planstraße A

2

Im Bebauungsplan ist eine Planstraße A ausgewiesen, die direkt an mein Grundstück angrenzend in die Karl-Marx-Str. einmünden soll. Damit bin ich als Eigentümer nicht einverstanden. Mein Grundstück ist voll erschlossen und direkt über die Karl-Marx-Str. erreichbar. Diese Straße ist wird von mir nicht benötigt und ist auch nicht gewollt. Diese Straße wird zu einer erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens führen, das diese direkt gegenüber der Einfahrt zum Rathaus der Stadt hin zur Puschkinstraße eine Art „Kreuzung“ bildet. Dies wird zu erheblicher Lärm- und Umweltbelastung führen und den Wert meines Grundstücks ebenfalls erheblich mindern. Ich gehe nicht davon aus, daß die Stadt mich für diesen Wertverlust entschädigen wird. Gleichzeitig bin ich nicht gewillt, Kosten die i. V. m. der Erstellung und späteren Erhaltung der Planstraße A entstehen können zu tragen.

Daher mach ich auch hier meinen Einspruch hinsichtlich der geplanten Straßenführung in Bezug auf die Einbindung in die Karl-Marx-Str. im allgemeinen und in direkte Nachbarschaft zu meinem Grundstück im besonderen geltend.

Ich schlage vor, die Planstraße A dahingehend zu ändern, daß diese als reine Anliegerstraße (z.B. Sackgasse mit Wendehammer) mit Zugang von der Puschkinstraße geplant wird. Eine Einbindung hin zur Karl-Marx-Str. würde damit hinfällig und der zu erwartende „Durchgangsverkehr“ würde ebenfalls verhindert. Gleichzeitig würde dies die Attraktivität der Bebauung in TG 3 und TG 4 für die zukünftigen Anwohner wesentlich erhöhen.

Da ich mich zur Zeit beruflich in Großbritannien aufhalte, würde ich mich über eine zeitnahe Antwort ihrerseits direkt an folgende Anschrift freuen:

Mario Burghausen
79 Chestwood Grove
Uxbridge
UB10 0EL
Großbritannien

Mit freundlichen Grüßen



Mario Burghausen

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2005

1. Änderung, Entwurf

„Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **9**

Lfd. Nr. der Übersicht **13**

Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1.3) Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Die Hinweise betreffen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Sie unterliegen damit auch nicht der Abwägung im Rahmen des Änderungsverfahrens.

Eine Nachbarschaft zwischen Wohn- und Mischgebiet ist planungsrechtlich unproblematisch, da in Mischgebieten neben dem Wohnen nur die Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe zulässig ist. Auch wurde die zur Rede stehende Fläche bereits in der Vergangenheit gewerblich genutzt.

Auch unter Hinweis auf die Ausführungen zu 1.1 ist großflächiger Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig.

Zu 2) Die Hinweise werden zurückgewiesen

Sie betreffen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Anordnung der Flächen und einer Erschließung der künftigen Nutzungen im Plangebiet. Falls kein Bedarf für die ergänzende verkehrliche Erschließung besteht, kann hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgeblieben werden.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung