

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung zur Satzung

Bebauungsplan Nr. 05-2017wo
„Sondergebiet Thalheimer Straße 150“
im Ortsteil Stadt Wolfen

- Anlage 1** - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
- Anlage 2** - Auswirkungenanalyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen vom 08. Mai 2017

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: Januar 2018

A	Vorbemerkungen	5
1.	Gesetzliche Grundlage	5
2.	Landes- und Regionalplanung	6
B	Erfordernisse und Ziele der Raumordnung	6
1.	Erfordernisse der Raumordnung	6
2.	Ziele der Raumordnung	7
3.	Raumbedeutsamkeit	8
C	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1.	Planungsanlass	9
2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	9
3.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	10
4.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	11
5.	Flächennutzungsplanung	12
6.	Verfahrensablauf	13
D.	Geplante Nutzungen	13
E.	Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung	14
1.	Großflächiger Einzelhandel	14
2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen	14
3.	Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen	15
4.	Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025	16
5.	Auswirkungsanalyse	16
6.	Nachweis der Vereinbarkeit	17
F	Beschreibung des Baugebietes	18
1.	Lage	18
2.	Bestand	19
G	Geplante Festsetzungen	19
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	19
2.	Überbaubare Flächen	20
3.	Werbeanlagen	20

H	Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB	21
1.	Wasserrecht	21
2.	Abfallrecht	21
3.	Kampfmittel	21
4.	Denkmalschutz	22
5.	Altlasten / Bodenschutz	22
6.	Vermessungs- und Katasterwesen	24
I	Verkehrerschließung	24
J	Ver- und Entsorgung	25
1.	Anlagenbestand der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen	25
2.	Trinkwasser	25
3.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	26
4.	Löschwasser	27
5.	Gasversorgung	27
6.	Stromversorgung	28
K	Überörtliche Versorgungsträger	28
1.	Telekom	28
2.	Gasleitungen	29
L	Naturhaushalt	30
1.	Eingriffsregelung	30
2.	Baumschutzsatzung	30
3.	Grünplanung	31
4.	Artenschutz	32
5.	Schutzgüter	32
M	Umweltschutz	35
N	Immissionsschutz	38
1.	Orientierungswerte	38
2.	Lärmimmission	38
O	Gewässerschutz	39
P	Zusammenfassung	39

A Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1062)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013)

- Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:
- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.05.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 08.04.2015
- 16. BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen- Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

Sonstige Fachplanungen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025
- Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Auswirkungsanalyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen vom 08. Mai 2017

2. Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Planregion sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit folgender Raumordnungsplan in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017, Beschluss Nr. 05/2017)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen.

B Erfordernisse und Ziele der Raumordnung

1. Erfordernisse der Raumordnung

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 37 Nr. 2 LEP-ST 2010
- räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 1 Nr. 1 STP DV gem. Beikarte A1
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)

- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Ziel 46 LEP-ST 2010.)

2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind.

Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplanes LSA (LEP 2010) zutreffend.

Demgemäß ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Ziel 46 LEP 2010). Dabei müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP 2010).

Die, in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehenden, Projekte

- dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- sind städtebaulich zu integrieren,
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen
- dürfen durch auftretenden Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehr zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.
(Ziel 48 LEP 2010)

In der Begründung zu Kapitel 2.3 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 wird ergänzend ausgeführt, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich dieser so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann.

Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind gemäß Z 34 LEP 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

In Mittelzentren ist gem. LEP 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ wird für die zugewiesenen Mittelzentren die räumliche Abgrenzung innerhalb der Orte vorgenommen. Mittelzentrum ist dabei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt.

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.

3. Raumbedeutsamkeit

Gemäß § 3 Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen Planungen einschließlich der Raumordnungspläne, Vorhaben und sonstige Maßnahmen, durch die Raum in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung oder Funktion eines Gebietes beeinflusst wird, einschließlich des Einsatzes der hierfür vorgesehenen öffentlichen Finanzmittel.

Das Vorhaben ist aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen auf die für den betroffenen Bereich planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen festgestellt, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 05-2017wo nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht.

C Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung ist die Revitalisierung des ehemaligen Baumarktstandortes an der Thalheimer Straße. Mieter des Standortes war die Praktiker Baumarktkette, zuletzt betrieben von der Tochtergesellschaft Max-Bahr. Die Schließung des Baumarktstandortes war verbunden mit der Insolvenz der Praktiker Gruppe im Jahr 2013. Seit 2014 steht das Gebäude leer und es stand die Befürchtung, dass der Standort zu einer Schrottimmoblie verkommt.

Nunmehr zeichnet sich jedoch eine Perspektive ab. Für die angestrebte Nachnutzung kommen folgenden Anbieter in Betracht:

Baumarktrelevante Fachmärkte
Sonderpostenmarkt
Sonstige großflächige Handelsbetriebe

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche soll dabei maximal 5.900 m² im Gebäude zuzüglich maximal 1.200 m² im Freien begrenzt werden.

Der Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen, welches im Jahr 2009 erstellt worden ist, als Ergänzungsstandort für einen Baumarkt dargestellt. Als Entwicklungsziel ist der Erhalt des Baumarktstandortes in seiner Größendimensionierung benannt, Weiterentwicklungen bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.

Die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geplante Zulässigkeit eines Sonderpostenmarktes weicht von den Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt ab.

Um die Ansiedlung der Betriebsform eines Sonderpostenmarktes zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB angestrebt. Zur Abweichung von den Zielstellungen ist weiterhin ein Nachweis der Zentrenverträglichkeit Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung des Standortes als branchenspezifische Agglomeration.

2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 05-2017wo umfasst vollständig den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde konkret für die Errichtung eines Bau- und Gartenmarktes aufgestellt und erlangte im Jahr 1992 Rechtskraft.

Nach Inkrafttreten des VE- Planes ist das Baugebiet entsprechend den Festsetzungen als Sondergebiet entwickelt und realisiert worden. Die Zielstellung des VE- Planes wurde mit der Niederlassung des Spar-Baumarktes und später der Praktiker Baumarkt-Gruppe erreicht und die Fristsetzung zur Umsetzung der Planung erfüllt.

Mit Insolvenz der Praktiker-Baumarktgruppe im Jahr 2013 steht das Gebäude leer. Ein drohender Verfall durch weitere Jahre des Leerstandes unmittelbar am Ortseingang von Wolfen war nicht auszuschließen.

Da die Verwirklichung des rechtskräftigen VE-Planes bereits vollzogen war wurde für die nunmehr angestrebte Nachnutzung das Planungsinstrument eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gewählt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung des Standortes unter der Prämisse, dass der Branchenschwerpunkt weiterhin bei baumarktrelevanten Sortimenten liegen soll.

3. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan Nr. 05-2017wo umfasst vollständig den Geltungsbereich der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ mit einer Gesamtfläche von ca. 15.300 m² und einer Grundflächenzahl von 0,86.

Zulässige Grundfläche $0,86 * 15.300 \text{ m}^2 = 13.158 \text{ m}^2$

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unterhalb der Beschränkung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

4. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen und

wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht nach § 9 UVP für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben

den Größen- und Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 UVP (unbedingte UVP-Pflicht bei Neuvorhaben) erstmals erreicht oder überschreitet oder

einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

→ **Vorliegend ist die Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes geplant.**

In der Anlage 1 zum UVP ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird= allgemeine Vorprüfung

-> die Geschossfläche des Bestandsgebäudes liegt mit ca. 6.500 m² über dem Prüfwert für die Vorprüfung

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05-2017wo als Anlage 1 beigefügt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Satz 1 BImSchG

Hiermit sind die nach der Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

- > Der Geltungsbereich liegt außerhalb der nach EU-Vogelschutzrichtlinie oder Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie ausgewiesener Schutzgebiete. Der Bereich liegt auch nicht in einem nach Bundes- oder Landesrecht geschützten Schutzgebiet, noch befinden sich Schutzobjekte im Gebiet. Somit kann eine Beeinträchtigung der Schutzgüter ausgeschlossen werden.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

- > Mit der angestrebten Nachnutzung sind keine schädlichen Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu erwarten.

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß §3 c UVPG wird festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgüter und Schutzgebiete zu erwarten sind.

- **Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.**

5. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, indem das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt ist.

6. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

D. Geplante Nutzungen

Der Baumarktstandort verfügt mit dem Vollzug der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ im Bestand über eine Gesamtverkaufsfläche von insgesamt ca. 7.070 m² Verkaufsfläche im Gebäude zuzüglich 1.600 m² im Freien.

Die geplante Nachnutzung sieht eine Fachmarkttagglomeration mit folgenden Anbietern vor

- Baumarktspezifische Fachmärkte,
- Sonderpostenmarkt,
- Sonstige großflächige Handelsbetriebe.

Der Branchenschwerpunkt soll weiterhin bei baumarktrelevanten Sortimenten liegen. Die Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes ist deshalb beschränkt auf eine maximale Verkaufsfläche von 2.100 m².

Neben den großflächigen Einzelhandelsbetrieben sollen aber auch sonstige in Betracht kommende Betriebe, unabhängig von der Betriebsform erfasst werden (sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Vorstellbar wären hier z.B. Ausstellungsflächen für Fliesen und Sanitärgegenstände, welche sich auch an gewerbliche Kunden richten und so nicht als Einzelhandelsfläche einzustufen sind.

Sonderpostenmärkte stellen eine Betriebsform mit wechselnden Angeboten dar. Das Sortiment wird zumeist begrenzt angeboten, da es sich vorwiegend um Konkurrenzmasse oder Ware aus Geschäftsaufgaben o.ä. handelt. Das Warenangebot wird sich damit vom bisherigen Baumarktkonzept des o.g. Vorhaben- und Erschließungsplanes unterscheiden. Die standortspezifische Sortimentsstruktur der Sonderpostenmärkte umfasst sowohl zentrenrelevante als auch nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Für die Zulässigkeit der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes ist somit die Untersuchung der Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche unerlässlich.

E. Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung

1. Großflächiger Einzelhandel

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und Ortszentren zu erhalten. Der Handel in den Zentren ist zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen ist sicherzustellen.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen.

Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert. Er wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit, die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ (EHZK) durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

In dem Gutachten wurden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem der zuvor genannten, zentralen Versorgungsbereiche.

Nahversorgungslagen

Neben den zuvor genannten zentralen Versorgungsbereichen weist das EHZK Nahversorgungslagen aus. Nahversorgungslagen dienen einer möglichst flächen-deckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Sie haben eine funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und sind zu erhalten.

Der Standort des Bebauungsplanes ist im EHZK nicht als Nahversorgungslage festgelegt.

Ergänzungsstandort

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Standort an der Thalheimer Straße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort wie folgt aufgenommen:

„Der Baumarktstandort in der Thalheimer Straße ist aus Handelssicht als Solitär-lage einzustufen, das Umfeld wird fast ausschließlich durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser bestimmt. Innerhalb des Gewerbegebietes südlich der Thalheimer Straße ist zudem der Ergänzungsstandort Röntgenstraße eingebunden.

Der Baumarktstandort ist durch einen Praktiker Bau- und Gartenmarkt mit ca.6.075 m² Verkaufsfläche besetzt. Er befindet sich auf der Nordseite der Thalheimer Straße unmittelbar an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen zu Thalheim.

Der Baumarktstandort ist in seiner Größendimensionierung zu erhalten, Weiterentwicklungen bedürfen in jedem Fall des Nachweises der Zentrenverträglichkeit.“

→ **Folglich sind Entwicklungen an Ergänzungsstandorten, grundsätzlich nach ihren Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu bewerten.**

3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 24.04.2015 in Kraft getreten.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert. Großflächige Angebotsformen bestimmen immer mehr das Bild und gehen zu Lasten der kleinen Anbieter in den Ortskernen, die durch kleinteilige Handelseinrichtungen geprägt sind. Daher ist das Ziel der Aufstellung die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ dabei als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet gezielt gesteuert werden. So sind Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, um dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten. Neben dem Ziel der Steuerung des großflächigen Einzelhandels ist auch der Schutz des kleinteiligen Einzelhandels bis 200 m² Ziel des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Nicht Gegenstand der Planung sind die nach § 30 Baugesetzbuch zu beurteilenden Flächen (innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Der Ergänzungsstandort Thalheimer Straße liegt innerhalb des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ und damit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur „Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“

4. Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen.

Im STEK 2015-2025 ist der Planbereich als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel benannt.

5. Auswirkungsanalyse

Das Nachnutzungskonzept für den Standort sieht überwiegend ein baumarktspezifisches, nicht-zentrenrelevantes Angebotssortiment vor.

Mit dem zentrenrelevanten Warenangebot eines Sonderpostenmarktes sind jedoch die städtebaulichen Auswirkungen zu prüfen.

Die „Auswirkungsanalyse zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes an der Thalheimer Straße im Ortsteil Wolfen“ vom 08. Mai 2017, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse war festzustellen,

- dass von der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes mit maximal 2.100 m² Verkaufsfläche, davon maximal 700m² zentrenrelevantes Sortiment keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen und die der wohnortnahen Versorgung dienenden Angebotsstandorte ausgehen
- dass trotz des ausgewiesenen Verkaufsflächenanteils nahversorgungs- / zentrenrelevanter Sortimente eine Einordnung in das kommunale Einzelhandelskonzept erkennbar ist
- dass sich das Planvorhaben grundsätzlich in die, mit den bisherigen Festsetzungen verfolgten, städtebaulichen Zielvorstellungen einfügt und durch die Funktionserweiterung um einen Sonderpostenmarkt keine städtebaulich relevanten Auswirkungen entstehen.

6. Nachweis der Vereinbarkeit

Gemäß LEP 2010, Z 50, dürfen Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten für Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe an nicht städtebaulich integrierten Standorten nicht zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten erfolgen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist der Baumarkt an der Thalheimer Straße als sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Der Standort ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Ergänzungsstandort für einen Baumarkt dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind Solitärstandorte von Fachmärkten und SB-Warenhäuser benannt. Der Ergänzungsstandort Thalheimer Straße (Baumarkt) - OT Wolfen ist aufgeführt.

Um eine Weiterentwicklung zu ermöglichen, bedarf es des Nachweises der Zentrenverträglichkeit. Die beabsichtigte Nutzungsänderung an dem nicht städtebaulich integrierten Standort darf nicht zu Lasten des innerstädtischen Einzelhandels erfolgen.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde der Nachweis gem. LEP 2010, Z 50, erbracht, dass die teilweise Nutzungsänderung im bestehenden Sondergebiet nicht in beachtlicher Weise zulasten von innenstadtrelevanten Sortimenten an innerstädtischen Standorten geht.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist 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. (LEP 2010, Z 37)

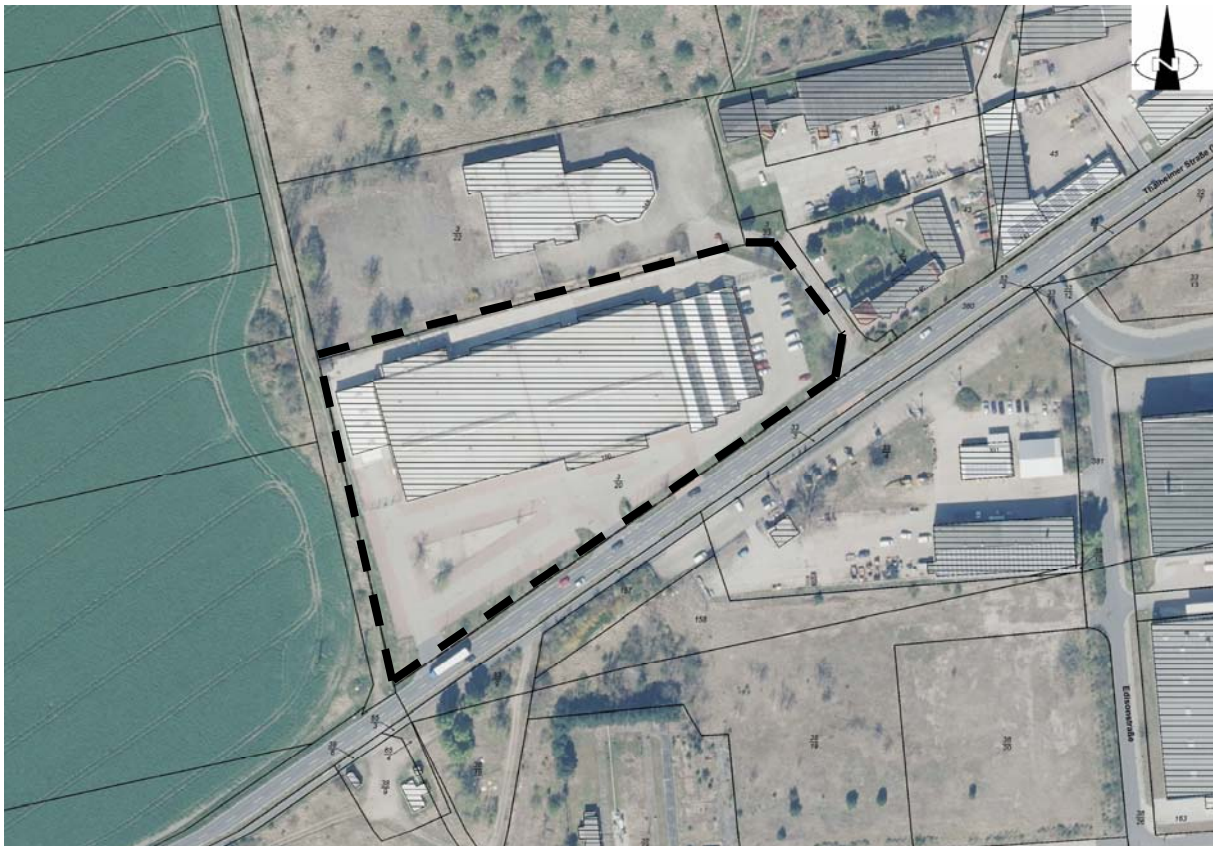
Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienug und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. (LEP 2010, Z 34)

F Beschreibung des Baugebietes

1. Lage

Der Geltungsbereich liegt an der westlichen Ortsteilgrenze von Wolfen zu Thalheim, direkt nördlich der Thalheimer Straße. Das Umfeld wird bestimmt durch typische Gewerbebetriebe und Autohäuser.

Auszug Liegenschaftskarte der Stadt Bitterfeld-Wolfen



Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA, 2017 / A18-205-2010-7

2. Bestand

Bisherige Nutzung

Das Baumarktgebäude an der Thalheimer Straße gibt es seit mehr als 20 Jahren.

Grundlage für die Bebauung bildete der rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ aus dem Jahr 1992. Für diesen VE-Plan liegt mit Datum vom 15.06.1999 eine erste rechtskräftige Änderung vor.

Mit den Jahren trug der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung seiner Entstehung den veränderten Marktbedingungen nur noch unzureichend Rechnung. Aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse wurde im Jahr 2006 die 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Der bis dahin unter der Praktiker-Gruppe geführte Markt wurde im Jahr 2013 als Tochtergesellschaft in eine Max-Bahr-Filiale umgewandelt, bevor der Standort mit Insolvenz der Praktiker-Baumarktgruppe aufgegeben wurde. Das Gebäude steht nunmehr seit fast drei Jahren leer.

Kataster und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05-2017wo wird katastermäßig beschrieben durch das Flurstück 3/20 der Flur 11 der Gemarkung Wolfen. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15.300 m².

Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung absolut nicht berührt.

G Geplante Festsetzungen

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll die Zulässigkeit der Nachnutzung und Ansiedlung von unterschiedlichen Anbietern erlangt werden.

Vorliegend ist die Wiederaufnahme der Nutzung eines bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandortes geplant. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 05-2017wo orientiert sich daher nicht nur in der Übernahme der Plangebietsgrenzen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt Thalheimer Straße“ sondern übernimmt auch Inhalte der Festsetzungen der rechtskräftigen 2. Änderung wie folgt:

Art der baulichen Nutzung:	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Grundflächenzahl:	0,86
Maximale Firsthöhe:	7,50 m
Bauweise:	abweichende Bauweise Gebäude bis 165 m Länge zulässig

2. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen definiert, welche aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen wurden. Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze nur in den gekennzeichneten Stellplatzflächen gemäß Planeintrag zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festlegungen:

- Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.
- Es ist nur eine Mastwerbeanlage/ Pylon im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.
- Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Die zulässige Höhe des Gebäudes darf von baulichen Anlagen am Gebäude wie Werbeanlagen und technische Aufbauten um maximal 4 m überschritten werden.

H Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

1. Wasserrecht

Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises gibt es zum Bebauungsplan Nr. 05-2017wo keine Einwände bei Beachtung nachfolgender Hinweise:

- Grundwasserverhältnisse
Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt über 10 m unter Flur. Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.
- Niederschlagswasserentsorgung
Bei der Planung des Bebauungsgebietes ist die ordnungsgemäße Entsorgung von Niederschlagswasser sicherzustellen. Die Niederschlagswasserentsorgung ist rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises nachzuweisen.

2. Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände zum Bebauungsplanentwurf, wenn folgender Hinweis beachtet wird:

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die bei Tief- und Hochbauarbeiten anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen I 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.

3. Kampfmittel

Das Sachgebiet Katastrophenschutz des Landkreises gibt in seiner Stellungnahme folgende Auskunft:

- Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Die betreffende Fläche ist als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen. Somit ist der zuständigen bauordnungsbehörde (Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld) vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen.

- Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelraumfirma bescheinigt.
- Zu einem Kampfmittelprüfungsverfahren sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen :
 - kurze Maßnahmenbeschreibung,
 - Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
 - Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
 - Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Flurstück, sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

4. Denkmalschutz

Die untere Denkmalschutzbehörde hat nach Prüfung der Entwurfsunterlagen festgestellt, dass Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sowie der archäologischen Denkmalpflege nicht berührt werden.

Auf § 9 (3) DenkmSchG LSA - Erhaltungspflicht - wird hingewiesen:

- Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen. Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld zu richten.

5. Altlasten / Bodenschutz

Die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF) ist für die Flächen des Ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen zuständige Bodenschutzbehörde. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes liegt nördlich des Kerngebietes des Areal A des Chemieparkes, jedoch im Zuständigkeitsbereich des Großprojektes.

Nach Prüfung der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes bestehen seitens der LAF für die weitere Bearbeitung des B-Planes bei Beachtung der nachfolgenden Anmerkungen keine Bedenken:

- Durch die langjährige industrielle Nutzung der angrenzenden Flächen Im Areal A besteht auch für die peripheren Einrichtungen und Flächen der Farben- und Filmproduktion ein Risiko von erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Boden, in alter Bausubstanz und insbesondere in oberflächennahen Auffüllungen. Tiefere Bodenschichten können durch den Kontakt zum Grundwasser belastet sein, da das Grundwasser ausgehend von der ehemaligen industriellen Nutzung im Areal A

belastet ist. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 10 bis 13 m. Im Grundwasser ist insbesondere mit erhöhten Salzbelastungen zu rechnen, daneben können auch organische Schadstoffe wie BTEX und LHKW auftreten.

Auf allen Flächen des ÖOGP Bitterfeld-Wolfen bzw. im unmittelbaren Umfeld können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen und bei Abbrucharbeiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen nach der DGUV Regel 101-004 (ehem. BGR 128) notwendig machen.

Im Bereich des ÖGP BI-Wo können darüber hinaus neben Schwankungen der Grundwasserstände auch Grundwasserbelastungen, u. a. durch eine hohe Betonaggressivität, auftreten, die eine Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Teile von zukünftigen Bebauungen bewirken können.

Sollten sich bei Boden- bzw. Erdarbeiten durch Aussehen, Geruch oder andere Verunreinigungen des Aushubs oder des Untergrundes Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die LAF unverzüglich zu informieren (§ 2, § 3 BodSchAG 2002).

- Vor einer Verfüllung von Baugruben sind die hierfür vorgesehenen Materialien in Anlehnung an die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen. Teil III: Probenahme und

Analytik vom 05.11.2004 gemäß Ziffer III.1 und 2 zu beproben und gemäß Tabelle II.1.2 - 1 zu untersuchen (Mindestuntersuchungsprogramm). Dies gilt für standortfremdes Material nur insoweit, als nicht durch entsprechende Qualitätszertifikate die Eignung des Materials zum Einbau nachgewiesen werden kann.

Für die Verfüllung von Baugruben ist im Rahmen derselben Baumaßnahme anfallender Bodenaushub dann zugelassen, wenn die Zuordnungswerte Z 2 im Feststoff nach Tabelle II.1.2-4 und Z 1.2 im Eluat nach Tab. II.1.2-5 (LAGA M 20, TR Boden aktuelle Fassung vom 05.11.2004) nicht überschritten werden. Die Nachweise sind umfangreich und zeitgerecht - d.h. unverzüglich nach Bauabnahme - gegenüber der LAF zu erbringen. Höher belastete Materialien sind zur Verfüllung nicht zulässig.

Soweit für die Verfüllung von Baugruben sowie anderweitige Bodenbefüllungen im Rahmen von Baumaßnahmen standortfremdes Material verwendet wird, ist dieses zugelassen, wenn die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Für Schadstoffgehalte, die nicht in Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV enthalten sind, ist ein Einbau in technischen Bauwerken (z.B. unterhalb der Bodenplatte) zulässig, wenn der Zuordnungswert Z 1 im Feststoff nach Tabelle II.1.2-4 und Z 1.1 im Eluat nach Tab. II.1.2-5 (LAGA M 20, TR Boden aktuelle Fassung vom 05.11.2004) nicht überschritten wird. Ein Einbau außerhalb technischer Bauwerke sowie im grundwassergesättigten bzw. im Grundwasserschwankungsbereich ist zulässig, wenn die Zuordnungswerte Z 0 im Feststoff und Eluat nach Tab. II.1.2-2 und II.1.2-3 (LAGA M 20, TR Boden aktuelle Fassung vom 05.11.2004) nicht überschritten werden. Die Nachweise sind umfangreich und zeitgerecht - d. h. unverzüglich nach Bauabnahme - gegenüber der LAF zu erbringen.

- Im Plangebiet kann die Errichtung von Grundwassermessstellen erforderlich werden. Eine Zugänglichkeit zur Errichtung, Probenahme und Grundwasserstandsmessung ist vorzusehen.

6. Vermessungs- und Katasterwesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme auf folgendes hin:

- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) sowie ein Höhenfestpunkt (Vermessungspunkt) der Landesvermessung Sachsen-Anhalts, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Unvermeidbare Veränderungen oder eine Zerstörung dieses Festpunktes durch konkrete Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) in Magdeburg rechtzeitig vor Baubeginn zu melden.
- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

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

- Im Falle der Gefährdung von Grenz- und Vermessungsmarken ist rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchzuführen.

I Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die zwei bestehenden Ein- und Ausfahrten mit Anbindung an die kommunale Thalheimer Straße.

Auf die Darstellung der inneren Stellplatzanordnung wurde im Bebauungsplan verzichtet. Die vorhandenen Parkflächen wurden als „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ gekennzeichnet.

Die Markierung und Beschilderung erfolgt entsprechend der geltenden Vorschriften und nach Genehmigung der zuständigen Verkehrsbehörde.

Die Verkehrssicherheit im Allgemeinen sowie die notwendigen Sichtbeziehungen dürfen durch die Aufstellung von Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Aus Sicht des Landkreises Anhalt-Bitterfeld als Straßenbaulastträger für die Kreisstraße bestehen keine Einwände zum vorgelegten Bebauungsplan, wenn die vorhandenen Zufahrten zur Kreisstraße K 2055 unverändert genutzt werden.

J Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

1. Anlagenbestand der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Stromkabel und eine Trinkwasserversorgungsleitung mit Hausanschlüssen sowie im Näherungsbereich eine Erdgas-Niederdruckleitung und ein Steuerkabel der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gibt dazu folgende Auskünfte:

- Betreffs der Sparte Strom wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung der Anschlusswerte unbedingt der Netzgesellschaft Bitterfeld-Wolfen mbH anzuzeigen ist.
- Zur optimierenden, ggf. dezentralen, Energieversorgung (Wärme, Strom, Warmwasser, Kälte) stehen wir den Bedarfsträgern gern mit unseren Dienstleistungsangeboten zur Verfügung.
- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen sind der beigefügten Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, Stand 01.03.2017 (gültig ab 01.03.2017) sowie bei Landschaftsbau die Technische Mitteilung Hinweis GW 125 zu entnehmen.
- Im gesamten Baubereich sind auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden / Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung.
- Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gibt folgende Auskunft:

- Der Trinkwasserhausanschluss ist sowohl technisch als auch hinsichtlich der benötigten Durchflussmengen zu überprüfen und ggf. wieder in Betrieb zu nehmen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld gibt zur Wiederaufnahme der Nutzung folgende Hinweise zur Beachtung:

- Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen innerhalb des Gebäudes sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen; die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Die konsequente Beachtung dieser Norm ist eine Voraussetzung dafür, dass das Wasser aus den neuverlegten Leitungen in seiner bakteriologischen Beschaffenheit den gesetzlichen Anforderungen der TrinkwV 2001 entspricht.

- Unter der Berücksichtigung des Leerstandes des Gebäudes über mehrere Jahre, ist es notwendig, dass sich der Bauherr hinsichtlich der notwendigen mikrobiologischen Trinkwasseruntersuchung (Kaltwasser) vor der Inbetriebnahme rechtzeitig mit dem Gesundheitsamt oder einer akkreditierten Trinkwasseruntersuchungsstelle zwecks Terminvereinbarung in Verbindung setzt.
- Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 Abs. 1 TrinkwV 2001 durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 „Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen“ vorzunehmen.

Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld-Wolfen. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt und gibt zum Bebauungsplangebiet folgende Auskünfte:

- Die Abwasserentsorgung des Grundstückes über das öffentliche zentrale Ableitungssystem ist nicht möglich. Die nächste Abwasseranlage des Verbandes befindet sich ca. 350 m entfernt. Für den Anschluss des Grundstückes an die Verbandsanlage wäre eine äußere Erschließung durch einen Erschließungsträger oder die Stadt Bitterfeld-Wolfen erforderlich. Mit Anschluss an die Verbandsanlage unterliegt das Grundstück der Beitragspflicht.
- Für das Grundstück hat sich der AZV bereits per Satzung teilweise von der Abwasserbeseitigungspflicht freigestellt. Abwasserbeseitigungspflichtig ist derjenige, bei dem das Abwasser anfällt. Ausgenommen von der Freistellung ist in der Regel die Entsorgung des anfallenden Fäkalschlammes aus Kleinkläranlagen bzw. des Schmutzwassers aus abflusslosen Sammelgruben. Nach Abwasserbeseitigungskonzept des Ortes ist ein Anschluss nicht vorgesehen.

- Die Entsorgung bei langfristig dezentralen Grundstücken hat in der Regel mittels dezentraler Kleinkläranlage gemäß DIN 4261 zu erfolgen. Für die Errichtung und den Betrieb dieser Anlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.
- Ob für die Bestandsanlage noch eine wasserrechtliche Erlaubnis besteht, ist dem AZV nicht bekannt.
- Die Genehmigung für den Bau und die Betreuung einer abflusslosen Sammelgrube erteilt der AZV auf Antrag.
- Nach Kenntnisstand des AZV befindet sich auf dem Grundstück eine Kleinkläranlage, mit Überlauf in eine Versickerungsanlage. Angaben zur Lage, Größe, Art und Beschaffenheit der Grundstücksentwässerungsanlage liegen uns nicht vor. Für diese Anlage ist ausschließlich der Grundstückseigentümer zuständig.

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Für das Bebauungsplangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH teilt in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan mit, dass der erforderliche Grund- und Objektschutz mit Löschwasser ist durch das Trinkwasserversorgungsnetz im Umkreis von 300 m gegeben ist.

5. Gasversorgung

Die MITNETZ Gas GmbH teilt in ihrer Stellungnahme mit, dass sich im Planbereich eine Gashochdruckleitung (außer Betrieb) befindet und gibt dazu folgende Hinweise:

- Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Für diesbezügliche Rücksprachen steht Ihnen unser Betriebsmeister Herr Conrad, Tel. 0345-216 3243, gern zur Verfügung.
- Die 4. Auflage vom "Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITNETZ GAS" gilt zur verpflichtenden Beachtung.
- Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit uns Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

- Die Anlagen genießen Bestandsschutz. Notwendige Aufwendungen/Veränderungen sind grundsätzlich durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

6. Stromversorgung

Im Planbereich befinden sich Energieversorgungsanlagen der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM AG). Die MITNETZ Strom gibt dazu folgende Auskünfte:

- Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.
- Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.
- Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.
- Generell ist die Planung an die vorhandenen Anlagen der enviaM AG so anzupassen, dass Umverlegungsmaßnahmen entfallen.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden. Dies betrifft auch erforderliche Veränderungen von Tiefenlagen bei Kabeltrassen.
- Jede bauausführende Firma hat rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM AG (Schachtschein) im zuständigen Servicecenter einzuholen.

K Überörtliche Versorgungsträger

1. Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:

- Die Sicherheit der in Betrieb befindlichen Telekomanlagen ist zu gewährleisten. Wir bitten, die Planung so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.
- Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandene Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren.

- Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>

2. Gasleitungen

Die GDMcom als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig ("ONTRAS") und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen teilt mit, dass sich im angefragten Geltungsbereich

- keine Anlagen der VGS befinden
- Anlagen der ONTRAS befinden.

Der Anlagenbestand liegt in der Regel mittig in einem Schutzstreifen, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Hierbei handelt es sich um folgende Anlagen:

Eigentümer	Anlagen	Nr./Bezeichnung	DN	Schutzstreifen
ONTRAS	Ferngasleitung (FGL)*	201.32 **	150	4m
ONTRAS	Korrosionsschutzanlage KSA)* Mit Kabel/Tiefbettanode (TA)	LAF 201.32./01 ***		1m/10m x 10m
ONTRAS	Sonstiges*: Hinweissäule (SPf)			

* nachfolgend als Anlagen bezeichnet

** die FGL liegt westlich - außerhalb - vom räumlichen Geltungsbereich

*** der Schutzstreifen der Tiefbettanode liegt zum Teil im räumlichen Geltungsbereich. das Kabel der KSA liegt westlich - außerhalb - vom räumlichen Geltungsbereich

Zu dem Anlagenbestand gibt die GDMcom folgende Hinweise:

- Der Schutzstreifen der Tiefbettanode liegt zum Teil im räumlichen Geltungsbereich. Dieser Bereich ist als private Grünfläche ausgewiesen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.
- Pflanzungen sind bei der GDMcom mit den Ausführungsplanunterlagen schriftlich einzureichen.
- Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht der zuständigen Betreiber / Dienstleister festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller / das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.
- Die Broschüre "Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der ONTRAS - Gastransport GmbH" ist zu beachten.

Für Anfragen zur Leitungsauskunft steht unter der Internetadresse: <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> das kostenfreie Online-Portal BIL zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Maßnahmen auf dem Grundstück grundsätzlich eine Anfrage zur Leitungsauskunft erfolgen sollte.

L Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik – Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Die zuständige Naturschutzbehörde kann Ausnahmen von dem Verbot des § 39 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter den Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artikels 14 der Richtlinie 92/43/EWG zulassen (§25 NatSchG LSA).

1. Eingriffsregelung

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung)“ beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Baumfällungen und sonstige Eingriffe an geschützten Gehölzen sind bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Genehmigung zu beantragen.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind gemäß der Baumschutzsatzung die Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Artenauswahl mit der Stadt abzustimmen.

3. Grünplanung

Auch wenn vom Gesetzgeber für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, ist die grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächenanteile zu erhalten und zu pflegen.

Bei Abgang sind die Grünflächen fachgerecht in passender Pflanzdichte neu anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Neben Rasenflächen können auch Boden-decker (z.B. Fingerstrauch (*Potentilla fruticosa*, gelbblühende Sorten, in der Höhe passend zu der vorhandenen Bepflanzung), Niedrige Korallenbeere (*Symphoricarpos chenaultii* „Hancock“), Felsenmispel (*Cotoneaster dammeri*), Glanzrose (*Rosa nitida*) zur Anwendung kommen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur 2. Änderung des VE-Plans

Mit dem Vollzug der Planvorhaben zur 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Jahr 2007 erfolgte die zusätzliche Versiegelung von bis dahin unversiegelten Flächen.

Für den grünordnerischen Eingriff wurden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von Baumpflanzungen (49 Stück) festgesetzt. Die Realisierung der Anpflanzungen erfolgte sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf einer externen Kompensationsfläche. Für die Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches waren dabei die Menge und Art aus der vorgegebenen Liste frei wählbar.

Zur Sicherung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen infolge der 2. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde mit der damals noch selbstständigen Stadt Wolfen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Art und der Umfang der auszuführenden Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege im Detail festgelegt wurden.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden vollständig realisiert.

4. Artenschutz

Für das Bestandsgebiet des Bebauungsplanes „Sondergebiet Thalheimer Straße 150“ liegt kein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Baumarktstandort. Gegenwärtig steht das Bestandsgebäude leer, die bebauten Flächen und Grünflächen werden derzeit nicht aktiv genutzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die vorhandene Bausubstanz durch den Leerstand inzwischen ein Quartier für Fledermäuse sowie Nistplatz für Brutvögel darstellt. Die Fauna ergreift schnell Besitz von leerstehenden Gebäuden. Quartiere können sich unter Dächern, hinter Ortgangverblendungen, in Rollkästen, hinter Hausverkleidungen u.dgl.m. befinden.

Vor Beginn der mit der geplanten Nachnutzung evtl. einhergehenden Umbaumaßnahmen ist eine Kontrolle auf das Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln vorzunehmen. Falls ein Vorkommen bestätigt wird, sind Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären.

5. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmittel. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:

- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

M Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. In Verantwortung für den Klimaschutz, ist die städtebaulichen Gestalt des Orts – und Landschaftsbildes baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Das Plangebiet selbst ist durch bisherige Nutzung als Baumarktstandort vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Die überbaute Fläche weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Nachnutzung sind für den Menschen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut Mensch hervorgerufen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um bereits versiegelte Flächen. Die eigentliche natürliche Vegetation des Untersuchungsraumes wurde mit der bisherigen Nutzung nachhaltig verändert. Eine natürliche oder eine naturnahe Vegetation ist im Plangebiet infolge der langjährigen Nutzung als Baumarktstandort zum großen Teil nicht mehr vorhanden.

Der Planbereich ist im Bestand mit Gebäudestrukturen und versiegelten Flächen überformt. Als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die Rasenflächen, Gehölze und Sträucher zu nennen, wobei die Bäume auch Ansitzwarten bzw. Brutplätze für Vögel darstellen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen auf den Freiflächen können hier Brutvögel in den Gehölzen und Bodenbrüter erwartet werden. Eine konkrete Bestandsaufnahme von Brutvögeln und Gebäudebrütern liegt nicht vor.

Eine Verletzung des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung oder Verletzung von Tieren) kann ausgeschlossen werden, wenn die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie der krautigen Vegetation außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September, entsprechend den gesetzlichen Regelungen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), erfolgt.

Das Plangebiet bietet mit der bestehenden Überbauung und bisherigen Nutzung insgesamt jedoch wenig Lebensraum für Tierarten. Der Standort wird hinsichtlich Fauna, Flora und Vielfalt als von geringer Bedeutung eingestuft. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bisherige Nutzung zum großen Teil als stark anthropogen überprägt einzustufen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die bisherige Nutzung eine hohe Vorbelastung des Bodens darstellt und das Schutzgut Boden im Plangebiet bereits erheblich beeinträchtigt ist. Der Natürlichkeitsgrad des Bodens wird als gering eingeschätzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der schon mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist im Bestand bereits eine Reduzierung der Oberflächenversickerung gegeben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Vorbelastet ist das Plangebiet durch die bestehende großflächige Versiegelung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund. Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Das Plangebiet als Baumarktstandort ist für das Landschaftsbild ohne positive Bedeutung. Die Erholungseignung und das Landschaftsbild werden als gering eingeschätzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich negativen Auswirkungen zusätzlich auf das Schutzgut hervorgerufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Nach gegenwärtigem Wissensstand ist hier kein archäologisches Kulturdenkmal im Geltungsbereich bekannt.

N Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“, Beiblatt 1

Die Anforderungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm von gewerblichen Anlagen werden im Rahmen der Bauleitplanung bzw. für die schalltechnische Betrachtung in Bebauungsplänen durch die Ausführungen der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren“ sowie den Ausführungen der DIN 45961 „Geräuschkontingentierung“ geregelt.

Immissionsschutzrechtlich sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (Vermeidungsgebot) und dass unvermeidbare Umwelteinwirkungen auf eine Mindestmaß beschränkt bleiben (Mindestmaßgebot).

2. Lärmimmission

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aneinander grenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. An das Plangebiet schließt sich nicht unmittelbar Wohnbebauung an.

Im Umkreis des vorliegenden Bebauungsplanes sind großflächige Gewerbe- und Industriegebiete existent. Schutzbedürftige Wohnbebauungen liegen nicht im Einwirkungsbereich des Sondergebiets.

Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht notwendig.

O Gewässerschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes befindet sich in keinem Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Hochwassergefahrenbereich. Gewässer erster und zweiter Ordnung sowie die dazugehörigen Gewässerrandstreifen liegen nicht im Planungsgebiet. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Für die Einleitung des auf Dach- und Parkplatzflächen anfallenden Niederschlagswassers liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 26.4.2000 (Az: 70.09/6235/32/99) vor.

P Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Zulässigkeit einer Nachnutzung auf dem bestehenden Baumarktstandort zu schaffen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.