

<p style="text-align: center;">(5)</p> <div style="text-align: center;">  SACHSEN-ANHALT <small>LANDESVERWALTUNGSAMT</small> Referat Raumordnung, Landesentwicklung </div> <p style="font-size: small;">Landesverwaltungsamt - Postfach 20 02 56 - 06003 Halle (Saale)</p> <p>Stadt Bitterfeld-Wolfen über VGem Bitterfeld-Wolfen Reudener Straße 70-72 06776 Bitterfeld-Wolfen</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> EINGEGANGEN 24. FEB. 2009 SESEK 02.03.09 H. Neumann </div> <p style="font-size: small;">Halle, 19. Febr. 2009</p> <p>Ihr Zeichen: Mein Zeichen: 309.3.7</p> <p>Bearbeitet von: Frau Scholz Marita.Scholz@ lwa.sachsen-anhalt.de</p> <p>Tel.: (0345) 514-1381 Fax: (0345) 514-1509</p> <p>Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“, Entwurf</p> <p>Stadt: Bitterfeld-Wolfen</p> <p>Landkreis: Anhalt-Bitterfeld</p> <p>Aktenzeichen: 21102/01-00891.2</p> <p>Kurzbezeichnung: BittWolf-BP01.08GE+KGoestlFilmstrEntw-090112</p> <p>Im Beteiligungsverfahren nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) gebe ich als Träger öffentlicher Belange nachfolgende gebündelte Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes ab.</p> <p>Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden damit weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Meine Behörde nimmt keine Vorabwägung vor.</p> <p>Diese Stellungnahme enthält die Einzelstellungen der Fachreferate wie folgt:</p>	<div style="text-align: center;"> Stadt Bitterfeld-Wolfen Entwurf </div> <div style="text-align: right;"> Bebauungsplan Nr. 1/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ </div> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%;">Lfd. Nr. des Abwägungsbogens</td> <td style="width: 10%; text-align: center; font-size: 24px;">1</td> <td style="width: 20%;">Lfd. Nr. der Versandliste</td> <td style="width: 10%; text-align: center; font-size: 24px;">4</td> </tr> </table> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 60%;"> Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegungen) </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <input style="width: 100%; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 60%;"> Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung) </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <input style="width: 100%; height: 30px; border: 1px solid black; border-style: dashed;" type="checkbox"/> </div> </div> <p style="margin-top: 20px;">Vorschlag für die Beschlussfassung:</p> <p style="text-align: center; font-size: 18px; margin-top: 20px;"><i>siehe folgende Seiten</i></p> <p>Bemerkungen:</p> <div style="margin-top: 20px;"> Beschluss <table style="display: inline-table; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <tr> <td style="text-align: center; padding: 0 10px;">ja</td> <td style="text-align: center;"><input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center; padding: 0 10px;">nein</td> <td style="text-align: center;"><input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center; padding: 0 10px;">Enthaltung</td> <td style="text-align: center;"><input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/></td> </tr> </table> </div>	Lfd. Nr. des Abwägungsbogens	1	Lfd. Nr. der Versandliste	4	ja	<input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/>	nein	<input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/>	Enthaltung	<input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/>
Lfd. Nr. des Abwägungsbogens	1	Lfd. Nr. der Versandliste	4								
ja	<input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/>	nein	<input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/>	Enthaltung	<input style="width: 30px; height: 30px; border: 1px solid black;" type="checkbox"/>						

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stehen dem Vorhaben aus fachlicher Sicht in Bezug auf die Belange des Referates 307, folgende Einwände entgegen bzw. wird wie folgt Stellung genommen:

Der Bauschutzbereich des Flugplatzes Renneritz ist zu berücksichtigen. Bei Bauvorhaben höher 139 m NN in den Teilgebiete 7 und 9 ist eine erneute Stellungnahme der oberen Luftfahrtbehörde einzuholen.

2. Als obere Abfallbehörde (Referat 401)

Die in meiner Stellungnahme vom 14.07.2008 zum Vorentwurf gemachten Hinweise sind berücksichtigt worden. Es wird empfohlen, alle Baumaßnahmen vor Beginn mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt Bitterfeld abzustimmen.

3. Als obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402)

Das Plangebiet umfasst den historischen Werkskern der ehemaligen Filmfabrik. Es bildet den Übergang zwischen dem Areal A des Chemieparks Bitterfeld- Wolfen und der Ortslage Wolfen. Planungsziel ist eine Wiederbelebung des Areals unter Beachtung historischer Strukturen. Im Plangebiet sollen sowohl gewerbliche als auch kerngebietsspezifische Nutzungen einschl. des Wohnens entwickelt werden. Kurzfristig ist die Sanierung des Geb. 0041 zum neuen Hauptsitz der Stadtverwaltung Bitterfeld- Wolfen vorgesehen.

Zum Schutz der an das Plangebiet zum Teil unmittelbar angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen vor erheblichen Lärmbelastigungen sieht der vorliegende Planentwurf eine schalltechnische Kontingentierung (Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspeglern) für die verschiedenen GE- bzw. MK- Teilgebiete vor. Die getroffenen Festsetzungen beruhen auf der überarbeiteten Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan 1/2008 (acerplan Halle, 13. Januar 2009).

Der vorliegende Entwurf sieht im Vergleich zum Vorentwurf eine gewisse Anhebung der Emissionskontingente i. S. der „Alternativvariante“ aus dem Vorentwurf zum Zwecke der besseren Ausnutzbarkeit der verschiedenen Teilgebiete vor.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **2**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Zur Überschreitung der angegebenen Höhe von 139 m über NN müssten in den Teilgebieten (TG) über 50 m hohe Anlagen errichtet werden. Da die in den einzelnen TG festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen von 15 bzw. 20 m jedoch Ausnahmen für höhere technische Anlagen zulässt, wird in die Begründung unter Punkt 6.1.2 „Höhe baulicher Anlagen“ ein ergänzender Hinweis aufgenommen.

Zu 2) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Er wird in die Begründung unter Punkt 6.6.1 aufgenommen.

Zu 3) Die Ausführungen bzw. die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

Ausgehend von den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planungsansätze und –alternativen einschließlich der Kontingentierung einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Mit Überarbeitung des Entwurfs soll für den IP 6 (GutsMuths-Straße) kein Gemengelagenbonus mehr in Anspruch genommen werden.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Die der Kontingentierung zugrunde gelegten Schutzansprüche der Nachbarschaft entsprechen den Immissionswertfestlegungen, wie sie im Rahmen der Standort- UVP im Jahr 2003 zwischen der Stadt, der Chemieparkgesellschaft und den Immissionsschutzbehörden abgestimmt wurden, wobei –abweichend vom Vorentwurf- auch für den Immissionsort Nr.6 (Guts-Muts-Straße)- analog zu den Immissionsorten Nr.3 (Thalheimer Straße 138), Nr.5 (Damaschkestraße 11) und Nr.7 (Jahnstraße 39) eine Immissionswertanhebung um 5 dB(A) in Anlehnung an die Gemengelagenregelung in Ziffer 6.7 TA Lärm in Ansatz gebracht wird.

Wie in der Stellungnahme zum Vorentwurf dargestellt, ist die Anhebung der Orientierungswerte im Rahmen der Bauleitplanung zum Zwecke einer besseren Ausnutzbarkeit der Industrie- und Gewerbeflächen stets eine politische Entscheidung im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit. Aus behördlicher Sicht bestehen jedenfalls keine Bedenken, solange die Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Das ist hier gewährleistet. Der Immissionswert für Mischgebiete wird nicht voll ausgeschöpft.

Ferner wird in der Planbegründung, Abschnitt Immissionsschutz, darauf hingewiesen, dass im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren bei Inanspruchnahme der Gemengelagenregelung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stets die weiteren Anforderungen nach Ziffer 6.7 TA Lärm geprüft werden, wonach bei der Anlagenerichtung und dem Anlagenbetrieb der Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten ist, lärmintensive Anlagen auf dem Betriebsgrundstück möglichst von den schutzwürdigen Bebauungen abgewandt zu positionieren sind und vorhandene Abschirmungsmöglichkeiten genutzt werden.

Von daher bestehen aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen die vorliegenden Bebauungsplanentwurf.

4. Als obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404)

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

5. Als obere Behörde für Abwasser (Referat 405)

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

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **3**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Damit wird dem Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde entsprochen (*siehe Abwägungsbogen lfd. Nr. 7, Pkt. 1.2.*).

Auf eine weitere Anhebung der Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung wird verzichtet.

Darüber hinaus werden künftig aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) die bisherigen Kernteilgebiet als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich ist.

Zu 4-6) Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Referate 404, 405 und 407 nicht berührt werden.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

6. Als obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

Vom Entwurf des hier benannten Bebauungsplanes werden keine Belange der oberen Naturschutzbehörde berührt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, auf deren Stellungnahme hiermit verwiesen wird.

Im Auftrag



Scholz

Verteiler

Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Landesplanungsbehörde
Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt

z. K.
z. d. A.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **4**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

5

SBS
IV

EMGESANDEN
24.07.2008
SEISPL

08.02.2009 H. Neumann



SACHSEN-ANHALT

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Raumordnung,
Landesentwicklung

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

Stadt Bitterfeld-Wolfen
über
VGem Bitterfeld-Wolfen
Reudener Straße 70-72
06776 Bitterfeld-Wolfen

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 01/2008 „Gewerbe- und
Kerngebiet östlich der Filmstraße“
Stadt: Bitterfeld-Wolfen
Landkreis: Anhalt-Bitterfeld
Vorgelegte Unterlagen: Entwurf vom 11.11.2008
hier: Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 LPIG LSA

➤ **Landesplanerische Feststellung**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 30,5 ha. Entsprechend der im Bestand vorhandenen und geplanten Nutzung wird der zentrale bzw. östliche Teil des Plangebietes als Kerngebiet und der westliche Teil als Gewerbegebiet festgesetzt.

Am 23.07.2008 gab die obere Landesplanungsbehörde zum Vorentwurf – Stand 26.06.2008 – des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ eine landesplanerische Stellungnahme ab. Diese behält ihre Gültigkeit. Die Hinweise sind zu beachten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist mit den Erfordernissen der Raumordnung unter Beachtung der Maßgabe aus der landesplanerischen Stellungnahme vom 23.07.2008 vereinbar.

Halle, 18.02.2009

Ihr Zeichen: -, 12.01.2009

Mein Zeichen: 309.2.2-21102/01-00891.2

Bearbeitet von:
Frau Weberling
Heidrun.Weberling@lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-1551

Fax: (0345) 514-1509

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

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

Internet:
www.landesverwaltungsamt.sachsen-anhalt.de

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

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

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1/2008

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **5**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die Ausführungen bzw. die Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis in der Stellungnahme vom 23. Juli 2008 bezog sich auf die erforderliche Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

In dem vorliegenden Stand 1. Entwurf des FNP wurden die Darstellungen an die Festsetzungen des parallel erstellten 1. Entwurfs des Bebauungsplans angepasst.

Da zum FNP Bitterfeld-Wolfen derzeit eine 2. Entwurfsfassung erarbeitet wird, ist auch bei einer Änderung der Nutzungsart im Bebauungsplan weiterhin eine konforme Darstellung gewährleistet.

Im 2. Entwurf des Bebauungsplans 1/2008 werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) die bisherigen Kernteilgebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich ist.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Hinweis:

Im Rahmen der Erarbeitung der landesplanerischen Stellungnahme habe ich nochmals eine Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg geführt.

➤ **Rechtswirkung**

Ich verweise auf die Bindungswirkungen der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 4 ROG. Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Gemäß § 4 Absatz 2 ROG sind die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Mit dieser Stellungnahme wird den vorgeschriebenen Genehmigungs- und Zulassungsverfahren nicht vorgegriffen und es werden weder öffentlich-rechtliche noch privatrechtliche Zustimmungen und Gestattungen erteilt. Es wird darum gebeten, die obere Landesplanungsbehörde über den weiteren Fortgang des Verfahrens zu informieren.

Im Auftrag


Weberling

Anlage

Rechtsgrundlagen

Verteiler

Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Landesplanungsbehörde z.K.
Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg z.K.
LVwA, Ref. 309 z.d.A.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **6**

Lfd. Nr. der Versandliste **4**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Die weiteren Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Landkreis Anhalt-Bitterfeld
Der Landrat

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



Bauherr/ Antragsteller

Amt: Bauordnungsamt SG Bauplanung
Besucheradresse: 06749 Bitterfeld-Wolfen/ OT Bitterfeld, Mittelstraße 20
Sprechzeiten: Mo. und Fr.: 9.00 – 12.00
Di. und Do.: 9.00 – 12.00 und 14.00 – 18.00 sowie nach Vereinbarung
Auskunft erteilt: Frau Röschke
Zimmer: 429
Telefon: (03493) 341 621
Fax: (03493) 341 589
E-Mail*: Kerstin.Roeschke@anhalt-bitterfeld.de

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Reudener Str. 70-72
06766 Bitterfeld-Wolfen

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen (bei Antwort bitte angeben) Az.: 63-00159-2009-52 alt Az:	Datum
		23.02.2009

Bauvorhaben	Antrag vom:
Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ Ortsteil Wolfen hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	Eingang am: 23.01.2009
Grundstück: Ort, Straße, Hausnummer Bitterfeld-Wolfen,	
Gemarkung, Flur, Flurstück Gemarkung: Wolfen	

Sehr geehrte Damen und Herren,

von o.g. Verfahren habe ich Kenntnis genommen. Als Träger öffentlicher Belange nehme ich wie folgt Stellung:

1. Immissionsschutz

Aus der Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zu vorliegendem Planentwurf folgende Einschätzung:

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz¹ 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 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.

1.1 Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1² folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Gewerbegebiet	tags 65 dB(A)	nachts 55/50 dB(A) ³
Kerngebiet	tags 65 dB(A)	nachts 55/50 dB(A) ³
Mischgebiet	tags 60 dB(A)	nachts 50/45 dB(A) ³
Allgemeines Wohngebiet	tags 55 dB(A)	nachts 45/40 dB(A) ³

Hauptsitz der Kreisverwaltung

Am Flugplatz 1
06366 Köthen (Anhalt)

Bankverbindung

Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld (BLZ: 8005 3622) Kto.: 32002272

Sprechzeiten Bürgerbüro:

Mo.-Do. 8.00 – 18.00 Uhr
Fr. 8.00 – 14.00 Uhr

Internet: www.anhalt-bitterfeld.de

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

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

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **7** Lfd. Nr. der Versandliste **6**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1.1) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.2) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Ausgehend von den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet wurden die Planungsansätze und –alternativen einschließlich der Kontingentierung einer nochmaligen Prüfung unterzogen. Mit Überarbeitung des Entwurfs soll für die Schallkontingentierung am IP 6 (Guts-Muths-Straße) kein Gemengelagenbonus mehr in Anspruch genommen werden.

Damit erfolgt keine weitere Anhebung der Immissionsrichtwerte im Bereich der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung und keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden Situation.

Darüber hinaus werden im 2. Entwurf des Bebauungsplans aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) die bisherigen Kern-(Teil)gebiet als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich ist.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen Areal A. Ausgehend von einer geplanten Nutzung als Gewerbe- und Kerngebiet ist jedoch zu erwarten, dass die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen die o.g. Orientierungswerte nicht überschreiten.

Kritischer zu betrachten sind die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen. Hier kommt es zu immissionsrelevanten Auswirkungen an der nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung. Der vorliegende Entwurf sieht vor, für die einzelnen Teilgebiete flächenbezogene Schalleistungspegel festzulegen, die verhindern sollen, dass schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden. Die Ermittlung der Zusatzbelastung soll dabei auf der Grundlage der ermittelten Vorbelastung durch die schalltechnischen Untersuchungen der ökocontrol GmbH (Bericht Nr. 1-02-05-003*2-3 Stand 02. Februar 2002) erfolgen. Diesem Ansatz kann weitestgehend gefolgt werden.

Problematisch zu betrachten ist der Ansatz, den Immissionspunkt 6 (Guths-Muths-Straße 1d) einer Gemengelage zuzuordnen. Das gesamte angrenzende Gebiet (Guths-Muths-, Hermann-Duncker-, John-Schehr- und Jahn-Straße) ist ausschließlich von Wohnnutzung geprägt. Hier befinden sich keinerlei gewerbliche Anlagen. Es mag sein, dass diese Wohnungen als Meisterwohnungen errichtet worden waren, aber ein Zusammenhang zwischen Chemiepark und Eigentümern der Wohnhäuser besteht schon seit längerer Zeit nicht mehr. Hier ist doch weiterhin von dem Schutzcharakter eines allgemeinen Wohngebietes auszugehen. Der bestehende Denkmalschutz der Siedlung lässt auch gar keine andere als Wohnnutzung zu.

1.2 Bei der Betrachtung der sensiblen Nutzung als allgemeines Wohngebiet wäre eine gewerbliche Nutzung der Teilgebiete TG 12 und TG 13 im Kerngebiet innerhalb des Nachtzeitraumes zwar nahezu ausgeschlossen, aber andere erhebliche, technisch nicht realisierbare Beschränkungen wären nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist nicht plausibel dargestellt, warum diese Wohnbebauung als Gemengelage betrachtet werden soll.

Die derzeit bestehende Nutzung des Chemieparks führt am IP 6 zu Geräuschimmissionen, die die Einhaltung der nach Ziffer 6.1 d (VA) der TA Lärm zulässigen Immissionswerte um 3.0 dB(A) tags bzw. 0.4 dB(A) nachts unterschreitet.

Mit der Neuplanung sollen die Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete um 1.6 dB(A) am Tage und 3.3 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Damit wird ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt geschaffen, der bisher nicht bestand. Man kann hier nicht davon ausgehen, dass aufgrund der vorhandenen gewerblichen, industriellen oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbarer Anlagen Immissionskonflikte hervorgerufen werden. Hier werden im Nachgang durch eine unverträgliche Nutzung Konfliktpunkte geschaffen, denn diese Planung wirkt sich nicht nur auf ein Wohnhaus, sondern auf ein Gebiet in nicht geringem Umfang aus.

Aus den o.g. Gründen kann den Ausführungen in der Abwägung zum Vorentwurf aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht gefolgt werden.

2. Gesundheitswesen

Hinsichtlich des vorsorglichen umweltbezogenen Gesundheitsschutzes wird folgender Hinweis gegeben:

Entsprechend der ausgewiesenen Arten baulicher Nutzung sowie in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen sollen in den Kerngebieten generell und in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Berechtigspersonen zugelassen werden. Im Zusammenhang mit der früheren Nutzung der Flächen ist in dem B-Plangebiet mit schädlichen Bodenverunreinigungen zu rechnen. Werden dort solche Wohnungen geschaffen, empfehle ich vorab zu klären, inwieweit jeweils im konkreten Fall Schadstoffe im Boden vorhanden sind und diese unter Berücksichtigung des Wirkungspfades „Boden-Bodenluft-Innenraumluft-Mensch“ das Vorhaben in Frage stellen.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **8**

Lfd. Nr. der Versandliste **6**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 2) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben.

Mit dem 2. Entwurf werden in den Gewerbegebieten Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Bereitschaftspersonal ausgeschlossen, in den ehem. Kerngebieten ausnahmsweise zugelassen. Hinweise der unteren Bodenbehörde bzw. der Landesanstalt für Altlastenfreistellung zur Unverträglichkeit mit den geplanten Nutzungen liegen nicht vor. Allgemein wird bereits unter Punkt 6.6.1 auf die möglichen Bodenverunreinigungen hingewiesen.

Zu 3.1) Dem Hinweis wird stattgegeben.

In dem vorliegenden Stand 1. Entwurf des FNP wurden die Darstellungen an die Festsetzungen des parallel erstellten 1. Entwurfs des Bebauungsplans angepasst.

Da zum FNP Bitterfeld-Wolfen derzeit ein erneuter Entwurf vorliegt, ist auch bei einer Änderung der Nutzungsart im Bebauungsplan weiterhin eine konforme Darstellung gewährleistet.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

3. Raumordnung/ Planungsrecht**3.1**

Die Ausweisung der Kern- und Gewerbegebiete im vorgelegten Planentwurf weicht von den im mir vorgelegten Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand: März 2008) dargestellten gemischten und gewerblichen Bauflächen erheblich ab. Beide Planungen sind in Übereinstimmung zu bringen.

3.2

Zwischen den Teilgebieten TG 1 und TG 2 fehlt die Linie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (Planzeichen 15.14. der Anlage zur PlanzV¹).

Seitens der Bereiche Veterinär- und Lebensmittelüberwachung, Straßenverkehrsrecht, Bauordnungsrecht sowie Naturschutz/ Landschaftspflege bestehen keine Bedenken gegen vorliegenden Bebauungsplanentwurf, hinsichtlich der weiteren Fachbereiche behalten die Hinweise meiner Stellungnahme vom 30.07.2008 ihre Gültigkeit.

Hinsichtlich des Abfallrechts ergibt sich folgende redaktionelle Berichtigung:

3.3

Pkt. 7.5 Abfallentsorgung, S. 52 der Begründung ist dahingehend zu aktualisieren, dass die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen über eine vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld beauftragte Entsorgungsfirma auf der Grundlage einer gültigen Abfallentsorgungssatzung erfolgt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Hentschel
Sachgebietsleiterin
Bauplanung/ Denkmalschutz

¹ BImSchG – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September (BGBl. I S. 3630) in der zur Zeit gültigen Fassung
² DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002 der niedrigere Nachwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden
³ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Stadt Bitterfeld-Wolfen**Bebauungsplan Nr. 1/2008****Entwurf****„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“**Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **9**Lfd. Nr. der Versandliste **6**Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)**Vorschlag für die Beschlussfassung:**

Im 2. Entwurf des Bebauungsplans 1/2008 werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) die bisherigen Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt, in denen nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich ist.

Zu 3.2) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Das Planzeichen bezieht sich auf die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb von Teilgebieten gleicher Nutzungsart nach § 1 Abs. 4 (nach Art der zulässigen Nutzungen, bzw. Art der Betriebe und Anlagen). Da künftig auch das TG 2 als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt wird, wird die Abgrenzung im 2. Entwurf ergänzt.

Zu 3.3) Dem Hinweis wird stattgegeben.

Die Ausführungen unter Punkt 7.5 werden aktualisiert.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Ortsteil Wolfen
Fachbereich Stadtentwicklung und
Bauwesen / Stadtplanung
Postfach 12 51
06755 Bitterfeld-Wolfen

5897
IV
EINGEGANGEN
Postfach
23.02.2009
DSE/SL
08.02.2009 N. Müller

Ihre Zeichen/Nachricht vom

Ihr Ansprechpartner
V/Herr Scholtyssek
G1/Frau Erben-Meißner
Email
ascholtys@halle.ihk.de
herbenmeis@halle.ihk.de
Tel.
0345-2126203
03493-375722
Fax
0345-2179503
03493-375716
Identnummer
00112197
Aktenzeichen
030508.2

Halle (Saale), den 23.02.2009

Bebauungsplan Nr. 1/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Sehr geehrter Herr Herrmann,

die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau hat die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 1/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ hinsichtlich der durch sie zu vertretenden Belange geprüft.

Die IHK lehnt die beabsichtigten Planungen am Rande des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen (Areal A) strikt ab. Damit verbundene Ansiedlungen vielfältiger, zentrentypischer Nutzungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten ansässiger Unternehmen stark ein und stellen deren langfristigen Bestand am Standort in Frage. Die planerische Absicht zur Ansiedlung der Stadtverwaltung im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Filmfabrik sowie zur Etablierung eines „Wissenschaftsstandortes“ ist auch ohne Beeinträchtigung ansässiger Unternehmen möglich. Weitere Flächen für den großflächigen Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen sieht die IHK ebenfalls kritisch.

Unsere Position im Einzelnen entnehmen Sie bitte der beiliegenden Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Andreas Scholtyssek
Referent

Anlage: Stellungnahme

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **10**

Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Einspruch der IHK zur Planung eines Kerngebietes im Randbereich des ChemieParks wird zur Kenntnis genommen.

Die Abwägung erfolgt zu den einzelnen Aspekten auf den folgenden Seiten.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

**Stellungnahme
der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau**

zum Bebauungsplan Nr. 1/2008 der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Stand 11. November 2008

23.02.2009
Geschäftsfeld Standortpolitik
Andreas Scholtyssek
Geschäftsstelle Bitterfeld
Hannelore Erben-Meißner

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **11**

Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen.

Bei dem Standort handelt es sich um eine Gemengelage. Insofern ist eine Rücksichtnahme beider Seiten geboten.

Die Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen innerhalb des Areals A werden im Randbereich zunächst nicht auf Grund der vorliegenden Planung sondern aufgrund der seit langer Zeit angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung eingeschränkt.

Mit der Planung besteht auch ein Verbesserungsgebot. Einerseits müssen die Unternehmen vor dem Heranrücken stöempfindlicher Nutzungen „geschützt“ werden, während die Wohnbebauung andererseits eine Reglementierung gewerblicher Nutzungen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft verlangen kann.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **12**

Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 2) Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Der Bedeutung eines Vorrangstandortes für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen wird u. a. mit der Festsetzung der Kernflächen der Areale A-E des ChemieParks als Industriegebiete in den jeweiligen Bebauungsplänen entsprochen.

Diese Vorrangnutzung bedeutet jedoch nicht, dass angrenzend an diese Standorte gesunde Wohnverhältnisse in Frage gestellt werden dürfen. Zur Lösung bzw. Entschärfung bestehender Nutzungskonflikte in den Randbereichen sowie eine künftig geordnete städtebauliche Entwicklung wird u. a. der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

1 Grundsätzliche Anmerkungen

Die Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau lehnt den Bebauungsplan Nr. 1/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ in der vorliegenden Fassung strikt ab. Die darin getroffenen Festlegungen schränken die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke der dort ansässigen Unternehmen stark ein und stellen die dort seit vielen Jahren etablierten wirtschaftlichen Nutzungen teilweise in Frage. Von den Festlegungen im Rahmen dieses Bebauungsplanes dürfen aus Sicht der Wirtschaft keine Beeinträchtigungen für ansässige Unternehmen ausgehen.

2 Raumordnung

Prinzipiell widerspricht die Ausweisung dieses Kerngebietes und der damit verbundenen Einstufung der östlich gelegenen, industriell genutzten Flächen als Gewerbegebiet der landesplanerischen Zielstellung. Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan vom 23.08.1999 wird Bitterfeld-Wolfen unter dem Punkt 3.4.1. als Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen festgelegt. Diese Einstufung erfolgt als Ziel der Raumordnung. Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Raumordnungsgesetz verbindliche Vorgaben für nachfolgende Planungen und somit zwingend zu beachten. Die Einstufung als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren findet sich auch als Ziel der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg unter dem Punkt 5.4.1.2. Im ersten Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 vom 22.07.2008 wird Bitterfeld-Wolfen ebenfalls als Vorrangstandort für landesbedeutsame, große Industrieflächen eingestuft (Ziel unter dem Punkt 3.1). Dieser landesplanerischen Vorgabe wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit der Einstufung dieses Planbereiches als Kerngebiet und Gewerbegebiet nicht gerecht.

3 Historisch gewachsenes Industriegebiet

Das Planareal befindet sich im heutigen Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen. In den Jahren 1907 bis 1927 entstand dort die Filmfabrik Wolfen, ab 1935 wurde die Zellstoffproduktion errichtet und 1938 das Verwaltungsgebäude erbaut. Das jetzt zur Nutzung durch die Stadtverwaltung vorgesehene Gebäude war somit seit seiner Erbauung integraler Bestandteil des ChemieParks. Bis 1990 wurde der Chemiepark intensiv industriell genutzt. Dies widerspiegelt sich auch in der Begründung des B-Planes. Darin wird von einer vorhandenen historisch wertvollen Industriearchitektur (Seite 58) und einer jahrzehntelangen Nutzung als Industriestandort (Seite 60, 62) gesprochen.

In der Außendarstellung des ChemieParks wird stets die überregionale Bedeutung des Standortes für die Chemie herausgestellt und mit dem Slogan „Hier stimmt die Chemie“ geworben, so in den Internetauftritten des PD-ChemieParks, der Kommune oder Investorenportalen. Broschüren, Bücher oder Presseartikel verwenden in der Umschreibung des Areals die Attribute „Industrie- und Chemiepark“ oder industrieller Kern. Die jetzige Argumentation, wonach es sich beim Planareal nicht um ein Industriegebiet handelt, ist aufgrund der Entwicklung des Areals, der heutigen Außendarstellung sowie der Konzeption des ChemieParks in keinsten Weise nachvollziehbar.

Bis zur 2. Privatisierung des ChemieParks 2001 war das Gelände komplett umzäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Diese Umzäunung grenzte das Plangebiet am jetzigen TG1 und TG 2 sowie am TG 13 von der umgebenden Bebauung ab. Dieser einheitliche Abschluss des ChemieParks verschwand erst nach 2001 schrittweise und führte zur heutigen uneingeschränkten öffentlichen Zugangsmöglichkeit.

Die heute dort ansässigen Unternehmen haben sich seit 1990 im Areal angesiedelt und darauf vertraut, in einem Industriegebiet beheimatet zu sein. Sämtliche zur Produktion notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen wurden erteilt. Somit handelt es sich um rechtskräftig bestehende Industrieanlagen (vgl. Seite 28). Die Unternehmen haben im Vertrauen auf diese Stand-

ortsicherheit erhebliche Investitionen vorgenommen und Arbeitsplätze geschaffen. Durch die jetzt geplante Einstufung als Gewerbegebiet wären bestimmte derzeit legale Produktionstätigkeiten per Definition unzulässig. Dies geht aus den immissionsschutzrechtlichen Festlegungen hervor (vgl. Seite 31): „In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet ... „ Gemäß § 8 Baunutzungsverordnung dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Erfüllt ein Unternehmen diese Anforderungen nicht (z.B. TA Lärm), ist es planungsrechtlich nur in Industriegebieten zulässig. Gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Mit der Erteilung von Baugenehmigungen für Neubauten, Anbauten oder Umbauten an Unternehmen im Plangebiet hat die Kommune deren industrielle Nutzung der Flächen zusätzlich legitimiert.

Aus Sicht der IHK besteht für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bei Vollzug der jetzigen Planung die Gefahr auf Entschädigung gemäß § 39 Baugesetzbuch (BauGB) „Vertrauensschaden“ oder § 42 BauGB „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ in Anspruch genommen zu werden. Erhebliche unmittelbare oder mittelbare Beeinträchtigungen für ansässige Unternehmen werden billigend in Kauf genommen. Vorgesehene Bestandsschutzregelungen sind abzulehnen, da sie lediglich die derzeitige Nutzung sichern. Flexible Anpassungen an Marktprozesse durch Erweiterungen, Änderungen im Produktionsverfahren etc. sind so nicht möglich und zwingen betroffene Unternehmen mittel- bis langfristig zur Verlagerung ihres Standortes.

Städtebauliche Zielkonzeption

4.1

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen plant, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Filmfabrik zukünftig als Verwaltungssitz der Stadtverwaltung zu nutzen und im Umkreis kerngebietstypische Nutzungen zu etablieren. Kerngebiete dienen laut § 7 Baunutzungsverordnung vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Gemäß der Konzeption eines Kerngebietes soll dieses der vitale urbane Kern eines Siedlungsgefüges sein. So heißt es beispielsweise im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.02.2000 (AZ: 4 C 23/98) bzw. 28.07.1988 (AZ: 4 B 119/88): „ Dagegen haben Kerngebiete zentrale Funktionen. Sie bilden vielfältige Nutzungen und ein urbanes Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher der Stadt und für die Wohnbevölkerung eines größeren Einzugsbereichs, gerade auch im Bereich von Kultur und Freizeit. In den Kerngebieten sollen deshalb auch die Vergnügungsstätten konzentriert sein.“ Vergnügungsstätten werden als besondere Art gewerblicher Betriebe als solche nur beim Baugebietstyp des Kerngebietes als allgemein zulässige Art der Nutzung besonders erwähnt (vgl. BVerwG, AZ: 4 B 119/88).

Vor diesem rechtlichen Hintergrund verwundert die Ausweisung eines Kerngebietes im Chemiapark Bitterfeld-Wolfen Areal A. Die kommunale Planungshoheit ermöglicht und gebietet es den Kommunen in eigener Verantwortung die geordnete städtebauliche Entwicklung ihres Territoriums zu gewährleisten. In diesem Rahmen können auch für bestimmte Gebiete neue Entwicklungsabsichten definiert werden. Dies muss allerdings unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und Bebauung erfolgen. Die vorliegende Planung erfüllt diese Anforderung aus Sicht der IHK nicht. So werden z.B. Abstandserfordernisse gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt (vom 3.November 1993) nicht berücksichtigt. Seit vielen Jahren bestehende Unternehmen sollen in ihrer Produktionstätigkeit am Standort zum Teil erheblich eingeschränkt werden.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **13** Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Flächen nördlich der Neuen Industriestraße und östlich der Filmstraße bildeten zwar den Ausgangspunkt für die Entwicklung der Filmfabrik ab 1909, von den ursprünglichen industriellen Hauptnutzungen sind in diesem Bereich jedoch keine mehr vorhanden. Die Entwicklung der chemischen Industrie verlagerte sich weg von den angrenzenden Wohngebieten in die Bereiche westlich der Filmstraße, wo heute noch weitere Entwicklungsflächen für Industrieansiedlungen zur Verfügung stehen. Im Bereich der Hauptstraße waren überwiegend Verwaltung und Dienstleistungen ansässig (s. auch Pkt. 4.1 der Begründung). Auf den Flächen südlich der Industriestraße siedelten sich kleinteiligere Gewerbe an.

Bereits im 1994 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen/ Gemeinde Thalheim wird die Fläche nördlich der Industriestraße und östlich der Filmstraße als gemischte Baufläche bzw. weiter östlich als Kerngebiet dargestellt, das übrige Gebiet als gewerbliche Baufläche und erst der unmittelbare Werkskern als Industriegebiet. Entsprechend wurde auch die zulässige Nutzungsart in den rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplänen westlich der Filmstraße gestaffelt.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **14** Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 3)

Nach 1990 erfolgte weder in der Bauleitplanung noch in Baugenehmigungen eine Darstellung des vorliegenden Bebauungsplangebietes als Industriegebiet.

Auch die Sanierungsziele stellten zu keinem Zeitpunkt auf eine derartige Entwicklung ab. Südlich der Industriestraße waren schon immer „nicht störende gewerblich orientierte Nutzungen“ vorgesehen. Ebenso war die Kerngebietsnutzung schon immer ein Sanierungsziel.

Zu 4.1) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben.

Grundsätzlich kann in bestehenden Gemengelage der Trennungsgrundsatz nur bedingt angewendet werden. Das heißt aber nicht, dass Abstandsflächen zwischen Industrieanlagen und Wohnbebauung unbebaut bleiben müssen. Eine Staffelung der Gebiete ist geboten. In dem Pufferbereich können sich weniger störende bzw. störende bzw. störende Nutzungen ansiedeln – also bevorzugt solche Gewerbe, die nicht wesentlich störend (Mischgebiet) bzw. nicht erheblich belästigend (Gewerbegebiet) sind. Danach wurde auch das hier betrachtete B-Plangebiet gegliedert.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO sind bauliche oder sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Die Etablierung kerngebietstypischer Nutzungen gemäß § 7 Abs. 1 BauNVO:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.

widerspricht der Eigenart und Zweckbestimmung des Gebietes als historischer Bestandteil des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen Areal A.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde in den Kernteilgebieten lediglich die Nutzung „sonstige Wohnungen“ ausgeschlossen. In den Teilgebieten TG 10 bis TG 13 sollen nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die auch in Mischgebieten zulässig wären, Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen. Es verbleiben somit Nutzungen, die durch ihre Etablierung im Planareal gegenwärtige Nutzungen in Frage stellen und den Bestand von Unternehmen gefährden. So fallen unter Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke auch Seniorenwohn- und Pflegeheime oder Kindertagesstätten mit entsprechenden Schutzanforderungen (z.B. Lärm). Im TG 2 erfolgen bis auf den Ausschluss von Wohnnutzungen keinerlei Einschränkungen. Dies hat erhebliche Auswirkungen auf die Teilgebiete 1, 3, 4, 5 und 6 sowie die westlich der Filmstraße ansässigen Industriebetriebe.

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilgebieten 1 und 4 sind Nutzungen für sportliche Zwecke möglich. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in dem Teilgebiet 4 möglich. Somit ergeben sich Einschränkungen für die in den Teilgebieten 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 ansässigen bzw. zulässigen Unternehmen sowie für die westlich der Filmstraße lokalisierten Unternehmen. Durch die Planung insgesamt sind sämtliche als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche negativ betroffen.

4.2

Mit erheblichen finanziellen Aufwendungen wurden in den zurückliegenden Jahren Altlasten beseitigt und Flächen für neue Ansiedlungen vorbereitet. Die dadurch entstandenen Brachflächen durch den Abriss alter, nicht mehr nutzbarer Bausubstanz können nicht in der Infragestellung des planungsrechtlichen Gebietscharakters als Industriegebiet münden. Aussagen, wonach Fehlentwicklungen im Plangebiet auf jeden Fall zu vermeiden sind (Seite 6) stellen vor dem Hintergrund dieser Planung die gesamte gegenwärtige Nutzung in Frage. Es wurden erhebliche öffentliche Mittel von rund 4 Milliarden Euro in die Sanierung des Chemieparks investiert. Dies erfolgte mit der Zielstellung, einen leistungsfähigen Standort für die chemische Industrie mit heute 11.000 Beschäftigten zu erhalten / zu schaffen. Die vorliegende Planung des B-Plans Nr. 1 / 2008 gefährdet Arbeitsplätze und widerspricht somit der Zielstellung des erheblichen Fördermitteleinsatzes.

Aus Sicht der IHK ist kritisch zu hinterfragen, ob in der Stadt Bitterfeld-Wolfen Bedarf für ein weiteres Kerngebiet neben der Bitterfelder Innenstadt und Wolfen-Nord besteht. Die Unterbringung der Stadtverwaltung im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Filmfabrik und die Ansiedlung wissenschaftlicher Einrichtungen sind auch ohne die erheblich einschränkenden Auswirkungen eines Kerngebietes möglich. Bestehende Leistungsdefizite der bisherigen Kerngebiete sollten abgebaut und deren Attraktivität weiter erhöht werden.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **15** Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 4)

Die bisherige Festsetzung als Kerngebiet wurde aus dem Bestand und den Entwicklungszielen für das Sanierungsgebiet hergeleitet (*ausführlich unter Pkt. 3.1.3*).

Aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) wird im 2. Entwurf des Bebauungsplans keine Kerngebiet mehr ausgewiesen (*siehe auch nachfolgend zu 5 bzw. Anlage 1 zur Abwägung*). Der „Pufferbereich“ wird als „eingeschränktes“ Gewerbegebiet (GE(e)) festgesetzt.

In den GE(e)-Teilgebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig (analog BauNVO). Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen aufgrund vorhandener und geplanter Nutzungen weiterhin als allgemein zulässig festgesetzt werden (nach BauNVO sonst im GE ausnahmsweise). Dies ist möglich, da die Immissionswerte in den Teilgebieten nicht über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Kern- bzw. Gewerbegebiete liegen. Die genannten Nutzungen haben bei Ansiedlung Anspruch auf den in einem Gewerbegebiet geltenden Schutzstatus.

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **15**

Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

In den Teilgebieten 1 und 3 unmittelbar östlich der Filmstraße werden im 2. Entwurf Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke ausgeschlossen. Wohnungen für Bereitschafts- und Betriebspersonal sind analog BauNVO in den GE(e)-Teilgebieten ausnahmsweise zulässig. In den Gewerbegebieten werden sie im 2. Entwurf ebenfalls ausgeschlossen.

Damit wird das Plangebiet insgesamt gegliedert und schutzbedürftige Nutzungen rücken nicht näher an die bestehenden Betriebe heran, als das bisher mit Filmmuseum bzw. Kulturhaus oder auch Jahn-Stadion der Fall ist.

Zu 4.2) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben.

Gerade aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wird eine optimale Ausnutzung der Bauflächen angestrebt. Daher wird auch östlich der Hauptstraße kein „Stadtpark“ mehr ausgewiesen.

Darüber hinaus erfolgt im Plangebiet mit dem 2. Entwurf, wie bereits beschrieben, keine Kerngebietsfestsetzung mehr.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

5 Großflächiger Einzelhandel

In Kerngebieten sind per Definition dieses baurechtlichen Gebietstyps großflächige Einzelhandelsnutzungen möglich. Die IHK kann anhand des IHK-Handelsatlas 2006 keinen Bedarf für weitere großflächige Einzelhandelseinrichtungen in erheblicher Größenordnung für Bitterfeld-Wolfen identifizieren. Die ehemalige Stadt Bitterfeld besitzt mit einer Verkaufsflächenausstattung von 3,94 m² je Einwohner bereits eine weit überdurchschnittliche Versorgung (263 Prozent des IHK-Bezirktes). In der ehemaligen Stadt Wolfen sind es 1,35 m² Verkaufsfläche je Einwohner, jedoch muss hier Sondergebiet Edeka in Bobbau hinzugerechnet werden, wodurch die Ausstattung etwa dem Durchschnitt des IHK-Bezirktes entspricht. Bei stagnierender Kaufkraft wird durch die demografische Entwicklung die Verkaufsflächenausstattung der Bevölkerung zukünftig weiter zunehmen.

Gemäß dem derzeit gültigen Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt ist die Ausweisung von großflächigen Handelsbetrieben klaren Kriterien unterworfen. Laut Ziel der Landesplanung (Ziel 3.2.8.) ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Weiter heißt es im Landesentwicklungsplan unter dem Punkt 3.2.8.: Die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte sollen:

- (1) mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- (2) städtebaulich integriert werden,
- (3) eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- (4) mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen erschlossen sein oder zeitgleich erschlossen werden,
- (5) durch auftretende Personenkraftwagen und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Im 1. Entwurf des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt 2010 vom 22.07.2008 wird dieser bisherige Grundsatz der Landesentwicklung zu einem Ziel der Raumordnung und ist somit als verbindliche Vorgabe der Raumordnung anzusehen. Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 3 Abs. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) stellen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar, welche laut § 4 Abs. 1 ROG bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind. Die Realisierung des Vorhabens steht daher nicht im Einklang mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Der Aspekt der städtebaulichen Integration ist in direkter Nachbarschaft zum Chemiepark anzuzweifeln. Zudem darf die verbrauchernahe Versorgung nicht gefährdet werden. Das Handelszentrum des Ortsteils Wolfen, die Leipziger Straße, ist bereits heute von Leerständen und einer hohen Fluktuation geprägt. Diese strukturellen Probleme des Einzelhandelsstandortes würden sich bei Etablierung eines neuen städtischen Kerngebietes mit den entsprechenden großflächigen Einzelhandelseinrichtungen weiter verschärfen und den Standort Leipziger Straße insgesamt in Frage stellen.

6 Planungsalternativen

Entgegen den Aussagen auf Seite 25 der Begründung des Bebauungsplanes bestehen Planungsalternativen zur beabsichtigten Ausweisung eines Kerngebietes und Gewerbegebietes. Die Wirtschaft fordert, die als Gewerbegebiet festgesetzten Bereiche TG 1 und TG 3 bis TG 9 als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO auszuweisen. Das Teilgebiet 2 sollte ebenfalls als Industriegebiet beplant werden. Sollte dies aufgrund bestehender Schutzanforderungen umgebender Bebauung nicht möglich sein, ist die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zu prüfen. Zur Abpufferung der vorhandenen Unternehmensstandorte in den Teilgebieten 3 bis 9 sind die Teilgebiete 10 und 11 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Die beabsichtigte Unterbringung von Wissenschaftseinrichtungen ist in Mischgebieten

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **17** Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 5) Dem Hinweis wird stattgegeben.

Mit dem Konzept zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, das am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen wurde, liegt eine abgestimmte Fachplanung vor, aus der sich für den Bebauungsplan 1/2008 Festsetzungen für den Einzelhandel herleiten lassen.

Die Umsetzung des Konzeptes erfordert im Plangebiet den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe unter 200 m² Verkaufsraumfläche (kumulativ am Standort 800 m²) zugelassen werden. Auch aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO „...das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie den zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient...“, im Plangebiet nicht mehr möglich.

Damit werden künftig von der Planung ausgehende negative Auswirkungen auf die Entwicklung der bestehenden Einzelhandelszentren im Stadtgebiet ausgeschlossen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

problemlos möglich. Das Verwaltungsgebäude als zukünftiger Sitz der Stadtverwaltung wäre ebenfalls in einem Mischgebiet möglich. Alternativ könnte ein Sondergebiet für den Allgemeinbedarf (Verwaltung) festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines Kerngebietes gemäß § 6 BauNVO mit den bereits getroffenen Einschränkungen (Ausschluss Wohnnutzung und weitgehend von Vergnügungsstätten) sowie der unter Beachtung von § 15 BauNVO zwingend notwendige Ausschluss weiterer Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe wirft die Frage nach der Funktionsfähigkeit dieses Gebietes auf. Planerische Festlegungen laut Baugesetzbuch müssen auch immer ihre Umsetzung erwarten lassen. Ist dies von Beginn an nicht der Fall, ist das geplante Gebiet als funktionslos einzustufen.

Diese Planungsalternative ermöglicht die vorgesehene Nutzung des Verwaltungsgebäudes und die Entwicklung zu einem Wissenschaftsstandort, puffert die vorhandenen Wohnbereiche von den industriellen Produktionsbetrieben ab und stellt diese dort seit vielen Jahren agierenden Unternehmen nicht in Frage.

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **18** Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 6) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Eine Festsetzung als Industriegebiet ist nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und würde die Gemengelage nur verschärfen. Rückbau und freie Flächen ermöglichen und fordern eine Neuordnung auch zur Plansicherheit ansässiger Unternehmen.

Typische Industriebetriebe (Störfallbetriebe) werden im Plangebiet nicht betrieben. Gerade Chemiebetriebe erfordern aus Sicherheitsgründen einen erheblichen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen. Der einzige Betrieb, der im Plangebiet über eine BlmSch-Genehmigung verfügt, hat diese aufgrund seiner Atypik innerhalb eines Gewerbegebietes erhalten.

Eine Festsetzung als Mischgebiet für die Teilgebiete 10 und 11 würde keine Alternative darstellen. Sie würde, da in einem Mischgebiet die Wohnnutzung als Hauptfunktion nicht ausgeschlossen werden kann, die unmittelbar angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen in der Tat erheblich einschränken.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **19**

Lfd. Nr. der Versandliste **14**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

noch zu 6)

Eine Ausweisung als Grünfläche ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzulehnen.

Auch die Alternative einer Darstellung als Gemeinbedarfsfläche oder Sondergebiet ist aufgrund der noch relativ offenen Entwicklungsvorstellungen für einen Campus zurzeit nicht beabsichtigt.

Da auch eine Festsetzung als Kerngebiet aus vg. Gründen nicht mehr der BauNVO entsprechen würde, erfolgt eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet (gewerbliche Nutzungen analog Mischgebiet aber kein Wohnen), die der Gesetzgeber in Gemengelagen für „Pufferbereiche“ zulässt.

Da die zulässigen Immissionswerte durch angrenzende Anlagen nicht überschritten werden, können in den GE(e)-Teilgebieten auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Zwecke zugelassen werden. Damit der städtebaulichen Zielstellung für das Sanierungsgebiet auch künftig weitgehend entsprochen werden kann, erfolgt dies allgemein.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung



STADTWERKE WOLFEN GmbH Steinfurter Straße 46 PF 1258 - 06755 Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Bitterfeld
GB Stadtentwicklung/SB Stadtplanung
Markt 7
06749 Bitterfeld

28
08.02.09
EINGESCHENK
931/08
SEISL
5141
IV



Steinfurther Straße 46
PF 1258 - 06755 Wolfen
Tel 03494/38-0 - Fax -101
Hans-Tilo Winkelmann - Geschäftsführer
Petra Wüst - Aufsichtsratsvorsitzende
HRB 10361 - Amtsgericht Stendal
Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG
BLZ 800 200 07 - Konto 90 037 11
Kreissparkasse Bitterfeld
BLZ 800 537 22 - Konto 363 803 20
Sie erreichen uns am besten:
Montag - Donnerstag 8-15 Uhr
Freitag 8-12 Uhr

Datum
18.02.2009
Ihre Nachricht vom
Ihr Ansprechpartner
Frau Gellert
Telefon Direktwahl
03494/38122
FAX
03494 38129

**B-Plan Nr.:01/2008 Gewerbegebiet- und Kernbereich östlich der Filmstraße der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen
Abwägung der Stellungnahmen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Schreiben vom 14.07.08 haben die Stadtwerke Wolfen GmbH bereits die vorhandenen Leitungs-, bzw. Medienpläne übergeben. Wir teilten Ihnen mit, dass eine Versorgung mit Erdgas, Trinkwasser und Elektroenergie durch uns in diesem Plangebiet möglich ist.

Nach Prüfung der uns am 22.01.09 übergebenen Unterlagen mussten wir jedoch diesbezüglich Differenzen feststellen. Im Punkt 4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation dem Unterpunkt 4.6 zur stadttechnischen Erschließung sind im wesentlichen, die von uns übergebenen Zuarbeiten benannt und eingearbeitet wurden. Für uns ist es daher nicht nachvollziehbar, dass diese Zuarbeiten im Punkt 7 ebenfalls benannt als stadttechnische Erschließung überhaupt nicht eingearbeitet und erwähnt wurden sind.

Wir bitten Sie hiermit um Überprüfung und Korrektur unserer schriftlich zugearbeiteten Angaben zu diesem Sachverhalt.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen gern unter der o.g. Telefonnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Schmidt

Gellert

www.stadtwerke-wolfen.de
info@stadtwerke-wolfen.de

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **20** Lfd. Nr. der Versandliste **20**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die in der Stellungnahme gegebenen Hinweise wurden in den Punkt 4.6 aufgenommen, die Leitungen in der Planzeichnung dargestellt. Unter Punkt 7 werden in der Begründung die Planungen dargestellt.

Diesbezüglich werden in der Stellungnahme außer dem Hinweis, dass eine Versorgung möglich und die angeführte Richtlinie einzuhalten ist, keine weiteren Aussagen getroffen. Zudem wird auf den Punkt 4.6 verwiesen.

Zur Klarstellung wird die Überschrift des Gliederungspunktes 7 dahingehend ergänzt, dass der Punkt künftig als „Stadttechnische Erschließung – Planung“ bezeichnet wird.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

ABWASSER ZWECK VERBAND *Westliche Mulde*

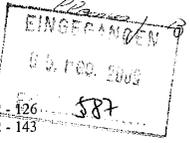
R E G I O N B I T T E R F E L D - W O L F E N

AZV Westliche Mulde, OT Bitterfeld, Berliner Str. 06, 06749 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Stadtentwicklung und Bauwesen / Stadtplanung
OT Wolfen
Reudener Str. 70-72

Abteilung: Technologie
Bearbeiter: Frau Pietsch
Telefon: (0 34 93) 302-426
Telefax: (0 34 93) 302-143

Ihr Schreiben: vom 12.01.2009
Datum: 2009-01-30



BAU
3485
IV

06766 Bitterfeld-Wolfen

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2008 "Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße" in Wolfen

Sehr geehrte Frau Neumeier,

dem Bebauungsplan stimmen wir grundsätzlich zu und verweisen auf unsere Stellungnahme zum Vorentwurf.

Im Punkt 4.6.2 wurde darauf hingewiesen, dass der Verband für das o.g. Planungsgebiet von der Abwasserbeseitigungspflicht freigestellt wurde. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die CPG, welche jedoch das anfallende Schmutzwasser an der Übergabestelle Kirchstraße / Friedhofstraße an den Verband zur Weiterleitung zum GWK übergibt. Für diese Übergabestelle liegt eine Mengenbegrenzung vor, welche nicht zu überschreiten ist. Führt die Erschließung des o.g. Bebauungsgebietes zu einer Überschreitung der Einleitmenge ist dies frühzeitig bei uns zu beantragen.

Eigene Planungsabsichten bestehen innerhalb des beschriebenen Gebietes nicht.

Bei Rückfragen steht Ihnen die o.g. Bearbeiterin zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Koskeritz
Koskeritz
Verbandsgeschäftsführerin

Schwar
Schwara
Betriebsführung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **21** Lfd. Nr. der Versandliste **21**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Unter den Punkten 4.6.2 sowie 7.2 der Begründung wird ein ergänzender Hinweis zur Begrenzung der Einleitmenge an der Übergabestelle aufgenommen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan hat das keine unmittelbaren Konsequenzen, da die Erschließung im Areal A für eine Bebauung der zurzeit freien Flächen ausgelegt wurde.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

32

6160

IV

08.02.2009



envia INFRA GmbH - Postfach 1340 - 06733 Bitterfeld-Wolfen

Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen
GB Stadtentwicklung und Bauwesen
FB Stadtplanung
Frau
Birgit Neumeier
Reudener Straße 70-72
06766 Bitterfeld-Wolfen

Technische Planung und Dokumentation

Ihre Zeichen vom 12. Jan. 2009
Ihre Nachricht TB_PP
Unsere Zeichen
Name Sven Rumpel
Telefon 03493 379-221
Telefax 03493 379-204
E-Mail s.rumpel@envia-infra.de

Bitterfeld-Wolfen, 23. Feb. 2009

Stellungnahme ST 0870 zum Entwurf des Bebauungsplanes (B-Plan) der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen, Nr. 01/2008 "Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße"

Sehr geehrte Frau Neumeier,

Ihr Schreiben vom 12.01.2009 und den Entwurf des o. g. Bebauungsplanes haben wir erhalten und in unserem Haus geprüft.

Gestatten Sie uns eingangs nochmals den Hinweis, dass unser Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01/2008 der Stadt Bitterfeld-Wolfen der Netzbetreiber für das Elektroenergieversorgungsnetz ist. Wir bitten Sie, diesen Sachverhalt in die Begründung zum v. g. Bebauungsplan aufzunehmen.

Wir stellen fest, dass die Hinweise und Forderungen aus unserer Stellungnahme ST 0851 vom 28.07.2008 in den Punkten 4.6, 4.6.3, 4.6.5 und 7.3.1 der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung gefunden haben. Die über die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten dinglich gesicherten Mittelspannungskabeltrassen unseres Unternehmens wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet. Alle weiteren Bereiche, in welchen sich Mittelspannungskabeltrassen befinden, sind als öffentliche Verkehrsflächen oder Versorgungskorridore dargestellt. Die Standorte der Ortsnetzstationen sind als Flächen für Versorgungsanlagen ausgewiesen.

1 Bezug nehmend auf den Punkt 7.3.1 teilen wir Ihnen mit, dass die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans im Jahr 2003 realisiert wurden. Diese Erschließung erfolgte u. a. im Rahmen einer GA-Maßnahme in Zusammenarbeit mit der ISG unter Ausreichung von Fördermitteln. Gegebenenfalls können durch neue Ansiedlungen in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf weitere Netzausbaumaßnahmen im Bebauungsplangebiet erforderlich sein. In diesem Fall werden wir notwendige Versorgungssysteme entlang der Straßen bzw. ausgewiesenen Versorgungskorridore verlegen.



EMAS

Gepüfftes Umweltmanagement
REGIO DE: 157-0063



envia INFRA GmbH

Niese-Bohr-Straße 2
06749 Bitterfeld-Wolfen

Postanschrift:
PF 13 40, PLZ 06733

Telefon: 03493 379-0
Telefax: 03493 379-104
Internet: www.envia-infra.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. oec. Norbert Bänisch
Dipl.-Ing. Bernd Schatten

Sitz des Unternehmens:
Bitterfeld-Wolfen

Eingetragen beim
Amtsgericht Stendal
Handelsregister-Nr.:
HRB 14351

Steuernummer:
215/100/02765
US-ID-Nr.:
DE185381426

Bankverbindung:
Dresdner Bank AG
Halle (Saale)
BLZ 800 800 00
Kto-Nr. 07 500 099 00
SWIFT-BIC:
DRES DE FF 800
IBAN:
DE45 8008 0000 0750 0099 00

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 22

Lfd. Nr. der Versandliste 23

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Der Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Unter Punkt 7.3.1 der Begründung werden die allgemeinen Ausführungen im letzten Absatz zu ggf. erforderlichen Netzergänzungen konkretisiert.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung



2 Im Punkt 4.6.3 verweisen Sie auf ein bereits vorhandenes Leitungsnetz der Stadtwerke Wolfen. Dieses ist uns nicht bekannt und aus dem beiliegenden Bebauungsplanentwurf nicht ersichtlich. Wir bitten Sie, diesen Sachverhalt zu prüfen und gegebenenfalls um Korrektur.

3 Die in unserer Stellungnahme ST 0851 vom 28.07.2008 aufgeführten Hinweise und Forderungen behalten weiterhin uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

Unser Unternehmen ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in das weitere Bebauungsplanverfahren einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen

envia INFRA GmbH

Bernd Schätten

i.V. Evelyn Gawehn



Geprüftes
Umweltmanagement
REG. NO. DE-197-00053



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **23** Lfd. Nr. der Versandliste **23**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Das Leitungsnetz wurde auf der Grundlage der Zuarbeit der Stadtwerke digital in den Bebauungsplan übernommen.

Zu den Darstellungen in der Planzeichnung gab es in der Stellungnahme der Stadtwerke keine ergänzenden Aussagen.

Zu 3) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde abgewogen und entsprechend in den 1. Entwurf eingearbeitet. Neue Erkenntnisse dazu liegen nicht vor.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

58

P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH
OT Bitterfeld · Zöbiger Straße 22 · 06749 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Stadtentwicklung und Bauwesen/
Stadtplanung
OT Wolfen
Postfach 1251
06755 Bitterfeld-Wolfen

5887

Handwritten signature: SEISPL

Bitterfeld-Wolfen, 20.02.2009
T/Kü-schn

Entwurf B-Plan 01/2008 „Gewerbe und Kerngebiet östlich der Filmstraße“
Ihr Schreiben vom 12.01.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Entwurf des B-Planes wurde durch uns geprüft. Wir bitten um folgende Ergänzungen/Änderungen:

TG 1

1 Einer ausnahmsweisen Nutzung für sportliche Zwecke kann nur dann zugestimmt werden, wenn die anliegenden Gewerbeflächen (südlich und westlich) in ihrer künftigen Entwicklung nicht beeinträchtigt werden hinsichtlich der Nutzung für gewerbliche Zwecke.

TG 2

2 Einer Nutzung für sportliche Zwecke kann nur dann zugestimmt werden, wenn die anliegenden Gewerbeflächen westlich der Filmstraße in ihrer gewerblichen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

TG 1 und TG 2

3 Der gewählte Abstand von 5,0 m zwischen Baugrenze und Flurstücksgrenze beeinträchtigt die Bebauung für gewerbliche Nutzung. Hier sollte eine Reduzierung auf 3,0 m erfolgen.

TG 3 / TG 5 / TG 7

4 Der gewählte Abstand von 5,0 m zwischen Baugrenze und Flurstücksgrenze beeinträchtigt die Bebauung für gewerbliche Nutzung. Hier sollte eine Reduzierung auf 3,0 m erfolgen.



P-D ChemiePark
Bitterfeld-Wolfen GmbH

P-D ChemiePark
Bitterfeld-Wolfen GmbH
OT Bitterfeld
Zöbiger Straße 22
06749 Bitterfeld-Wolfen

Postfach 1151
06731 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: +49 (0) 3493 72486
Telefax: +49 (0) 3493 72317
Internet: www.chemiepark.de
www.pd-gruppe.de

E-Mail: chemiepark.bitterfeld@pd-gruppe.com

Ein Unternehmen der
Firmengruppe Preiss-Dalmier

Registereintrag/Sitzort:
HRB 1439B

Geschäftsführer/
Gesellschafter:
Jürgen Preiss-Dalmier

Geschäftsführer:
Manfred Gähnel
Dr. Michael Foll

Bauverbindung:
Commerzbank AG
Filiale Dresden
Konto: 224 152 600
BLZ: 850 400 00

Deutsche Bank AG Aalen
Konto: 0162 0780 00
BLZ: 613 700 00

St.-Nr. 113/105/11976



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **24**

Lfd. Nr. der Versandliste **30**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) *Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:*

Die noch ausnahmsweise zulässigen sportlichen Nutzungen werden im TG 1 im 2. Entwurf ganz ausgeschlossen. Damit rückt eine mögliche „öffentliche Nutzung“ nicht näher als im Bestand das Filmmuseum an die Industrieanlagen westlich der Filmstraße heran (Störfallanlagen).

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

Das TG 2 wird im 2. Entwurf als GE(e) ausgewiesen. In einem Gewerbegebiet sind sportliche Nutzungen allgemein zulässig und entfalten hinsichtlich der Störanfälligkeit keinen besonderen Schutzanspruch.

Zu 3) *Dem Hinweis wird stattgegeben.*

Die Baugrenzen werden im TG 1 und 2 auf einen Abstand von 3 m zur Straße verschoben. Leitungen und Baumpflanzungen befinden sich innerhalb der breiten Straßenkorridore und werden von der Verschiebung nicht beeinträchtigt.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

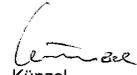
5 TG 10 / TG 11
Eine Bebauung mit Beherbergungsstätten oder gleichgelagerten Einrichtungen ist auszuschließen, wenn dadurch die gewerbliche Nutzung von TG 4, TG 6, TG 7, TG 8 und TG 9 beeinträchtigt wird.

6 Allgemeines
Die Neuanordnung von Begrünungen ist so vorzunehmen, dass Versorgungstrassen durch tief wurzelnde Gehölze nicht beeinträchtigt werden.

Die Nutzung sämtlicher Flächen sowie Straßen ist derart zu gestalten, dass die Ziele und Ergebnisse der Erschließung des ChemieParkes Bitterfeld-Wolfen, hier insbesondere Areal A, gemäß 26. Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe nicht beeinträchtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen


Geschäftsführung


Künzel
Leiter Technik

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **25**

Lfd. Nr. der Versandliste **30**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 4) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Baugrenzen zur Filmstraße im TG 3, 5 und 7 werden entsprechend reduziert. Der größere Abstand zur Liebigstraße wird aufgrund der bestehenden Leitungen und des engen Straßenraumes beibehalten.

Zu 5) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Mit dem 2. Entwurf werden die bisherigen Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)

Zu 6) Die allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf zu berücksichtigende Leitungen wurde bei Pflanzgeboten entlang der Hauptstraße in der Textlichen Festsetzung hingewiesen.

Die Regelungen des Bebauungsplans stehen den Erschließungszielen nicht entgegen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH

Wohnungs- u. Baugesellschaft Wolfen mbH - PF 1254 - 06755 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld – Wolfen
Geschäftsbereichsleiter IV /Stadtentwicklung
Geschäftsbereichsleiter
Herrn Hermann
OT Bitterfeld
Markt 7
06749 Bitterfeld – Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
2928
EINGEGANGEN
03. FEB. 2009
ERL. im GBL an Play
SEI SPL
F. Neum.

Bitterfeld – Wolfen den 27.01.2009

Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01 / 2008

Sehr geehrter Herr Hermann,

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01 / 2008 gibt es ergänzend zu unserer Stellungnahme zum Vorentwurf vom 30.07.2008 und der Abstimmung bei der Oberbürgermeisterin am 02.09. 2008 noch folgende Hinweise bzw. Einsprüche:

- Die Planungen der WBG Wolfen mbH für die Außenanlagen im nördlichen Bereich vor dem Gebäude 041 liegen vor und haben überwiegend Eingang in den Entwurf zum B-Plan gefunden. Eine Ausnahme ist die Regelung zur Stellplatzbegrünung unter TF 6.4, wo nach je 5 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist.

Wir werden bei der Neugestaltung dieses Bereiches den ursprünglichen Allee-Charakter mit Sichtachse zum Haupteingang des Geb. 041 wieder herstellen. Die nach Osten gerichtete Stellplatzanlage wird demnach nicht mit zusätzlichen Bäumen bepflanzt, da damit der Allee-Charakter verschoben bzw. verwischt wird und eine erforderliche Anzahl von Stellplätzen entfallen würde. Wir bitten um die Herausnahme der Regelung.

- Für die Fläche zwischen den Seitenflügeln Ost und West, im Entwurf als A / E 2 bezeichnet, liegen noch keine abschließenden Planungen vor.

Die Ver- und Entsorgungssysteme in diesem Bereich werden komplett erneuert und zusätzlich eine Regenwasserversickeranlage eingebracht, wodurch die derzeitige Oberfläche komplett zerstört und eine Neugestaltung notwendig wird. Die Planungen dafür sind noch nicht abgeschlossen und bedürfen in jedem Fall auch der Abstimmung mit der unteren Denkmalsbehörde.

Bei unseren Überlegungen gehen wir aber bereits jetzt davon aus, dass die ursprüngliche Gestaltung nicht wieder hergestellt wird, da sie eine breit gefächerte Nutzung nicht zulässt. Diese wird aber für die vorgesehenen Mieter der Seitenflügel zwingend erforderlich.

Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH
OT Wolfen
Otto-Schmidt-Straße 2
06766 Bitterfeld-Wolfen

Telefon (0 34 94) 38 61 - 100
Telefax (0 34 94) 66 78 63
Gerichtsstand: Bitterfeld
Amtsgericht: Stendal, HRB 10372

Aufsichtsratsvorsitzende: Petra Wust
Geschäftsführer: Uwe Reinholz

Bankverbindungen:
Kreissparkasse Bitterfeld
Konto 180 000 13 BLZ 800 537 22
Bayerische HypoVereinsbank AG
Konto 890 1090 BLZ 800 200 87
Steuer-Nr. 113/105/00811

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **26**

Lfd. Nr. der Versandliste **32**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Die Flächen nördlich des Gebäudes 041 werden von der lagemäßigen Festsetzung zu Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze ausgenommen.

Um jedoch auch weiterhin zumindest einen anteiligen Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft zu gewährleisten, sind die erforderlichen Baumpflanzungen an anderer Stelle vorzunehmen.

Zu 2) Den Hinweisen wird stattgegeben.

Das Erhaltungsgebot wird gestrichen. Auf die erforderliche Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Den Entwurf einer nutzungsorientierten Neugestaltung dieses Bereiches werden wir im Herbst 2009 erstellen und mit der Bewilligungsbehörde abstimmen.

Die Regelungen unter T F 6.8 können demnach von uns nicht so akzeptiert werden und wir bitten um die Herausnahme bzw. eine Neuformulierung.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Reinholz
Geschäftsführer



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **27**

Lfd. Nr. der Versandliste **32**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen

08.02.08 05.05.09

Datum: 12.02.2008 Uhrzeit: 12⁰⁰

Vorname: Dietz Name: Tacke

Wohnort: Wolfen Straße: Kehulstraße

(Wieschen Wolfen GmbH)

Hiermit möchte ich (wir) folgende Anregungen zum o.g. Entwurf äußern:
(stichpunktartige Auflistung ist ausreichend)

Wir haben die Planung des Wolfen Gewerbe- und Kerngebietes östlich der Filmstraße gesehen und haben Einwendungen gegen die vorliegende Planung, da die Grenzweite f. die Lärmbelastung zu niedrig ist. Wir erwarten durch die Einseitigkeit aufgrund einer heranwachsenden Nutzung im Tage und Nacht. Da wir den Standort im Gewerbegebiet östlich der Filmstraße und nicht von weiteren Flächen einströmen lassen, können wir der Planung nicht zustimmen. Wir fordern eine schriftliche Bestätigung über den Bestandschutz auch für eine heranwachsende Bebauung nach Nutzung. Eine schriftliche Stellungnahme wird Ihnen mit zu geben. Alles andere kann derzeit nicht garantiert werden, das eine zukünftige Stellungnahme bis zum 22.2.08 erstellt werden kann.

Tacke
Unterschrift

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **28** Lfd. Nr. der Übersicht **33**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Grenzwerte für die vorgenommene Schallkontingentierung für die Flächen zwischen Film- und Hauptstraße resultieren nicht aus den geplanten Nutzungen innerhalb der neu ausgewiesenen „Pufferbereiche“ östlich der Hauptstraße sondern ergeben sich aus der im Bestand angrenzenden Wohnsiedlung.

Die Kontingentierung erfolgte auf der Grundlage verschiedener Messungen aus dem Jahr 2002, bei denen keine Überschreitungen zu verzeichnen waren. Seither haben sich die Bedingungen im Gebiet nicht wesentlich verändert. Eine überschlägige Ermittlung hat gezeigt, dass bei Anordnung der vorhandenen Hauptemittenten des Betriebes unter Beachtung der anteiligen Kontingente und einer Abschirmung (Gebäudehülle bei gekippten Fenstern) in der Nacht die Richtwerte am kritischen IP 7 nicht überschritten werden, am Tag ist ein Puffer zu verzeichnen.

Bei einer Erweiterung der Anlage müsste auch ohne Bebauungsplan nachgewiesen werden, dass die Richtwerte im Bereich der nächsten schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden. Eine flächenbezogene Schallkontingentierung ist gängige Praxis für Industrie- und Gewerbegebieten in kleinteiligen Gemengelage.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

①
 EINGEGANGEN
 17.2.2009
 Plan
 6029
 IV
 B-10 05.03.09



Der Erfinder des Dibas.
 Der erste Backofen der Welt
 mit versenkbarer Tür.



Es schreibt Ihnen:
 Dieter Tacke
 Tel. 0 71 44-303-210
 Fax 0 71 44-303-279
 dieter.tacke@wiesheu.de
 info@wiesheu.de

23. Februar 2009

WIESHEU Wolfen GmbH - IP Wolfen - Kekuléstraße 1 - 06766 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Oberbürgermeisterin
 Frau Petra Wust
 Postfach 1251
 06755 Bitterfeld-Wolfen

Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen,
 Nr.: 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Sehr geehrte Frau Wust,

die Wiesheu Wolfen GmbH ist seit 1991 am Standort ansässig und hat in den vergangenen Jahren eine ausgesprochen positive Entwicklung genommen. Diese wird sich auch zukünftig fortsetzen und weiter verstärken, was mit einem Ausbau des Standortes verbunden sein wird.

1 Nach Einsichtnahme des Entwurfs des Bebauungsplans erheben wir Einspruch gegen die vorliegende Planung in welchem die TG 10 und TG 11 als Kerngebiet ausgewiesen sind. Beim Ausweis als Kerngebiet haben wir mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Die bestehenden Grenzwerte für Lärmmissionen sind im Kerngebiet deutlich zu niedrig angesetzt, um uns ein Mindestmaß an Investitionssicherheit zu gewähren.

2 Weitere Bedenken ergeben sich aus einer möglichen Einschränkung der Straßen-Nutzung für den LKW-Lieferverkehr.

3 Wir bitten daher in den Bebauungsplan ein dauerhaftes Verbot jeglicher Nutzung zu Wohnzwecken in den TG 10 und TG 11 auszuweisen sowie den expliziten Ausschluss einer Bebauung mit Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, um nicht nur unseren derzeitigen Bestand zu wahren, sondern auch um unsere Investitionen langfristig gegen eine herannahende Bebauung zu schützen.

Freundlich grüßt Sie aus Wolfen

Dieter Tacke

Geschäftsführer

BACKÖFEN | KOMBI-DÄMPFER | SEMINARE | SERVICE | BAKE-OFF OVENS | COMBI STEAMERS | TRAINING | SERVICE

WIESHEU Wolfen GmbH Industriepark Wolfen Kekuléstraße 1 06766 Bitterfeld-Wolfen Germany	Phone +49 3494 635770 Fax +49 3494 635780 info@wiesheu.de www.wiesheu.de	Geschäftsführer Managing Director Dieter Tacke Volker Groos	Handelsregister Register of Company Stendal HRB-Nr. 10969 Certification DIN EN ISO 9001	SKK Bitterfeld (BLZ 800 537 22) 34 006 853 IBAN DE89 8005 3722 0034 0068 53 BIC-Code NOLADE 21 BTF
---	---	--	---	--

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **29**

Lfd. Nr. der Übersicht **33**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Hinsichtlich der Störanfälligkeit gegenüber Lärm sind Nutzungen in Kerngebieten gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ denen eines Gewerbegebietes gleichgestellt. Eine Prüfung zu errichtender Anlagen würde jedoch nach TA Lärm erfolgen, nach der für Kerngebiete die Immissionswerte um 5 dB niedriger liegen. Insofern ist zwar die städtebauliche Zonierung im Entwurf korrekt, in den Randbereichen ließen sich jedoch für die ansässigen Unternehmen mit der Ausweisung eines Kerngebietes östlich der Hauptstraße geringfügige Einschränkungen für Schallemissionen nicht ausschließen.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle eines Kerngebietes im 2. Entwurf gelten auch die jeweils höheren Werte der TA-Lärm.

Die Einschränkungen im Rahmen der im B-Plan vorgenommenen Kontingentierung ergeben sich aus den angrenzenden Nutzungen im Wohngebiet Guts-Muths-Straße mit zulässigen Immissionswerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Gewerbelärm. Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des B-Plans innerhalb einer Gemengelage gebotene Schallkontingentierung wäre eine Erweiterung am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich.

Bemerkungen:

Beschluss

ja



nein



Enthaltung



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **30**

Lfd. Nr. der Übersicht **33**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handelt. Zum 2. Entwurf wird die Schallprognose fortgeschrieben und die Begründung ergänzt.

Zu 2) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einschränkungen für die Straßennutzung ergeben sich nicht.

Zu 3) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) werden mit dem 2. Entwurf alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. *(siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)*

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen

Datum: 25.02.2009 Uhrzeit: 19:00
Vorname: Michael Name: Gäbler
Wohnort: Niedermöllern Nr. 35 Straße: 06628 Möllern

EINGEGANGEN 2. Feb. 2009
Plan
F. Nimm
03.03.09

für SYNTHON Chemicals GmbH & Co. KG
ChemiePark Bitterfeld Wolfen

Hiermit möchte ich (wir) folgende Anregungen zum o.g. Entwurf äußern: (stichpunktartige Auflistung ist ausreichend)

Areal A
Werkstattstr. 10 06766 Wolfen
03494-63 69 00 03494-63 69 69

- Ich erhebe Einspruch gegen die Zulassung von:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke
- sonstige Wohnungen
- insbesondere keine Wohnbebauung jeglicher Art

Begründung: Erweiterungen u. Ausbau der chemischen Produktion auf meinem Grundstück wird auf Grund der Abstandsregelung stark erschwert bzw. unmöglich gemacht. Damit in Zukunft kein Wertverlust für ein Chemieunternehmen in Nachbarschaft zum Kerngebiet möglich.

U. Gäbler
Unterschrift

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 31 Lfd. Nr. der Übersicht 34

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle bisherigen Kerngebiete östlich der Hauptstraße bzw. westlich der Straße am Casino als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung).

Störanfällige Nutzungen rücken nicht näher an den Betriebsstandort heran. Mit dem Filmmuseum, dem Kulturhaus sowie weiteren Bildungseinrichtungen sind neben den angrenzenden Wohngebieten bereits öffentliche Nutzungen vorhanden, die bei einer entsprechenden Antragstellung zu berücksichtigen sind.

Bisher wurde für eine Anlage am Standort keine BlmSch-Genehmigung erteilt. Die Entwicklung als Chemieunternehmen ist östlich der Filmstraße auch ohne Bebauungsplan nur bei Nachweis der Atypik möglich.

Bemerkungen:

Beschluss ja [] nein [] Enthaltung []

**Anregungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe-
und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen**

Bezeichnung 6.3.09

Datum: 20.02.09 Uhrzeit: 9.15

Vorname: Harald Name: Duffe

Wohnort: Wolfen Straße: Kunstzeilestr. 5
ORGANICA Feinchemie GmbH

Hiermit möchte ich (wir) folgende Anregungen zum o.g. Entwurf äußern:
(stichpunktartige Auflistung ist ausreichend)

Die Stammsuche der ORGANICA Feinchemie
GmbH geht mit gesonderten Schreiben an


Unterschrift

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **32** Lfd. Nr. der Übersicht **35**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

siehe folgende Seite

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

ORGANICA
Feinchemie GmbH Wolfen

③
109720
SEISPL
6008
10
08.10.05.05H. Neun

Feinchemikalien
Fotochemikalien
Pharma-Zwischenprodukte
Diagnostika
Naturwirkstoffe
Auftragssynthesen

ORGANICA Feinchemie GmbH Wolfen · PF 1337 · D-06756 Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
z.Hd. Herrn Hermann
OT Bitterfeld
Markt 7

06749 Bitterfeld-Wolfen

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Ihr Ansprechpartner	Durchwahl	Datum
		H. Duffe	03494/636582	20.02.2009

Bebauungsplan 1/2008 "Gewerbe- und Kerngebiet östlich Filmstraße"

Sehr geehrter Herr Hermann,

aus dem Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 1 entnehmen wir die Information zu o.g. Bebauungsplan. Wir haben deshalb am 20.02.2009 in diesen Einsicht genommen. Dieser Bebauungsplan tangiert unseren Betrieb, die Fa. ORGANICA Feinchemie GmbH Wolfen. Wir sind seit 1995 im Areal A des Chemiepark Bitterfeld-Wolfen ansässig. Unsere Betriebsgelände befindet sich westlich der Kunstseidestraße. Unsere nördliche Grenze ist die Andresenstraße, südlich ist es die Sensientstraße. Aus diesem Grund weisen wir Sie darauf hin, dass wir der BImmschV unterliegen. Wir sind Stöfallbetrieb mit der Option der erweiterten Pflichten. Durch den Abstandserlaß werden die Flächen östlich der Filmstraße erfasst. Wir bitten Sie dies, in o.g. Bebauungsplan zu berücksichtigen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bodo Schulze

ORGANICA
Feinchemie GmbH Wolfen

Kontaktzentr. 5 D-06756 Wolfen E-Mail: bs@organica.de http://www.organica.de
Telefon: 03494 / 63-6215 Marketing: 03494 / 63-6389 Technk: 03494 / 63-6985 Telefax: 03494 / 63-6165
HypoVereinsbank Filiale Dessau BLZ 800 200 87 SWIFF: HYVE DE 3304 0310 0001 0001 0001 0001
EUR Kto.-Nr. 3600 103 155 IBAN DE70 8002 0087 3600 1031 55 USD Kto.-Nr. 869436593
Eintragung: Amtsgericht Stendal HRB 13204 Geschäftsführer: Dr. Bodo Schulze
UStIdNr.: VAT REG NO DE 811822662

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **33** Lfd. Nr. der Übersicht **35**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)

Störanfällige Nutzungen rücken nicht näher an den Betriebsstandort heran. Mit dem Filmmuseum, dem Kulturhaus sowie weiteren Bildungseinrichtungen sind neben den angrenzenden Wohngebieten bereits öffentliche Nutzungen vorhanden, die bei einer entsprechenden Antragstellung zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück der Fa. ORGANICA im rechtskräftigen B-Plan 07/91 als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, für Neuansiedlungen werden Anlagen nach Abstandsklasse I-III des Abstandserlasses ausgeschlossen. Diese regeln den Abstand zu Wohnbebauung in Wohn- aber auch Misch- bzw. Kerngebieten. (Als solche wurden die angrenzenden Flächen im FNP bisher jedoch ausgewiesen.)

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

④

TGZ. Bitterfeld-Wolfen GmbH, Andresenstraße 1a, 06766 Wolfen
Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust
Reudener Str. 70 – 72
06766 Bitterfeld-Wolfen

5000 08			
11/130	24.2.09	Nr. 480	
TKZ	GB II		
FB	GB IV		FB 60
FS 14			

1089500
SEISPL
Wolfen, 20.02.2009

Einspruch gegen den ausliegenden B-Plan zum Eingangsbereich des Areal A

Sehr geehrte Frau Wust,
Sehr geehrte Damen und Herren,

der ausliegende B-Plan, der das „Eingangsbereich“ des Areal A betrifft, sieht Einstufungen von Flächen vor, die die Nutzung der Grundstücke westlich der Filmstraße beeinflussen könnten. Das TGZ-Grundstück Kunstseidestraße 6 wäre dann unmittelbar betroffen. Der derzeit noch gültige B-Plan lässt auf diesem Grundstück „Bimsch-Anlagen“ zu (Anlagen, die einer entsprechenden Genehmigung bedürfen). Die Firma Dracosa AG betreibt derzeit solch eine Anlage. Weitere Unternehmen sind zukünftig zur Antragstellung veranlasst. Einschränkungen der Genehmigungsfähigkeit würden die Existenz der Unternehmen im TGZ gefährden, die Ansiedlung von Technologieunternehmen nahezu unmöglich machen und somit auch die Existenz des TGZ gefährden. Falls meine Befürchtungen unzutreffend sind, bitte ich ebenfalls um eine schriftliche Erklärung, um diese den TGZ-Unternehmen vorlegen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Kurt Lausch
Kurt Lausch
Geschäftsführer



Kreissparkasse Bitterfeld: Deutsche Kreditbank AG: Handelsregister: Steuernummer:
BLZ 800 537 22 BLZ 120 300 00 HRB 12929 Ust. IdNr. 157171581
Kto. 37 280 188 Kto. 192 768 15 Amtsgericht Stendal Steuer-Nr. 113/105/04868

Geschäftsführer:
Dipl.-Ingenieur
Kurt Lausch

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **34** Lfd. Nr. der Übersicht **36**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)

Störanfällige Nutzungen rücken nicht näher an den Betriebsstandort heran. Mit dem Filmmuseum, dem Kulturhaus sowie weiteren Bildungseinrichtungen sind neben den angrenzenden Wohngebieten bereits öffentliche Nutzungen vorhanden, die bei einer entsprechenden Antragstellung zu berücksichtigen sind.

Das Grundstück des TGZ im rechtskräftigen B-Plan 08/91 wird als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, für Neuansiedlungen werden Anlagen nach Abstandsklasse I-IV des Abstandserlasses ausgeschlossen. Diese regeln den Abstand zu Wohnbebauung in Wohngebieten aber auch Misch- bzw. Kerngebieten. (Als solche wurden die angrenzenden Flächen im FNP bisher jedoch ausgewiesen.)

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung



MABA SPEZIALMASCHINEN GmbH

(5)

MABA SPEZIALMASCHINEN GmbH • OT Wolfen • CP Areal A
Heilmholtzstraße 117 • 06766 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Leiter Geschäftsbereich Stadtentwicklung
und Bauwesen
Herr Hermann
OT Wolfen
Reudener Str. 70-72

06766 Bitterfeld-Wolfen

Schweißfachbetrieb nach
DIN EN 725-3
Schweißaufsicht nach DIN EN 719
Hersteller nach AD Merkblatt H90/TRR 100



Fachbetrieb nach
§ 19 / WHG

5878
10

EINGETRAGEN
28. Feb. 2009
Erl. SEISIK

Bitterfeld-Wolfen, 23.02.2009

**Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Ortsteil Wolfen, Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“**

Sehr geehrter Herr Hermann,

- 1 die Umsetzung des vorliegenden Entwurfes würde gravierende Auswirkungen auf die zukünftige Tätigkeit unseres Unternehmens haben, wenn die Gesamtheit aller Emissionen, wie von Ihnen festgelegt, herangezogen wird. Bitte setzen Sie in Ihre Planung ein Mischgebiet statt eines Kerngebietes an, da sonst den wirtschaftlichen Interessen der Unternehmen vor Ort nicht Rechnung getragen wird.
- 2 Hinzukommend möchte ich nochmals erwähnen, dass wir von Anbeginn ein gestandenes Industriegebiet waren.

Mit freundlichen Grüßen

MABA Spezialmaschinen GmbH

I. Weinhold
Geschäftsführerin

■ Geschäftsführer
Ingrid Weinhold
Reg.-Nr.
Amtsgericht Stendal
HRB 10783
Umsatzsteuer-Ident-Nr.
DE139740495

■ Telefon
(0 34 94) 65 18-0
Telefax
(0 34 94) 65 16 30

■ E-mail
info@maba-spezialmaschinen.de
Homepage
www.maba-spezialmaschinen.de

■ Banken
Commerzbank Dessau
(BLZ 810 400 00) 509 500 500

Kreissparkasse Bitterfeld
(BLZ 800 537 22) 37 280 209

Deutsche Bank
Privat- u. Geschäftskunden AG Bitterfeld
(BLZ 860 700 24) 800 222 200

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **35**

Lfd. Nr. der Übersicht **37**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Die Einschränkungen im Rahmen der im B-Plan vorgenommenen Kontingentierung ergeben sich aus den angrenzenden Nutzungen im Wohngebiet Guts-Muths-Straße mit zulässigen Immissionswerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Gewerbelärm. Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des B-Plans innerhalb einer Gemengelage gebotene Schallkontingentierung wäre eine Erweiterung am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handeln kann.

Eine Festsetzung als Mischgebiet für die Teilgebiete 10 und 11 würde keine Alternative zur Festsetzung eines Kerngebietes darstellen, da in einem Mischgebiet die Wohnnutzung als Hauptfunktion nicht ausgeschlossen werden kann, und damit die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen in der Tat erheblich eingeschränkt werden würde.

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **36**

Lfd. Nr. der Übersicht **37**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

(Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Für neue Ansiedlungen besteht damit auch nur der in einem Gewerbegebiet geltende Schutzanspruch.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die für den Betrieb festgesetzten Flächenschallkontingente bereits wesentlich über den innerhalb eines Gewerbegebietes üblichen liegen. Die Schallkontingentierung wird mit dem 2. Entwurf fortgeschrieben und die Begründung diesbezüglich ergänzt.

Zu 2) Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Bereits im 1994 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen/ Gemeinde Thalheim wird die Fläche nördlich der Industriestraße und östlich der Filmstraße – zu dem auch der Standort MABA gehört - als gemischte Baufläche bzw. weiter östlich als Kerngebiet dargestellt, das übrige Gebiet als gewerbliche Baufläche und erst der unmittelbare Werkskern als Industriegebiet. Auch insofern ist für das Plangebiet keinen Status als Industriegebiet herzuleiten.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung



Bitte eigenständig
Kü mit
OB

PräzisionsGalvanik

ibH R Wolfen

Präzisionsgalvanik GmbH Wolfen - ChemiePark - Areal A
Hauptstraße, Geb. 529/533 - 06766 Bitterfeld-Wolfen - OT Wolfen

Präzisionsgalvanik GmbH Wolfen
ChemiePark - Areal A
Hauptstraße, Geb. 529/533
06766 Bitterfeld-Wolfen - OT Wolfen
Tel.: 03494/63 76 62
Fax: 03494/63 60 05
E-Mail: info@prezisionsgalvanik.de
Internet: www.prezisionsgalvanik.de

Einwurfeinschreiben

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Oberbürgermeisterin,
Postfach 12 51

Büro OB	EG	Nr. 478
5497	GB I	FB 11/30
IKZ	GB II	
PR	GB III	
GSB	GB IV	FB 80
FB 14		

06755 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld-Wolfen, 18.02.2009



Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen,
Ortsteil Wolfen, Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Sehr geehrte Frau Wust,

mit dem Schreiben der Stadtverwaltung vom 12.01.2009 an die Industrie und Handelskammer Halle/Dessau-Roßlau, Geschäftsstelle Bitterfeld, wurde gebeten, Vorschläge zu o. g. Entwurf des Bebauungsplanes mitzuteilen.

Ausgehend von einer Besprechung der Industrie und Handelskammer mit betroffenen Firmen nehmen wir zunächst wie folgt Stellung:

1. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist vorgesehen, den Bereich, in dem unsere Firma liegt, als Gewerbegebiet auszuweisen. Das ist eine wesentlichen Einschränkung gegenüber dem derzeitigen Stand der Einordnung als Industriegebiet. Dies sollte, da es zu wesentlichen Einschränkungen für eine mögliche weitere Entwicklung unserer Firma und für die Schaffung von Arbeitsplätzen führen kann, keinesfalls erfolgen. In diesem Zusammenhang ist es u. E. auch bedenklich, dass der Bereich östlich der Hauptstraße - also direkt gegenüber unserer Produktionsstätte - generell als Stadtzentrum (d. h. Wohngebiet) eingeordnet werden soll.
2. Hinsichtlich einer möglichen Lärmbelästigung ist es erforderlich, die weitere Nutzung der Straßen für den LKW-Lieferbetrieb sowie für den Betrieb der Abluftanlagen klar zu definieren.

Mit freundlichen Grüßen

Präzisionsgalvanik GmbH Wolfen

Karlheinz Zuleeg
Geschäftsführer

Geschäftsführer: Christine Ebert Andreas Zuleeg Karlheinz Zuleeg	Handelsregister: Amtsgericht Stendal HRB 11533	Bankverbindung: Dresdner Bank Dessau BLZ: 800 800 00 Kto.-Nr.: 07 003 572 00	Kreissparkasse Bitterfeld BLZ: 800 537 22 Kto.-Nr.: 34 160 703	Commerzbank Dessau BLZ: 810 400 00 Kto.-Nr.: 50 211 00
---	--	---	--	--

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1/2008

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **37**

Lfd. Nr. der Übersicht **38**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Bereits im 1994 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen/Gemeinde Thalheim wird die Fläche nördlich der Industriestraße und östlich der Filmstraße als gemischte Baufläche dargestellt, das übrige Plangebiet einschließlich der Fläche unmittelbar westlich der Filmstraße als gewerbliche Baufläche und erst der unmittelbare Werkskern als Industriegebiet. Entsprechend wurde auch die zulässige Nutzungsart in den rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplänen westlich der Filmstraße gestaffelt.

In den Sanierungszielen wird südlich der Industriestraße auf die Entwicklung nicht störender gewerblich orientierter Nutzungen abgestellt.

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **38**

Lfd. Nr. der Übersicht **38**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 2) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Die Straßen im Plangebiet sind als Verkehrsfläche dargestellt, Einschränkungen ergeben sich aus den Festsetzungen nicht.

Zur Herstellung der Infrastruktur und Wiedernutzbarmachung von Industrieflächen im Areal A bestehen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt, der CPG und der ISG, die auch für das Sanierungsgebiet relevante Regelungen treffen.

Hinsichtlich der möglichen Lärmbelastungen an den Immissionspunkten wird der vom Fahrzeugverkehr auf den Straßen ausgehende Schall getrennt vom Gewerbelärm betrachtet.

Der Werksverkehr innerhalb der Grundstücke sowie die Lüftungsanlagen etc. werden mit den festgesetzten Flächenschallpegeln erfasst.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung



1) PL 2) Wov 6) BZ an SB Planung Wlb. 24.02.08
 Den Nagel auf den Kopf treffen geht nur gemeinsam

Abwassertechn. Beratungs- und Servicebüro Steding

Fachbetrieb nach WHG § 19 I

Besuchen Sie uns auch im Internet unter: www.abs-steding.de

24 FEB. 2009 / 182 Ka

EINSPRUCH / SELSP

03.03.09

F. Neuw

80

gegen den Bebauungsplan Nr. 1/2008 der Stadt Bitterfeld-Wolfen „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Als Eigentümer eines Grundstückes im Flur 22, Flurstück 195 im Planungsgebiet (TG 9), auf dem sich ein Büro- und Lagergebäude mit Werkstatt, eine genehmigte Technikumsanlage zur mechanischen Reinigung von Altlauge und eine Containerwaschanlage befinden erheben wir, das Abwassertechnische Beratungs- und Service Büro Steding (ABS Steding), Einspruch zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. 1/2008 der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus folgenden Gründen zu den genannten Punkten:

1

ABS Steding beabsichtigt noch in 2009 den Baubeginn einer Anlage zur mechanischen Reinigung von Altlaugen mit einer Jahreskapazität von 5.000 t.

Für diese Anlage liegt eine Genehmigung nach BImSchG vor. Diese Genehmigung beruht darauf, dass sich der Standort innerhalb eines in Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet und deshalb der § 34 BauGB heranzuziehen war und die Anlage aufgrund seiner Arbeitsweise und seines Störgrades atypisch eingestuft wurde.

Das Einvernehmen der Stadt wurde mit Schreiben vom 26.10.2006 erteilt. Der Bau- und Vergabeausschuß der Stadt erteilte mit Beschlufsnummer 66/2006 vom 25.10.2006 der nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz beantragten teilweisen Nutzungsänderung des Gebäudes 559 im P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen, Areal A, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB. Sanierungsrechtlich standen seitens der Stadt keine Bedenken. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144, 145 BauGB wurde am 17.11.2006 erteilt.

ABS Steding beabsichtigt in der Prognoseplanung die Erweiterung der Anlage auf 10.000 t/a.

Im Bebauungsplan Nr. 1/2008 beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Einstufung des TG 11 als Kerngebiet, in dem ausdrücklich „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ zugelassen sind und dieses TG 11 nur durch die Hauptstraße von unserem Grundstück getrennt ist, sehen wir eine Gefährdung in der weiteren Entwicklung unseres Unternehmens, denn das TG 11 ist ebenso wie alle Kerngebiete in die Kontingentierung des flächenbezogenen Schallleistungspegel einbezogen. Es ist deshalb zu befürchten, dass durch diese Kontingentierung einer möglichen Erweiterung unserer Anlagen durch die Stadt nicht statt gegeben wird.

Im Bebauungsplan Nr. 1/2008 beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die im Besitz der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH befindlichen Straßen in städtisches Eigentum zu übertragen und öffentlich zu widmen.

Als Chemikalienhändler schlägt ABS Steding zur Zeit etwa 7.000 t Chemikalien, zum größten Teil Gefahrgüter, im Jahr um. Diese Menge hat sich in den letzten 5 Jahren verdoppelt. Durch die Aufarbeitung der Altlauge (5.000 t) und der erwarteten Entwicklung sind in Zukunft mit ca. 15.000 t

Abwassertechn. Beratungs- und Servicebüro
 H. J. Steding
 Dipl. Chem.
 ChemiePark Bitterfeld – Wolfen, Areal A
 Wolfen
 Werkstattstraße, Geb. 559
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: (0 34 94) 63 60 31 oder 01 71 9 93 58 42
 Fax: (0 34 94) 63 60 30
www.abs-steding.de
 E-Mail: abs.steding@t-online.de
 Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
 Kontonummer: 33 00 64 60 / BLZ: 800 537 22
 Steuernr.: 113 277 01519 / ID-Nr.: DE 183 581 450

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **39**

Lfd. Nr. der Übersicht **39**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
 (Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Bei der Einschätzung nach § 34 wird in der BImSchG davon ausgegangen, dass das Umfeld als Gewerbegebiet zu charakterisieren ist. Die Anlageart ist Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV zuzurechnen und gehört damit in ein Industriegebiet. Aufgrund der geplanten Arbeitsweise wird sie jedoch von der genehmigenden Behörde als atypisch eingeschätzt und am Standort zugelassen.

Die Einschränkungen im Rahmen der im B-Plan vorgenommenen Kontingentierung ergeben sich aus den angrenzenden Nutzungen im Wohngebiet Guts-Muths-Straße mit zulässigen Immissionswerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Gewerbelärm. Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des B-Plans innerhalb einer Gemengelage gebotene Schallkontingentierung wäre eine Erweiterung am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handelt.

Mit der Festsetzung der Straßenkorridore im Bebauungsplan ergeben sich keine

Bemerkungen:

Beschluss

ja



nein



Enthaltung





Den Nagel auf den Kopf treffen geht nur gemeinsam

Abwassertechn. Beratungs- und Servicebüro Steding
Fachbetrieb nach WHG § 19 I

Besuchen Sie uns auch im Internet unter: www.abs-steding.de

1

zu rechnen. Durch eventuelle, durch die Nutzung des TG 11 als Kerngebiet hervorgerufene Verkehrseinschränkungen (z.B. Sperrung für Gefahrguttransport) sieht sich ABS Steding in seiner Arbeit und eventuellen Weiterentwicklung gefährdet.

Wir fordern zur Behebung dieser Problematik folgendes:

Durch die von der Stadt Bitterfeld-Wolfen geplante und angestrebte Nutzung des TG 11 als Kerngebiet und der von uns angestrebter Entwicklung von ABS Steding sehen wir die Entstehung einer Konfliktsituation.

2

Um Konfliktsituationen an der Schnittstelle Hauptstraße zu vermeiden, sollten entweder im TG 11 Einschränkungen in der Zulässigkeit (soziale Zwecke, Beherbergungsgewerbe) getroffen oder der südliche Teil des TG 11 als Grünfläche ausgewiesen werden.

Abwassertechnisches Beratungs-
und Servicebüro Steding
ChemiePark Bitterfeld-Wolfen, Areal A
Werkstattstraße, Geb. 559, 06766 Wolfen
Tel.: 03494 / 63 60 31; Fax ... / 63 60 30

Wolfen, den 24.02.2009

Abwassertechn. Beratungs- und Servicebüro
H. J. Steding
Dipl. Chem.
ChemiePark Bitterfeld – Wolfen, Areal A
Wolfen
Werkstattstraße, Geb. 559
06766 Bitterfeld-Wolfen

Telefon: (0 34 94) 63 60 31 oder 01 71 9 93 58 42
Fax: (0 34 94) 63 60 30
www.abs-steding.de
E-Mail: abs.steding@t-online.de
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
Kontonummer: 33 00 64 60 / BLZ: 800 537 22
Steuernr.: 113 277 01519 / ID-Nr.: DE 183 581 450

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **40**

Lfd. Nr. der Übersicht **39**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Einschränkungen für den Verkehr. Zur Herstellung der Infrastruktur und Wiedernutzbarmachung von Industrieflächen im Areal A bestehen vertragliche Regelungen zwischen der Stadt, der CPG und der ISG, die auch für das Sanierungsgebiet relevante Regelungen treffen.

Die Hauptanbindung an den überörtlichen Verkehr verläuft zudem über die Filmstraße nach Osten bzw. Süden zur Autobahn.

Zu 2) Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. Eine Ausweisung als Grünfläche ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar (*siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung*)

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung



Mitteldutsche Beratungsgesellschaft

MBG - Mitteldutsche Beratungsgesellschaft mbH • Hartzstraße 4 • 04129 Leipzig

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Geschäftsbereich IV

Markt 7

06749 Bitterfeld-Wolfen

Betr.: Chemiapark, Areal A, Gebäude 0564

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Eigenschaft als Berater der Firma Ferngal Rohrleitungen GmbH haben wir für diese Firma den Kauf einer Halle im Chemiapark Preiß-Daimler im Areal A in der Werkstattstr., Gebäude 0564, durchgeführt.

Hier sollen eine Produktion von Rohleitungssystemen mit ca. 40 Arbeitsplätzen und zehn Ausbildungsplätze entstehen. Dabei wurden und werden bis jetzt fast eine Million Euro investiert.

Auf dieser Grundlage benötigen wir eine Absicherung, dass die Umnutzung des Areals nicht zu einer Behinderung oder Einschränkung der Produktion führt.

Wir beabsichtigen Metallverarbeitung, wie Schweißen, Trennen, Bohren u.a. im Dreischichtsystem durchzuführen. Dabei kommt es auch zum Einsatz eines Gabelstaplers.

Wir bitten Sie, dieses Scheiben als Einspruch zu werten.

Mit freundlichen Grüßen !

MBG - Mitteldutsche Beratungsgesellschaft mbH
Hartzstraße 4
04129 Leipzig

Fon: 0341 / 60 90 860
Fax: 0341 / 60 90 861

www.mbg-leipzig.de

info@mbg-leipzig.de

Hartweg 18
09116 Chemnitz

Handelsregister:
AG Leipzig
HRB 23535

StNr. 232/118/05056

Geschäftsführer:
Dipl.-Kfm. Uwe Franke
Dipl.-Kfm. Heinz-Werner Schwipp
Karin Restorff

Sparkasse Leipzig

Sitz der Gesellschaft: Leipzig, Amtsgericht Leipzig HRB 23535

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **42** Lfd. Nr. der Übersicht **40**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Dem Hinweis wird in folgender Form stattgegeben:

Bei dem Standort handelt es sich um eine Gemengelage. Die Nutzungsmöglichkeiten für Unternehmen innerhalb des Areals A werden im Randbereich nicht auf Grund der vorliegenden Planung sondern aufgrund der seit langer Zeit angrenzenden Wohnsiedlung eingeschränkt.

Bei einer Planung von Anlagen müsste auch ohne Bebauungsplan nachgewiesen werden, dass die Richtwerte im Bereich der nächsten schutzbedürftigen Nutzung eingehalten werden. Eine flächenbezogene Schallkontingentierung im B-Plan ist gängige Praxis für Industrie- und Gewerbegebieten in kleinteiligen Gemengelagen.

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

WPS 03	SS	FB 1/30
WPS 04	SS	FB 1/30
WPS 05	SS	FB 1/30
WPS 06	SS	FB 1/30
WPS 07	SS	FB 1/30
WPS 08	SS	FB 1/30
WPS 09	SS	FB 1/30
WPS 10	SS	FB 1/30
WPS 11	SS	FB 1/30
WPS 12	SS	FB 1/30
WPS 13	SS	FB 1/30
WPS 14	SS	FB 1/30
WPS 15	SS	FB 1/30
WPS 16	SS	FB 1/30
WPS 17	SS	FB 1/30
WPS 18	SS	FB 1/30
WPS 19	SS	FB 1/30
WPS 20	SS	FB 1/30
WPS 21	SS	FB 1/30
WPS 22	SS	FB 1/30
WPS 23	SS	FB 1/30
WPS 24	SS	FB 1/30
WPS 25	SS	FB 1/30
WPS 26	SS	FB 1/30
WPS 27	SS	FB 1/30
WPS 28	SS	FB 1/30
WPS 29	SS	FB 1/30
WPS 30	SS	FB 1/30

Sensient Imaging Technologies GmbH
 ChemiePark Bitterfeld-Wolfen - Areal A · Sensientstraße 3 · 06766 Bitterfeld-Wolfen

Verwaltungsgemeinschaft Bitterfeld-Wolfen
 Stadt Bitterfeld-Wolfen
 OT Wolfen
 Oberbürgermeister Frau Wust
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Sensient Imaging Technologies GmbH
 ChemiePark Bitterfeld-Wolfen, Areal A
 Sensientstraße 3
 06766 Bitterfeld-Wolfen
 Tel. +49 (0) 34 94-63 69 63
 Fax +49 (0) 34 94-63 69 06
 www.syste@sensient.com
 vit.sales@eu.sensient-tech.com

Handwritten signature and date: SEISPL H. N... 27.02.09

Ihre Zeichen Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen RS Datum 27. Februar 2009

Sehr geehrte Frau Wust,

entgegen unserem Kommentar anlässlich der Einsichtnahme in die öffentliche Bekanntmachung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen nach § 3, Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) am 27. Januar 2009 legen wir hiermit Einspruch ein.

Mit freundlichen Grüßen
 Dr. Olaf Gelsen
 Geschäftsführer

Bankverbindungen
 Deutsche Bank Berlin BLZ 100 700 00 Konto-Nr. 069 273 100 IBAN DE42 1007 0000 0069 2731 00 SWIFT-BIC DEUT DE 33
 Registergericht: Amtsgericht Stendal · HRB 11119 · St.-Nr. 71/590/08163 · Ust.-Id.-Nr./VAT-Reg. DE 139740698 · Gerichtsort: Bitterfeld-Wolfen
 Geschäftsführer: Dr. Olaf Gelsen

Stadt Bitterfeld-Wolfen **Bebauungsplan Nr. 1/2008**
Entwurf **„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“**

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **43** Lfd. Nr. der Übersicht **41**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

siehe folgende Seite

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

**Anregungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe-
und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen**

Datum: 27.01.2009 Uhrzeit: 10:00 Uhr
Vorname: Olaf Name: Dr. Erdmann
Wohnort: Obertaal Straße: Severusstraße

Hiermit möchte ich (wir) folgende Anregungen zum o.g. Entwurf äußern:
(stichpunktartige Auflistung ist ausreichend)

Als angrenzender Anlieger begrüße
ich die effektive Verkleinerung
des Kerngebietes des Gewerbegebietes
nicht.
Wir teilen die Bedenken der betroffenen
Kleinstunternehmen, z.B. über eine
Synthese, die erhebliche Schwierigkeiten
bei ihrer zukünftigen Unternehmens-
entscheidung erwarten.
Da wir mit diesen Unternehmen z.T.
eine Zusammenarbeit pflegen, bedürfen
wir negativer Effekte auch für unser
Geschäft.


Unterschrift

Severusstraße 100/101
Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **44** Lfd. Nr. der Übersicht **41**Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
(öffentliche Auslegungen)Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Die vorliegende Planung stellt keine Verkleinerung des Werkskerns dar. Bereits im 1994 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen/ Gemeinde Thalheim wird die Fläche nördlich der Industriestraße und östlich der Filmstraße als gemischte Baufläche bzw. weiter östlich als Kerngebiet dargestellt, das übrige Gebiet als gewerbliche Baufläche und erst der unmittelbare Werkskern als Industriegebiet. Entsprechend wurde auch die zulässige Nutzungsart in den rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplänen westlich der Filmstraße gestaffelt.

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. (siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

**Anregungen zum Entwurf des
Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe-
und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der
Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen**

Datum: 15.02.08 Uhrzeit: 9:30
Vorname: Silvio Name: Dotter
Wohnort: Wolfen Straße: Andreasstraße
IP1 Gebiet Area B

Hiermit möchte ich (wir) folgende Anregungen zum o.g. Entwurf äußern:
(stichpunktartige Auflistung ist ausreichend)

-> Stellungnahme des IP1 Gebiet aufgef. mit separaten
Anschriften


Unterschrift

Stadt Bitterfeld-Wolfen **Bebauungsplan Nr. 1/2008**
Entwurf **„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“**

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **45** Lfd. Nr. der Übersicht **45**

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

Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)

Vorschlag für die Beschlussfassung:

siehe folgende Seite

Bemerkungen:

Beschluss ja nein Enthaltung

6

Infrastrukturgesellschaft Bitterfeld-Wolfen mbH

Bitterfeld-Wolfen		167205		Nr. 52	
KB I	GB II	FB 11/30			
FR	GB III				
GBB	GB IV	FB 30			
75 14		Geschäftssitz:			

ISG Bitterfeld-Wolfen mbH, Postfach 1346, 06733 Bitterfeld-Wolfen

Stadt Bitterfeld - Wolfen
Oberbürgermeisterin Frau Wust
Ortsteil Wolfen
Reudener Str. 70 - 72

06766 Bitterfeld - Wolfen

Infrastrukturgesellschaft
Bitterfeld-Wolfen mbH
OT Bitterfeld
ChemieParkstraße 7
06749 Bitterfeld-Wolfen

unseres Zeichens
bra 19. Februar 2009

Erschließung ChemiePark Bitterfeld-Wolfen

hier: Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen,
Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Sehr geehrte Frau Wust,

die Infrastrukturgesellschaft Bitterfeld – Wolfen mbH (ISG) hat im Zuge der öffentlichen Auslegung Kenntnis erlangt zu dem o.g. Entwurf des Bebauungsplanes.

Wir möchten darauf hinweisen, dass in diesem Bereich Infrastrukturmaßnahmen zur Erschließung des ChemieParkes Bitterfeld –Wolfen durchgeführt wurden, finanziert über GA-Fördermittel. Der Umfang der hergestellten Infrastrukturanlagen wurde im städtebaulichen Vertrag zwischen der ISG, der Stadt Wolfen und der ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH vom 04.04.2001 bestimmt.

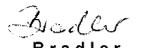
Grundlage des Vertrages sind der Förderantrag der ISG vom 11.12.1998 und der Zuwendungsbescheid der Investitionsbank vom 22.09.1999. Im Zuwendungsbescheid ist der Zweckbindungszeitraum für die eingesetzten Fördermittel auf zehn Jahre festgeschrieben. Er beginnt mit dem Ende des Investitionszeitraumes (31.08.2007). Die Einhaltung der Zweckbindung und die zweckentsprechende Nutzung sind somit nach dem 31.08.2017 nachzuweisen.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sollten die entsprechenden Festlegungen des Zuwendungsbescheides nicht unbedacht bleiben und bei der Aufstellung des genannten Bebauungsplanes beachtet werden sowie gegebenenfalls in Verträgen, zur Vermeidung von Fördermittelrückforderungen, Berücksichtigung finden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Michael Polk
Geschäftsführer


Silvia Bradler
Geschäftsführerin

Geschäftsführung:
Dr. Michael Polk
Silvia Bradler

Telefon:
(03493) 7 73 11
Telefax:
(03493) 7 73 15

e-Mail:
isg-btf-wolfen@tpnet.de

Handelsregister:
HRB 15190/Amtsgericht Stendal
Steuer-Nr.:
113/105/12461
Ust-Id-Nr.:
DE196377351

Bankverbindung:
Kreissparkasse Anhalt-Bitterfeld
BLZ: 800 537 22
Kto.: 39 006 930

Aufsichtsratsvorsitzender:
Veit Wolpert

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **46**

Lfd. Nr. der Übersicht **45**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die im Städtebaulichen Vertrag zur Herstellung der Infrastruktur und der Wiedernutzbar-machung von Industrieflächen im Areal A getroffenen Vereinbarungen werden mit den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanung nicht in Frage gestellt.

Die im Rahmen der Maßnahmen im Sanierungsgebiet hergestellten Verkehrsflächen einschließlich der Randbereiche sind im Bebauungsplan als Straßenkorridore festgesetzt, ebenso wurden ggf. ergänzende Leitungskorridore berücksichtigt.

Die Zuwendungsbescheide liegen nicht vor, es sind jedoch keine Sachverhalte bekannt, die den getroffenen Vereinbarungen widersprechen würden.

Diesbezüglich gab es weder vom PD ChemiePark noch vom Sanierungsträger Hinweise oder Einwände.

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen
08.02.09

Datum: 25.02.09 Uhrzeit: _____

Vorname: Axel Name: Dr. Köny

Wohnort: Audreusstr 1a Straße: Wolfen, I WATEC GmbH

Hiermit möchte ich (wir) folgende Anregungen zum o.g. Entwurf äußern: (stichpunktartige Auflistung ist ausreichend)

- Welcher Bebauungsplan gilt für das weitere Areal?

Köny
Unterschrift

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens 47 Lfd. Nr. der Übersicht 46

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Für das weitere Areal A liegen flächendeckend folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

OT Wolfen

- B-Plan Nr. 06/91 Areal A ChemiePark (3. Änderung)
- B-Plan Nr. 07/91 Areal A ChemiePark (2. Änderung)
- B-Plan Nr. 08/91 Areal A ChemiePark

OT Greppin

- B-Plan Nr. 3 und 3 Industriepark Wolfen-Thalheim, (1. Änderung)

OT Thalheim

- B-Plan Nr. 1.3 Industriepark Wolfen-Thalheim, (3. Änderung)

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Büro GB		
Empfänger Nr.	323	Nr. 552
Büro C.B.	GB I	FB 1130
JK2	GB II	
FR	GB III	
GSS	GB IV	FB 60
FB 14		

Sterff GmbH

Bahnweg 3
97320 Mainstockheim

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Oberbürgermeisterin
Frau Petra Wust
Postfach 1251
D-06755 Bitterfeld-Wolfen

12.31.09
SE/SR
25.2.2009

Entwurf des Bebauungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, Nr.: 01/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Sehr geehrte Frau Wust,

als Eigentümer des Grundstückes in der Kekulestr. 1 in Wolfen, sind wir sehr daran interessiert, dass die seit 1991 auf diesem Grundstück ansässige Wiesheu Wolfen GmbH ihre bisherige positive Entwicklung auch zukünftig fortsetzen und weiter verstärken kann. Wir gehen davon aus, dass dies mit einem Ausbau des Standortes verbunden sein wird.

1 Nach Einsichtnahme des Entwurfs des Bebauungsplans erheben wir Einspruch gegen die vorliegende Planung in welchem die TG 10 und TG 11 als Kerngebiet ausgewiesen sind. Beim Ausweis als Kerngebiet haben wir mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Die bestehenden Grenzwerte für Lärmemissionen sind im Kerngebiet deutlich zu niedrig angesetzt, um ein Mindestmaß an Investitionssicherheit zu gewähren.

Weitere Bedenken ergeben sich aus einer möglichen Einschränkung der Straßen-Nutzung für den LKW-Lieferverkehr.

2 Wir bitten daher in den Bebauungsplan ein dauerhaftes Verbot jeglicher Nutzung zu Wohnzwecken in den TG 10 und TG 11 auszuweisen sowie den expliziten Ausschluss einer Bebauung mit Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, um nicht nur den derzeitigen Bestand zu wahren, sondern auch um unsere und die Investitionen der Wiesheu Wolfen GmbH langfristig gegen eine herannahende Bebauung zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen

Sterff GmbH

Gerda Egger
Gerda Egger

Sterff GmbH
Bahnweg 3
D-97320 Mainstockheim
UID Nr. DE200150492

Bankverbindung
Castellbank Würzburg
Konto-Nr. 7890
BLZ 790 300 01

Registergericht
Amtsgericht Würzburg
HRB 7725
Steuer-Nr. 257/139/30108

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **48** Lfd. Nr. der Übersicht **47**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

Zu 1) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Die Einschränkungen im Rahmen der im B-Plan vorgenommenen Kontingentierung ergeben sich jedoch aus den angrenzenden Nutzungen im Wohngebiet Guts-Muths-Straße mit zulässigen Immissionswerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Gewerbelärm. Das heißt, auch ohne die für mit Aufstellung des B-Plans innerhalb einer Gemengelage gebotene Schallkontingentierung wäre eine Erweiterung am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handelt.

Die im B-Plan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf Lärmemissionen/ m² und nicht auf die zulässigen Immissionswerte innerhalb des Gebietes. Die Begründung zu diesem Punkt wird im 2. Entwurf ergänzt.

Mit der Festsetzung der Straßenkorridore im Bebauungsplan ergeben sich keine Einschränkungen für den Verkehr. Zur Herstellung der Infrastruktur und Wieder-

Bemerkungen:

Beschluss

ja



nein



Enthaltung



Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 1/2008

Entwurf

„Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens **49**

Lfd. Nr. der Übersicht **47**

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



Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
(Trägerbeteiligung)



Vorschlag für die Beschlussfassung:

nutzbarmachung von Industrieflächen im Areal A bestehen vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt, der CPG und der ISG, die auch für das Sanierungsgebiet relevante Regelungen treffen.

Die Hauptanbindung an den überörtlichen Verkehr verläuft zudem über die Filmstraße nach Osten bzw. Süden zur Autobahn.

Zu 2) Den Hinweisen wird in folgender Form stattgegeben:

Mit dem 2. Entwurf werden aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (Ausschluss freier Wohnnutzungen und strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) alle Kerngebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Ggf. schutzbedürftige Nutzungen werden, mit dem Schutzanspruch, den sie innerhalb eines Gewerbegebietes genießen, zugelassen. *(siehe dazu auch Anlage 1 zur Abwägung)*

Bemerkungen:

Beschluss

ja

nein

Enthaltung

Anlage 1 zur Abwägung

Mit der Zielstellung, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur aber auch Handelsbetriebe anzusiedeln, wurden im 1. Entwurf des Bebauungsplanes die Teilgebiete unmittelbar westlich der Straße am Casino sowie östlich der Hauptstraße als Kerngebiet festgesetzt. Am zentralen Hauptzugang der ehem. Filmfabrik sowie in unmittelbarer Anbindung an Kulturhaus, Bibliothek und Casino sollte u.a. der Hauptsitz der Stadtverwaltung bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen des Stadumbaus wurde der Campus-Gedanke weiter entwickelt, in diesem Bereich einen zentralen Ort des Gemeinwesens zu schaffen, der im Zusammenwirken von Bildungsträgern, Wirtschaft und Politik die hervorragenden Potentiale am Standort nutzen soll (so z. B. im Rahmen industrieller und anwendungsnaher Forschung).

Für die Flächen zwischen Filmstraße und Hauptstraße besteht das Planungsziel in der Sicherung der ansässigen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklung, soweit bereits im Umfeld vorhandene Nutzungen dies zulassen.

Innerhalb der Kerngebiete waren daher freie Wohnnutzungen ausgeschlossen. Weiterhin wurde der Störgrad für die „sonstigen Gewerbebetriebe“ in Nachbarschaft der Wasserturmsiedlung bereits auf den innerhalb von Mischgebieten zulässigen eingeschränkt.

Um zu einer sachgerechten Abwägung der von den ansässigen Betrieben gegen ein „Heranrücken“ störepfindlicher Nutzungen vorgebrachten Einwände zu gelangen, wurde die Lärmsituation im Bereich der Hauptstraße vertiefend untersucht.

Liegen die zu erwartenden Immissionen in den (bisherigen) Kerngebieten nicht deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete/Gewerbegebiete, ergeben sich für die Abwägung keine Bedenken für die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese Anlagen sind im Hinblick auf Lärmimmissionen ggf. schutzbedürftig. Insbesondere, wenn sich in den Anlagen Menschen auch nachts aufhalten, sie also einen wohnähnlichen Charakter haben, könnten in der Gemengelage-situation unverträgliche Nutzungskonflikte entstehen.

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Ordnungsgeber diese Nutzungen in einem Kerngebiet allgemein zulässt, in dem nicht unerhebliche Lärmbelastungen durch Verkehrslärm und andere kerngebietstypische Geräusche hinzunehmen sind. Nach der für die städtebauliche Planung einschlägigen DIN 18005 sind die Kerngebiete hinsichtlich der zulässigen Emissionen und Immissionen mit den Orientierungswerten von 65/50 dB(A) dem Gewerbegebiet gleichgestellt. Beherbergungsbetriebe sowie soziale und gesundheitliche Einrichtungen, die im Kerngebiet (bzw. Gewerbegebiet) angesiedelt werden, müssen deshalb Lärmbelastungen in diesem Rahmen hinnehmen. Im Einzelfall können derartige Einrichtungen auf der Grundlage des § 15 BauNVO aufgrund der konkreten Lage und der konkreten Zweckbestimmung des Vorhabens unzulässig sein (so z. B. Krankenhäuser), wenn durch bauliche und sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass die gebietstypischen Immissionen wirksam abgeschirmt werden.

Ausgehend von den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen, den aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet sowie der nach Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch den Stadtrat am 11. November 2009 nicht mehr gewährten Gebietstypik (bereits bisher Ausschluss freier Wohnnutzungen und neu strikte Begrenzung des Einzelhandels sowie Schutzstatus sonstiger Anlagen) erfolgt nach Prüfung weiterer Alternativen im 2. Entwurf eine Ausweisung der bisherigen Kerngebietsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)), welches der Gesetzgeber in Gemengelage für „Pufferbereiche“ zulässt.

Das heißt, die gewerblichen Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören (analog der Regelungen eines Mischgebietes) und gleichzeitig kann das Wohnen ausgeschlossen werden.

Dem Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde wird gefolgt und für den IP 6 (Guts-Muths-Straße) wieder - wie in allen bisherigen Betrachtungen - auf ein allgemeines Wohngebiet abgestellt. Damit erfolgt weder für die angrenzende Wohnbebauung noch für die Betriebe eine Veränderung gegenüber der bestehenden Situation.

Die Schallkontingentierung wird - da sie in Gemengelagen planerisch geboten ist und auch den ansässigen Firmen mehr Planungssicherheit für ihre Entwicklung gibt - beibehalten. Sie beruht auf umfangreichen Messungen aus dem Jahr 2002, in die die Schallemissionen der auch heute noch ansässigen Firmen eingeflossen sind. Zu diesem Zeitpunkt ergaben sich daraus keine Überschreitungen. Eine im März 2011 durch die untere Immissionsschutzbehörde durchgeführte orientierende Geräuschpegelmessung hat die dem Schallgutachten zu Grunde liegenden Annahmen bestätigt.

Die Einschränkungen der im B-Plan vorgenommenen Kontingentierung ergeben sich aus den angrenzenden Nutzungen insbesondere im Wohngebiet Guts-Muths-Straße. Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des B-Plans innerhalb einer Gemengelage gebotene Schallkontingentierung wäre eine Erweiterung am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handeln kann. Die festgesetzten Kontingente beziehen sich auf Lärmemissionen/m². Sie liegen für die ansässigen Betriebe bereits erheblich über denen, die für ein Gewerbegebiet üblich sind, nämlich im Bereich (eingeschränkter) Industriegebiete. Damit wird bereits ein möglicher Entwicklungsspielraum am Standort gegeben. In der Betrachtung wurde nach Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde zudem die Abschirmung durch den unter Denkmalschutz stehenden und sanierten neuen Verwaltungssitz berücksichtigt.

Mit Fortschreibung des Schallgutachtens zum 2. Entwurf wurde ein zusätzlicher Immissionspunkt unmittelbar östlich der Hauptstraße angenommen, der zeigt, dass bei der notwendigen Einhaltung der Werte am IP 6 (Guts-Muths-Straße für ein allgemeines Wohngebiet) bzw. IP 7 (Jahnstraße, Gemengelage) hier auch die zulässigen Immissionswerte für ein Gewerbegebiet eingehalten werden können.

Auf dieser Grundlage und vor dem Hintergrund des von der Stadt weiterhin verfolgten Campus-Gedankens sollen in den GE(e)-Teilgebieten - wie bisher auch in den Kerngebieten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Sie haben damit den Schutzstatus innerhalb eines Gewerbegebietes mit zulässigen Immissionen von 65/50 dB(A) am Tag bzw. in der Nacht.

Dies ist möglich, da in Gewerbegebieten neben Gewerbebetrieben aller Art nach § 8 BauNVO Abs. 3 auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Bereitschafts- und Betriebspersonal ausnahmsweise zulässig sind. Anlagen für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig. Weiterhin bestimmt der Gesetzgeber in § 1 Abs. 6 BauNVO, dass alle oder einzelne Ausnahmen allgemein zugelassen oder ausgeschlossen werden können, wenn der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Beherbergungsbetriebe sind als Gewerbebetriebe allgemein zulässig.

Für die bisher bereits als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen östlich der Filmstraße bzw. westlich der Hauptstraße werden dagegen mit Ausnahme des Teilgebietes 4 (Filmmuseum, „altes“ Verwaltungsgebäude) alle vg. ggf. störepfindlichen Nutzungen ausgeschlossen.