

**Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Flächennutzungsplan**

**1. Änderung für den Bereich der Straße Am Kraftwerk  
im OT Bitterfeld**

**Auftraggeber:**

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
OT Wolfen

06766 Bitterfeld-Wolfen

**Auftragnehmer:**

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Am Kirchtor 10  
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 - 0  
Fax (03 45) 23 97 72 - 22

**Autoren:**

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung  
Hildegard Ebert

Tel. (03 45) 23 97 72 - 14  
Mail hildegard.ebert@slg-stadtplanung.de

Yvette Trebel  
Zeichnerische Bearbeitung

**Vorhaben-Nr.:**

13-123

**Bearbeitungsstand:**

**Genehmigungsfassung**

**Mai 2014**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
1.1	Vorbemerkungen .....	4
1.2	Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform .....	4
1.3	Geltungsbereich des Änderungsverfahrens .....	5
1.4	Verfahrensablauf.....	5
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE UND FACHPLANUNGEN .....</b>	<b>8</b>
2.1	Landes- und Regionalplanung .....	8
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen.....	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	10
2.4	Fachgutachten .....	11
<b>3</b>	<b>NOTWENDIGKEIT, ZIELE UND ZWECK DER ÄNDERUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>BESTANDSANALYSE, ENTWICKLUNG UND PROGNOSE.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>PLANINHALTE DER ÄNDERUNG.....</b>	<b>14</b>
5.1	Wohnbebauung.....	14
5.2	Grünflächen.....	15
5.3	Immissionsschutz.....	15
5.4	Hinweise .....	19
5.5	Flächenbilanz .....	22
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>23</b>
6.1	Einleitung .....	23
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	23
6.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorliegenden Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung ....	23
6.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen .....	24
6.2.1	Geräusche .....	24
6.2.2	Störfallrisiken .....	24
6.2.3	Luftschadstoffe, Gerüche.....	25
6.2.4	Natur- und Artenschutz.....	25
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	25

<b>6.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen .....</b>	<b>26</b>
<b>6.5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>26</b>
<b>6.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>27</b>
6.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung .....	27
6.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	27
<b>6.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>27</b>

## **Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

### **1. Änderung**

#### **für den Bereich der Straße Am Kraftwerk im Ortsteil Bitterfeld**

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Zum 31. Dezember 2012 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.744 ha und 41.816 Einwohner.

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach der Bildung der Stadt aus den bis dahin selbstständigen Städten Bitterfeld und Wolfen sowie den Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim zwischen 2007 und 2012 neu aufgestellt, in der Fassung vom 14. Mai 2012 genehmigt, und ist seit dem 20. Juli 2012 rechtswirksam.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Lößnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Die vorliegende 1. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans Bitterfeld-Wolfen wurde erforderlich, um die Darstellung in einem Teilbereich des Ortsteils Bitterfeld auf der Grundlage zwischenzeitlich fortgeschriebener Planungen anzupassen. Dies soll parallel zur Aufstellung entsprechender verbindlicher Bauleitplanungen erfolgen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt wurde die hier zur Rede stehende Wohnbebauung Am Kraftwerk Nr. 1 bis 36 (ehemals bis 39) angrenzend an das Areal E des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen von einer Darstellung der Flächennutzung ausgenommen.

Dies erfolgte mit der Begründung, dass der Konflikt zwischen der vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung einerseits und unmittelbar angrenzend ansässigen Nutzungen mit teils erheblichem Störpotential nicht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung gelöst werden kann.

Der für diesen Bereich aufgestellte Bebauungsplan 02/00 „Areal E/II“ war zwischenzeitlich für unwirksam erklärt worden. Weiterhin rechtskräftig sind jedoch weitere Bebauungspläne, die den überwiegenden Teil des Areals E des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen (und damit ebenfalls teils unmittelbar angrenzende Flächen) überplanen und Gewerbe- und Industriebetriebe einschließlich ihrer Erweiterungsmöglichkeit bauplanungsrechtlich sichern.

### **1.2 Entwicklung der Planänderung, Rechtsgrundlage, Darstellungsform**

Die 1. Änderung wird aus dem seit dem 20. Juli 2012 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen entwickelt.

Als Plangrundlage wird die digitale Topographische Karte (DTK 10) 4339so (Bitterfeld W) im Maßstab 1 : 10 000 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt mit der Vervielfältigungsgenehmigung LVermGeo/R/802/2004 verwendet.

Der Gebäudebestand wird aufgrund der Aktualität den ALK-Daten entnommen und stellt den Stand vom Juni 2010 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Damit bleibt die Kartengrundlage gegenüber dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan unverändert.

Der Bereich der 1. Änderung der Straße „Am Kraftwerk“ wird in einem Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, der einen größeren städtebaulichen Zusammenhang erkennen lässt, als Änderungsbereich gekennzeichnet und in der Fassung der beabsichtigten Änderung dargestellt.

In der Begründung zur 1. Änderung des FNP werden nur Aussagen zur vorliegenden Änderung getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit den Erläuterungen zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan* zu sehen.

Darüber hinaus wurde der FNP für den im weiteren Verlauf östlich angrenzenden Bebauungsplan 01-2011 btf „Photovoltaik Areal E“, der als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde und seit dem 24. August 2012 rechtskräftig und zwischenzeitlich weitgehend umgesetzt ist, im Zuge der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB angepasst.

### **1.3 Geltungsbereich des Änderungsverfahrens**

Die von der 1. Änderung betroffenen Flächen liegen im Nordwesten des Ortsteils Bitterfeld nördlich der sogenannten „Kraftwerksiedlung“ und östlich der Bundesstraße (B) 183, hier Zörbiger Straße.

Im Norden und Osten grenzt das Areal E des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen unmittelbar an, während sich westlich weitere Wohnnutzungen befinden.

Der Geltungsbereich des Änderungsverfahrens umfasst Flächen beidseitig der Straße Am Kraftwerk Nr. 1 bis 36 (ehem. 39) und ist damit deckungsgleich mit der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten „Weißfläche“.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gab es keinen Hinweis darauf, dass ggf. weitere Flächen in das Änderungsverfahren für den FNP einzubeziehen sind.

### **1.4 Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Teilbereich Straße Am Kraftwerk im Ortsteil Bitterfeld wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Bitterfeld-Wolfen vom 03. Juli 2013 eingeleitet. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gefasst. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

In derselben Sitzung wurde die Aufstellung und frühzeitigen Beteiligung zu den Bebauungsplänen Nr. 01-2013btf „Wohnbereich Straße am Kraftwerk“ sowie angrenzend Nr. 02-2013btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ beschlossen.

Sie überplanen anteilig Flächen des Bebauungsplans Nr. 02/00 „Areal E/II“ der ehem. Stadt Bitterfeld, der vom Oberverwaltungsgericht des Landes Sachsen-Anhalt (OVG Sachsen-Anhalt) im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für unwirksam erklärt wurde. Im Rahmen von zwei getrennten, jedoch zeitlich und inhaltlich eng miteinander verbundenen Bebauungsplanverfahren beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen nunmehr eine städtebauliche Neuordnung in diesem Bereich.

Im Vorfeld zur Aufstellung der Bebauungspläne gab es bereits Beratungen einer „Arbeitsgruppe Straße Am Kraftwerk“, an der betroffene Anwohner, Vertreter der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH, Mitglieder des Stadtrates und Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen beteiligt waren. Da eine planungsrechtliche Lösung des Konfliktes in jedem Falle mit einem Eingriff in die Rechte Dritter verbunden war, wurde in diesem Rahmen nach Möglichkeiten für einen Interessensausgleich gesucht. Diese Beratungen wurden begleitend zu den laufenden Aufstellungsverfahren fortgesetzt.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll der rechtswirksame Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan für die „Weißfläche“ im Parallelverfahren fortgeschrieben werden.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte durch eine Offenlage des Vorentwurfs in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, im Hauptverwaltungssitz Ortsteil Wolfen, Rathausplatz 1 sowie in der Stadtinformation Ortsteil Bitterfeld, Markt 7 in der Zeit vom 19. August 2013 bis 20. September 2013.

Parallel dazu wurden die vg. Bebauungspläne gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Planungen auf der Internetseite der Stadt eingesehen werden. Die Auslegung wurde am 16. August 2013 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 16-13 bekannt gemacht.

Im Rahmen der Offenlage gingen zur Änderung des FNP Stellungnahmen von durch die Planung betroffenen Eigentümern ein. Der Einwand eines ansässigen Unternehmens zur Einschränkung der gewerblichen Nutzung angrenzend betrifft nicht den Änderungsbereich und korrespondiert im Übrigen mit den Regelungen des Bebauungsplanes, der für die betroffenen Flächen ein eingeschränktes Industriegebiet festsetzt, so dass hier im Rahmen der 1. Änderung des FNP kein Anpassungsbedarf besteht.

Die beiden relevanten Hinweise betroffener Anwohner zur Änderung des FNP stellen zum Einen auf den ursprünglich einheitlichen Siedlungscharakter für die gesamte Straße „Am Kraftwerk“ ab, der wieder hergestellt werden sollte, zum Anderen darauf, dass die Darstellung im Vorentwurf des FNP als „Grünfläche mit erweitertem Bestandsschutz für die vorhandene Wohnbebauung“ nicht mit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan konform geht und der tatsächlichen Nutzung des Gebietes widerspricht.

Die von der Änderung des FNP **möglicherweise** betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf beteiligt. Sie wurden ebenfalls gebeten, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Bedenken gab es seitens der unteren Immissionsschutzbehörde im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes. Darüber hinaus wurden u.a. Hinweise zu im Gebiet und angrenzend vorhandenen Altlasten/-ablagerungen und zum ehemaligen Tagebau gegeben, die in den vorliegenden Entwurf übernommen wurden.

Zu den **Bebauungsplänen 01-2013btf** und angrenzend **02-2013btf** wurden seitens der Behörden inhaltlich relevante Stellungnahmen insbesondere im Hinblick auf Belange des Schutzes vor Geräuschimmissionen, der Vorsorge gegen Störfallfolgen sowie des Landschafts- und Artenschutzes geäußert, die bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt wurden. Im Übrigen wurden keine im Widerspruch zu den inhaltlichen Festlegungen der Vorentwurfsplanung stehenden Belange mitgeteilt.

Seitens der betroffenen Eigentümer wurden im Wesentlichen Bedenken hinsichtlich einer Entwertung ihres Eigentums infolge der Planung geltend gemacht.

Die Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-2013 "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" wurde im Entwurf im Sinn der abgegebenen Stellungnahmen dahingehend geändert, dass für die vergleichsweise kleinen Siedlungshäuser eine einheitliche Mindest-Grundfläche für Wohngebäude sowie eine entsprechende Geschossfläche festgesetzt wurde.

Des Weiteren wurde der benachbarte Bebauungsplan 02-2013 für Teilflächen im Areal E des Chemieparks u.a. im Hinblick auf die Regelungen zum Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen fortgeschrieben. Insbesondere wurden die vorgesehenen Kontingente für die den Wohngebäuden "Am Kraftwerk" nächstgelegenen Industriegebietsflächen, die im Bestand unbebaut sind, abgesenkt, weitere Flächen als Grünflächen anstelle von Bauflächen ausgewiesen sowie unter Beibehaltung der bisherigen grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption Einzelheiten der textlichen Festsetzungen zur sicherheitstechnischen "Entflechtung" angepasst. [2]

Insgesamt gab es im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zur Bauleitplanung keine neuen Erkenntnisse, die das Herangehen grundsätzlich in Frage stellen.

Auf der Grundlage der zu den Vorentwürfen eingegangenen Hinweise wurde zeitgleich und in engem inhaltlichem Zusammenhang mit den Entwürfen der Bebauungspläne der Entwurf der 1. Änderung des FNP erstellt. Die mit der Änderung überplante Fläche wird zum überwiegenden Teil als Wohnbaufläche mit Einschränkungen zu Maß bzw. Umfang der baulichen Nutzung dargestellt und die Begründung insgesamt fortgeschrieben.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Fassung vom Dezember 2013 wurde durch den Stadtrat am 22. Januar 2014 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung des Entwurfs sowie der vorliegenden umweltrelevanten Informationen wurde vom 03. März 2014 bis einschließlich 4. April 2014 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 4/14 am 21. Februar 2014.

Zeitgleich konnten jeweils die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiapark Bitterfeld-Wolfen" sowie die bei deren Erarbeitung zugrundegelegten Umweltinformationen und die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen eingesehen werden.

Zur Offenlage des Entwurfes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gingen drei Einwände aus der Bevölkerung ein. Ein Bürger bezog sich in seiner Stellungnahme erneut auf den Siedlungszusammenhang zwischen der Wohnbebauung im Änderungsbereich und der Wohnbebauung ab Am Kraftwerk Nr. 40 und forderte eine einheitliche Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein weiterer Hinweis bezog sich, soweit er die städtebauliche Planung betraf, auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der wiederholte Hinweis zur unbefriedigenden Gestaltung des Wohnumfeldes im Änderungsbereich betraf grundsätzlich nicht den Regelungsgehalt des Flächennutzungsplanes.

Parallel zur Auslegung wurden mit Schreiben vom 20. Februar 2014 die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt sowie eine erneute Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Von einer nochmaligen Beteiligung der Behörden, die in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf angegeben hatten, von der Planung nicht betroffen zu sein und auch keine sonstigen Hinweise gegeben haben, wurde abgesehen.

Erneute Einwände gab es von der unteren Immissionsschutzbehörde, die ihre bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme bekräftigte, wonach sich die Situation für die Wohnbebauung nicht verschlechtern darf und falls dies doch der Fall ist, sehr gewichtige Gründe vorliegen müssten.

Durch den Stadtrat wurden in seiner Sitzung am .... die insgesamt eingegangenen Stellungnahmen abgewogen. Den vorliegenden Anregungen wurde mit der Satzungsfassung nicht vollumfänglich gefolgt.

Hinsichtlich der Schallsituation wurde die verbal-argumentative Begründung unter Punkt 5.3 sowie 6.2.1 ergänzt. Dies erfolgte unter Bezug auf die Darstellungen der **Bebauungspläne 01-2013btf** und angrenzend **02-2013btf**. Im Ergebnis der Betrachtung und Abwägung aller vorgebrachten Belange wurde kein Erfordernis zur Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. der Festsetzungen im Bebauungsplan gesehen, die eine nochmalige Auslegung erforderlich machen.

Daher werden die Bebauungspläne parallel zur Satzung geführt.

In die Genehmigungsfassung übernommen wurden weitere redaktionelle Hinweise aus zum Vorentwurf verspätet eingegangener Stellungnahmen. Sie bezogen sich jedoch nicht auf neue Sachverhalte sondern auf bereits im rechtskräftigen Plan dargestellte (Altbergbau und Altlastverdachtsflächen).

## 2 Übergeordnete und Fachplanungen

### 2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Verordnung über den **Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt** wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 am 12. März 2013 in Kraft.

Die Ziele (Z) der Raumordnung sind gem. § 4 Abs. 1 ROG zu beachten. Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Raumstruktur ist das Plangebiet dem ländlichen Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen - dem (sog.) **Wachstumsraum** Dessau-Roßlau und Teilen der Landkreise Bitterfeld-Wolfen und Wittenberg zuzuordnen (G 8).

Im System zentraler Orte hat Bitterfeld-Wolfen die Funktion eines **Mittelzentrums** (Z 37).

Insbesondere mit Relevanz für die vorliegende Planänderung zu benennen wäre, dass Bitterfeld-Wolfen als **Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen** festgelegt und entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln ist (Z 58).



Weiterhin wird als Zielstellung formuliert, dass bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung haben (Z 59) sowie die Erweiterung dieser Gebiete im öffentlichen Interesse liegt und Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen hat (Z 60).

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der **Regionale Entwicklungsplan „Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (REP A-B-W)** wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist nach erneuter Bekanntmachung seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam.

Gemäß § 2 der Verordnung über den LEP 2010 gelten die regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Darüber hinaus trat der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nach Veröffentlichung am 23.02.2013 in Kraft. Der sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren“ befindet sich in Aufstellung.

Über die vg. Regelungen hinaus werden keine weiteren für die vorliegende Änderung relevanten Festlegungen getroffen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde festgestellt, dass es sich um eine raumbedeutsame Planung handelt, die mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

## 2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der in der Fassung vom 14. Mai 2012 durch das Landesverwaltungsamt genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen stellt den Änderungsbereich als „Weißfläche“ dar. Damit wird keine Nutzungsart definiert, das heißt, für die Fläche existiert bisher keine vorbereitende Bauleitplanung. [1]

Die Fläche liegt, wie bereits ausgeführt, innerhalb des (außer Kraft gesetzten) Bebauungsplans 02/00 „Areal E/II“, der als einer von vier Bebauungsplänen für das Areal E des ChemieParks, in dem vor allem Betriebe der allgemeinen Chemie und der Werkstoffindustrie angesiedelt sind, 2004 in Kraft trat. Planungsziel waren u.a. die Sanierung und Reaktivierung des vorhandenen Industriegeländes, die Erhöhung der Investitionssicherheit und die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit den Bebauungsplänen sollten Konflikte zwischen Bebauungen außerhalb des Chemieparks und dem Chemiepark selbst gelöst werden.

Der Bebauungsplan setzte für den westlichen Bereich entlang der Straße Am Kraftwerk ein Mischgebiet fest. Die Flächen der Wohnbebauung nördlich der Straße Am Kraftwerk wurden als Gewerbegebiet ausgewiesen, südlich der Straße wurden Gewerbegebiet(e) und östlich der Bahntrasse Industriegebiet(e) festgesetzt. Die Gewerbe- und Industriegebiete wurden - wie auch in den angrenzenden Bebauungsplänen - in den Randbereichen nach ihrem Emissionsniveau (Störfallrisiken und Lärm) gestaffelt.

Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans wurden durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen verschiedene Darstellungsmöglichkeiten innerhalb des außer Kraft getretenen Bebauungsplans geprüft, mit dem Ergebnis, dass für den ausgesparten Bereich der bestehenden Wohnbebauung bis Nr. 39 nur im Rahmen einer erneuten verbindlichen Bauleitplanung die Belange aller Beteiligten ausreichend berücksichtigt werden können.

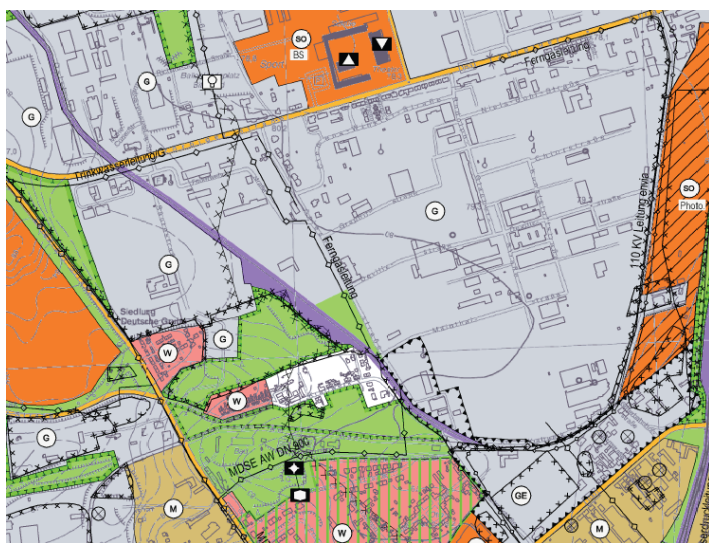
Der angrenzende Bereich der Wohnbebauung ab Am Kraftwerk Nr. 40 sowie östlich der Leipziger Straße wurde als Wohnbaufläche mit dem Hinweis auf die Gemengelage ausgewiesen, da die Fläche bereits im außer Kraft gesetzten Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt war und aus der Darstellung keine weiteren Einschränkungen für ansässige Unternehmen zu erwarten waren.

Die unbebauten Flächen südlich der Straße Am Kraftwerk wurden als Grünfläche (Maßnahmefläche/ Sukzession) dargestellt, ebenso die nördlich angrenzenden Flächen.

Östlich der Gleisanlage wurde in einem Pufferbereich überlagernd zunächst eine hinsichtlich des Störgrades eingeschränkte gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen umgrenzt wurde auch der Bereich des ehemaligen Kraftwerks Süd im Südosten, der in Teilen beräumt war und für den keine verbindliche Planung vorliegt.

Im Übrigen erfolgte eine generalisierte Darstellung der angrenzenden Flächen des Areals E, wie auch aller weiteren Areale, als gewerbliche Baufläche. Die jeweils rechtskräftigen Bebauungspläne und ihre konkret festgesetzten Baugebiete wurden zudem in einer gesonderten Anlage wiedergegeben.

Die südlich angrenzende Kraftwerksiedlung wurde (ebenfalls generalisiert) als Wohnbaufläche dargestellt und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zudem als Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil (Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB) gekennzeichnet.



Quelle: Ausschnitt der FNP Bitterfeld-Wolfen in der rechtskräftigen Fassung [1]

Den im Laufe des Verfahrens wiederholt vorgebrachten Einwänden der Bürger bzw. der Unternehmen zur Darstellung der „Weißfläche“ als Wohn- bzw. Gewerbegebiet wurde mit Hinweis darauf, dass dies einen Vorgriff auf die erforderliche umfängliche Abwägung sowie auf noch laufende Abstimmungen wäre, nicht gefolgt.

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Als rechtskräftige verbindliche Planungen im Umfeld des Änderungsbereiches sind die Bebauungspläne Nr. 04/00 „Areal E/IV“ nördlich angrenzend, Nr. 03/00 „Areal E/III“ im Nordosten sowie 01/00 „Areal E/I“ weiter östlich gelegen, zu nennen. Die Pläne wurden, ebenso wie der außer Kraft gesetzte Bebauungsplan Nr. 02/00 „Areal E/II“, 2004 rechtskräftig.

Wie bereits ausgeführt, werden gegenwärtig Bebauungspläne für die westlich der Bahntrasse der Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH gelegenen bebauten und unbebauten Flächen im Bereich der Grundstücke Am Kraftwerk 1 - 36 sowie angrenzend für die Industriezone im Areal E östlich der Bahntrasse aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01-2013btf „Wohngebiet Straße Am Kraftwerk“ für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung Nr. 1 - 36 (Nr. 37 bis 39 wurden zwischenzeitlich zurückgebaut), der auch den hier zur Rede stehenden Änderungsbereich zum Inhalt hat, soll der Bestand der noch vorhandenen Wohnnutzung städtebaurechtlich gesichert, jedoch gleichzeitig eine Ausweitung verhindert werden, die weitere Beschränkungen der angrenzend angesiedelten industriellen Nutzungen auslösen könnte. [2]

Damit hält die Stadt Bitterfeld-Wolfen an ihrer bisherigen Zielsetzung zur städtebaulichen Einordnung des Bereiches der Straße Am Kraftwerk für eine gewerbe- und industrieverträgliche Entwicklung fest.

Der östlich angrenzend in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 02-2013btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ umfasst Flächen östlich der Bahn in Nachbarschaft der Wohnnutzung und damit auch solche, die bisher rechtskräftig überplant waren (Nr. 03/00 „Areal E/III“ im Nordosten sowie 01/00 „Areal E/I“ jeweils anteilig).

Erst durch eine entsprechende Überplanung aller im Nahbereich gelegenen, für eine industrielle Nutzung vorgesehenen, Flächen ist auch die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Wohnnutzung im Änderungsbereich möglich.

Für einen Teilbereich des außer Kraft getretenen Bebauungsplans "Areal E/II" zwischen der Rudolf-Glauber-Straße, der Straße Am Kraftwerk, der Kesselhausstraße und der Mainthalstraße wurde der Bebauungsplan 2011-01 btf "Photovoltaik Areal E" der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgestellt, der am 24. August 2012 in Kraft getreten ist. Dieser beinhaltet für den überwiegenden Teil des Plangebietes die Festsetzung eines Sondergebiets "Photovoltaik".

## 2.4 Fachgutachten

Im Rahmen der Vorbereitungen des Verfahrens zur Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für den hier beschriebenen Standort wurden Fachgutachten und Fachbeiträge zu folgenden Themen eingeholt und in die Abwägung bzw. die Planfestsetzungen eingestellt.

- Sicherheitsbezogene Nachbarschaftsnutzung [3]
- Schall [4]
- Luftschadstoffe und Gerüche [5]

In den Gutachten werden jeweils der gegenwärtige Zustand der Umweltsituation im Plangebiet und seiner Umgebung sowie die zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen der Bebauungsaufstellung betrachtet. Sie bilden damit auch die Grundlage zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Darüber hinaus wurden Untersuchungen zum Artenschutz sowie zur naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung durchgeführt. [6]

Die Gutachten wurden zur Erarbeitung des Entwurfs der Bebauungspläne fortgeschrieben.

### 3 Notwendigkeit, Ziele und Zweck der Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde erforderlich, um den rechtskräftigen Plan für eine aus der Planung bisher ausgesparte Teilfläche parallel zur verbindlichen Bauleitplanung fortzuschreiben.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen intensiv mit in Frage kommenden Nutzungsarten für diesen Bereich auseinander gesetzt. In der Begründung werden unter Pkt. 4.1.5 - Gemengelagen - verschiedene Darstellungsmöglichkeiten (als gewerbliche, Wohnbaufläche oder Grünfläche) erörtert, mit dem Ergebnis, dass dazu zunächst Regelungen einer verbindlichen Bauleitplanung auch im Umfeld erforderlich sind. [1]

Dazu heißt es:

*Neben konkreten Darstellungen zum Bestand der Wohnbebauung sind dazu detaillierte Ermittlungen zu notwendigen Einschränkungen hinsichtlich der Lärmbelastung und der Störfallvorsorge erforderlich. Da derartige Betrachtungen sowie das erforderliche Regelungsinstrumentarium nicht Gegenstand der vorbereitenden Bauleitplanung sein können, wird auf die darauf folgenden Verfahren verwiesen.*

Auf der Grundlage der vorliegenden Fachgutachten und der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne mit den entsprechenden konkreten Festsetzungen ist es nunmehr möglich, im Flächennutzungsplan für den „ausgesparten“ Teilbereich eine allgemeine Nutzungsart zu definieren.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 01-2013btf „Wohngebiet Straße am Kraftwerk“ sowie angrenzend Nr. 02-2013btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ verfolgt die Stadt Bitterfeld-Wolfen insbesondere das Ziel einer dauerhaften Sicherung der im Bestand bereits entwickelten Nutzungen in Verbindung mit einer bauplanungsrechtlichen "Entflechtung" der vorhandenen "Gemengelage", die durch das enge Nebeneinander zwischen den Wohnnutzungen an der Straße Am Kraftwerk und dem angrenzenden Industriegebiet entstanden ist.

Ein fehlendes übergeordnetes städtebauliches Konzept für die Entwicklung der Gemengelage hätte ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit sowohl für die Bewohner des Wohnbereichs Am Kraftwerk, als auch für die im ChemiePark ansässigen Unternehmen zur Folge. Ohne eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung wäre die jeweilige Zulässigkeit von Änderungen des Bestandes stets eine Einzelfallentscheidung im Bereich verschiedener Zuständigkeiten. [2]

Die konkreten städtebaulichen Ziele, die mit der Aufstellung der Bebauungspläne verfolgt werden, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans **02-2013 btf** für Teilflächen von **Areal E** des ChemieParks in einem Bereich beiderseits der Mainthalstraße und der Rudolf-Glauber-Straße unterstützt die Stadt Bitterfeld-Wolfen vorrangig die städtebaulichen Ziele der Sicherung und Entwicklung des Areals als leistungsfähiger Industriestandort mit langfristiger Investitionssicherheit sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

Die gegenwärtig auf der Grundlage erteilter Genehmigungen ausgeübten betrieblichen Nutzungen der ansässigen Firmen sollen dauerhaft gesichert und darüber hinaus potentielle Erweiterungs- und / oder Neuansiedlungsflächen, auch für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, bauplanungsrechtlich entwickelt werden.

Dabei liegen die Erweiterungsflächen auf der dem Wohnbereich Am Kraftwerk abgewandten Seite der vorhandenen Betriebsanlagen, so dass keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen der bestehenden Wohnnutzungen entstehen.

Dagegen soll der Bereich zwischen derzeitigen Unternehmensstandorten und der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Am Kraftwerk als „Pufferbereich“ nur noch für Betriebsstätten mit solchen Emissions- und Störfallpotentialen festgesetzt werden, die nicht zu unakzeptablen Belastungen der bestehenden Wohnhäuser führen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans **01-2013 btf** für den Bereich der vorhandenen **Wohnbebauung Am Kraftwerk 1-36** verfolgt die Stadt das Ziel, den Bestand sowie Möglichkeiten des "erweiterten Bestandsschutzes" der noch vorhandenen Wohnnutzungen städtebaurechtlich abzusichern. Gleichzeitig soll eine wesentliche weitere Verfestigung bzw. Ausweitung der Wohnnutzung, die zusätzliche Beschränkungen für die angrenzend bereits ansässigen industriellen Nutzungen bewirken könnte, ausgeschlossen werden.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung der Ziele für die vg. Wohnbebauung wird wiederum durch die Neuordnung der im Nahbereich gelegenen Industrieflächen herbeigeführt. Durch diese kann sichergestellt werden, dass die industrielle und gewerbliche Nutzung hinsichtlich ihrer Emissionen und Störfallpotentiale zukünftig eingeschränkt wird. [2]

Diese Zielstellung wird ungeachtet der im Entwurf vorgenommenen Änderungen weiter verfolgt.

Damit sind die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan formulierten Voraussetzungen für eine Darstellung der bisher ausgesparten Fläche im vorliegenden Änderungsverfahren gegeben.

#### **4 Bestandsanalyse, Entwicklung und Prognose**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen Teil ehemaliger Werkssiedlungsflächen des Tagebaubetriebes „Deutsche Grube“ entlang der Straße Am Kraftwerk Nr. 1 bis 36 in einem Bereich von bis zu ca. 300 m zum Chemiepark Bitterfeld-Wolfen.

Die Wohngebäude sind zumeist Doppel-, teils auch freistehende Einfamilienhäuser, die überwiegend bewohnt sind. Die vordergründig heterogene städtebauliche Struktur ist durch die Anordnung einzelner Bauten südlich der Straße Am Kraftwerk sowie die unterschiedlichen Haustypen, die teilweise über Stichwege erschlossen sind, bedingt. Zudem ist das Gebiet von baulich nicht genutzten Grundstücken durchsetzt, die zum einen durch ehemals gewerblich genutzte Brachflächen, zum anderen durch den Rückbau von Wohngebäuden entstanden sind.

Der sich westlich anschließende Bereich der Wohnbebauung Am Kraftwerk 40-59 ist durch nördlich der Straße linear angeordnete Hausgruppen mit tiefen Hausgärten geprägt. Auf der Südseite der Straße Am Kraftwerk sind Garagen angeordnet. Innerhalb dieses Bereichs bestehen zurzeit keine nennenswerten Leerstände, städtebaulicher Missstände sind nicht zu verzeichnen.

Südlich schließt sich die sog. „Kraftwerksiedlung“ an, die in den 1920er und 30er Jahren unter Verwendung gartenstädtischer Elemente entstand.

Östlich an den Änderungsbereich grenzt unmittelbar das Areal E, der südlichste Teilbereich des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen, an. Der Zugang zu diesem Bereich ist in weiten Teilen auf einen berechtigten Personenkreis beschränkbar. Es eignet sich damit in besonderer

Weise zur Ansiedlung von Unternehmen mit erhöhten Sicherheitsanforderungen. Entsprechend sind hier auch Betriebe ansässig, die (in geringen Mengen) mit Stoffen arbeiten, die der Störfallverordnung unterliegen. Zum Teil kommt diesen Unternehmen eine zentrale Bedeutung im Stoffverbund am Standort Bitterfeld-Wolfen zu.

Darüber hinaus sind in dem Industrieareal heute unbebaute Flächen vorhanden, die für eine neue Nutzung vorbereitet werden. Solche Flächen befinden sich u.a. im Nordosten des Änderungsbereiches innerhalb des rechtskräftigen, vom Normenkontrollverfahren nicht betroffenen Bebauungsplans Nr. 03/00 „Areal E/III“, der ein weitgehend uneingeschränktes Industriegebiet festsetzt.

Daraus ergibt sich das Erfordernis, auch diesen Bereich neu zu ordnen. Ersatz für die Erweiterungsflächen sollen dem ansässigen Unternehmen an anderer, von der Wohnnutzung abgewandter, Stelle angeboten werden. Zur Umsetzung dieser Ziele werden sowohl Teile des rechtskräftigen B-Plans Nr. 03/00 „Areal E/III“ als auch Nr. 01/00 „Areal E/I“ in die laufende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02-2013 btf „Mainthalstraße /ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“ einbezogen.

Innerhalb des ChemieParks Bitterfeld Wolfen sollen die Flächen im Bereich von Areal E für den Betrieb und – soweit dies mit den städtebaulichen Belangen insbesondere des Immissionsschutzes vereinbar ist – auch für die Erweiterung sowie die weitere Ansiedlung von Betrieben gesichert werden, in denen im großen Umfang mit chemischen Grundstoffen umgegangen wird. Im Gegenzug soll durch abgestufte Beschränkungen zum Umgang mit störfallrelevanten Stoffen eine Bestandssicherung für nahegelegene Wohnnutzungen erreicht werden.

## **5 Planinhalte der Änderung**

### **5.1 Wohnbebauung**

Der Bebauungsplan Nr. 01-2013 btf trifft für die Grundstücke mit einer vorhandenen Wohnnutzung Festsetzungen zur dauerhaften Sicherung der dort ausgeübten Nutzung unabhängig vom Bestandsschutz der vorhandenen Wohngebäude. [2]

Diese Festsetzung betrifft jedoch nicht die Flächen, die ehemals von Wohngebäuden bestanden waren, aber durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen erworben und beräumt wurden. Diese sollen auch künftig von einer Wohnnutzung frei gehalten werden. Sie werden im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freihaltebereich festgesetzt.

Damit erfolgt im Bebauungsplan Nr. 01-2013 btf die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes parzellenscharf für etwa ein Drittel der Fläche des hier betrachteten Änderungsbereiches.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden - ebenfalls grundstücksbezogen - Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche, zur Gebäudehöhe und zur Anzahl der Wohnungen getroffen. Weiterhin wird die überbaubare Grundstücksfläche bezogen auf die bestehenden Hauptgebäude festgesetzt, in der Form, dass einer begrenzten Erweiterungsmöglichkeit Rechnung getragen wird.

Zur Vermeidung einer weiteren Verdichtung werden auch künftig von Bebauung freizuhaltende Flächen (wie Garagen, Schuppen u. ä.) definiert, die gärtnerisch genutzt werden können.

Da diese konkreten Regelungen nicht Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung seien können, werden auch keine differenzierten Darstellungen einzelner Grundstücke

vorgenommen. Die Fläche wird im Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans (mit Ausnahme eines Randbereichs) insgesamt generalisiert als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Aufgrund der besonderen Zielstellung erfolgt zudem eine überlagernde Darstellung zum Maß der baulichen Nutzung. Rechtsgrundlage dafür bildet § 5 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Diese wird, in Anlehnung an die konkret getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, als Fläche ohne maßgebliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung beschrieben.

Bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erfolgt für verschiedene Flächen im Stadtgebiet eine überlagernde Darstellung zum Nutzungsumfang - wie für die angrenzende Kraftwerksiedlung als Baugebiet mit erhöhtem Grünanteil / Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB.

Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche (mit den vg. Einschränkungen) im Entwurf der 1. Änderung wird auch dem im Rahmen der Offenlage zum Vorentwurf gegebenen Hinweis gefolgt, wonach sich eine parzellenscharfe Darstellung als allgemeines Wohngebiet im Bebauungsplan nicht aus der Darstellung als *Grünfläche mit erweitertem Bestandsschutz für die bestehende Wohnbebauung* im Flächennutzungsplan herleiten lässt.

Eine Darstellung als Grünfläche würde der tatsächlichen Nutzung widersprechen.

Damit wird in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der insgesamt mit den Planungen verfolgten mittel- bis langfristigen städtebaulichen Zielstellung entsprochen, den unmittelbar an das Areal E angrenzenden Bereich der Straße Am Kraftwerk gewerbe- und industrieverträglich zu entwickeln.

## 5.2 Grünflächen

Die im Südwesten des Änderungsbereiches im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freihaltebereich festgesetzte Fläche (Straße Am Kraftwerk Nr. 1) wird bereits im Flächennutzungsplan ausschließlich als Grünfläche dargestellt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt und unterliegt keiner Wohnnutzung.

Die übrigen im Bebauungsplan Nr. 01-2013 btf als Grünfläche festgesetzten Teilbereiche innerhalb des ursprünglichen Bebauungszusammenhangs werden dagegen, aus den bereits zuvor beschriebenen Gründen, im Flächennutzungsplan in die Darstellung als Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung einbezogen.

Auch die im Entwurf des Bebauungsplans für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Teilfläche wird aufgrund ihrer geringen Ausdehnung im FNP nicht gesondert dargestellt.

Die im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes im Zusammenhang festgesetzte Grünfläche im Eigentum der PD ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH wurde bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Grünfläche gekennzeichnet. Insofern ist hier keine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich. Einwände des Eigentümers gab es im Verfahren nicht.

## 5.3 Immissionsschutz

Im BauGB wird gefordert, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz — BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Diesem sog. „Trennungsgrundsatz“ kann jedoch im Rahmen der Bauleitplanung in bereits über viele Jahrzehnte einerseits mit Gewerbe- und Industriebetrieben und andererseits mit bewohnten Gebäuden bebauten Gebieten nicht durch eine vollständige räumliche Trennung entsprochen werden. Er darf aber nicht völlig außer Acht gelassen werden, sondern ist mit entsprechendem Gewicht in die Abwägung einzustellen. Eine Zurückstellung immissionschutzrechtlicher Belange ist nur möglich, wenn die Planung durch entgegenstehende Belange mit hohem Gewicht geboten ist.

Zu den im Folgenden kurz zusammengefassten Aussagen, wie sich die Situation am Standort derzeit darstellt und wie künftig damit umgegangen werden soll, wird auf die ausführlichen Erörterungen in der Begründung zum Entwurf der Bebauungspläne sowie die dazu erstellten Fachgutachten verwiesen.

Zunächst ist festzustellen, dass die Bebauungspläne für den Bereich des Areal E nicht an konkrete Vorhaben gebunden sind. Daher wird bei der Betrachtung der möglichen Auswirkungen für die Wohnbebauung seitens der Gutachter von einem „worst-case-Szenario“ ausgegangen, das die potentiell von den zulässigen gewerblich-industriellen Nutzungen ausgehenden Emissionen zu Grunde legt.

Im Rahmen der Entflechtung der Gemengelage kommt der **Störfallvorsorge** eine besondere Bedeutung zu.

Im Bereich des Areals E sind Anlagen vorhanden, in denen potentiell gefährliche Stoffe in solchen Mengen gehandhabt werden, dass sie der Störfallverordnung unterliegen. Diese Anlagen wurden im immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren u.a. hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf vorhandene Wohnnutzungen geprüft. Begleitend zu der vorliegenden Bauleitplanung wurde zudem gutachterlich die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände untersucht. [3]

Betreffend den zu erwartenden Auswirkungen im Zusammenhang mit Explosionen und Bränden werden unter Beachtung der anlagentechnischen Ausführung der Bestandsbetriebe die Abstände für die gegenwärtig gehandhabten brennbaren, flüssigen und festen Stoffe als akzeptabel angesehen. Damit sind keine über die Grenze des Areals E hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.

Sie können jedoch bei einem Austreten großer Mengen toxischer Gase - z.B. Chlorgas - nicht sicher ausgeschlossen werden. Eine mögliche Ausbreitung toxischer Gase könnte weit über 1.000 Meter hinaus reichen und weite Teile des Stadtgebietes betreffen.

Insofern ist in der vorliegenden Situation eine Risikovorsorge durch bauplanungsrechtliche Regelungen zur Einhaltung von Mindestabständen nur begrenzt möglich. Sie ist im Folgenden jedoch u. a. Gegenstand von Gefahrenabwehrplanungen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine sicherheitstechnischen Sofortmaßnahmen erforderlich sind, empfiehlt für die weitere Standortentwicklung aber Nutzungsbeschränkungen zur Konfliktminderung. Für die künftige Entwicklung des Industriegebietes werden planerische Vorkehrungen für erforderlich erachtet, durch die die Risiken für die Wohnbebauung im Störfall begrenzt bleiben. [3]

Die mit der Änderung des FNP erfolgte Darstellung führt nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde hinsichtlich der Sicherheitsrelevanz nicht zur Verschärfung der



Konfliktsituation. Ein näheres Heranrücken von Wohnbauten ist durch die Festsetzung der Baugrenzen um die bestehenden Gebäude im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Um einen angemessenen Schutz vor **Lärmbelastungen** gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau -, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Ausgabe Juli 2002 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Wohnbaufläche	WR	tags 50 dB(A) nachts 35/40 dB(A)*
	WA	tags 55 dB(A) nachts 40/45 dB(A)*
Gemischte Baufläche / Dorfgebiet		tags 60 dB(A) nachts 45/50 dB(A)*
Gewerbliche Baufläche		tags 65 dB(A) nachts 50/55 dB(A)*

\* der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden

Nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) können die Immissionswerte für Wohngebiete in „Gemengelage“ relativ unproblematisch auf einen geeigneten Zwischenwert bis zur Grenze der Werte für Mischgebiete erhöht werden. Diese Regelung wurde u.a. für verschiedene Randbereiche des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen in Anspruch genommen.

Die untere Immissionsschutzbehörde weist zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung darauf hin, dass ein konkret bestehender Konflikt nur dann toleriert werden könnte, wenn in der Gesamtbilanz keine Verschlechterung der Immissionssituation erreicht wird bzw. eine plausible Begründung notwendig ist, warum diese hingenommen werden sollte.

Auf der Grundlage der zum Vorentwurf gegebenen Hinweise wurden mit dem Entwurf der Bauleitplanung die schalltechnischen Untersuchungen fortgeschrieben und die darauf aufbauenden Festsetzungen im Bebauungsplan 02-2013 btf für das Areal des ChemieParks angepasst.

In die Abwägung ist zunächst die mittel- bis langfristige Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen einzustellen, die dem Bereich eine vergleichsweise geringere Empfindlichkeit gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen beizumessen, die der eines Mischgebietes entspricht. Darüber hinaus wird in der Begründung zu den Bebauungsplänen ausgeführt, dass aus planerisch-fachlicher Sicht vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung davon ausgegangen werden kann, dass unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung eine "Zumutbarkeitsschwelle" für gewerbliche Schallimmissionen von im Einzelfall bis zu 50 dB(A) nachts besteht. Dieser Wert entspricht dem Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete, in denen u.a. betriebliche Wohnnutzungen zugelassen werden können.

Die im Bestand vorhandene Wohnnutzung im Änderungsbereich soll erhalten werden. Sie ist vor gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen, die nicht mit der ausgeübten Wohnnutzung vereinbar sind. Dabei ist auf die örtlichen Gegebenheiten abzustellen. Näher betrachtet wird im Folgenden die Situation am Immissionsort (IO 1), der im Änderungsbereich am nächsten zu den emittierenden Nutzungen liegt: die Wohnbebauung Am Kraftwerk Nr. 6.

Hinsichtlich der Lärmimmissionen, denen die Wohnbebauung im Änderungsbereich ausgesetzt ist, kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass bereits die Vorbelastung aus den durch Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen (außerhalb des Bebauungsplans 02-2013) gesicherten „Emissionsrechten“ am IO 1 52 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts beträgt, wobei vorsorglich von einer 90%igen Auslastung aller Flächen ausgegangen wurde. Hinzu kommen die im Bestand vorhandenen und immissionsschutzrechtlich genehmigten Geräuschimmissionen aus den Betrieben, die im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 02-2013 btf liegen, was zu

einer im Bestand „rechtlich“ vorhandenen Gesamt-Vorbelastung des Immissionsortes Am Kraftwerk 6 in Höhe von 54,5 dB(A) tags und 46,5 dB(A) nachts führt. [4]

Während der Immissionsrichtwert (IRW) für ein allgemeines Wohngebiet am Tag gerade eingehalten wird, wird in den Nachtstunden auch die IRW für ein Mischgebiet allein durch die Vorbelastung um 1,5 dB(A) überschritten.

Möglichkeiten der Immissionsminderung durch Schallschutzanlagen wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle bestehen aufgrund der diffusen Schallquellsituation nicht bzw. wären aufgrund der Höhenlage kaum wirksam.

Vor dem Hintergrund, dass bereits alle Möglichkeiten des technischen Schallschutzes ausgeschöpft wurden, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an dem betrachteten Immissionsort Am Kraftwerk 6 nicht nachhaltig eingehalten werden. Dies ist nicht einmal durch sehr weitgehende Beschränkungen der in dem geplanten Industriegebiet zulässigen industriellen und gewerblichen Aktivitäten möglich, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Verschlechterung der Konkurrenzfähigkeit des Standorts insgesamt führen würden. [2]

Daher wird eine maßvolle Anhebung der Immissionswerte in der Nachtzeit im unbedingt erforderlichen Umfang über die für das Mischgebiet geltenden Werte von 45 dB(A) nachts aber unter der Grenze unverträglicher Geräuschemissionen von 50 dB(A) unter Beachtung aller städtebaulich relevanten Aspekte als geboten angesehen. In die Abwägung mit entsprechendem Gewicht einzustellen ist die Funktion des Standortes als landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche.

Für die vorgesehene Bemessung des "Zielwerts" für die Nachtzeit ist im vorliegenden Fall ausschlaggebend, dass die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen, den vorhandenen Industriestandort nachhaltig zu sichern und zu stärken, die Einräumung von entsprechend auskömmlichen Emissionskontingenten für diesen erforderlich macht. Im Gegenzug muss das Entstehen von mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Wohnbereich Straße Am Kraftwerk unverträglichen Geräuschimmissionen auf jeden Fall ausgeschlossen werden.

Daher werden für gewerblich bzw. industriell zu nutzenden Baugebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 02-2013 btf im Entwurf Lärmkontingente festgesetzt, die zusammengenommen an dem besonders "kritischen" Immissionsort Am Kraftwerk 6 einem Immissionsbeitrag von 52,5 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und damit den regelmäßig innerhalb eines Mischgebietes hinzunehmenden gewerblichen Geräuschbelastungen entsprechen.

Insgesamt werden damit im Entwurf gegenüber dem Vorentwurf geringfügig reduzierte "Zielwerte" von 55,5 dB(A) tags und 47,0 dB(A) nachts für den Immissionsort Am Kraftwerk 6 gesetzt, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung sicher zu stellen ist. Die damit verbundene Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete um maximal 2 dB nachts am „ungünstigsten“ Immissionsort werden durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen nach Abwägung aller relevanten Belange im Hinblick auf die damit bereits verbundenen weitgehenden Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Areal E, aber auch die für die Wohnbevölkerung der genannten Immissionsorte maßgeblichen Aspekte der Gesundheitsvorsorge als notwendig sowie zumutbar erachtet. [2]

Die Planung führt zwar zu einer Anhebung der rechnerisch am Immissionsort Am Kraftwerk 6 auftretenden Schallimmissionen gegenüber der zugrundezulegenden Vorbelastung um bis zu 1 dB tags und 0,5 dB nachts. Jedoch wird zur Tagzeit der maßgebliche IRW von 55 dB(A) lediglich um 0,5 dB überschritten. Zur Nachtzeit kommt es zwar sogar zu einer Überschreitung der IRW für Mischgebiete von 45 dB(A) um 2 dB. Die an diesem Ort bereits vorhandene Vorbelastung aus gewerblichen Geräuschimmissionen wird dadurch jedoch nur um ca. 0,5 dB überschritten. Diese Werte werden nach sorgfältiger Prüfung aller maßgeblichen Belange insbesondere im Hinblick auf die relative Geringfügigkeit der

errechneten Immissionszunahmen gegenüber den ohnehin bestehenden und der vorliegenden Bebauungsplanung nicht zugänglichen Vorbelastungen als mit den Belangen eines gerechten Interessenausgleichs zwischen industriellen Nutzungen und Wohnnutzungen vereinbar erachtet. [2]

Der Festlegung der genannten Obergrenze steht nicht entgegen, dass diese im Bestand nicht ausgeschöpft wird und deutlich geringere Immissionen auftreten, als nach den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen zulässig wäre. Die dafür erforderlichen "Reserven" wurden bei der Bemessung des "Zielwertes" berücksichtigt, so dass diese auch bei einer für die Zukunft angestrebten vollständigen Entwicklung der unbebauten Flächen im Bereich des Industrieparks eingehalten werden. [2]

Im Ergebnis werden in dem angrenzend an den Wohnbereich Straße Am Kraftwerk entwickelten Bebauungsplan Einschränkungen der industriellen Nutzung in Abständen von weniger als 300 m zu Wohngebäuden festgesetzt. Es erfolgt eine Gliederung anhand der besonderen Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen, die durch eine Schallkontingentierung überlagert wird.

Das Industriegebiet wird in Teilgebiete gegliedert, in denen abgestufte Festsetzungen zu Art und Menge der verwendeten Gefahrenstoffe für Betriebe und Betriebsteile, die der sog. Störfallverordnung unterliegen, getroffen werden. [2]

Das Fachgutachten zu **Luftschadstoffen und Gerüchen** kommt zu dem Ergebnis, dass keine relevanten kritischen Vorbelastungen im Änderungsbereich bestehen und insofern keine gesonderten Regelungen erforderlich sind. [5]

#### 5.4 Hinweise

Die **Landesanstalt für Altlastenfreistellung** weist in ihrer Stellungnahme auf die nördlich angrenzende gesicherte Altablagerung der „Cromatteiche“ (ALVF-Nr. 7007) hin, die die dargestellte Nutzung nicht gefährdet. Die untere Bodenschutzbehörde weist zudem auf die südlich gelegene ALVF-Nr. 3536 (ehem. Tagebau Deutsche Grube, Verfüllung mit Hausmüll, Sperrmüll, Bauschutt) hin. Beide Flächen sind als Grünflächen dargestellt und im rechtskräftigen FNP (Anlage 4) bereits beschrieben.

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren ist (§§ 2 und 3 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz [Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG] vom 02. April 2002 [GVBl. LSA S. 214], zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 [GVBl. LSA S. 708]).

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05. November 2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 06. November 2003, zu erfolgen.

Das **Landesamt für Geologie und Bergwesen** (LAGB) verweist in seiner Stellungnahme auf den ehem. Tagebau „Deutsche Grube“, der von 1859 bis 1899 betrieben wurde und den Westen des Änderungsbereichs berührt. Eine generalisierte Abgrenzung der Fläche wurde bereits im rechtskräftigen Plan nachrichtlich überlagernd dargestellt.

Bei Baumaßnahmen auf bergbaulich beeinflussten Bereichen (verkipptes Gelände) ist folgendes zu beachten:

*Kippenflächen stellen sog. Risikobauland dar, insbesondere weil durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden können. Deshalb ist für alle Bauvorhaben auf verkippten Flächen eine Untersuchung des Baugrundes und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden dringend anzuraten. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.*

*Auf Grund der lockeren bis mitteldichten Lagerung der verkippten Massen kann es bei Wassereintrag zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist es bei Bebauungen der Kippenflächen erforderlich, dass zuverlässige (kontrollfähige) Systeme der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer angelegt werden.*

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes ein Tagesbruch (1/1987, Str. der Freiheit 33) eingetragen, der jedoch außerhalb des Einwirkungsbereiches des ehemaligen Braunkohlentief- bzw.-tagebaus liegt und zu dem dem LAGB keine weiteren Angaben vorliegen.

Sollten bei den Gründungsarbeiten Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, sollte das LAGB informiert werden.

**Die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbH (LMBV mbH)** weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass lokal mit flurnahen Grundwasserständen <2 m zu rechnen ist. Vor Beginn geplanter Baumaßnahmen werden daher objektkonkrete Baugrundgutachten unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen sowie zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers im Plangebiet empfohlen. Zu den aktuellen und prognostischen Grundwasserständen sowie zur Grundwasserbeschaffenheit wird auf die Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH (MDSE GmbH) verwiesen.

Die Altlastenverdachtsfläche DB1154 — Wilde Müllverkipfung Straße der Freiheit (Landeskennnr: 15082015403536) grenzt im Westen an das Plangebiet. Auf dieser Fläche wurde wild Hausmüll und Bauschutt abgelagert. Es liegt ein Gutachten der IfUA GmbH Bitterfeld (10/2001) zur Gefährdungsabschätzung vor, welches keine Gefährdung von Schutzgütern ausweist.

Westlich des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Tagebaue Nr. 64 und Nr. 297, für die das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zuständig ist.

Im Bereich des Plangebietes ist kein aktiver Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV mbH vorhanden. Es wird jedoch auf die Ableitung der Drainage Zscherndorf verwiesen, welche an der nördlichen Grenze des Plangebietes verläuft.

Die **Mitteldeutsche Sanierungs- und Entsorgungsgesellschaft mbH** führt in ihrer Stellungnahme aus, dass ihre Grundwasserleitung den Änderungsbereich tangiert. Diese Leitung wurde bereits im rechtskräftigen Plan dargestellt.

Des Weiteren werden innerhalb des Gebietes mehrere Grundwassermessstellen im Eigentum der MDSE benannt, die für das Grundwassermonitoring wichtig und zu erhalten sind. Sie liegen jedoch zum Einen nicht im Änderungsbereich und betreffen auch nicht den Detaillierungsgrad der vorbereitenden Bauleitplanung.

Die **untere Naturschutzbehörde** weist **aus artenschutzrechtlicher Sicht** darauf hin, dass sich aufgrund der vorhandenen alten Bausubstanz im Gebiet potentielle Lebensstätten

streng geschützter wildlebender Tierarten befinden können, so dass Abbrucharbeiten in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu führen sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht stehen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege der FNP-Änderung nicht grundsätzlich entgegen.

Mit der Bebauungsplanaufstellung erfolgte im Hinblick darauf, dass nur partiell von einer Realisierung von Rückbaumaßnahmen ausgegangen werden kann, keine detaillierte Einzelartenerfassung.

Soweit bei Rückbaumaßnahmen eine Betroffenheit einzelner Exemplare streng oder besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, ist rechtzeitig vor der Durchführung der Maßnahme eine artenschutzfachliche Bauwerkskontrolle mit anschließendem Verschluss relevanter Höhlen, Spalten und Öffnungen vorzunehmen. Im Fall eines Antreffens von Exemplaren von gemäß § 44 BNatSchG streng oder besonders geschützter Arten sind ggf. Ersatzlebensräume für diese bereitzustellen. Entsprechende Regelungen können als Auflagen bzw. Nebenbestimmungen im Rahmen von zu führenden Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Artenschutzes einer Realisierung des Bebauungsplans dauerhaft entgegenstehen können, bestehen nicht. In die Bebauungspläne wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist auf im Plangebiet vorhandene Grenzeinrichtungen hin, die von Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. nur von befugten Personen versetzt werden dürfen.

Von der MITNETZ STROM gab es im Rahmen der Bauleitplanung auch zum Flächennutzungsplan den Hinweis auf im Änderungsbereich zu beachtenden Leitungsbestand (hier Niederspannungsnetz). Der AZV „Westliche Mulde“ sowie die MIDEWA nahmen zur Wasserver- bzw. -entsorgung auf ihre Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen Bezug.

Im Hinblick auf die Infrastruktur wird insgesamt auf die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes bzw. deren Begründung verwiesen. Innerhalb des Änderungsbereiches verlaufen keine übergeordneten Leitungen, die eine ergänzende Kennzeichnung im Flächennutzungsplan erforderlich machen. Angrenzende Leitungen wurden bereits nachrichtlich übernommen. Detaillierte Aussagen zur Versorgung der Wohnbebauung im Bestand werden im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes 01-2013 btf getroffen.

## 5.5 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich bzw. die bisherige Weißfläche umfasst insgesamt eine Fläche von 3,74 ha.

Mit der Änderung wird die Fläche folgendermaßen untergliedert:

als Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung	3,27 ha
als Grünfläche	0,47 ha

Mit Stand Entwurf vom Dezember 2013 setzt der Bebauungsplan Nr. 01-2013 btf der Stadt Bitterfeld-Wolfen 1,24 ha als allgemeines Wohngebiet fest, dass für die bestehende Wohnbebauung einen „erweiterten Bestandsschutz“ sichert.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld weist in seiner Stellungnahme **zum Vorentwurf** darauf hin, dass mit der im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgten Anpassung des rechtskräftigen FNP auch die Flächenbilanz anzupassen ist.

Unter Berücksichtigung der im Ziel Z 58 LEP 2010 erfolgten Festlegung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sowie der im Grundsatz G 48 LEP 2010 verankerten Aussage, dass Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächen nicht zur Verfügung stehen sollen, wird es als erforderlich angesehen, eine entsprechende Angleichung der durch die Änderung und die Anpassung im Zuge der Berichtigung betroffenen Flächen in der Flächenbilanz vorzunehmen.

Mit der zusätzlichen Ausweisung von 8,50 ha als Sondergebiet für Photovoltaikanlagen anstelle gewerblicher Baufläche sowie der mit der Änderung überplanten Weißfläche ergibt sich damit folgende Änderung der Gesamtbilanz:

zu Tabelle 17 der rechtskräftigen Planfassung

Flächenbilanz des FNP Bitterfeld-Wolfen zu den im Rahmen der 1. Änderung und Anpassung geänderten Flächen:

Baufläche	2.250,03 ha
<i>davon: Wohnbaufläche, einschließlich Wohngebieten</i>	748,25 ha
<i>gewerbliche Baufläche einschließlich Gewerbe- und Industriegebieten</i>	1.180,88 ha
Sondergebiet Photovoltaikanlagen	204,59 ha
Grünfläche	1.141,03 ha

**Dem Entwurf wurde zugestimmt.**

## 6 Umweltbericht

Das Baugesetzbuch in seiner aktuellen Fassung sieht vor, für Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in die Abwägung einzustellen. Sie sind in einem Umweltbericht auf der gesetzlichen Grundlage des § 2a Satz 2 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB dargestellt und bewertet worden.

Dabei wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die im Rahmen der Bebauungspläne und der dazu erstellten Fachgutachten jeweils bereits wesentlich konkreter untersuchten Umweltauswirkungen abgestellt. Zusätzliche oder andere Auswirkungen sind durch eine Fortschreibung und generalisierte Darstellung in der vorbereitenden Planung nicht zu erwarten.

### 6.1 Einleitung

#### 6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den Teilbereich der Straße Am Kraftwerk soll eine Fläche, die in der rechtskräftigen Fassung bisher ohne Darstellung war, an die Ergebnisse konkreter Untersuchungen und eine parallel laufende verbindliche Planung angepasst werden. Die hier vorhandene Wohnnutzung soll dauerhaft gesichert und mit über den reinen Bestandsschutz hinaus gehenden, jedoch grundsätzlich eingeschränkten, Erweiterungsmöglichkeiten versehen werden. Dagegen soll eine Intensivierung der Wohnnutzung und Bebauung derzeit unbebauter Flächen ausgeschlossen werden.

Dazu wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan generalisiert als *Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung* dargestellt.

Für die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzenden Flächen im Areal E des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen werden in einem gesonderten, jedoch parallel aufgestellten, Bebauungsplan Regelungen getroffen, die dies durch eine gestaffelte Beschränkung des Störgrades der gewerblich-industriellen Nutzung zulassen.

#### 6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den vorliegenden Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Folgende allgemein gültige Fachgesetze und Fachplanungen mit Bezug zum Umweltschutz fanden in der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Anwendung:

Baugesetzbuch                      Berücksichtigung des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere Vermeidung von Emissionen

Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen

Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche,

	Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Da es sich lediglich um die Sicherung einer seit über einem Jahrhundert vorhandenen Bebauung handelt, deren Erweiterung ausgeschlossen wird, sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Hinblick auf andere Umweltbelange zu erwarten.

## 6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Geräusche

Die aus dem an den Änderungsbereich angrenzenden Areal E des ChemiePark Bitterfeld-Wolfen herrührenden Geräusche wurden im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne umfassend untersucht. Im Sinne einer "worst-case-Betrachtung" wurden sowohl die tatsächlich bestehenden als auch die aufgrund vorhandener Genehmigungen sowie bauplanungsrechtlicher Festsetzungen potenziell zulässigen Geräuschemissionen betrachtet. Danach werden im Ist-Zustand an dem Wohngebäude Am Kraftwerk 6 im Änderungsbereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete sicher eingehalten. Unter Berücksichtigung der nach den Bebauungsplänen für das Areal E geltenden Emissionskontingentierung bestehen für das betreffende Gebäude Vorbelastungen, die zur Tagzeit den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete einhalten. Nachts wird dieser jedoch deutlich überschritten. Auf die Ausführungen unter Punkt 5.3 der Begründung sowie das vorliegende Fachgutachten [3] wird verwiesen.

### 6.2.2 Störfallrisiken

Die von den angrenzend an den Änderungsbereich vorhandenen Anlagen ausgehenden Störfallrisiken wurden in Vorbereitung der Bauleitplanung umfassend untersucht. Dazu wurden die innerhalb der Anlagen potenziell vorhandenen Höchstmengen brennbarer, explosionsgefährlicher und/oder toxischer Stoffe fachgutachterlich ermittelt und die im Fall des gleichzeitigen Austretens der gesamten Stoffmenge zu erwartenden Gefahren beurteilt. Danach sind ausgehend von im Bereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen bestehenden Anlagen keine durch brennbare sowie explosionsgefährliche Substanzen möglicherweise auftretenden Gefahren für die in der Straße Am Kraftwerk vorhandenen Wohnnutzungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die mit dem Austreten von toxischen Gasen verbundenen Risiken können aufgrund der im ChemiePark gehandhabten Mengen solcher Stoffe – insbesondere von Chlorgas – potenziell gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Fall eines schwerwiegenden Störfallereignisses nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Dies betrifft außer dem Wohnbereich Am Kraftwerk auch andere Siedlungsgebiete im Ortsteil Bitterfeld sowie wichtige öffentliche Einrichtungen.



Ein ausreichendes Schutzniveau für diese Nutzungen kann in der bestehenden, historisch gewachsenen Situation nicht durch die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände erreicht werden, sondern nur mittels konkret durchzuführender Schutzmaßnahmen im Rahmen von Alarm- und Gefahrenabwehrplänen gemäß § 10 der 12. BImSchV.

Auf die Ausführungen unter Punkt 5.3 der Begründung sowie das vorliegende Fachgutachten [4] wird verwiesen.

### **6.2.3 Luftschadstoffe, Gerüche**

Die Luftschadstoff- und Geruchssituation im Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen und seiner Umgebung im Regelbetrieb wurde anlässlich der Bauleitplanung für den Bereich Am Kraftwerk ebenfalls umfassend untersucht [5].

Belange der Lufthygiene sind damit durch die bestehende industrielle Nutzung in der Umgebung des Änderungsbereiches nicht in relevanter Weise betroffen.

### **6.2.4 Natur- und Artenschutz**

Bei den innerhalb des Änderungsbereiches betrachteten Flächen handelt es sich ausschließlich um bereits über einen langen Zeitraum baulich genutzte Flächen. Erst kürzlich wurden mehrere Gebäude nach ihrem Erwerb durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen abgebrochen.

Die un bebauten Flächen im Plangebiet weisen im Bestand eine starke anthropogene Überprägung auf, in der sich der siedlungsbedingte Nutzungsdruck in den Vegetationsstrukturen widerspiegelt. Dieses zeigt sich insbesondere daran, dass in einem hohen Maß nicht-einheimische Pflanzen die vorhandene Vegetation prägen.

Im Vorfeld der Bauleitplanverfahren wurden die betroffenen Flächen durch einen Sachverständigen anhand ihrer Biotopeigenschaften auf ihre Lebensraumeignung insbesondere für streng geschützte wildlebende Tier- und Pflanzenarten hin betrachtet. Dabei wurde für die baulich noch genutzten Flächen im Änderungsbereich eine potenzielle Bedeutung insbesondere für oder ein Restverdacht auf Fledermäuse sowie ein Restverdacht auf Greifvögel (Nachtgreife) festgestellt. Die un bebauten Bereiche südlich der Straße Am Kraftwerk weisen flächenhaft Strukturen mit potenzieller Bedeutung für Vögel, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie einen Restverdacht auf Tag- und Nachtfalter auf. [6]

Anzeichen dafür, dass Belange des Artenschutzes einer Realisierung der städtebaulichen Planung dauerhaft entgegen stehen könnten, haben sich dabei nicht ergeben.

## **6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Im Rahmen des Flächennutzungsplans (bzw. dessen Änderung) sind die Umweltauswirkungen lediglich auf der Ebene der geplanten Nutzungstypen beschreibbar, da konkrete planerische Aussagen in der Regel noch nicht bekannt sind. Da im konkreten Fall auf die parallel laufende verbindliche Planung abgestellt wird, werden im Folgenden deren Erkenntnisse wiedergegeben.

Im Fall eines Verzichts auf die Aufstellung des Bebauungsplans für die Wohnbebauung würden sich keine wesentlichen Änderungen der **Schallimmissionssituation** in den

betrachteten Bereichen ergeben, da durch die Planung lediglich der baulich im Plangebiet bereits vorhandene Bestand abgesichert wird. Für einzelne Genehmigungsverfahren von gewerblichen Ansiedlungen würden jeweils die Regelungen der TA Lärm zu Gemengelagen Berücksichtigung finden.

Hinsichtlich der möglichen **Gefahren im Störfall** wird für die relevanten Wohngebäude "Am Kraftwerk" der Bestand städtebaurechtlich abgesichert.

Zusätzliche Gefahren durch das "Heranrücken" von schutzbedürftigen Nutzungen an das Industriegebiet werden durch Festsetzungen der Bebauungspläne ebenso ausgeschlossen, wie ein weiteres Heranrücken störfallrelevanter Betriebe an die bestehende Wohnnutzung. Insofern trägt die Planung zur Begrenzung der für die Wohnbevölkerung in der Straße Am Kraftwerk bestehenden Risiken von Störfallfolgen bei.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten **lufthygienischen Untersuchungen** sind auch im Fall einer wesentlichen Ausweitung der industriellen Nutzung keine relevanten zusätzlichen lufthygienischen Belastungen für die Umgebung von Areal E des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

Weder mit der Änderung des Flächennutzungsplans noch durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01-2013 btf wird die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung der betreffenden Flächen noch deren Maß verändert. Damit ergeben sich infolge der Aufstellung grundsätzlich keine veränderten Auswirkungen auf Belange des **Natur- und Artenschutzes**.

#### **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Gegenstand des parallel aufgestellten Bebauungsplans für den Wohnbereich Straße Am Kraftwerk sind u.a. Regelungen, durch die eine Verdichtung und Intensivierung der Wohnnutzung, insbesondere das Entstehen zusätzlicher Wohngebäude, ausgeschlossen wird.

Dem wird im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans durch die Darstellung einer Grünfläche mit einem erweiterten Bestandsschutz für die bestehende Wohnbebauung entsprochen.

Im Gegenzug werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für die angrenzenden Flächen im Areal E des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen eine abgestufte Begrenzung der Zulässigkeit störfallrelevanter Anlagen sowie eine "Schallemissionskontingentierung" vorgesehen. Hier erfolgt bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung als hinsichtlich ihres Störgrades eingeschränkte gewerbliche Bauflächen.

#### **6.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Alternativen lassen sich effektiv nur auf der Ebene des Flächennutzungsplans durchführen und stellen somit ein wesentliches Instrument der Konfliktvermeidung dar, da durch die Wahl eines Standortes die wesentlichen nachteiligen Umweltauswirkungen für Natur und Landschaft, bzw. durch die Zuordnung der Gebiete zueinander für den Menschen, vermieden werden können.

Sie wurden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan erwogen und aufgrund der vorhandenen „Gemengelage“ auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass keine Planungsalternativen grundsätzlicher Art zu der für den Änderungsbereich verfolgten Zielsetzung einer städtebaurechtlichen Absicherung des vorhandenen Bestandes bestehen. Dazu wird auch auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 und 3 der Begründung zur Planänderung verwiesen.

## **6.6 Zusätzliche Angaben**

### **6.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertung mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen überlagert und den daraus resultierenden Konflikten bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung und Ausgleich), die die zu erwartenden Beeinträchtigungen und damit auch deren Erheblichkeit entschärfen.

Im konkreten Fall wird auf die verschiedenen im Vorfeld der verbindlichen Bauleitplanung aufgestellten Fachgutachten abgestellt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

### **6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch den nachgeschalteten Bebauungsplan ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind auch dort die entsprechenden Maßnahmen zum Monitoring festzuschreiben.

Dennoch haben entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Kommune zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Aufgrund der nach 1990 erfolgten Umstrukturierungen im Bereich des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen hat sich die Umweltsituation im Umfeld trotz einer wesentlich gesteigerten und leistungsfähigen Industrieproduktion deutlich verbessert.

Dennoch bestehen aufgrund der historisch gewachsenen Nachbarschaft zwischen industriellen Anlagen bzw. Betrieben und Wohnnutzungen vergleichsweise ungünstige Umweltbedingungen. Dies betrifft neben potenziellen Geräuschimmission an den Wohngebäuden im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans für weite Teile des Stadtgebiets bestehende Risiken im Hinblick auf das im Störfall denkbare Austreten giftiger Gase – insbesondere von Chlor.

Aufgrund der Ergebnisse der im Rahmen der Bebauungsaufstellung für diesen Bereich durchgeführten Umweltprüfung werden diese als noch vertretbar erachtet, soweit eine

Verschärfung der Gefahren durch ein "Heranrücken" von bestimmten Anlagenarten an die vorhandene Wohnbebauung unterbunden und im Gegenzug eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung Am Kraftwerk ausgeschlossen werden kann. [2]

Insofern ist auch die Grundlage für eine künftige Darstellung des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans für die Wohnbebauung Am Kraftwerk als Wohnbaufläche ohne maßgebliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung gegeben.

## Literatur- und Quellenverzeichnis

- [1] Stadt Bitterfeld-Wolfen: Flächennutzungsplan, genehmigte Planfassung, Mai 2012  
StadtLandGrün GbR
- [2] Stadt Bitterfeld-Wolfen, Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen", Entwurf, Dezember 2013, Niemann+Steege und Heuking Kühn Lüer Wojtek, Düsseldorf
- [3] TÜV Süd Industrie Service GmbH, München/Mannheim: Sicherheitsbezogene Nachbarschaftsnutzung – Fachbeitrag für die Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen", Stand: 28.11.2013
- [4] IBAS – Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth: Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen", Schalltechnische Begutachtung zur vorgeschlagenen Gliederung des Industriegebiets, Stand: 02.12.2013, Zusammenstellung der Pegelbeiträge der potentiellen gewerblichen Vorbelastungen an den Immissionsorten, Stand: 02.12.2013
- [5] Müller-BBM GmbH, Karlsruhe: Fachgutachten Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohnbereich Am Kraftwerk" und 02-2013 "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen" im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stand: 03.05.2013
- [6] Därr Landschaftsarchitekten, Halle (Saale): Bebauungsplan 01-2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" im OT Bitterfeld, Biotoptypenerfassung und Fachplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbearbeitung für Teilbereiche, Stand: 26.11.2013