

Bebauungsplan Nr. 02-2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Entwurf**Übersicht zur Abwägung**

Lfd. Nr.	Behörden/Ämter/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Zustimmung bzw. zur Kenntnis genommen	nicht abwägungs- relevante Anregung- en und Hinweise	abwägungsrelevante Stellungnahmen			keine Stellungnahme
					teilweise berücksichtigt	berücksichtigt	nicht berücksichtigt	
1	Stadt Brehna-Sandersdorf	-						x
2	Große Kreisstadt Delitzsch	02.02.2011	x					
3	Stadt Raguhn-Jeßnitz	-						x
4	Stadt Zörbig	15.02.2011	x					
5	Gemeinde Muldestausee	31.01.2011	x					
6	Gemeinde Löbnitz	01.02.2011	x					
7	Stadt Dessau	07.03.2011	x					
8	Landkreis Anhalt-Bitterfeld	24.02.2011				x		
9	Regionale Planungs- gemeinschaft	01.02.2011	x					
10	Landesverwaltungsamt landesplanerische Stellgn. Fachreferate	08.02.2011 17.02.2011	x	x				
11	Industrie- und Handelskammer	17.02.2011	x		x			
12	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	31.01.2011			x			

Lfd. Nr.	Behörden/Ämter/ sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Zustimmung bzw. zur Kenntnis genommen	nicht abwägungsrelevante Anregungen und Hinweise	abwägungsrelevante Stellungnahmen			keine Stellungnahme
					teilweise berücksichtigt	berücksichtigt	nicht berücksichtigt	
	Offenlage							
13	Architekturbüro Zimmermann	14.03.2011 18.03.2011		x ⁱ	x			
14	H. D. Zimmermann	18.03.2011	<i>Bezug auf lfd. Nr. 13</i>	x	x			
15	IVG Immobilienvermittlungs GmbH	18.03.2011	<i>Bezug auf lfd. Nr. 13</i>	x	x			

ⁱ Die Anregungen zum Ergänzungsstandort Anhaltstraße sind durch Herausnahme des Standortes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02-2009 mit dem 2. Entwurf im vorliegenden Verfahren nicht mehr abwägungsrelevant. Festsetzungen für den Standort werden künftig in einem gesonderten Bebauungsplan getroffen.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Der Landrat

Fachbereichsleiter	11.3.14.265
SB Wirtschaft/Beihilfen	ANHALT 12 12 - 2 0 1 2
SB Stadtplanung	
Markungsfachamt	

800
12 12 - 2 0 1 2

Bauordnungsamt SG Bauplanung
06749 Bitterfeld-Wolfen/ OT Bitterfeld,
Rehrenstraße 33

Besucheradresse:
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) 341 589
E-Mail*: Kerstin.Roeschke@anhalt-bitterfeld.de



Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld, * 06359 Köthen (Anhalt)

EINGEGANGEN
01. Feb. 2011
Erh. SE

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 24.02.2011
Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben): Az. alt: 22-63-001/27/2011/52
Datum: 24.02.2011

Vorhaben	Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 2/2009 "Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche" der Stadt Bitterfeld-Wolfen hier: Stellungnahme gemäß § 4 BauGB	24.01.2011
Grundstück	Stadt Bitterfeld - Wolfen Bitterfeld-Wolfen, ; Bitterfeld, ;Bitterfeld-Wolfen, Wolfen, Gemarkung: Bitterfeld	

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Aus planungsrechtlicher Sicht ergeben sich nachstehende Hinweise:

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen B-Plan i.S.d. § 30 Abs. 3 BauGB zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf alle nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen des Stadtgebietes. Das Planaufstellungsverfahren erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB enthält und sich durch diesen Bebauungsplan der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich ändert. Sowohl gegen die Größenordnung des Planes als auch gegen die Aufstellung im vereinfachten Verfahren bestehen aus planungsrechtlicher Sicht keine Einwände.

Der Plan gliedert die Flächen der zentralen Versorgungsbereiche in A-, B- und C-Zentren. Das festgesetzte A-Zentrum legt den gewachsenen Innenstadtbereich von Bitterfeld als zentralen Versorgungsbereich fest. Nicht eindeutig nachvollziehbar ist die Ausdehnung dieses Bereiches im Osten bis an die Goitzsche/ Wittenberger Straße/ Berliner Straße. Hier sind derzeit keine Strukturen zu erkennen, die einem zentralen Versorgungsbereich entsprechen würden. Soll dieser Bereich erst dahingehend entwickelt werden, ist in der Begründung hinreichend darzulegen, welche Ziele und Entwicklungsvorstellungen damit verbunden sind.

Hauptsitz und Hauptschrift der Kreisverwaltung:
Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)
Sprechzeiten Bürgeramt:
Mo.-Do.: 8.00 – 18.00 Uhr
Fr.: 8.00 – 14.00 Uhr

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
(BLZ: 800 537 22) Kto.-Nr. 302006907
IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
BIC: NOLADE21BT

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. 2/2009**
Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **1** Lfd. Nr. der Versandliste **7**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

- zu 1) *Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.*
 - zu 2) *Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:*
- Die Begründung zur Abgrenzung des A-Zentrums wird unter Punkt 7.2 *Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche* ergänzt. Vorgesehen ist eine Anbindung an die Goitzsche unter Einbeziehung des touristischen Potentials. Der innerstädtische Hauptfunktionsbereich soll durch eine Verdichtung des Einzelhandels und eine Verknüpfung attraktiver Erlebnisräume gestärkt werden. Dabei wird eine Funktionsbündelung von Handel, Tourismus und städtischem Leben angestrebt. Diese Ziele werden durch die geringe Entfernung zur Goitzsche (500 m) begünstigt.

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

3

Es wird empfohlen, dem Bebauungsplan vergrößerte Planausschnitte der einzelnen festgesetzten zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte beizufügen, um im späteren Baugenehmigungsverfahren die Abgrenzungen eindeutig vornehmen zu können.

4

In der Begründung, Seite 18, werden die Nahversorgungslagen beschrieben. Hier wurden nicht alle im Stadtgebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte aufgeführt (z.B. Penny-Markt, Wittenberger Straße; Bitterfeld). Ich gehe davon aus, dass die nicht aufgeführten Standorte nicht mit dem Einzelhandelskonzept im Einklang stehen und demnach eine erneute Einzelhandelsnutzung mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche nach einer Geschäftsaufgabe der bisher dort angesiedelten Einzelhandelsbetriebe dann nicht mehr zulässig sein soll.

5

Unter Punkt 2.1, 1. Anstrich, der textlichen Festsetzungen wird festgelegt, dass „innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs- mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche- eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden darf.“ Hier sollte näher dargelegt werden, was unter einem „zusammenhängendem Standortbereich“ zu verstehen ist. Sind damit Einzelhandelsbetriebe gemeint, die durch ein einheitliches gemeinsam geplantes Konzept im Zusammenhang und zeitgleich errichtet werden sollen oder betrifft das auch Einzelhandelsbetriebe, die durch unterschiedliche Anbieter und Eigentümer zufällig nebeneinander in einem Straßenzug angeordnet werden?

Seitens der weiteren Fachbereiche des Landkreises bestehen keine Einwände zur vorliegenden Planung.

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

Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Sachgebietsleiterin
Bauplanung/ Denkmalschutz

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **2**Lfd. Nr. der Versandliste **7**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 3) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird durch eine Liste der betroffenen Flurstücke ergänzt. Zudem werden vergrößerte Ausschnitte im Maßstab 1 : 2000 beigelegt.

Zu 4) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

In der Begründung wurde bereits unter Pkt. 6.2.5 *Planungsziele für die integrierten Nahversorgungslagen* auf den genannten Sachverhalt und die vorwiegende Orientierung der übrigen Standorte für autoorientierte Kunden hingewiesen.

Zu 5) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Begründung wird unter Pkt. 7.3 - Festsetzungen zur Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im unbeplanten Innenbereich - ergänzt. Es wird auf einen engen räumlichen Zusammenhang zueinander und einen aus Sicht des Kunden erkennbaren gemeinsamen Bezug abgestellt.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Eingang	02.11/226 Ka
Fachbereichsleiter	
SB Wirtschaft/ Beteiligungen	
SB Stadtplanung	22.02.11
Marketing	

EINGEGANGEN
22. FEB. 2011
ER... SE

Stadt Bitterfeld-Wolfen
5558
Eing.: 21 FEB 2011
GB/FB
Dr. Ebel 12.4.11



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung,
Landesentwicklung

Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

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

Halle, 17.02.2011

Ihr Zeichen:
Mein Zeichen: 309.3.6

Bearbeitet von: Frau Hänsch
stephie.haensch@lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-1577
Fax: (0345) 514-1509

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung
und Entwicklung der zentralen Versorgungs-
bereiche
Stadt: Bitterfeld-Wolfen
Landkreis: Anhalt-Bitterfeld
Aktenzeichen: 21102/01-01255.1
Kurzbezeichnung: BittWolf-BPVersorgungsbereiche-110111

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@
lwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

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

LHK Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
Filiale Magdeburg
BLZ 810 000 00
Konto 810 015 00

Stadt Bitterfeld-Wolfen **Bebauungsplan Nr. 2/2009**
Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **3** Lfd. Nr. der Versandliste **9**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

siehe folgende Seiten

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:

1. Als obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr (Referat 307)

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus ziviler luftverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände entgegen.

2. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)

Bedingt durch die Fusion der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Greppin, Holzweißig, Thalheim und Bobbau war eine Neuausrichtung der gemeinsamen Einzelhandels- und Zentrenstrukturen erforderlich. Innerhalb dieser neuen Planungsgebiete befinden sich zahlreiche Altlastenverdachtsflächen (ALVF) gemäß Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt. Eine aktuelle Abstimmung zum aktuellen Gefährdungsstand gemäß BBodSchG mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt Bitterfeld wird empfohlen. Eine Darstellung und Bewertung der ALVF im Erläuterungsbericht und in entsprechenden Lageplänen ist vorzunehmen.

3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Zu den öffentlichen Belangen dieses Referates wird keine Stellungnahme erstellt.

4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)

Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 – Wasser- werden nicht berührt.

5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

Durch das geplante Vorhaben werden keine abwassertechnischen Belange in Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes Referat 405 berührt.

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen ergeben sich aus Sicht der oberen Wasserbehörde, Referat 405 keine Hinweise.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **4**

Lfd. Nr. der Versandliste **9**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen

Zu 2) Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Er ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan der für die nach § 34 BauGB zu beurteilende, im Zusammenhang bebaute Ortslage lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen trifft.

Insofern ergeben sich keine Änderungen der Flächennutzung bzw. Erforderlichkeit zur Bewertung der ALVF. Diese erfolgte aktuell mit der Flächennutzungsplanung. Von der unteren Bodenschutzbehörde gab es dazu keinen Hinweis.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

Vom hier benannten Bebauungsplan werden derzeit keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt.

Im Auftrag



Hänsch

Verteiler

Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Landesplanungsbehörde
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

z. K.
z. Vg.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **5**

Lfd. Nr. der Versandliste **9**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Ausführungen der übrigen Ämter werden zur Kenntnis genommen. Es liegt keine Betroffenheit vor.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Eingang	22.11.13.8	(13)
Fachbereichsleiter		
SB Wirtschaftsbeteiligungen		
SB Stadtplanung		
Marketing		

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
Eing. 3318
12. FEB. 2011
GB/FB IV
07. Ebel 12.2.11

**Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange
Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Nr. 2/2009
"Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche"**
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2, § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, Benachrichtigung über Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Abstimmung benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Anlagen: 1 Auszug aus dem Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt
1 Festpunktübersicht

Dessau-Roßlau, 31.01.2011

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht:
11.01.2011

Mein Zeichen/Meine Nachricht:
72.1_V24-7000703-2011-7

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 5 001 996 (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
Aut.-IdNr. DE 232963370

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.

1

Ich möchte aber darauf hinweisen, dass in den einzelnen Plangebiet keine Grenzlinien vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

2

In diesem Zusammenhang verweise ich auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Stadt Bitterfeld-Wolfen **Bebauungsplan Nr. 2/2009**
Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **6** Lfd. Nr. der Versandliste **12**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

zu 1) *Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen*

Zu 2) *Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.*

Sie sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach §1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Zusätzlich bitte ich bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

In der Gemarkung Bobbau befindet sich innerhalb des hiesigen Plangebietes ein Festpunkt des Schwerefestpunktfeldes des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser Festpunkte ist nach Verm-GeoG LSA, § 5 gesetzlich geschützt. Eine Veränderung oder Zerstörung dieses Festpunktes muss daher vermieden werden. Die Lage des Festpunktes ist in der beiliegenden Übersicht rot unterstrichen dargestellt.

3

In dem Vermerk zur verwendeten Kartengrundlage auf der Planzeichnung fehlt noch das Datum, an dem die entsprechenden Daten aus dem Liegenschaftskataster abgeben wurden. Des Weiteren ist hier unter Gemarkung der Name Bitterfeld-Wolfen angegeben. Eine Gemarkung mit dieser Bezeichnung gibt es im Liegenschaftskataster nicht. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen setzt sich katasterrechtlich aus mehreren Gemarkungen zusammen. Neben den Gemarkungen Bitterfeld und Wolfen gehören hierzu die Gemarkungen Bobbau, Greppin, Holzweißig, Niemeck, Reuden an der Fuhne, Rödgen und Thalheim. Bitte ergänzen bzw. korrigieren Sie die Angaben im vorgenannten Vermerk.

Mit freundliche Grüßen

Im Auftrag


Arnulf Schnabel

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **7** 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 3) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Der Vermerk zur Kartengrundlage wird ergänzt bzw. korrigiert.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

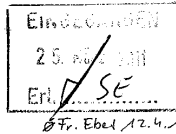
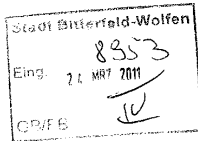
nein

Enthaltung

Architekturbüro Hans-Dieter Zimmermann | Postfach 14 07 | 52409 Jülich

Stadtverwaltung Bitterfeld
Bereich Stadtplanung
z. Hd. Frau Neumeier
Am Markt 7

06749 Bitterfeld



Architekturbüro
Hans-Dieter Zimmermann
Bahnhofstraße 1
52428 Jülich
Tel.: 02461.93975-0
Fax: 02461.93975-30
Steuernummer: 218/5277/1733
USt.-Idnt.Nr.: DE 122634153
Bankverbindung: Sparkasse Düren
Kto.-Nr. 73908 1 BLZ 395 501 10
Info@abz-juelich.de
www.abz-juelich.de

18.03.2011 A/S

Objekt: Bebauungsplan 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Hier: Stellungnahme gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Neumeier,
sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin Eigentümer des Verbraucherzentrums im Bitterfeld, Anhaltstraße 72 und beziehe mich auf die beiden Schreiben des Architektenbüros Zimmermann GmbH vom 14.03.2011 und 18.03.2011 und mache mir dort die vorgetragenen Anregungen und Anwendungen zu Eigen.

Mit freundlichen Grüßen

H.-D. Zimmermann
H.-D. Zimmermann, Eigentümer

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **8**

Lfd. Nr. der Übersicht **14**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

siehe nachfolgende Stellungnahme

Bemerkungen:

Beschluss

ja

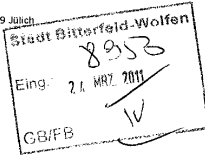
nein

Enthaltung

IVG Immobilien Vermittlungs-GmbH | Postfach 14 07 | 52409 Jülich

Stadtverwaltung Bitterfeld
Bereich Stadtplanung
z. Hd. Frau Neumeier
Am Markt 7

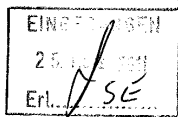
06749 Bitterfeld



IVG Immobilien Vermittlungs-GmbH
Bahnhofstraße 1 | 52428 Jülich
Tel.: 02461.9 39 75-0
Fax: 02461.9 39 75-30

Amtgericht Düren I HRB: 3506
Sitz Jülich | Geschäftsführer:
Hans-Dieter Zimmermann, Architekt
Steuernummer: 213/5700/0281
USt.-Idnt.Nr.: DE 122624980

Bankverbindung: Sparkasse Düren
Kto.-Nr. 41483 | BLZ 395 501 10
Info@abz-juelich.de
www.abz-juelich.de



Dr. Fr. Ebel 12.4.11

18.03.2011 A/I/S

Objekt: Bebauungsplan 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Hier: Stellungnahme gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Neumeier,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümerin des Verbraucherzentrums im Bitterfeld, Anhaltstraße 70b und beziehen uns auf die beiden Schreiben des Architektenbüros Zimmermann GmbH vom 14.03.2011 und 18.03.2011 und machen uns dort die vorgetragenen Anregungen und Anwendungen zu Eigen.

Mit freundlichen Grüßen

H. Zimmermann
H.-D. Zimmermann
- Geschäftsführer IVGmbH -

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **9**

Lfd. Nr. der Übersicht **15**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

siehe nachfolgende Stellungnahme

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung



Architekturbüro Zimmermann GmbH | Postfach 14 07 | 52409 Jülich

Stadtverwaltung Bitterfeld
Bereich Stadtplanung
z. Hd. Frau Neumeier
Am Markt 7

06749 Bitterfeld

14.03.2011 AI/S

Objekt: Bebauungsplan 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Hier: Stellungnahme gemäß § 3 BauGB

Sehr geehrte Frau Neumeier,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten uns im Namen des Besitzers der Verbraucherzentren an der Anhaltstraße 70b und Anhaltstraße 72 in Bitterfeld, Herrn Hans-Dieter Zimmermann, an Sie wenden. Anlässlich des Gesprächs am 10.03.2011 in Ihrem Hause hatten wir Gelegenheit, den in Auslage befindlichen Bebauungsplan nebst textlichen Festsetzungen einzusehen.

Gern registrieren wir, dass Sie in Punkt 2.5.1 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan 2/2009 mit Aufnahme von 800 qm Verkaufsfläche für die vorgesehene Vergrößerung des Lebensmittelmarktes nicht nur unserem Antrag auf Vorbescheid vom 21.12.2009 entsprochen haben, sondern dass dies auch in dem vorgesehenen Bebauungsplan seinen Niederschlag gefunden hat mit dem Ziel, das „bestehende Einkaufszentrum langfristig planungsrechtlich „ zu sichern (Begründung zum B-Plan 2/2009, S. 35, 6. Absatz).

Damit haben Sie nicht nur dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen entsprochen, das uns mit Stand August 2009 vorliegt und das diesen Standort ausdrücklich als erhaltenswert ansieht (vgl. Einzelhandelskonzept, S. 88 Mitte: „Der Ergänzungsstandort übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.“ sowie S. 54, Nr. 4: „Ergänzungsstandorte übernehmen wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ und weiter auf S. 36 unten: „Generell erzielen der 'Muldepark' in Bobbau und der Standort Anhaltstraße in Bitterfeld eine gesamtstädtische und regionale Akzeptanz.“ Mit der flexiblen Ausrichtung der Verkaufsfläche des vorhandenen Lebensmittelmarktes wird ein Beitrag dafür geleistet, dass der Standort erhalten bleiben kann, da der Lebensmittelstandort im Falle ausbleibender Vergrößerung abwandern würde, verbunden mit unabsehbaren Folgen für die benachbarten Fachmärkte im Non-Food-Bereich. Es zeigt sich, dass für eine Erhaltung immer auch ein gewisses Maß an Entwicklungspotential Voraussetzung ist, auch wenn damit keine nennenswerte Vergrößerung des Standortes verbunden ist.

Architekturbüro Zimmermann GmbH
Bahnhofstraße 1 | 52428 Jülich
Tel.: 02461 9 39 75-0
Fax: 02461 9 39 75-30
info@abz-juelich.de
BIT12 110314 Stellungnahme B-Plan.doc

Amtsgericht Düren HRB: 4596
Sitz Jülich | Geschäftsführer:
Hans-Dieter Zimmermann (Arch.)
Steuernummer: 213/5700/3086
USt.-Idnt.Nr.: DE 814/121/941

Büro Köln
Mülheimer-Freiheit 88-92
51063 Köln
Tel.: 0221.78 87 66-30
Fax: 0221.78 87 66-39

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
Kto.-Nr. 370684 | BLZ 395 501 10
BIC: SQUEDE33XXX
IBAN: DE52395501100000370684

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **10**

Lfd. Nr. der Übersicht **13**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Es heißt in dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf S. 7 Mitte: „Darüber hinaus sollen durch das Mittelzentrum in der Regel mindestens 50 000 Einwohner versorgt werden.“ Dieser Satz erhält besondere Bedeutung mit der etwas weiter hinten niedergeschriebenen Passage auf S. 7/8 „...großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einkaufszentren sollen i.d.R. den Mittel- und Oberzentren vorbehalten bleiben.“ Auf S. 10 des Einzelhandelskonzept wird zudem beklagt, dass „die Ausstrahlung der Oberzentren zu erheblichen Kaufkraftabflüssen aus Bitterfeld-Wolfen“ führt. Daraus folgt, dass der Ergänzungsstandort Anhaltstraße Standort „mit gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion“ (Begründung zum B-Plan 2/2009, S. 19, Mitte) angesehen wird, der - etwa als Mittel zur Vitalisierung der Innenstadt - keineswegs dezimiert oder geschwächt werden soll, denn dafür finden sich in dem Einzelhandelskonzept keine Anhaltspunkte. Auf S. 24 der Begründung zum B-Plan 2/2009 unten wird ausgeführt, dass die Entwicklung der peripheren Einkaufszentren zu unterstützen ist. Folgerichtig (Begründung zum B-Plan 2/2009 S. 25 Mitte) besteht das „Ziel der Steuerung ... nicht darin, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken, sondern dem Standort Bitterfeld-Wolfen insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen.“ Ausdrücklich sollen daher „neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen“ ausgeschlossen werden (Begründung zum B-Plan 2/2009, S. 31, 2. Absatz).

Schließlich beinhaltet die Begründung des Beschlussantrags vom 25. August 2010 für die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes die Feststellung, dass der „Standort (Anhaltstraße) eine Art Klammerfunktion für die Ortsteile Greppin und Bitterfeld“ darstellt und somit für die Versorgung in beiden Ortsteilen bedeutsam ist. „Deshalb wird im Zuge dieser Flächenvergrößerung (des Lebensmittelmarktes) auch kein Konfliktpotential zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept gesehen.“

Leider wird diese Flexibilität im Bereich der übrigen Fachmärkte in dem B-Plan 2/2009 nicht zugestanden. Denn es werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen zu dem B-Plan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche „zufällige“ Sortimentsflächen festgesetzt, die offenbar aus der Momentaufnahme der Textlegung des Einzelhandelskonzepts heraus resultieren. Diese Festsetzungen haben nach unserer Lesart zwar den (durchaus gut gemeinten) Sinn, die Eigenart des Standorts festzuschreiben und zu sichern, sie erdrücken aber jedwede Entwicklung der dort ansässigen Kaufmannschaft. Tatsächlich ist es so, dass kaum ein Jahr vergeht, in dem nicht mindestens ein Marktbetreiber an den Immobilienbesitzer mit dem Wunsch herantritt, Veränderungen seiner Flächen vorzunehmen, sei es, dass ein Wunsch nach Flächenvergrößerung oder einer Reduzierung oder eine Kündigung ausgesprochen wird.

Die in dieser Art und Weise „maßgeschneiderte“ Festlegung - allein bezogen auf den (damaligen) Ist-Zustand - wird den Anforderungen eines solchen Standortes nicht gerecht und wird diesen auf Dauer strangulieren. Es dürfte einleuchten, dass -beispielsweise- nach Abwanderung des Teppich-Tapeten-Marktes normalerweise kein direkter Nachfolger im gleichen Sortiment zu finden sein wird - schließlich wandert ein Marktsegment i. d. R. nicht deswegen ab, weil die Geschäfte besonders gut gehen. Die Folge wären Leerstände mit der Gefahr der weiteren Erosion bislang intakter Verkaufsflächen. Nach intensiver Durchsicht des Einzelhandelskonzepts sind wir der Meinung, dass dieser Aspekt in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan 2/2009 weder berücksichtigt noch beabsichtigt wurde. Auch wäre es hilfreich, wenn eine - lediglich Standort-erhaltende - und für die Stadt Bitterfeld-Wolfen unerhebliche Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen würde, da Gewerbemietverträge in erhebliche Risiken einsteigen, um die marktüblichen langjährigen Mietverträge einzugehen und als Gegenleistung einen optimalen Zuschuss ihrer Mietflächen erwarten, die häufig schon dadurch erreicht werden kann, dass Teile des Lagers zur Verkaufsfläche zugeschlagen werden. Daher wäre eine leichte Überschreitung der Gesamtfläche einerseits unerheblich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen aber andererseits hilfreich für den Fortbestand des Einkaufszentrums.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **11** 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 2) *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Mit dem nunmehr vorliegenden 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 02/2009 liegt der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Komplex betrachtete Ergänzungsstandort Anhaltstraße vollständig außerhalb des Geltungsbereiches. Er wird in einem gesonderte Verfahren im Rahmen der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 002 „Einkaufszentrum Anhaltstraße“ betrachtet, in dem konkrete Festsetzungen zu treffen sind.

Insofern sind die Hinweise für die vorliegende Planung nicht mehr relevant.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

In diesem Zusammenhang fiel uns auf, dass im B-Plan 2/2009 bereits für die maximale Verkaufsfläche des Baby-/Spiele-Fachmarkts Verkaufsflächen-Obergrenzen aufgeführt sind, die sogar leicht geringer sind als die derzeit vorhandenen Flächen. Wir würden es darüber hinaus begrüßen, wenn die Bezeichnung für den Fachmarkt für Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel ... nicht auf den Anbieter „Schlecker“ beschränkt würde (sh. textliche Festsetzungen Nr. 2.5.1).

Wir möchten daher anregen,

- die jeweiligen Obergrenzen der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente laut Punkt 2.5.1 der textlichen Festsetzungen der Rubriken „Fachmarkt für Bekleidung“, „Fachgeschäft für Babyausstattung/Spielwaren“, „Fachmarkt für Schuhe“, „Fachmarkt für Drogerie...“ und „Fachmarkt für zoologischen Bedarf...“ (gern unter Ausschluss des Lebensmittelmarktes, dessen Fläche bereits heraufgesetzt wurde) um jeweils ca. 20% heraufzusetzen, da nur so ein einigermaßen flexibler Weiterbetrieb der Verkaufsstätte im ganzen garantiert werden kann. - Dies wohlgemerkt bei allenfalls höchst moderater Erhöhung der Gesamt-Obergrenze der Verkaufsflächen des Einkaufszentrums um ca. 100 qm (siehe nachfolgender Punkt),
- die Begrenzung der maximalen Verkaufsfläche des gesamten Einkaufszentrums um 100 qm auf 5300 qm zu erhöhen,
- einen Fachmarkt für Getränke zuzulassen, da sich derartige Fachmärkte ohnehin - aufgrund des Motorisierungsbezugs der Kundschaft und der auf andere Weise nur schwer zu transportierenden Einkäufe - ohnehin üblicherweise außerhalb der Innenstädte ansiedeln. Auch hier möchten wir auf den Wohnbezug zur Anhaltsiedlung abstellen, der schon in der Frage der Genehmigung der Vergrößerung der Lebensmittel-Verkaufsfläche Beachtung gefunden hat,
- die Beschränkung des Fachmarktes für „Drogerie/Wasch- und Reinigungsmittel...“ auf den Anbieter „Schlecker“ aus den textlichen Festsetzungen herauszunehmen, da die Bevorteilung eines Anbieters sicher nicht beabsichtigt ist,
- in den textlichen Festsetzungen als Ausnahme - und ausdrücklich nach erfolgter städtebaulicher Prüfung - die Öffnung auch für andere Sortimente zuzulassen. Die Stadt würde sich damit Möglichkeiten erhalten, nach Prüfung des Einzelfalles auch andere Verbrauchermärkte am Standort anzusiedeln, z. B. solche, die bislang noch nicht im Fokus der Betrachtung liegen.

Für nähere Erläuterungen stehen wir gern auf Wunsch zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen


.....
Mario Albrecht, Architekt
Arch.-Büro Zimmermann GmbH

Verteiler:
Akte Z I - A

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **12** Lfd. Nr. der Übersicht **13**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

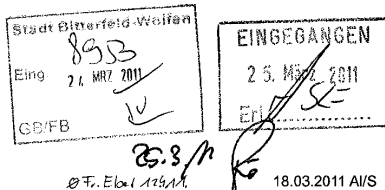
Architekturbüro Zimmermann GmbH | Postfach 14 07 | 52409 Jülich

Stadtverwaltung Bitterfeld
Bereich Stadtplanung
z. Hd. Frau Neumeier
Am Markt 7

06749 Bitterfeld

Objekt: Bebauungsplan 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

Hier: Stellungnahme gemäß § 3 BauGB



18.03.2011 A/S

Sehr geehrte Frau Neumeier,
sehr geehrte Damen und Herren,

1

wir erlauben uns den Hinweis, dass der ausliegende Planentwurf rechtlichen Wirksamkeitsbedenken unterliegt. Der Entwurf umfasst nach §§ 30, 34 und 35 BauGB zu beurteilende Flächen. Voraussetzung für Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB ist jedoch, dass sich der Bebauungsplan auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bezieht. Dem kann auch nicht entgegen gehalten werden, dass der Plan allenfalls hinsichtlich der nach §§ 30 und 35 BauGB einzuordnenden Flächen unwirksam ist. Das Plangebiet ist insgesamt nicht hinreichend bestimmt.

2

Nicht bestimmt ist auch die in der textlichen Festsetzung 2.1 enthaltene Formulierung, dass „die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet“ sein muss.

3

Ähnliches gilt für die Festsetzung von Gesamtverkaufsflächen. Hier ist nicht ersichtlich, welche Festsetzungen für das konkrete einzelne Grundstück gelten. Dem Bebauungsplan kann die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht ohne Weiteres entnommen werden. Sofern die Gesamtverkaufsfläche noch nicht überschritten wurde, kommt eine weitere Bebauung/Nutzungsänderung in Betracht. Bei Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche ist dies jedoch nicht der Fall. Für die betroffenen Eigentümer ist dies jedoch nicht ersichtlich.

Für nähere Erläuterungen stehen wir gern auf Wunsch zur Verfügung und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

H.-D. Zimmermann
H.-D. Zimmermann
Arch.-Büro Zimmermann GmbH

Architekturbüro Zimmermann GmbH
Bahnhofstraße 1 | 52428 Jülich
Tel.: 02461.93975-0
Fax: 02461.93975-30
info@abz-juelich.de

Amtsgericht Düren HRB: 4596
Sitz Jülich | Geschäftsführer:
Hans-Dieter Zimmermann (Arch.)
Steuernummer: 213/5700/3086
USt-Ident.Nr.: DE 814/121/941

Büro Köln
Mülheimer-Freiheit 88-92
51063 Köln
Tel.: 0221.788766-30
Fax: 0221.788766-39

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
Kto.-Nr. 370684 | BLZ 395 501 10
BIC: SDUEDE33XXX
IBAN: DE52395501100000370684

BITT2 110318 Stellungnahme B-Plan.doc

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009

Entwurf „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **13**

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) *Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:*

Die nach § 30 zu beurteilenden Flächen werden ausdrücklich ausgeschlossen und entsprechend dargestellt, ebenso die nach § 35 zu beurteilenden Flächen durch die textliche Festsetzung des Geltungsbereichs.

zu 2) *Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:*

Auf die Regelung zu Verkaufsflächen von Betrieben wird im 2. Entwurf verzichtet.

zu 3) *Dem Hinweis wird stattgegeben:*

Im 2. Entwurf werden keine Gesamtverkaufsflächen mehr festgesetzt.

Bemerkungen:

Beschluss

ja



nein



Enthaltung

