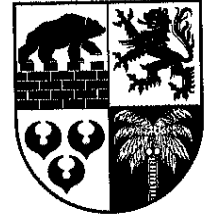


EMPFANGSZEIT	REMOTE - CSID	DAUER	SEITEN	STATUS
6. September 2010 15:51:29 GMT+02:00	03493341589	242	3	Empfangen
06/09/2010 15:38	03493341589	BAUORDNUNGSAMT	S.	01

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Der Landrat



Postanschrift: Landkreis Anhalt-Bitterfeld ★ 06359 Köthen (Anhalt)

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Postfach 12 51
06755 Bitterfeld-Wolfen

Amt: Bauordnungsamt, SG Bauplanung/Denkmalschutz
 Besucheradresse: 06749 Bitterfeld-Wolfen / OT Bitterfeld, Röhrenstraße 33
 Sprechzeiten: Mo. und Fr.: 9.00 – 12.00
 Di. und Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00
 sowie nach Vereinbarung
 Auskunft erteilt: Herr Wagenknecht
 Zimmer: 231
 Telefon: (03493) 341 623
 Fax: (03493) 341 589
 E-Mail*: Bernd.Wagenknecht@anhalt-bitterfeld.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
 02.09.2010

Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben)
Az.: 63-02308-2010-51

Datum
 03.09.2010

Vorhaben	Amtshilfeersuchen für planungsrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben: Ausweisung des Gebietes um das Bahnhofsgebäude als Kerngebiet, Teilnutzung des Bahnhofsgebäudes mit einer ca. 700 m² großen Spielhalle	Antrag vom: Eingang am: 03.09.2010
Grundstück	Stadt Bitterfeld-Wolfen OT Wolfen, Bahnhofstraße Gemarkung: Wolfen, Flur 20, Flurstück 2/3	

Sehr geehrte Frau Dönnicke,

von o. g. Schreiben habe ich Kenntnis genommen. Nach Prüfung der vorliegend gegebenen Sach- und Rechtslage nehme ich wie folgt Stellung:

Nach den mir zur Kenntnis gebrachten Unterlagen beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05/2010 „Schnittstelle Bahnhof des Ortsteils Wolfen“. Eine darin geplante Festsetzung von Teilflächen (hier insbesondere der Bereich des Empfangsgebäudes des Bahnhofs Wolfen) als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), stößt vor dem Hintergrund der gemäß § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geregelten Zweckbestimmung der Bauleitpläne, u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, diesseits aus planungsrechtlicher Sicht auf keine Bedenken, sofern im weiteren Aufstellungsverfahren sicher gestellt wird, dass die Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Spektrum der allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO eröffnet eine Reihe von durchaus plausibel darstellbaren Nutzungsmöglichkeiten für das derzeit leer stehende Empfangsgebäude des Bahnhofs Wolfen. Diese Nutzungsarten nehmen auch hinreichend Rücksicht auf die vorhandene Umgebungsbebauung, die neben einigen gewerblichen Nutzungen (Handel- und Dienstleistungsgewerbe, Gastronomie, insbesondere im Geschäftshaus an der Westseite des Bahnhofsvorplatzes) durch einen nicht unwesentlichen Anteil an Wohnnutzung (Bereich Eisenbahnstraße, Straße der DSF,

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

Bankverbindung:
 Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
 (BLZ: 800 537 22) Kto.-Nr. 302006907
 IBAN: DE72 8005 3722 0302 0069 07
 BIC: NOLADE21BTF

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

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

Poststraße) gekennzeichnet ist. Mithin ist an dieser Stelle von einer organischen Weiterentwicklung des betreffenden Gebiets auszugehen.

Anders verhält es sich mit den darüber hinaus geäußerten alternativen Planungsabsichten, statt des Mischgebiets (MI) an gleicher Stelle ein Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO festzusetzen.

Kerngebiete dienen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Für eine annähernde Erfassung der tatsächlichen Zweckbestimmung der Kerngebiete ist auch der Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben (§ 7 Abs. 2 und 3 BauNVO) heranzuziehen. Demnach können Kerngebiete als Zentren des wirtschaftlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Lebens einschließlich der Freizeitbetätigung, die zugleich die Möglichkeit zu innerstädtischem Wohnen bieten, charakterisiert werden. Im Hinblick auf die zulässige Wohnnutzung ist zu berücksichtigen, dass entgegen der Charakteristik eines Mischgebiets (gleichberechtigtes Nebeneinander von nicht störender gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung) in einem Kerngebiet die Bewohner deutlich mehr Lärmstörungen durch Handels- und Geschäftsbetrieb sowie den durch den Straßenverkehr hinnehmen müssen. Das Wohnen ist jedoch, wenn es allgemein zugelassen werden soll oder gerade wie im konkreten Sachverhalt, wenn es für die nähere Umgebung bereits prägend vorhanden ist, den Störungen nicht schutzlos auszuliefern. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind insbesondere in den Nachtstunden trotz kerngebietstypischer Belastung (insbesondere durch Vergnügungsstätten) zu gewährleisten. Hieraus ergibt sich bereits ein städtebaulicher Konflikt, der offenkundig nicht einmal ansatzweise in die Betrachtungen einbezogen wurde.

Die konkrete Planungsabsicht würde darauf abzielen, eine „inselartige“ Festsetzung eines Kerngebiets für das ehemalige Empfangsgebäude des Bahnhofs Wolfen vorzunehmen. Dadurch allein kann naturgemäß nicht ein Kerngebiet im Sinne der BauNVO entwickelt werden. Selbst unter Einbeziehung der näheren Umgebung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans vermag eine derartige Gebietsfestsetzung vor dem Hintergrund einer den Grundsätzen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung verpflichteten Planungskonzeption nicht zu überzeugen. Dem in Rede stehenden Gebiet fehlt es gegenwärtig an den erforderlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Kerngebiets. Der Bahnhof Wolfen besitzt keine überörtliche Bedeutung und ist lediglich eine Station im Nahverkehr (Regional-Express/Regionalbahn der DB AG) ohne Fernverkehrsanschluss. Zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Kultur oder der Verwaltung befinden sich an anderen Stellen in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die Entwicklung eines neuen Zentrums im Bahnhofsumfeld stünde darüber hinaus im Widerspruch zu den bisher durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen in bisher vorgelegten Planungsdokumenten verfolgten Planungszielen zur innerörtlichen Zentrenentwicklung. Vor diesem Hintergrund stellt sich nun die Frage, welche zentralen Funktionen an dieser Stelle tatsächlich noch angesiedelt werden sollen bzw. können?

Ihren Angaben zufolge beabsichtigt ein möglicher Investor nach Übernahme des ehemaligen Empfangsgebäudes eine Nutzung u. a. als Spielhalle mit einer Grundfläche von ca. 700 m² bzw. als Diskothek. Darin ist offenkundig der Grund für die gewünschte Kerngebietsfestsetzung zu erblicken. Die genannten Vorhaben werden aus planungsrechtlicher Sicht aufgrund ihrer Größe und des damit verbundenen überörtlichen Einzugsbereichs als kerngebietstypische Vergnügungsstätten definiert und sind als solche im Kerngebiet gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig. Dennoch machen Vergnügungsstätten allein nicht das Wesen eines Kerngebiets aus. Ein Kerngebiet ist üblicherweise durch eine entsprechende Nutzungsvielfalt gekennzeichnet (siehe oben). Um zu verhindern, dass ein einseitiger, auf die Etablierung eines Vergnügungsviertels gerichteter Entwicklungsprozess voranschreitet, werden Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, häufig durch Festsetzung in Bebauungsplänen in Kerngebieten sogar ausgeschlossen. Diese Verfahrensweise stößt übereinstimmend in der Rechtsprechung auf keine Bedenken, weil mit dieser Verfahrensweise dem sog. „Trading-down-Effekt“ (= Gebietsabwertung, aufgrund der nicht von der Hand zu weisenden hinlänglich bekannten negativen Begleiterscheinungen durch die Etablierung von Spielhallen in größerem Umfang) wirksam begegnet werden kann.

Der Erhalt des ehemaligen Empfangsgebäudes des Bahnhofs Wolfen erscheint für die weitere Entwicklung des Stadtbilds durchaus sinnvoll. Dies darf jedoch nicht dazu führen, dass eine Nutzung „um jeden Preis“ mit planungsrechtlichen Instrumenten durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen unterstützt wird. Wie vorliegend gegeben, stellt sich die geplante Kerngebietsfestsetzung mit Bezug auf ein einzelnes

63-02308-10-51

Seite 3

Gebäude aufgrund des bisher nicht erkennbaren ausgewogenen gesamtheitlichen städtebaulichen Konzepts für die Entwicklung eines Kerngebiets im betreffenden Umfeld lediglich als sog. „Gefälligkeitsplanung“ dar. Ein derartiger Bebauungsplan leidet von vornherein an grundlegenden inhaltlichen Mängeln, so dass dessen Genehmigungsfähigkeit erheblichen Zweifeln begegnet.

Für Rückfragen zum Sachverhalt stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag



Heintzsch
Sachgebietsleiterin
Bauplanung/Denkmalschutz