

B e g r ü n d u n g
(Teil C)

Bebauungsplan Nr. 002
"Einkaufszentrum Anhaltstraße",
OT Stadt Bitterfeld

- 1.Änderung -

Oktober 2016

Entwurfsverfasser:

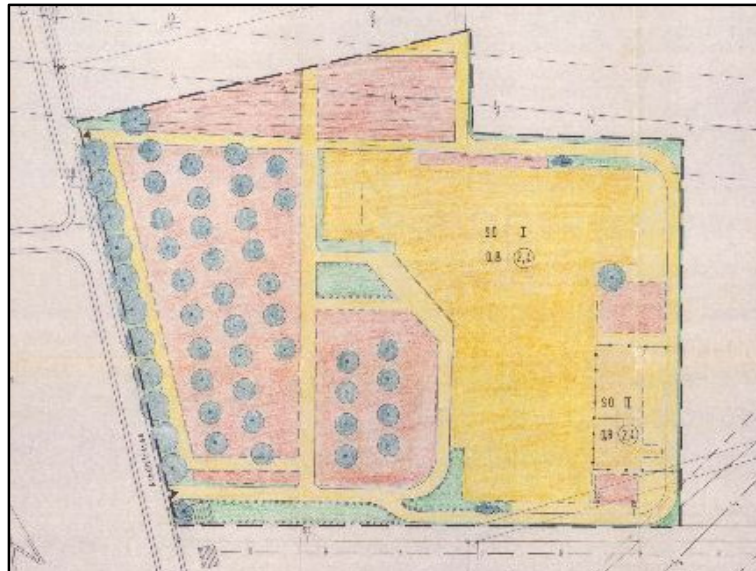
Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Zusammenfassung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld



Bebauungsplan Nr.002 "Anhaltsiedlung" (Bearbeitungsstand 1991)



Bebauungsplan Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" (Bearbeitungsstand 2016)
Vervielfältigungsnummer: Geobasisdaten - LVermGeo LSA, 2016 / A18-205-2010-7

Der Geltungsbereich wurde in südlicher Ausdehnung um die Gebäudekomplexe 70B und 72 erweitert. Die textlichen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zu Sortimenten - in Bezug auf das bestätigte Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurden ergänzt.

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

3. Begründung (Teil C)

- Begründung zum Entwurf

Anlagen

- Biotopwertanalyse
- Gutachten zur städtebaulich-verträglichen Weiterentwicklung des "Einkaufszentrums Anhaltstraße" in Bitterfeld-Wolfen vom 23.02.2016, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH
- Gutachterliche Stellungnahme zur Zulässigkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Sondergebiet SO2A des "Einkaufszentrums Anhaltstraße" der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 19.09.2016, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH
- Stellungnahme zur Aufnahme eines Getränkemarktes in die Festsetzungen des SO1B vom 11.10.2016, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2.0.4

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

2.0.5

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.6

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Flurstücke 10/10 (Schützenverein "Diana") und 15/10 (Flur 2)
- Westlich:
durch die Anhaltstraße
- Südlich:
durch die Anhaltstraße
- Östlich:
durch Garagenkomplex (Flurstücke 753, 754, 63/2, 66/2, 682/67 der Flur 2 Gemarkung Bitterfeld)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Vervielfältigungsnummer: Geobasisdaten - LVermGeo LSA, 2016 / A18-205-2010-7

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen und liegt zwischen den Ortsteilen Stadt Bitterfeld und Greppin am Nordrand der Bitterfelder Anhaltsiedlung.

Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

Die 1. Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 002 „Anhaltsiedlung“ der Stadt Bitterfeld entwickelt, der mit Bekanntmachung am 17. Januar 1992 rechtskräftig wurde und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Genehmigung eines Einkaufszentrums schuf.

Ein 1994 begonnenes Änderungsverfahren (mit Umbenennung des Planes in „allkauf“) zur Errichtung einer Tankstelle und eines Regenrückhaltebeckens erlangte keine Rechtskraft.

Im Jahr 2011 wurde erneut ein Änderungsverfahren zur Anpassung des festgesetzten großflächigen Einzelhandels an das für die Stadt Bitterfeld-Wolfen erarbeitete Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept angestrebt, jedoch nicht zu Ende geführt.

Mit der Beschlussnummer 067-2014 vom 18.06.2014 wurde die Erweiterung des Geltungsbereiches in südlicher Ausdehnung um die Gebäudekomplexe 70B und 72 festgelegt.

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat am 08.06.2016 (Beschlussnummer 085-2016) die Erweiterung des Geltungsbereiches um das Flurstück 396/66 (Flur 2) beschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.002 „Anhaltsiedlung“ ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Festsetzungen zu Verkaufsflächen bzw. Sortiment wurden nicht getroffen. Errichtet wurde ein Gebäudekomplex bestehend aus einem SB-Warenhaus und einem heute durch Leerstand gekennzeichneten ehemaligen Baumarkt (Teilnutzung der Fläche als Sonder-/Restpostenmarkt). Die übrigen Flächen sind als Fahrwege und Parkplätze (ca. 940 Stellplätze) angelegt.

Für den Nachbarstandort (Anhaltstraße 70b und 72) war Mitte der 90er Jahre ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt worden. Die Baugenehmigung für die beiden Gebäudekomplexe für großflächigen Einzelhandel wurden auf Grundlage von § 33 BauGB beantragt. Das Planverfahren wurde abgebrochen, der Bebauungsplan wurde nicht rechtskräftig.

Angrenzend wurden Stellplätze errichtet (ca. 180 Stück).

Im geltenden Flächennutzungsplan sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und Parkfläche ausgewiesen.

Die Planung entspricht den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Das Bebauungsgebiet 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße"; befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Bitterfeld.

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Bitterfeld]:

13/1	Flur 2
60/2	Flur 2
60/3	Flur 2
63/3	Flur 2
15/9	Flur 2
10/11	Flur 2
15/11	Flur 2
15/13	Flur 2
15/15	Flur 2
396/66	Flur 2
748	Flur 2

Die Gesamtfläche beträgt 79.012 m².

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 002 "Anhaltsiedlung" aus dem Jahr 1992 wird um die Flurstücke 748, 60/2, 60/3, 63/3 und 396/66 (Anhaltstraße 70b und 72) erweitert.

Da 1991/ 1992 keine textlichen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufsfläche und zu Sortimenten getroffen wurden, sollen im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens zentrenverträgliche Nutzungen für den gesamten Ergänzungsstandort Anhaltstraße gefunden werden, die sich in die Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts einordnen.

Bauliche Erweiterungen sind nicht vorgesehen - abgesehen von der Möglichkeit der Errichtung einer Pkw-Waschstraße im SO 1D.

Die BBE Handelsberatung GmbH wurde vom Vorhabenträger mit der Erstellung eines Gutachtens zur Beurteilung der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des "Einkaufszentrums Anhaltstraße" in Bitterfeld-Wolfen beauftragt.

Das Gutachten wird zur Anlage der Begründung des Bebauungsplanes erklärt.

Ausgangssituation und Zielsetzung

Der Standort liegt im Ortsteil Bitterfeld, etwa 2 km nördlich der Innenstadt von Bitterfeld, welche als A-Zentrum im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009 ausgewiesen ist.

Das Einkaufszentrum Anhaltstraße ist nach dem Muldepark Bobbau der flächengrößte Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist er als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen, welcher hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Angebotsstrukturen eine besondere Wechselwirkung mit zentralen Versorgungsbereichen aufweist.

Neben dem real- SB-Warenhaus mit kleinteiligen Geschäftseinheiten im Vorkassenbereich sind weitere Fachmärkte am Standort angesiedelt. Der Einzelhandelsstandort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2009 als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Er übernimmt gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktionen und ist somit wichtiger Träger mittelzentraler Versorgungsfunktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Projektplanung und Projektdaten

Das SB-Warenhaus real,- ist der Magnetanbieter des Standorts, welcher von mehreren Konzessionären im Mallbereich ergänzt wird. In den beiden weiteren Immobilien befinden sich ein Takko-Bekleidungsfachmarkt, der Getränkemarkt Getränkewelt, ein Fachmarkt für Spiel- und Schreibwaren, der Schuhfachmarkt Siemes Schuhcenter, der Heimtierfachmarkt Fressnapf sowie die beiden Fachmärkte für Heimtextilien Teppich Frick und Dänisches Bettenlager. Damit ist der Standort aufgrund des SB-Warenhauses zunächst auf den Lebensmittelwocheneinkauf ausgerichtet, führt jedoch auch Sortimente des mittelfristigen (Bekleidung, Schuhe) und langfristigen Bedarfsbereichs mit zwei Fachmärkten für Heimtextilien.

Flächenstruktur am Ergänzungsstandort differenziert nach Anbietern
(Stand: Oktober 2016):

Anbieter	Verkaufsfläche
Gebäude SB-Warenhaus	6.220 m ²
SB-Warenhaus real,-	5.960 m ²
Bäcker	40 m ²
Lotto-Shop	25 m ²
Vodafone-Shop	40 m ²
Gutsfleischerei Greppin	20 m ²
Apotheke	65 m ²
Blumenladen	70 m ²
Fachmarktimmoblie I	1.960 m²
Takko (Textilmarkt)	430 m ²
Siemes Schuhcenter (Schuhfachmarkt)	940 m ²
Megos/ Gottschalch Spielen+Schreiben+Schenken	590 m ²
Fachmarktimmoblie II	2.720 m²
Dänisches Bettenlager (Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien)	670 m ²
Fressnapf (Fachmarkt für Tiernahrung)	450 m ²
Teppich Frick (Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien)	1.320 m ²
Getränkewelt	280 m ²
Gesamt	10.900 m²

Gebäude SB-Warenhaus - Erhebung BBE Handelsberatung, November 2015;
 Fachmarktimmoblie I+II - Bestandspläne Konsum REIT-AG sowie Vor-Ort-Begehung, November 2015
 (gerundet um max. 10m²)

Die Grundfläche der leerstehenden Baumarktimmoblie beträgt ca. 5.300 m² (inkl. Kalthalle), welche jedoch aufgrund von benötigten Lager- und Sanitärräumen nicht vollumfänglich als Verkaufsfläche genutzt werden kann.

Wichtigster Magnetanbieter des Einkaufszentrums Anhaltstraße ist das SB-Warenhaus. Die ergänzenden Angebote erzeugen Kopplungseffekte und verdeutlichen, dass der Agglomerationsstandort neben dem kurzfristigen auch auf den mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich ausgerichtet ist. Mit dem Bekleidungsfachmarkt Takko und dem Siemes Schuhcenter existieren hierbei auch Anbieter mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Verkehrliche Situation

Die Anhaltstraße stellt die direkte Verbindung der Ortsteile Bitterfeld und Greppin sowie im weiteren Verlauf Wolfen dar. Damit ist die Anhaltstraße neben der westlichen Leipziger Straße (B184) die maßgebliche Nord-Süd-Achse im Stadtgebiet. Die Verkehrsfrequenzen generieren für alle angrenzenden Einzelhandelsanbieter, somit auch für das Einkaufszentrum Anhaltstraße, zusätzliche Pkw-Kundenfrequenzen. Dessen Standort verfügt über eine Zu- und Abfahrt von der Anhaltstraße, über ein ausreichendes Parkplatzangebot und erzielt eine gute Fernwirkung.

Der Standort ist durch die Bushaltestelle "Anhaltstraße/real" auch an den ÖPNV angebunden.

Einzugsgebiet

Von entscheidender Bedeutung für die Einzugsgebietsabgrenzung des Standorts Anhaltstraße ist einerseits die zentrale Lage im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen an der Verbindung zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Greppin bzw. Wolfen, andererseits das SB-Warenhaus real,- als Magnetanbieter, welches in Verbindung mit den weiteren Anbietern ein Einzugsgebiet über das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen hinaus generiert.

Das **Kerneinzugsgebiet** umfasst das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen. Der Standort ist durch die Lage an der Anhaltstraße für alle Bewohner der Stadt gut zu erreichen. Durch das Angebot vor Ort, welches aufgrund der Sortimentsausrichtung über den nahversorgungsrelevanten Bereich hinausgeht, wird eine hohe Eigenbindung im Stadtgebiet erreicht.

Das **erweiterte Einzugsgebiet** umfasst größtenteils den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten regionalen Verflechtungsbereich. Begrenzt wird das erweiterte Einzugsgebiet hauptsächlich durch die zentrale Lage zwischen den umgebenen Oberzentren Halle (Saale), Leipzig und Dessau-Roßlau sowie der Mittelzentren Delitzsch, Lutherstadt Wittenberg und Köthen (Anhalt). Somit liegt die Stadt in einem besonderen Spannungsfeld regionaler bzw. überregionaler Einzelhandelsschwerpunkte. Ausnahmen des erweiterten Einzugsgebietes zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet der Ausschluss der Ortschaften Zörbig und Brehna. Aufgrund der Entfernung zum Projektstandort und alternativen Angeboten, insbesondere in Brehna, ist nicht mit einer verstärkten Kundenorientierung zum Projektstandort zu rechnen.

Entwicklungsperspektiven

Der Ergänzungsstandort Anhaltstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit einer ergänzenden Fachmarktfunktion zum A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld eingebunden. Im Sinne städtebaulicher Zielstellungen darf eine Weiterentwicklung keinesfalls zu schädlichen Verdrängungswirkungen gegenüber der Innenstadt einschließlich ihrer Entwicklungsperspektiven führen. Die spezialisierte und höherwertige Nachfrage ist den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere der Bitterfelder Innenstadt, vorzuhalten.

Planungsrechtliche Empfehlung

Verträgliche Handelsentwicklungen am Ergänzungsstandort Anhaltstraße

Anbieter	max. Verkaufsfläche
Sondergebiet 1 (mit SB-Warenhaus)	
SB-Warenhaus einschl.Konzessionäre in der Vorkassenzone	6.300 m ²
alternative Fachmarktkonzepte:	
ein Fahrradfachmarkt	400 m ²
ein Elektronikfachmarkt	1.000 m ²
ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fach-Discounter	800 m ²
ein Kleinpreiswarenhaus/ Sonderpostenmarkt/ Nonfood- Discounter	1.500 m ²
Sondergebiet 2 (Fachmarktkomplex)	
ein Fachmarkt für Raumausstattung	1.320 m ²
ein Fachmarkt für Wohnen und Einrichten	670 m ²
ein Fachmarkt für Spiel- und Schreibwaren	600 m ²
ein Fachmarkt für Bekleidung	430 m ²
ein Fachmarkt für Schuhe	940 m ²
ein Fachmarkt für Getränke	280 m ²
ein Fachmarkt für Heimtierbedarf	450 m ²

Alternativ zu den zentrenrelevanten Fachmärkten können Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein, sie stellen keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbraucher-nahen Grundversorgung dar und bedürfen innerhalb bestehender Baustrukturen keiner Festlegung einer zulässigen Verkaufsfläche. Wichtig ist jedoch die Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente, die sich den Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes unterordnen muss. Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sind alternativ zu den oben genannten zentrenrelevanten Fachmärkten zulässig, sofern sie die Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes einhalten.

Aufgrund seiner Lage im Ortsteil Bitterfeld und dem bestehenden Anbieterspektrum mit diversen, auch zentrenrelevanten Fachmärkten steht das Einkaufszentrum Anhaltstraße jedoch in einer besonderen Wechselwirkung mit der Bitterfelder Innenstadt (A-Zentrum). Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erhebt diesbezüglich die Forderungen, die Gesamt-Verkaufsfläche nicht zu erweitern, der Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente restriktiv zu begegnen sowie die Fachmarktstruktur abzusichern und kleinteiligen Einzelhandel auszuschließen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass diese planungsrechtlichen Empfehlungen den Bestand und die Entwicklungsperspektiven unter Beachtung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere der Innenstadt Bitterfeld, berücksichtigen. Die Ergänzungsfunktion zur Innenstadt Bitterfeld wird damit gestärkt und die Möglichkeit eröffnet, die bisher aus dem Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen in die umliegenden Städte abfließende Kaufkraft

zu binden. Schädliche Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie auf die verbrauchernahe Versorgung können dabei durch die ergänzende Fachmarktstruktur nicht festgestellt werden. Damit ist das Vorhaben im Sinne einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen kompatibel.

[Quelle: Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung des „Einkaufszentrums Anhaltstraße“ in der Stadt Bitterfeld-Wolfen erstellt durch BBE Handelsberatung vom 23.02.2016]

Verkaufsflächen und Angebotsstrukturen im Sondergebiet SO2A - Zulässigkeit alternativer Nutzungen

Die beiden Gebäudekomplexe umfassen eine Geschäftsfläche von ca. 5.805 m², abzüglich Lager- und Nebenflächen verbleibt eine Verkaufsfläche von ca. 4.849 m² (inkl. 210 m² leerstehender Verkaufsfläche).

Aus einzelbetrieblicher Sicht sind lediglich die Fachmärkte Dänisches Bettenlager sowie Frick für Wand & Boden als großflächige Einzelhandelsbetriebe einzustufen. Grundsätzlich bilden beide Gebäudekomplexe jedoch ein zusammenhängendes Fachmarktzentrum.

Seit Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2009) vollzogen sich partielle Änderungen auf der Fläche einer ehemaligen Drogeriefiliale (Schlecker, aktuell Getränkemarkt), der Leerstandsfläche (vorher: Baby Paradies) und Megos/ Gottschalch (vorher Aldi). Die Fa. Megos wechselte vom Einkaufszentrum Muldepark im Ortsteil Bobbau zum Standort Anhaltstraße, eine Verlagerung innerhalb der Ergänzungsstandorte.

Die flächengrößten Anbieter zeigen sich seit Jahren unverändert, dazu zählen Dänisches Bettenlager, Siemes Schuhcenter, Fressnapf und Takko. Der Fachmarkt Frick für Wand & Boden ersetzte branchengleich den ehemaligen TTM-Fachmarkt.

Die zukünftigen Planungen zielen auf eine Festschreibung der aktuellen Branchen- und Verkaufsflächenstruktur, ohne zusätzliche Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente. Für die aktuelle Leerstandsfläche bieten sich demnach folgende Alternativen:

- Anbieter mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, bei einem maximalen Anteil von 10% mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten
- Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Freizeitanbieter

Dienstleistungs-, Gastronomie- oder Freizeitnutzungen sind in Fachmarktzentren und Fachmarkttagglomerationen aufgrund der Flächenstruktur eher selten vertreten, gegebenenfalls als Konzessionäre in Fach- oder Verbrauchermärkten. Durch die autoorientierte Lage von Fachmarktzentren, so auch für das Einkaufszentrum Anhaltstraße, sind vor allem jene Anbieter relevant, die ebenfalls bevorzugt von einer autoorientierten Zielgruppe aufgesucht werden, darunter zählen u.a.:

- Systemgastronomie
- Spielcasinos
- Fitnessstudios

Vergleichbare Anbieter können teilweise zwar auch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, weisen jedoch keinen zentrenprägenden Charakter auf und unterliegen nicht der städtebaulichen Zentren- und Standortsteuerung. Eine Ansiedlung im Ergänzungsstandort mindert bei gleichbleibender Gesamtfläche letztlich die Verkaufsfläche und kann infolgedessen zu einer partiellen Entspannung des innerörtlichen Standortwettbewerbs im Einzelhandel beitragen.

[Quelle: Gutachterliche Stellungnahme zur Zulässigkeit von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Sondergebiet SO2A des Einkaufszentrums Anhaltstraße der Stadt Bitterfeld-Wolfen erstellt durch BBE Handelsberatung vom 19.09.2016]

Verlagerung Getränkemarkt aus dem SB-Warenhaus (SO1A) in den Bereich der ehemaligen Baumarktfäche (SO 1B)

Als bauseitig realistische Nachnutzung der ehemaligen Baumarktfäche wurde die Planungsvariante entwickelt, den Getränkemarkt aus dem SB-Warenhaus zu verlagern.

Der Getränkemarkt ist aus gutachterlicher Sicht unkritisch, er bildet eine alternative Nutzung der Bestandsfläche, er ändert nichts an der Gesamtverkaufsfläche im SO1B von 3.700 m², ist folglich nicht als zusätzlicher Anbieter am Standort zu bewerten. Die Flächennutzung als Getränkemarkt mindert im gleichen Maße die potenzielle Nachnutzung der Gesamtverkaufsfläche im SO1B mit zentrenrelevanten Sortimenten. Schließlich ist die städtebauliche Relevanz eines Getränkemarktes gegenüber den nächstgelegenen Zentren als nachrangig zu bewerten. In den nächstgelegenen, zentralen Versorgungsbereichen (A-Zentrum Bitterfeld, B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße) sind keine Getränkemarkte ansässig, ein Getränkeangebot gehört somit nicht zu den zentrenprägenden Warengruppen.

Der Getränkemarkt ordnet sich zudem in die gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion des SB-Warenhauses ein, die auch zukünftig ein Funktionsschwerpunkt des Ergänzungsstandortes Anhaltstraße darstellt.

Die Verlagerung des Getränkemarktes auf die ehemalige Baumarktfäche wirft in diesem Kontext die Frage der Flächennachnutzung innerhalb des SB-Warenhauses (bisheriger Getränkemarkt) auf. Eine Ausweitung von zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des bisherigen SB-Warenhauses wird jedoch durch die gleichzeitig für das Sondergebiet SO1A aufgenommene Festsetzung von maximal 1.900 m² zentrenrelevanter Sortimente im SB-Warenhaus ausgeschlossen. Diese Dimensionierung (max. 1.900 m² zentrenrelevanter Sortimente) entspricht dem aktuellen Flächenkonzept, unterliegt somit dem Bestandsschutz.

Die Nachnutzung von Teilen der ehemaligen Baumarkfläche als Getränkemarkt ist als städtebaulich verträglich und als kompatibel zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu bewerten.

[Quelle: Stellungnahme der BBE Handelsberatung vom 11.10.2016 im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (Vorentwurf); hier: Handelsverband Sachsen-Anhalt vom 04.08.2016]

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Es handelt sich um ein Sondergebiet EZH nach § 11 BauNVO.

Nachfolgend festgesetzte Verkaufsflächen wurden durch die BBE-Handelsberatung GmbH als verträgliche Handelsentwicklung am Ergänzungsstandort Anhaltstraße unter dem Datum vom 23.02.2016 und 19.09.2016 gutachterlich festgestellt.

SO 1A - Fläche für großflächigen Einzelhandel

Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 6.300 m², einschließlich Konzessionäre und Mall in der Vorkassenzone. Davon dürfen maximal 1.900 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente der Bitterfeld-Wolfener Liste sein.

SO 1B - Fläche für großflächigen Einzelhandel/ Fachmarktzentrum

Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit Gesamtverkaufsfläche 3.700 m², mit folgender Zusammensetzung:

- ein Fahrradfachmarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche
- ein Elektronikfachmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fachdiscounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche
- ein Kleinpreiswarenhaus/ Sonderpostenmarkt/ Nonfood-Discounter mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche, davon dürfen maximal 500 m² Verkaufsfläche für Bekleidung sein
- ein Fachmarkt für Getränke mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche
- Alternativ sind Ansiedlungen von nicht-nahversorgungsrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig, wenn die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird

SO 1C - Fläche für großflächigen Einzelhandel und Büronutzung

Zulässig ist die Nutzung für Lagernutzung, Verwaltung und Vertrieb im Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der vorhandenen Sondergebiete 1 A bis 1 D.

SO 1D - Pkw-Waschstraße

Zulässig ist die Errichtung einer Pkw-Waschstraße.

SO 2A - Fläche für großflächigen Einzelhandel

Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit Gesamtverkaufsfläche 4.900 m², mit folgender Zusammensetzung:

- ein Fachmarkt für Raumausstattung mit maximal 1.320 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Wohnen und Einrichten mit maximal 670 m²
- ein Fachmarkt für Schuhe mit maximal 940 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Spiel- und Schreibwaren mit maximal 600 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fachdiscounter mit maximal 430 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Heimtierbedarf mit maximal 450 m² Verkaufsfläche
- ein Fachmarkt für Getränke mit maximal 280 m² Verkaufsfläche
- Alternativ sind Ansiedlungen von nicht-nahversorgungsrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig, wenn die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird
- Alternativ zulässig ist die Ansiedlung von Dienstleistern, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen

SO 2B - Fläche für Dienstleistung und Gastronomie

Zulässig ist die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75)
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
- Zeitungen, Zeitschriften:
Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
- Apotheken:
Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen:
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere:
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29)
ohne Heimtiernahrung

- medizinische und orthopädische Artikel:
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation:
Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe:
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse
(WZ-Nr. 47.78.3)
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe:
Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren:
Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
(WZ-Nr. 47.63.0)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
(WZ-Nr. 47.41)
Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische
Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
- Foto, Optik:
Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
- Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und
Heimtextilien, Haushaltsgegenstände:
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für
Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51)
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten
(aus WZ-Nr. 47.59.9)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
- Musikalienhandel:
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck:
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel:
Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote
(aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör:
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Auf Grundlage des bestehenden Flächennutzungsplanes und entsprechend der vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als Sondergebiet EZH gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO)

siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß Planeintrag mit 0,8 und 2,4 jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan und werden beibehalten.

1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dass diese ganzflächig zu bepflanzen sind. Es sind einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.

Sträucher auf mindestens 50% der Gesamtfläche in Abständen von 1,50 m/ 1,50 m, z.B.:

- Schlehe
- Haselnuss
- Kornelkirsche
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Holunder
- Wildrose
- Weißdorn
- Faulbaum
- Wildwiese

Fußwege und Sitzplätze sind nur mit wasserdurchlässiger Decke zulässig. Die Fassaden sind in Maximalabständen von 10 Metern mit Kletterpflanzen zu begrünen, z.B.:

- Efeu
- Wilder Wein
- Knöterich
- Geißblatt
- Clematis

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für die in der Grünfläche zu pflanzenden Bäume "tilia vulgaris pallida" [Linde] zu verwenden ist.

Es ist ein Pflanzabstand von 8 m einzuhalten. Der Stammumfang wird mit 25 cm festgesetzt.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren und Eingriffe in Natur und Landschaft in geeigneter Weise zu kompensieren. Es wurden die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

2 Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahme M 1 - Ersatz von hochstämmigen Bäumen
28 Stück Baumpflanzung, heim. Gehölze, in vorhandene Grünflächen auf dem Parkplatz

Arten:

Winterlinden Tilia cordata „Rancho“

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 16-18

Schadhafte Bäume entsprechend der Begehung vom 27.06.2016 sind aus den vorhandenen Baumscheiben zu entfernen. Im Bereich der Baumgruben sind die Bodendecker zu entfernen. Die Pflanzgruben sind 2,0 x 2,0 m auszuführen. Wenn eine Breite durch Borde dies nicht zulässt, ist die Länge entsprechend zu vergrößern. Die Tiefe ist auf 1,0 m festgelegt, 10 cm Sohle sind zu lockern, Seitenwände sind mit Spaten aufzurauen. Der anstehende Boden ist für die Baumpflanzung gegen geeignetes Substrat auszutauschen. Das Aushubmaterial ist zu entsorgen. Für die Pflanzgruben sind gütegesicherte Materialien, wie

- Oberboden Z0
- Kompost gütegesichert
- Hornspäne
- Mykorrhiza und
- Urgesteinsmehl
- Rohboden Z0 und Kies Z0 in geeigneter Körnung

in handelsüblicher Dosierung zu verwenden. Das unter 40 cm Tiefe einzubauende Substrat hat weitgehend frei von organischen Substanzen zu sein. Die Pflanzgruben werden mit einem Gießring versehen und mit gütegesichertem Rindenmulch abgedeckt.

Für alle Maßnahmen:

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Abweichend von der DIN sind alle ausgefallenen Bäume zu ersetzen. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

2.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Im Norden wurde ein Regenrückhaltebecken als Regenwassersammler für das Plangebiet angelegt. Dieses wurde in der Planzeichnung als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen gekennzeichnet.

Eine Regenwasserentsorgung über die Anlagen des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde ist nicht möglich. Der in der Straße befindliche Niederschlagswasserkanal befindet sich im Eigentum des Straßenbaulastträgers und dient ausschließlich der Straßenentwässerung. Derzeit erfolgt die Ableitung des Regenwassers über einen nördlich des Baugebietes verlaufenden privaten Kanal mit Einmündung in das Grabensystem zur Mulde.

Außerhalb des Geltungsbereiches beginnt der Seifgraben als Gewässer II. Ordnung.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der Midewa GmbH Niederlassung Muldenaue-Fläming.

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

Nr.	Lage	Tag der Messung	Ruhedruck	Entnahmemenge bei 1,5 bar Restdruck
7193	Anhaltstr./ Garagenkomplex	29.05.2006	4,8 bar	123,0 m ³ /h
7192	Anhaltstr.70b	29.05.2006	4,5 bar	78,6 m ³ /h
7191	Anhaltstr.72	29.05.2006	4,6 bar	125,0 m ³ /h
7190	Anhaltstr./ Einfahrt Real	29.05.2006	4,5 bar	75,4 m ³ /h
7180	Anhaltstr.7/ Lieferanteneinfahrt	26.07.2010	4,0 bar	22,5 m ³ /h

Jede Messung wurde separat durchgeführt. Eine Erhöhung der Entnahmemenge durch reine Addition der Einzelentnahmemengen ist nicht nachgewiesen und sollte unterbleiben, da eine Messung bei gleichzeitiger Öffnung beider Hydranten nicht erfolgte. Es handelt sich um eine Stichleitung, die am Grundstück Flurgrenze 1 endet.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung, welche vor Beschädigung und Überbauung zu schützen sind.

Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Trinkwasserversorgungsleitungen sind die Empfehlungen des DVGW GW 125 einzuhalten. Der Mindestabstand zwischen Stamm und Versorgungsleitung soll 2,5m betragen. Kann der geforderte Abstand nicht eingehalten werden, ist bei einem Abstand bis 2m ein

fachgerechter Wurzelschutz in Form von PE-Platten bis unterhalb der Leitung erforderlich. Wird der Abstand kleiner als 2m sind Wurzelführungssysteme erforderlich.

2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen und über zwei separate Zufahrten an die Anhaltstraße und Flurgrenze angebunden.

2.8 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu treffen.

2.9 Gesundheitsrecht

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.10 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

2.11 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt

geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18.Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.12 Altlasten/ Bodenschutz/ Abfallrecht

Die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG ist anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs.1 der Anzeige- und Erlaubnisverordnung (AbfAEV), Artikel 1 vom 05.12.2013 (BGBl. I S.4043) geregelt.

Wenn zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung (ortsfremder) Bodenaushub eingesetzt wird, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Unteren Abfallbehörde zulässig. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S.44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

Weiterhin wird auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 24.6.2010, in der jeweils gültigen Fassung, verwiesen.

2.13 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.14 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Die Voraussetzungen zur Entwicklung und Sicherung der Konzentration für Einrichtungen zur Absicherung der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie der gewerblichen Wirtschaft sind gegeben.

Das Plangebiet befindet sich im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Mulde" gem. Grundsatz 8 Nr. 2 REP A-B-W.

Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz sind die Gebiete mit potenziellem Hochwasserrisiko, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden können. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten sind so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten oder so gering wie möglich gehalten werden (LEP-ST 2010 Z 126).

In Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz soll gem. Grundsatz 10 REP A-B-W eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei Sanierung bestehender bzw. bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden. Gem. Grundsatz 11 soll die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden.

Gemäß Festlegungen des LEP 2010 zum großflächigen Einzelhandel müssen auch in den zentralen Orten die Verkaufsfläche und das Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP 2010).

Die in Sondergebieten entstehenden Projekte dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten, sie sind städtebaulich zu integrieren, dürfen eine verbrauchernahe bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden, sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen und dürfen keine unverträglichen Belastungen verursachen (Ziel 48 LEP 2010).

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung beachtet bzw. berücksichtigt.

2.15 Schutzstreifen/ Nachrichtliche Übernahmen

Mitnetz Strom

Im Osten des Plangebietes verläuft eine 110-KV-Hochspannungsfreileitung der Mitnetz Strom. Die Schutzstreifenbreite beträgt 29 m beidseitig der Leitungsachse. Zu den Mastfundamenten ist ein Mindestabstand von 15 m für jeglichen Tiefbau einzuhalten.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z.B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan nördlich verlaufende Freileitung ist nicht mehr vorhanden. Die Darstellung wurde entfernt.

Mitnetz Gas:

Gashochdruckleitung	H200 St (1996)	Schutzstreifen 4 m
Telekommunikationsleitung	TKL 8.1 2002	Schutzstreifen 2 m

Der einzuhaltende Mindestabstand bei Pflanzmaßnahmen beträgt 2,50m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse der Pflanze und Außenhaut der Versorgungsanlage.

Grundwassermessstellen:

Im westlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanes befinden sich Grundwassermessstellen, die zu erhalten sind.

2.16 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH)

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/ Goitsche. Der Grundwasserwiederanstieg in diesem Bereich ist bereits abgeschlossen.
- Innerhalb des Plangebietes muss mit flurnahen Grundwasserständen gerechnet werden. Unmittelbar im Bereich des Bebauungsplanes

befindet sich keine Grundwassermessstelle der LMBV. Ca. 50 m südöstlich des Plangebietes wurde an der Messstelle GOI 1016 im Grundwasserleiter 1.1 ein Grundwasserstand von +74,61 m NHN (Messung 29.06.2016) gemessen. Dieser Grundwasserstand ist nur als größenordnungsmäßige Angabe zu verstehen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sowie die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern sind zu berücksichtigen. Für objektkonkrete Angaben zum Grundwasserspiegel im Betrachtungsgebiet wird ein Baugrundgutachten empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich westlich/ südwestlich des Bebauungsplanbereiches das Areal des Bitterfelder ChemieParks befindet, auf dem mittels Brunnen Grundwasserhaltung betrieben wird. Informationen hierzu sind bei der MDSE GmbH einzuholen.

- Es ist mit saurem und/ oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Im quartären Grundwasserleiter wurden östlich des Plangebietes (am Fließgewässer Leine) fortlaufend im Auftrag der LMBV mbH über viele Jahre saure pH-Werte um pH 4 bis pH 5 und hohe Sulfatkonzentrationen (ca. 1.000 mg/l) festgestellt. Dieses Grundwasser ist demzufolge nach DIN 4030 als sehr stark betonangreifend (Klasse XA3) einzustufen. Ob mit dem Grundwasseranstrom aus Westen auch Kontaminationen im Grundwasser vorhanden sind, sollte bei der MDSE GmbH erfragt werden. Der Sachverhalt des Wasserchemismus ist bei der Bauausführung zu beachten.

2.17 Landesamt für Geologie und Bergwesen

Geologie

Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Es wird empfohlen, standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

2.18 Bodenordnung

Die Flächen für die Planungen sind durch den Erschließungsträger als Eigentümer gesichert.

2.19 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Oktober 2016

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld

- 1.Änderung -

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung

Straße der OdF 38

06774 Mühlbeck, Gemeinde Muldestausee



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Angaben zum Standort
 - 1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes
 - 1.3. Bedarf an Grund und Boden
 - 1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes
 - Mensch
 - Pflanzen und Tiere
 - Boden
 - Wasser
 - Klima und Luft
 - Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
 - 2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Bestand - Eingriff - Kompensation
 - 3.1. Eingriffs- und Kompensations - Bilanz
 - 3.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

4. Zusammenfassung

1. Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange (Mensch, Boden, Wasser, Luft/ Klima, Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter, Emissionen) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

1.1. Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Bitterfeld entlang der Anhaltstraße in Richtung Greppin. Die westliche Grenze stellt unmittelbar die Anhaltstraße dar und nach Osten hin grenzt es an landwirtschaftliche Fläche. Im Norden hat der Schützenverein „Diana“ ihr Grundstück und nach Süden grenzt die Bebauung an einen Garagenkomplex. Das Plangebiet ist Teil der rezenten Muldenaue, relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie bewegt sich zwischen 75 m und 77 m üNN. Der Baugrund im gesamten Bereich ist gewachsener Boden.

Die Ortszentren Bitterfeld und Wolfen sind schnell erreichbar. Die Oberzentren Dessau und Halle/Saale befinden sich in einer Entfernung von ca. 30 bzw. 40 km.

1.2. Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

1992 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen, die baurechtliche Voraussetzungen für den Bau eines Einkaufszentrums schuf. Für den Nachbarstandort Anhaltstraße 70b und 72 wurde ein B-Plan entwickelt, aber nicht zum Beschluss gebracht. Im Jahr 2012 wurde erneut ein Änderungsverfahren zur Anpassung des festgesetzten großflächigen Einzelhandels an das für die Stadt Bitterfeld-Wolfen erarbeitete Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept angestrebt, jedoch nicht zu Ende geführt.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist auf der Basis des bestätigten B-Planes von 1992 die Erweiterung des Geltungsbereiches für die Flurstücke 748, 60/2, 60/3, 63/3 und 396/66 (Anhaltstraße 70b und 72) und die Anpassung an das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

1.3. Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet in der Gemarkung Bitterfeld.

Der Geltungsbereich des B-Planes besteht aus den Flurstücken 13/1, 60/2, 60/3, 63/3, 15/9, 10/11, 15/11, 15/13, 396/66 und 748 der Gemarkung Bitterfeld.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche ca. 79.011 m² und befindet sich am nordöstlichen Rand von Bitterfeld in Richtung der Ortslage Greppin.

Die B-Planfläche von ca. 79.011 m² für die Verkaufsflächen und den Nebenanlagen liegt am Rand des länderübergreifenden Biosphärenreservat „Mittelelbe“ deren besondere Aufgaben die Erhaltung der gebietstypischen Arten- und Formenvielfalt, der Schutz naturnaher Ökosysteme in der mitteldeutschen Stromtalaue und die Erhaltung der Hartholz - Auenwälder sind.

Die vorläufige Bilanz vor und nach dem Eingriff entnehmen Sie dem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

	vor der Maßnahme ca.	nach der Maßnahme ca.
Gehölzflächen	138 m ²	138 m ²
Grünland	7.406 m ²	7.406 m ²
Sandflächen	0 m ²	0 m ²
Teilversiegelte Flächen	0 m ²	0 m ²
Vollversiegelte Flächen	71.087 m ²	71.087 m ²
Gewässer	380 m ²	380 m ²

Derzeitig ist keine Änderung in der Flächenbilanz vorgesehen.

1.4. Fachgesetze und Vorgaben des Umweltschutzes

Fachgesetze

Für das Planverfahren nach dem Bebauungsplan "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld ist die Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem BNatSchG §§ 14, 15 zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung (Biotopwertermittlung) nachvollziehbar dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen als rechtsverbindlich aufgenommen.

Für das Regenwassermanagement sind das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Wassergesetz für Sachsen-Anhalt (WG LSA) zu beachten.

Fachplanungen

Die detaillierten Planungsziele des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Durch die Fusion von Bitterfeld und Wolfen zur Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde eine Neuausrichtung der gemeinsamen Einzelhandels- und Zentrenstrukturen notwendig.

„Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen der Angebots- und Nachfrageentwicklung soll mittels konzeptioneller Grundlage eine zukunftsfähige Entwicklung des Einzelhandels in Bitterfeld-Wolfen, im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen, gesichert werden. Die Funktionserfüllung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen, die regionale Ausstrahlung als Einkaufsstadt wird zukünftig entscheidend vom Wechselspiel und der Funktionsteilung zentraler Versorgungsbereiche und dezentraler Sondergebiete beeinflusst. Dafür bedarf es eines stabilen und entwicklungsfähigen Orientierungsrahmens, mit einer klaren Zentrengliederung aus einzelhandelsfunktionaler Sicht, in dem die Funktionen und Entwicklungsspielräume für Einzelhandelsstandorte neu definiert werden. Schließlich gilt es, in diesem Rahmen auch Investoren und Betreibern die notwendige Planungssicherheit zu vermitteln.“ (entnommen aus Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen)

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld werden die Bereiche als Sonderflächen für großflächigen Einzelhandel und Parkplatz dargestellt.

Die Planung entspricht den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, so dass die Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen (siehe Tabelle 2 "Zielaussagen für Schutzgüter").

Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Folgende Zielaussagen der Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant.

Tabelle 2: Ziele und Vorgaben der Fachgesetze, die für den Bebauungsplan relevant sind

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BimSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. 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.
Tiere, Pflanzen und Landschaft	FFH- Richtlinie EU- Artenschutzverordnung Bundesartenschutz- verordnung Bundesnaturschutz- gesetz	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt. Schutz besonders oder streng geschützter Arten Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und , soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> ➤ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, ➤ die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter ➤ die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie ➤ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Boden	<p>Bundesbodenschutzgesetz + VO Landesbodenschutzgesetz Sachsen-Anhalt</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Ziele des BbodSchG sind der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, ➤ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ➤ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, ➤ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ➤ Standorte für Rohstofflagerstätten, ➤ für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. <p>Wesentliche Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen ➤ Die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.</p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA)</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
Luft und Luftqualität	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz</p> <p>TA Luft</p>	<p>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 Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung sowie deren Vorsorge zur Erziehung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>

Klima und Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz, Landesnaturschutzgesetz LSA	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung, sowie weiterhin auch der Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Kultur- und Sachgüter	Denkmalschutzgesetz Baugesetzbuch	Bau- und Bodendenkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wildlebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume (Biotope) einschließlich ihrer Rastplätze und Wanderwege sind zu erhalten, zu pflegen, zu entwickeln und erforderlichenfalls wiederherzustellen und zu verbinden (Biotopverbundsystem).

2. 1. Bestandsaufnahme des bestehenden Umweltzustandes

Zur Bewertung des Plangebietes aus der Sicht des Umweltschutzes wurde vor einer möglichen Veränderung eine Biotopwertermittlung erarbeitet. Darin sind sowohl der Bestand, als auch der Zustand von Tieren, Pflanzen und Boden näher beschrieben. Diese Biotopwertermittlung bildet die Grundlage der Bestandsaufnahme und wird im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

Mensch

Seit dem Jahre 1991 ist auf dieser Fläche ein Einkaufszentrum angesiedelt. Als erste schnelle Lösung hatte Allkauf ein Zelt gestellt. Parallel dazu wurde der erste Bebauungsplan entwickelt. Somit gibt es diese Verkaufseinrichtung, danach mit einem hohen Niveau neu gebaut, seit 24 Jahren. Auch in Kombination mit dem Baumarkt wurde hier eine universelle Einkaufsmöglichkeit geschaffen, die von vielen Menschen genutzt wird.

Pflanzen und Tiere

Pflanzen und Tiere sind auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Pflanzen

Die Pflanzenflächen im B-Plangebiet sind nicht sehr vielgestaltig. 90 % sind durch Gebäude oder Verkehrsflächen versiegelt. Für Gehölzflächen entfallen nur ca. 0,2 % mit den Arten:

Weide	<i>Salix ssp.</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha ssp.</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Wilde Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>

Eine Reihe von Arten kommt hierbei nur in einem Exemplar vor. Der beste Wuchs kommt noch in der Nähe des Regenrückhaltebeckens vor. Hier sind Wasser und Nährstoffe in ausreichender Form vorhanden.

Nicht in der Flächenberechnung eingegangen sind die kleinen Pflanzinseln mit vorwiegend nicht heimischen Pflanzen:

Feuerdorn	<i>Pyracantha ssp</i>
Kolkwitzie, Perlmutterstrauch	<i>Kolkwitzia amabilis</i> und die
Niedrige Purpurbeere	<i>Symphoricarpos x chenaultii 'Hancock'</i>

Die Pflanzen sind in Form geschnitten und maximal 70 cm hoch, um ein freies Sichtfeld für den Verkehr zu gewährleisten. Die Flächen sind im Plan nicht aufgemessen und liegen mit großer Wahrscheinlichkeit noch unter 0,5 %. In einigen Pflanzinseln wachsen ca. 26 hochstämmige Bäume unter ihrem Leistungspotential. Einige weisen deutliche Schäden auf und sind so automatisch Schadbäume. Dies betrifft insbesondere ca. 4 Bäume, die so geschädigt sind, dass sich auf lange Sicht daraus keine verkehrssicheren Bäume entwickeln können.

Die Rasenflächen sind gepflegt. Die Ruderalfläche wird zwar gepflegt, zum Datum der Datenerhebung wurde einiger Unrat in den Flächen gefunden.

Die Vorgaben des B-Planes von 1991 wurden teilweise erfüllt. Von den ca. 49 geplanten Bäumen sind noch 26 vorhanden. Strauchflächen mit den genannten heimischen Arten sind nicht gepflanzt worden.

Tiere

Die Bonitur fand am 10.10.2015 statt. Das Plangebiet liegt neben einer vielbefahrenen Kreisstraße (Anhaltstraße). Ebenso ist der Parkplatz hoch frequentiert von 7.00 - 20.00 Uhr. Insofern sind potentielle Brutplätze eher auf die angrenzenden Flächen, die außerhalb des Geltungsbereiches liegen, beschränkt. Dennoch sind eine Reihe Vögel bonitiert worden:

Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Amsel	<i>Turdus merula</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>

Es ist aber damit zu rechnen, dass weitere Vogelarten sich im Durchzug befinden

Feldperling	<i>Passer montanus</i>
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
ggfls. weitere Arten	

Zu finden ist recht häufig die Elster, die den Verkehr zwar respektiert, aber auch diese Flächen regelmäßig kontrolliert. Verlorene Nahrungsreste von den verschiedenen Imbissständen werden durch alle Vogelarten als Zusatzfutter genutzt.

Das Gelände ist zur Aue hin offen und nicht eingefriedet. Dennoch sollte Rehwild im Einzelfall nur in der Nacht und am Sonntag zu finden sein. In der Woche einschließlich am Samstag lässt ein hoher Kundenverkehr und die Zulieferung den Besuch von größeren Tieren nicht zu.

Boden

Der Boden im Plangebiet besteht aus einem anlehmigen Sand. Die Beete mit den in Form geschnittenen Pflanzen haben eine teils gute Flächendeckung, in den Randbereichen ist der Boden verdichtet. Die Rasen- und Pflanzflächen sind von einem Hochbord eingefasst, so dass ein Befahren unwahrscheinlich ist. Auch der Boden sollte eine gute Bodengare und ein entsprechendes Bodenleben aufweisen. Die Versickerungsrate von Regenwasser ist gut. Tausalz sollte die Böden nur geringfügig belasten, da die Parkplätze nur vom Schnee geräumt werden und Tausalz nur im unmittelbaren Eingangsbereich Verwendung findet.

Wasser

Die vorkommenden Bodenarten bedingen eine günstige Sickerrate und damit ein gutes Grundwasser-Neubildungspotential. Das anfallende Regenwasser versickert von der Straße und den Gehwegen entlang der Bankettbereiche. Der Anteil mehr oder weniger versickerungsfähigen Flächen im B-Plangebiet liegt bei ca. 10 %. Das Regenwasser von den versiegelten Flächen wird zum Teil in den Seifgraben eingeleitet, zum Teil in das Regenrückhaltebecken und dann erst in den Seifgraben.

Luft und Klima

Das Plangebiet ist von einer großen Flächenversiegelung gekennzeichnet. Dies bedeutet an heißen Tagen eine hohe Erwärmung. Bäume und Sträucher, die die Erwärmung kompensieren könnten, sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Die sich nach Osten anschließende Aue gilt als Kaltluftentstehungsort. Daher besitzen die Flächen für das Gebiet als Belüftungselement Bedeutung. Für eine Änderung der Bebauung sind die Bedeutungen dieser Funktionen zu beachten.

Landschaftsbild

Die Flächen des Plangebietes besitzen eine geringe ästhetische Wertigkeit für die Landschaft und das Landschaftsbild. Strukturprägend sind hier eher Elemente der Architektur. Eine Aufwertung durch hochstämmige Bäume in den Pflanzinseln wäre wünschenswert und würde Landschaftsbild und Klima zugleich verbessern.

Kultur- und sonstige Schutzgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sind wie z.B. architektonisch wertvolle Bauten (Baudenkmäler) sowie historische Ausstellungsstücke und Denkmalbereiche (wie z.B. Stadtgrundrisse, Stadt-, Ortsbilder und Silhouetten). Weiterhin zählen zu den Kultur- und sonstigen Sachgütern alte Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler. Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind.

Kultur- und sonstige Schutzgüter sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

2. 2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Mensch

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende gewerbliche Nutzung der Randgebiete keine weitere Entwicklung erfahren. Die Verkehrsverhältnisse würden sich auch nicht ändern.

Tiere / Pflanzen

Das Plangebiet würde nicht weiter entwickelt werden können. Für die naturräumliche Ausstattung des Gebietes bedeutet dies, dass die vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen sich nur geringfügig weiter entwickeln würden. Die vorhandenen Biotope würden nahezu unverändert weiterexistieren.

Die Nichtdurchführung der Planung würde sich für Arten und Lebensgemeinschaften der Tiere und Pflanzen kaum auswirken.

Boden / Wasser / Luft / Klima

Eine wesentliche Verbesserung oder deutliche Verschlechterung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima wird nicht erfolgen. Ihre dargestellten Funktionsfähigkeiten im Naturhaushalt bleiben grundlegend erhalten.

Landschaft und Landschaftsbild

Auch für Landschaft und Landschaftsbild würde sich nicht viel ändern. Die Bäume würden teilweise weiterwachsen, ein Teil der Bäume würde durch die Schädigung absterben. Der Bereich um das Feuchtbiotop wird sich in jedem Falle positiv weiterentwickeln.

Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kulturgüter, archäologische Kulturdenkmale oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2. 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mensch

Da sich der Zustand und die Struktur der Außenanlagen kaum ändern, bleiben die Faktoren für die Bevölkerung nahezu unverändert.

Tiere und Pflanzen

Auch für Pflanzen und Tiere werden sich die Änderungen kaum auswirken. Der Eingriff ist unerheblich.

Eine Verbesserung wird erreicht, wenn die Anzahl der im B-Plan von 1991 geforderten hochstämmigen Bäume nachgepflanzt werden. Von den ca. 49 geplanten Bäumen sind noch 26 vorhanden, von denen 4 nicht erhaltenswürdig sind. Die ausgefallenen Bäume sollten nachgepflanzt werden, da derzeit generell von der UNB gefordert wird, dass Bäume dauerhaft erhalten und gepflegt werden sollen.

Eine Beräumung des Regenrückhaltebeckens von den Rohrkolben ist notwendig für den Erhalt der Funktion. Auch wenn Schilf (*Fragmites australis*) das Becken mittelfristig auch wieder zuwachsen lässt, ist der ökologische Wert deutlich höher. Geschlossene Schilfbestände sind gute Brutplätze für eine Reihe von Singvögeln und die Filterwirkung des Schilfes ist deutlich besser als die der breitblättrigen Rohrkolben. Das Einsetzen einer Initialpflanzung von wenigen Schilfpflanzen reicht hierbei aus.

Boden

Der Boden erfährt durch die Änderung im B-Plan keine Änderung. Es ist weiterhin darauf zu achten, dass Rasenflächen nicht zum Parken missbraucht werden. Die vorhandene Barriere - der Hochbord - sollte erhalten bleiben.

Wasser

Eine Grundwasserneubildung unter den nicht versiegelten Flächen ist gegeben. Im Plangebiet ist die Sickerrate des Wassers günstig und das Grundwasserbildungspotential gut.

Die Entwässerung der Straßen ist weiterhin über das Regenrückhaltebecken und den Versickerungsmulden im Grünstreifen neben dem Fahrradweg geplant. So versickert das Regenwasser weitestgehend ortsnah über einen längeren Zeitraum.

Luft/ Klima

Freiflächen sind wichtige Produzenten von Kaltluft. Da aber keine wesentlichen Änderungen in der Gesamtstruktur des B-Plangebietes geplant sind, sollte es keine Beeinträchtigung der Belüftungachsen geben.

Insgesamt kann man prognostizieren, dass die mikroklimatischen Verhältnisse sich nicht wesentlich ändern werden. Es könnte nur durch die Anpflanzung der Hochstämme in den Pflanzinseln eher zu einer Verbesserung kommen. Der Ausgleich durch Kaltluft von außen bleibt erhalten.

Landschaft/ Landschaftsbild

Das derzeitige Landschaftsbild sollte sich durch die A/E-Maßnahmen noch verbessern. Die Nachpflanzung der hochstämmigen Bäume wird zu einer deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes führen.

Bei voller Umsetzung der A/E-Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes.

2. 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Ziel des Umweltschutzes ist es, diese Beeinflussung nur so weit zuzulassen, dass Beeinträchtigungen durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden und die ökologische Balance für die Natur sichergestellt ist. Dies bedeutet Erhaltung oder Verbesserung der Lebensräume für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie Vermehrung der Artenvielfalt. Unter der Begrenzung des Eingriffs sind Maßnahmen zu verstehen, mit denen die Auswirkungen auf die Umwelt so gering als möglich gehalten werden. Dabei werden temporäre und dauerhafte Beeinträchtigungen unterschieden. Während temporäre Beeinträchtigungen nahezu nicht vermeidbar sind (Schutz, Staub, Lärm), sollte der Anteil dauerhafter Beeinträchtigungen mit geeigneten Mitteln kompensiert und damit minimiert werden.

Naturschutzfachlich wertvolle Bereiche, die sich am Rand des Plangebietes befinden, sind zu schützen und nicht zu überbauen.

2. 5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. die Darstellung von Standortalternativen sind momentan noch nicht denkbar und auch nicht zu sehen. Die Flächen sind zu 90 % versiegelt und an diesem Zustand wird sich auch nichts ändern. Die Natur hat sich in einer gewissen Weise darauf eingestellt. Bei einer vollständigen Neukonzeption würde es zu einem gravierenden Eingriff in den Flächen kommen.

Auf Grund der bereits bestehenden Baulichkeiten und örtlichen Verhältnisse werden derzeit keine anderen Planungsvarianten im Rahmen einer Konfliktvermeidung gesehen.

Bebauungsplan Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld; 1.Änderung, Begründung

Bestand - Eingriff - Kompensation

3. 1. Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 19 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1 a des Baugesetzbuches durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in geeigneter Weise zu kompensieren. Eine Beeinträchtigung gilt als ausgeglichen, wenn die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wieder hergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht regeneriert oder neu gestaltet ist.

Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt eine geeignete Möglichkeit dar, die Intensität von Eingriffen in Natur und Landschaft zu ermitteln und den Umfang der Kompensationsmaßnahmen zu berechnen. Dabei werden hier alle Flächentypen nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild eingestuft und mit einem Biotopwert für bestehende Flächen und einem Planwert für neu gestaltete Flächen versehen. In einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wurden alle im B-Plangebiet vorkommenden Biotoptypen klassifiziert, flächenmäßig berechnet und bewertet. Die in der Biotopwertberechnung festgestellten Biotopwertpunkte gelten als Basis. Nach Bewertung des Eingriffes sind unter Berücksichtigung der Schutzgüter des Naturhaushaltes geeignete und sinnvolle Maßnahmen zur Kompensation und Aufwertung der für die Bebauung nicht erforderlicher Flächen festzulegen.

Eingriffe in die Natur

Die geplanten Veränderungen im B-Plan stellen derzeitigen keinen Eingriff in die ökologischen Verhältnisse dar. Bei der Biotopbewertung und der Prüfung der Einhaltung von bestehenden Regelungen ist das Nachpflanzen von hochstämmigen Bäumen notwendig. Der B-Plan von 1991 weist eine Forderung von 49 Bäumen auf. Derzeitig sind noch ca. 26 Bäume vorhanden, von denen einige schon gravierende Schäden aufweisen, die kein langfristiges Leben garantieren können. Die Nachpflanzung aller schwerstgeschädigten und nicht mehr vorhandenen Bäume und deren dauerhaften Erhaltung kompensiert den Eingriff in die Natur. Dies würde auch das Landschaftsbild deutlich verbessern. Auch wenn derzeit der Ahorn gepflanzt worden ist, wird für eine Nachpflanzung die Winterlinde favorisiert.

Für die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Maßnahme umgesetzt.

Maßnahme M 1

Ersatz von hochstämmigen Bäumen

28 Stück Baumpflanzung, heim. Gehölze, in vorhandene Grünflächen auf dem Parkplatz
Arten:

Winterlinden Tilia cordata „Rancho“

Pflanzgröße: HS 3xv. mB STU 16-18

Schadhafte Bäume entsprechend der Begehung vom 27.06.2016 sind aus den vorhandenen Baumscheiben zu entfernen. Im Bereich der Baumgruben sind die Bodendecker zu entfernen. Die Pflanzgruben sind 2,0 x 2,0 m auszuführen. Wenn eine Breite durch Borde dies nicht zulässt, ist die Länge entsprechend zu vergrößern. Die Tiefe ist auf 1,0 m festgelegt, 10 cm Sohle sind zu lockern, Seitenwände sind mit Spaten aufzurauen. Der anstehende Boden ist für die Baumpflanzung gegen geeignetes Substrat auszutauschen. Das Aushubmaterial ist zu entsorgen. Für die Pflanzgruben sind gütegesicherte Materialien, wie

- Oberboden Z0
- Kompost gütegesichert
- Hornspäne
- Mykorrhiza und
- Urgesteinsmehl

- Rohboden Z0 und Kies Z0 in geeigneter Körnung in handelsüblicher Dosierung zu verwenden. Das unter 40 cm Tiefe einzubauende Substrat hat weitgehend frei von organischen Substanzen zu sein. Die Pflanzgruben werden mit einem Gießring versehen und mit gütegesichertem Rindenmulch abgedeckt.

Für alle Maßnahmen

Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungspflege 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungschnitt zu versehen. Abweichend von der DIN sind alle ausgefallenen Bäume zu ersetzen. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungspflege die Flächen weiter fachlich betreut werden.

Die Bilanz von Eingriff und Ausgleich ist in Tabelle 3 dargestellt.

Verbal-argumentativ können der Neupflanzung von 28 Bäumen insgesamt 840 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden.

Tabelle 3: Bilanz von Eingriff und Ausgleich

Biotopwert - Bestandsanalyse	76.730 BWP
Biotopwert - Kompensation nach dem Eingriff	77.570 BWP
Differenz	840 BWP

Eine vollständige Kompensation ist im B-Plangebiet möglich.

Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

3. 2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Werden in den Bebauungsplänen die festgelegten und bestätigten Kompensationsmaßnahmen nicht oder unzureichend umgesetzt, sind negative Umweltauswirkungen möglich. Deshalb ist eine Überwachung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Die vollständige Wiederherstellung des ökologischen Eingriffes ist erst nach einigen Jahren nach dem Entwickeln der Ausgleichsflächen zu erwarten. Deshalb ist eine fachgerechte Umsetzung mit der Nachsorge von mindestens 3 Jahren, bei Bäumen 5 Jahre (Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) unumgänglich. Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Zusammenfassung

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die Änderung des B-Planes Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld beabsichtigt.

Das Einkaufszentrum hat sich etabliert und die neu dazugekommenen Verkaufsstätten sollen in die Änderung des Bebauungsplanes mit eingeschlossen werden.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Ziel des B-Planes ist die Erweiterung des Bebauungsplanes von 1992 um die Flurstücke 748, 60/2, 60/3, 63/3 und 396/66 (Anhaltstraße 70b und 72). Durch die Erweiterung werden bessere Voraussetzungen geschaffen, dem bestätigten Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu entsprechen. Im rechtskräftigen B-Plan nicht festgelegte textliche Festlegungen können somit konkretisiert werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist gründlich zu analysieren und in geeigneter Weise zu kompensieren. In einem Plan der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen sind der Bestand bewertet worden und dient als Basis für die Kompensationsmaßnahmen. Vorzugsweise sind die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Eingriffes umzusetzen. Erst wenn ein Eingriff nicht vollständig in dem bearbeiteten Gebiet umgesetzt werden kann, sind im weiten Umkreis in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Flächen für die vollständige Kompensation zu suchen.

In der Analyse der bestehenden Begrünungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass es Abweichungen zum bestätigten Plan von 1992 gibt. Diese Abweichungen können mit dem B-Plan ausgeglichen werden.

Mühlbeck, Oktober 2016