

**Begründung  
zum Bebauungsplan  
"Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße"  
der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen,  
in der Fassung vom 01.07.2009**

---

**GEWERBE- UND MISCHGEBIET  
SÜDLICH DER REUDENER STRASSE  
BEBAUUNGSPLAN  
SATZUNGSEXEMPLAR**

---

**01.07.2009**

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

Anlage 2

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

	Seite
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINES</b>	<b>5</b>
<b>2. BEGRÜNDUNG</b>	<b>6</b>
2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage	6
2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	7
2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
<b>3. UMWELTBERICHT (UNTERSUCHUNG DER UMWELTRELEVANZ DER BEBAUUNGSPLANUNG)</b>	<b>10</b>
3.1 Grundlagen	10
3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	11
3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen	11
3.2 Beschreibung und Bewertung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen	12
3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes, einschließlich Vorbelastungen und des zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)	12
3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	20
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
3.2.4 Alternativen	23
3.2.5 Anwendung der Eingriffsregelung	23
3.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung	25
3.3.1 Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren	25
3.3.2 Umweltbeobachtung (Monitoring)	26
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	26
<b>4. PLANINHALT</b>	<b>28</b>
4.1 Baugebiete	28
4.1.1 Gewerbegebiete (GE)	28
4.2 Grünflächen/Pflanzgebote	31
4.3 Verkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte	32
4.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte	34
4.5 Kampfmittel	35
4.6 Brandschutz	36

4.7	Landschaftspflege und Grünordnung	36
4.8	Immissionsschutz	37
4.9	Altlasten, Ablagerungen	38
4.10	Baugrund	40
4.11	Flächenübersicht	41
<b>5.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>42</b>
5.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	42
5.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	42
5.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	42
5.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	42
<b>6.</b>	<b>DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>42</b>
<b>7.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>43</b>
<b>8.</b>	<b>FIANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>43</b>
<b>9.</b>	<b>ANLAGE</b>	<b>43</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Bereits im Jahre 1996 hat die Stadt Wolfen den Bebauungsplan 02/93 als "Gewerbegebiet an der Reudener Straße" aufgestellt und einer Entwurfsfassung zugeführt. In diesem Zusammenhang erfolgten diverse Untersuchungen, insbesondere zur Altlastenproblematik des ehemaligen militärischen Standortes, in deren Ergebnis eine gewerbliche Nutzung als adäquater Nachnutzungszweck der Konversionsfläche als praktikabel und ressourcenschonend angesehen wurde.

Das Planverfahren wurde über das Jahr 1997 hinaus nicht weitergeführt, so dass die angestrebte städtebauliche Neuordnung des Plangebietes ohne Rechtskraft blieb. Dennoch kam es zur Ansiedlung einzelner Betriebe im Plangeltungsbereich, welche zwischenzeitlich aus den Rahmenbedingungen des damaligen Bebauungsplanentwurfes heraus bauordnungsrechtlich genehmigt wurden.

Mit Blick auf die heutigen Rahmenbedingungen, eine städtebaulich - räumliche Neuordnung des Gebietes mit vermarktbareren Flächengrößen entstehen lassen zu können, greift die Stadt Bitterfeld-Wolfen das Plangebiet erneut auf und hat mit Stadtratsbeschluss vom 27.02.2008 beschlossen, den Bebauungsplan "Gewerbegebiet südlich der Reudener Straße" des Ortsteils Wolfen als Gewerbe- und Mischgebiet zu entwickeln. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung wurde hierauf durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen bezug genommen.

Die Zielstellung besteht in einer Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes im Gebiet. Dabei geht es vornehmlich um die funktionelle Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die Aufwertung des Standorts, in Verbindung mit den bereits vorhandenen Strukturen, aber auch mit Blick auf den umgebenden Stadt- und Landschaftsraum.

Der gerade auch im vorliegenden Bebauungsplan durch die Stadt präferierte Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird in der Nachnutzung einer Konversionsfläche an einem integrierten Standort aufgegriffen. So ist der vorliegende Bebauungsplan städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die dem Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

## 1. ALLGEMEINES

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist seit 01.07.2007 Bestandteil des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, ohne Kreisstadtstatus. Gegenwärtig ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Zuordnung zu Dessau-Roßlau. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. devastierter oder fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren bzw. auch Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist gegenwärtig Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt. Das Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums Bitterfeld-Wolfen wird derzeit nach Punkt 3.1.Z LEP-LSA als Mittelzentrum mit Verdichtungsansätzen, mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Bitterfeld-Wolfen das Anstreben einer differenzierten Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses, in Verbindung mit einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen. Hierzu zählt auch die Konzentration der Gewerbeflächenentwicklung auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft. Bitterfeld-Wolfen ist Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren, gem. Punkt 5.4.1.1. In diesem Sinne sind zentrale Orte regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe gem. Punkt 5.4.1.4.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist heute mit 46.295 Einwohnern<sup>1</sup> die größte Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Für den Horizont 2015 weist die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes eine Größenordnung von 45.500 Einwohnern für die Doppelstadt aus. Die Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen wird auch für Wolfen erhebliche Anstrengungen unternehmen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des

---

<sup>1</sup> Stand 30.12.2007

Wirtschaftsstandortes Bitterfeld-Wolfen ist die geplante Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage**

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wolfen vom 18.12.2000 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gewerbliche Bauflächen bzw. Gewerbegebiet (GE) dar. Der festgesetzte Anteil an Mischgebieten wird in der parallel laufenden Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen berücksichtigt. Resultierend handelt es sich vorliegend um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Wolfen in die Flächennutzungsplanung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde bisher noch nicht vollzogen und ist im Rahmen des gegenwärtig laufenden, gemeinsamen Flächennutzungsplanverfahrens für die Doppelstadt beabsichtigt. Jedoch ist bereits heute aus dem Selbstbindungsbeschluss des Stadtentwicklungskonzeptes und der hier vertretenden Entwicklungsoptionen mit hinreichender Sicherheit eine grundlegend ableitbare, städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch mit Blick auf die Wohnbauflächenentwicklung und damit auch die der Gewerbe- und Versorgungsinfrastruktur möglich.

Der vorliegende Plangeltungsbereich ist dementsprechend nicht vorrangig als Entwicklungsfläche für den Wohnungsbau der Stadt Bitterfeld-Wolfen avisiert. Der Plangeltungsbereich wurde im Hinblick auf die angetroffene stadträumliche Situation einer grundlegenden Analyse unterzogen. Die Untersuchung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten und die Veranschaulichung der städtebaulichen Auswirkungen waren Kerngegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Abfrage bei den zu beteiligenden Behörden innerhalb des Scoping-Verfahrens der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht somit im Ergebnis der Diskussion zum vorliegenden Bebauungsplan davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes nunmehr ein breiter Konsens besteht.

Im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung erachtete es die Stadt Bitterfeld-Wolfen für sinnvoll und angemessen, die Erarbeitung eines Nutzungsbeispiels vorzuschalten, um die zukünftig mögliche städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich zu veranschaulichen. Das Nutzungsbeispiel war Gegenstand der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Erläuterung der allge-

nen Ziele und Zwecke der Planung am 21.04.2008 und wurde im Anschluss inhaltlich fortentwickelt.

So brachten die im Vorfeld geführten Abstimmungen der Stadt mit Behörden und Trägern öffentlicher Belange bis zum heutigen Zeitpunkt keine unüberwindbar grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet in Frage stellenden Anregungen hervor.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Somit ist die vorliegende Bebauungsplanung für die Stadt Bitterfeld-Wolfen letztlich eine raumbedeutende Standortentwicklung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung, in Bezug auf die gewerblichen Standorte in der bisher bestehenden Größenordnung raumbeeinflussend widerspiegelt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 11,79 ha.

## **2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen**

Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Reudener Straße (Flurstück 8) und die daran nördlich angrenzenden Flächen eines Wohngebietes (Bebauungsplan Nr. 01/95 "Wohnanlage Reudener Straße") mit in Nachbarschaft befindlichem Autohaus sowie Garagentrakten,
- im Westen durch einen hier verlaufenden Nord-Süd-Grünzug im Bereich des Flurstücks 47, welcher den Übergang zur angrenzenden Feldmark landschaftsräumlich bildet,
- im Süden durch teilweise aufgelassene, ruderalisierte Grünflächen, entsprechend der militärischen Vornutzung sowie desweiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich der Flur 9, Gemarkung Wolfen und
- im Osten durch Geländebereiche des Gymnasiums mit den zugehörigen Sportanlagen sowie südlich davon angrenzende Betriebsflächen der Stadtwirtschaft Bitterfeld-Wolfen (Bitterfelder Entsorgungs GmbH).

Der Plangeltungsbereich umfasst Teilflächen unterschiedlicher Eigentümer. Die für den Vollzug des Bebauungsplanes ausschlaggebenden Grundstücke (Erschließungsflächen) befinden sich im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches gehören zur Flur 8, Gemarkung Wolfen.

Der Bebauungsplan "Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße" befindet sich somit in einem siedlungsstrukturell, in Bezug auf die westliche Stadtrandlage zu sehenden städtebaulichen Kontext, auch im Hinblick auf die in der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen und die resultierenden Möglichkeiten im Bereich des vorhandenen Flächenpotentials im Plangebiet.

### **2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Bitterfeld-Wolfen für ihren Ortsteil Wolfen. Hierbei soll im Wesentlichen die Aufwertung eines Konversionsstandortes im siedlungs-räumlichen Kontext des OT Wolfen, im Sinne eines überwiegend gewerblichen Nutzungen zugeordneten Bereiches erfolgen.

Als Inhalt des in den 90er Jahren aufgestellten Bebauungsplanentwurfes fanden sich sehr kleinteilige Gliederungen zur Entwicklung einzelner gewerblicher Standorte, wie sie zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes durchaus im Blick der Stadt Wolfen lagen und als marktgängig beurteilt wurden. Heute sind diese damals überwiegend durch Grünstrukturen gegliederten Flächenzuschnitte nicht mehr marktgängig, weswegen die Zielstellung in einer erhöhten Flexibilität im vorliegenden städtebaulichen Kontext, mit Blick auf bessere Chancen zur Vermarktbarkeit besteht. Die grundlegende Überarbeitung des v. g. Bebauungsplanes, das Hinzufügen geänderter Festsetzungsgegenstände, sowohl unter planungsrechtlicher als auch grünordnerischen Gesichtspunkten, bilden damit den Gegenstand des vorgelegten Bebauungsplanes. Dieser v. g. Änderungsumfang, im Zusammenhang mit gegenwärtig geplanten Ansiedlungen, stellt sich in einem Umfang dar, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße" als einzig sinnvolle Vorgehensweise erkannt hat.

Es entsteht somit im Ergebnis eine bauplanungsrechtliche Satzung, entsprechend der derzeit geltenden Rechtslage (BauGB 2007). Diese stellt sich durch die Hinzufügung von Festsetzungsgegenständen (bspw. im Hinblick auf den Immissionsschutz) als sehr zeitgemäßes und zukunftsfähiges Gewerbe- und Mischgebiet der Stadt Bitterfeld-Wolfen dar. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/93 beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich positiv zu lenken und die Sicherung der Gewerbeentwicklung, ergänzt um einen untergeordneten Wohnanteil im Rahmen eines Mischgebietes, durch sozial gerechte, umweltschonende Bodennutzung einzuleiten. Dieser Notwendigkeit hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem Aufstellungsbeschluss zu vorliegender Bauleitplanung am 27.02.2008 entsprochen.

Auf Grund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der Notwendigkeit flexibel gewerblich zu nutzendes Bauland zur kurzfristigen Nutzung zur Etablierung neuer Betriebsstandorte bereit stellen zu können, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht und bewältigt, vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche. Auch hieraus resultiert letztendlich die Festlegung des Geltungsbereiches.

Die Globalisierung der Märkte erfordert zunehmend kurzfristige Entwicklungsentscheidungen für Firmenstandorte, wie bspw. dem Vorliegenden, so dass eine maßvolle Flächenentwicklungspolitik für zeitgemäße Ansiedlungserfordernisse von Unternehmen in den kommenden Jahren mit vorliegendem Bebauungsplan durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen betrieben wird. Mit vorliegendem Bebauungsplan sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen einen wichtigen Entwicklungsimpuls für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und damit die Wirtschaftskraft der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB, sowohl im Hinblick auf den Zeithorizont als auch die materiellen Gründe stellt sich ferner wie folgt dar:

1. Die Möglichkeit den seit der politischen Wende nicht mehr militärisch genutzten Standort als Brache verfallen zu lassen, muss ausgeschlossen werden. Die Chance, eine geordnete verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung des Standortes an die Reudener Straße mit ortsrandverträglicher Einordnung und immissionsseitig vertretbarer Beanspruchung muss genutzt werden.
2. Dies gelingt nur bei bestehendem bzw. grundsätzlich vorgeklärtem Baurecht auf den Entwicklungsflächen und ermöglicht im Anschluss auf Grundlage der erlangten Planungssicherheit eine schnelle Umsetzung von Investitionsentscheidungen.
3. Die Chance, über eine ortsverträgliche verkehrliche Anbindung des Standortes an die Reudener Straße einen Unternehmensstandort zu erschließen, der für Neuansiedlungen, aber auch andernorts störende Unternehmen sich als interessant zeigt, muss genutzt werden. Das Land Sachsen-Anhalt (Wirtschaftsministerium) fördert dieses Agieren (z. B. im Hinblick auf Altlastenfreistellungen). Resultierend besteht für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße" ein hoher Veränderungsdruck, den es im Sinne einer bedarfsgerechten Ergänzung zur Stärkung der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit vorliegendem Bebauungsplan zu bewältigen gilt.

In den v. g. drei Punkten befindet sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung.

Hierbei ist abschließend zu berücksichtigen, dass einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist und andererseits heute durch Rationalisierungsmaßnahmen auch weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der gewerblichen Stabilisierung im ländlichen Raum des südlichen Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Alternative Standorte mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen werden mit Blick auf das Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen mit ähnlicher Vorprägung nicht gesehen.

### **3. UMWELTBERICHT (UNTERSUCHUNG DER UMWELTRELEVANZ DER BEBAUUNGSPLANUNG)**

#### **3.1 Grundlagen**

Der hiesige Bebauungsplan wird auf der Basis des Baurechts, welches mit dem EAG Bau 2004 eingeführt wurde, aufgestellt. Daher werden die von der Planung berührten Umweltbelange unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Vorgaben des geänderten Gesetzes zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2005 – UVPG abschließend als Umweltprüfung nach dem Baugesetz abgehandelt. D. h., der gesamte Vorgang wird Teil des Aufstellungsverfahrens im Rahmen der Bauleitplanung und bedarf keines gesonderten Verfahrens.

Der Erstellung des Umweltberichtes (UB) vorgeschaltet besteht nach Anlage 1 UVPG Nr. 18.8 die Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls, wenn in "Sonstigen Gebieten" ein B-Plan aufgestellt wird, der 20.000 m<sup>2</sup> - 100.000 m<sup>2</sup> Baufläche ermöglicht – wie im hiesigen Vorhaben. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der unter Anlage 2 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführten Kriterien. Die Kriterien beziehen sich auf projekt- und standortbezogene Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens.

*Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls: keine UVP notwendig*

Nach Art und Ausmaß der zu erwartenden Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, ergeben sich in überschlägiger Betrachtung (Vorprüfung) keine Anhaltspunkte für erhebliche, nicht kompensierbare oder über das Vorhabengebiet hinaus gehenden Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter.

Unabhängig davon verbleibt die Pflicht, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB zu ermitteln sowie deren Vermeidung, Minimierung und Kompensation verbindlich zu regeln.

## Methodik

Die folgenden Ausführungen fassen den bisherigen Stand der Ermittlung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden zusammen. Die im Zuge des Scoping erbrachten Informationen sind in die aktuelle Planfassung eingegangen.

Im weiteren Verfahren sollen diese Untersuchungen und Informationen dann unter Einbeziehung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt und mit der Bebauungsplan-Begründung zusammengeführt werden. Ggf. zu erbringende Fachgutachten würden dann ebenfalls Teil der Begründung.

### 3.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 02/93 "Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße"

soll der Entwicklung einer Konversionsflächen dienen. Die ehemaligen Militärf Flächen sollen als Gewerbe- und Mischgebiete genutzt werden. Damit soll ein den nordwestlichen Siedlungsabschluss von Wolfen bildendes Areal der geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. In der Nachbarschaft etablierte Nutzungen sind dabei zu beachten, insbesondere die östlich anschließenden Schulanlagen, die sich ebenfalls als eine Nachnutzung ehemaliger Militäranlagen darstellen.

Die Fläche umfasst insgesamt ca. 11,79 ha und wird mit Ausnahme des Mischgebietes vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Gesetzen

#### Fachgesetze und Fachplanungen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986)
- UVPG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- WG LSA: Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.04.2006 (GVBl. S. 248)

- DenkmSchG LSA: Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt i. d. F. vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

Die Umweltschutzziele sind zusammenfassend folgende

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen (Auslastung, Konzentration, Synergieeffekte),
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Priorität der Nachnutzung/Umnutzung vorhandener Standorte (vor Neuanlage/-erschließung)
- Erhaltung/Schaffung gesunder Arbeits- und Lebensverhältnisse;
- Erhaltung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Landschaft;

### **3.2 Beschreibung und Bewertung der wahrscheinlichen Umweltauswirkungen**

#### 3.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes, einschließlich Vorbelastungen und des zukünftigen Umweltzustandes (Prognose)

In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens wurde ein schriftliches Scoping zur Abfrage der für das Vorhaben relevanten Umweltinformationen durchgeführt, die eingegangenen Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt. Insbesondere zur Thematik Altlasten und Altablagerungen erfolgten umfangreiche Äußerungen, die in Gänze in den Kapiteln 4.8 Immissionsschutz und 4.9 Altlasten und einer Anlage der hiesigen Begründung Niederschlag finden.

##### 3.2.1.1 Naturraum

Das Plangebiet wird der Hochfläche der Thurländer Ackerfläche zugeordnet, die nach Osten in die Wolfener Niederterrasse übergeht, daran schließt sich die Mulde an. Das Plangebiet (PG) bildet den nordwestlichen Siedlungsabschluss von Wolfen, bevor es entlang der Reudener Straße in die intensiv landwirtschaftlich genutzte Umgebung übergeht.

Die pleistozänen Hochflächen waren ursprünglich Standorte der Eichen-Hainbuchenwälder, denen auch Rotbuche beigemischt sein konnte, bevor sie zur ackerbaulichen Nutzung gerodet wurden. Heute dominiert die intensive Landwirtschaft das Erscheinungsbild.

Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann das Plangebiet der Siedlungsfläche zugeordnet werden und erhält damit in der Beurteilung eine untergeordnete Bedeutung. Aufgrund der langen und intensiven Nutzungsgeschichte sind kaum noch leistungsfähige Umweltfunktionen vorhanden. Auch die Umgebung ist durch die intensive Landnutzung überprägt und nur noch als eingeschränkt leistungsfähig zu betrachten.

## Umweltauswirkungen

Da der Bebauungsplan auf einer bereits intensiv genutzten und stark vorgeprägten Fläche entwickelt wird, ergeben sich wahrscheinlich keine erheblichen Umweltnachteile, Auswirkungen ergeben sich diesbezüglich in erster Linie hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung. Bisher unberührter Naturraum wird nicht beansprucht, es wird ein bereits anthropogen überformter Bereich durch Nutzungswandel verändert.

### 3.2.1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Das Gelände wurde seit den 40er Jahren vor allem militärisch genutzt. Nach 1945 diente es bis 1957/58 als Wohnstätte für Aussiedler, folgend wurde die militärische Nutzung durch die NVA wieder aufgenommen, 1992 stellte die Bundeswehr ihre Nutzung vor Ort ein. Ältere Bereiche der ehemaligen Kaserne Wolfen – östlich des Plangebietes – wurden u. a. zu einem Schulstandort (Gymnasium) ausgebaut.

Das Plangebiet weist in Teilbereichen bestehende Bebauung und großräumig Versiegelungsfläche auf. Ein Teil der ursprünglichen Bebauung wurde abgebrochen, teilweise verblieb das Material auf den Flächen oder wurde zur Verfüllung genutzt. Eine durchgängige Tiefenenttrümmerung ist nicht erfolgt. Mit Ausnahme eines Teilbereiches im Norden des Plangebietes und einer Fläche im Südosten des Plangebietes besteht Altlastenverdacht. Die Flächen sind entsprechend als "Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet und werden im Anhang zur hiesigen B-Plan-Begründung aufgeführt. In der Gesamtheit handelt es sich insgesamt um 9 Verdachtsflächen, die im "Untersuchungsbericht Altlasten; Teil 1 und Teil 2: Erkundungszustand und Defizitanalyse"<sup>2</sup> aktuell beschrieben wurden. Diese Untersuchung wird Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes. Hierzu wurde durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld ergänzend mitgeteilt, dass die Altlastenverdachtsfläche Nr. 5464 (Tankstelle mit Kfz-Waschanlage), im Hinblick auf die im Jahre 1987 ausgetauschten Tanks, diese vollständig entleert und ausgebaut wurden. Hierzu liegen dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld die Bescheinigungen des TÜV und Analyseergebnisse der Bodenuntersuchung aus dem Jahre 2000 vor. Bodenbelastungen hinsichtlich der Mineralölkohlenwasserstoffe wurden dort nicht festgestellt.

Die ansässigen Betriebe nutzen überwiegend die aus der Entstehungszeit entstammenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Der Umweltzustand stellt sich auf Grund der intensiven Nutzung bereits als sehr stark überprägt und naturfern dar, wäre jedoch grundsätzlich bei Aufgabe der Nutzung und Beräumung aller baulichen Anlagen in einen naturnäheren Zustand umwandelbar. Ein Erholungswert ist aufgrund der derzeitigen Nutzung bzw. Gestaltung nicht vorhanden.

---

<sup>2</sup> Untersuchungsbericht Altlasten, Defizitanalyse und Ableitung Untersuchungsbedarf, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, 25.04.2008

Die bestehenden Vorbelastungen werden, um Wiederholungen zu vermeiden, im Zuge der sich hier im Text anschließenden schutzgutbezogenen Erläuterungen aufgeführt.

### 3.2.1.3 Mensch

Auf den Menschen einwirkender Verkehrslärm entsteht aktuell hauptsächlich durch den Verkehr auf der Reudener Straße und wirkt auch bis in das nördliche Plangebiet. Das Reine Wohngebiet auf der gegenüber liegenden Seite der Straße wird durch eine Lärmschutzwand geschützt. In gleicher Weise störungsempfindliche Nutzungen und sonstige empfindliche Anlagen oder Funktionen z. B. als Erholungsstätten, werden gegenwärtig im Planungsgebiet nicht konstatiert. Jedoch befindet sich auf dem östlich angrenzenden Areal mit dem Schulbetrieb eine hinsichtlich der Schallimmissionen als mischgebietstypisch zu berücksichtigende Nutzung. Ausnahmsweise zulässig ist in den eingeschränkten Gewerbegebieten das betriebsbedingte Wohnen mit den entsprechenden Maßgaben und Sondertatbeständen.

Maßgebliche Immissionen mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind bzgl. der vorhandenen oder sich ansiedelnden Betriebe nicht auszuschließen, aber im Rahmen der Bauleitplanung nur bedingt zu erfassen. Es gelten die jeweiligen fachgesetzlichen Genehmigungsvorgaben und sonstigen Normen und Grenzwerte.

### Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf empfindliche Nutzungen außerhalb des Planungsgebietes sind unwahrscheinlich, da das Reine Wohngebiet bereits jenseits der Reudener Straße liegt und durch die Lärmschutzanlage abgeschirmt wird. Eine Prognose hinsichtlich zu erwartender Betriebsgeräusche und dem betriebsgebundenen Verkehr ist derzeit nicht möglich. Da die vorgesehene Wiederaufnahme von Nutzungen auch Verkehre und Emissionen nach sich ziehen wird, ist hier mit Veränderungen hinsichtlich der aktuellen Situation zu rechnen. Nicht wahrscheinlich scheint jedoch eine über die ursprüngliche militärische Nutzung hinaus gehende Nutzungsintensität.

Die bestehenden Schutzansprüche (s. o.) sind mit geeigneten Maßnahmen und Festsetzungen durch die Bauleitplanung zu sichern.

### 3.2.1.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Geltungsbereich selbst stellt sich dort, wo aktuell keine Bebauung oder Versiegelung bzw. betriebliche Nutzung stattfindet, als Grünfläche dar, die hinsichtlich der Natürlichkeit als stark verändert beschrieben werden kann. Ungenutzte Bereiche sind teilweise mit Ruderalfluren besiedelt, teilweise kommt Gebüsch auf. Einige Flächen im nördlichen Plangebiet sind mit Scheerrasen begrünt, an der Reudener Straße besteht ein Hausgarten und eine Kleintierhaltung. Flurgehölze oder sonstige gliedernde Landschaftsele-

mente sind mit Ausnahme des in der "Mitte" vorhandenen Hecken-Bestandes und einiger Pappeln nicht in wesentlichem Umfang vorhanden.

Im nördlichen, mittleren Bereich befinden sich mehrere Gehölzstreifen, die offenbar aus früheren gestalteten Freianlagen hervor gegangen sind. Neben heimischen Sträuchern und Aufwuchs von Birke, Hybridpappel und Essigbaum sind hier Reste verschiedenster Zierstauchpflanzen zu finden. Die Gehölze bilden dichte Streifen von 3 bis ca. 6 m Höhe und bis zu 10 m Breite. Insgesamt ist bisher wenig Gehölzanflug auf dem Gelände aufgekommen, es überwiegen krautige und grasbestimmte Fluren. An den Gebäuden innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen befinden sich kleine naturferne Zieranlagen (Beete mit Koniferen u. ä.). Hinsichtlich der Lebensraumfunktionen wird daher nur von einer nachrangigen bzw. sehr geringen Bedeutung ausgegangen.

Die vorhandenen Biotopstrukturen wurden anhand der "Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen Anhalt" (Kartieranleitung LSA) von 2004 erfasst und in einer Beikarte zum hiesigen B-Plan dargestellt.

#### Umweltauswirkungen

Die Bebauung oder Versiegelung von Freiflächen führt zum Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna. Trotz der bestehenden intensiven Nutzungen und Überprägungen ergeben sich weitere Beeinträchtigungen in Form von Gehölzverlusten.

Über möglicherweise gefährdete Nist- und Brutstätten wurden bisher keine Angaben gemacht, es liegen auch keine aktuellen Anzeichen vor, gesonderte Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die Frage ist abschließend vor Baubeginn zu klären, ggf. sind dann Schutzvorkehrungen nach Maßgaben der zuständigen Behörden zu treffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Naturschutzrechtes gelten unmittelbar.

#### 3.2.1.5 Boden

Der Geltungsbereich selbst stellt sich durchgängig als durch intensive Nutzung hinsichtlich der Natürlichkeit dauerhaft verändert und überprägt dar. Die Bodenfunktionen sind in den bebauten und versiegelten Bereichen sehr stark eingeschränkt bzw. nicht mehr vorhanden. Hinzu kommen die Bodenbelastungen durch die wahrscheinliche Kontamination mit Schadstoffen (Altlastenverdacht).

Im Plangebiet vorherrschend sind sandige Substrate der Hochflächen, auf denen sich Braunerden entwickelt haben. Auf Sandlöß und Sandtieflern entstanden Fahlerden. Solche Böden sind wegen des geringen Anteils an bindigem Material und der starken Durchlässigkeit gegen flächenhaft eindringende Schadstoffe nur wenig geschützt, die Pufferung und Bindung von Schadstoffen ist entsprechend gering.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG hinsichtlich ihrer Wertigkeit als Böden mit mittlerem Konfliktpotential eingestuft. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Die während der Saalekaltzeit abgelagerten, oberflächlich anstehenden glazifluviatilen Bildungen bestehen vor allem aus Sanden und Kiesen. Der Oberboden besteht teilweise aus Lösssandgemischen mit hohem Sandanteil. Die Mächtigkeit dieser Schicht kann bis 2,00 m betragen. Die saalekaltzeitlichen Kiese und Sande, die von inhomogenem Lehm und Geschiebemergel durchsetzt sind, werden von elstereiszeitlichen Kiesen und Sanden unterschichtet, die ebenfalls Lehm- und Mergelschlüsse enthalten, so dass etwa eine Gesamtdicke dieser Kies- und Sandschichten von 25,00 m im Untersuchungsgebiet zu erwarten ist. Danach folgen Schichten des Tertiärs und Miozäns, mit einer Mächtigkeit von 10,00 m und Sanden, sandigem Lehm und sandigem Geschiebemergel durchsetzt, mit Ausläufern der um Wolfen abgebauten Braunkohlenflöze.

#### Umweltauswirkungen

Bodenverändernde Maßnahmen als unmittelbare Auswirkungen des Vorhabens sind als negative Umweltfolgen zu konstatieren, wenn der Versiegelungsgrad damit insgesamt ansteigt und der Verlust offener Bodenfläche, einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen damit einher geht.

Bodenverunreinigungen sind bei sachgemäßem Umgang mit entsprechend gefährlichen Stoffen und Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen unwahrscheinlich. Ob Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial durch das Vorhaben ggf. ermöglicht werden, kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Hinsichtlich der Nachnutzung müssen ggf. gutachterliche Untersuchungen die Unbedenklichkeit in Bezug auf vorhandene Belastungen bzw. den zu erwartenden Sanierungs-/Sicherungsbedarf durchgeführt werden.

Bei Bodenaushub im Zuge künftiger Bautätigkeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten, um ggf. verunreinigte und unbedenkliche bzw. wiederverwertbare Bodenpartien separieren zu können. Damit sollen künftige Gefährdungen durch kontaminierten Böden vermieden werden, belastetes Material ist der ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

#### 3.2.1.6 Wasser

Im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung besteht kein Oberflächen-gewässer. Der Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich des Untersuchungsgebietes bei 77-79 m NN und damit ca. 10 m unter dem anstehenden Gelände. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordost und strömt aus Richtung Schepkau/ Thalheim an.

Da sich auf und zwischen den saaleeiszeitlichen und den elstereiszeitlichen Sanden und Kiesen keine bindigen Schichten befinden (s. o.), korrespondieren die hier anzutreffenden beiden Grundwasserleiter. Erst der dritte Grundwasserleiter wird durch die miozänen Lehm- und Mergelschichten bedingt geschützt, aber die Inhomogenität der bindigen Schichten schließt die Korrespondenz mit dem 2. Grundwasserleiter nicht aus. Der 2. obere Grundwasserleiter ist ungeschützt und Oberflächenwässer sickern ungehindert ein. Die Durchlässigkeit (kf-Wert) liegt bei  $10^{-3}$  bis  $> 10^{-3}$  cm/s und ist damit sehr hoch. Die Abstandsgeschwindigkeit für den 2. Grundwasserleiter liegt auf Grund des geringen Gefälles bei weniger als 0,1 m/Tag.

Ob und inwieweit die Bodenverunreinigungen der Vergangenheit zu Grundwasserbeeinträchtigungen geführt haben (oder noch dazu beitragen) ist gegenwärtig nicht bekannt.

#### Umweltauswirkungen

Besondere Gefährdungspotentiale hinsichtlich in den Bodenwasserhaushalt einwirkender, zukünftiger Nutzungen sind mit dem Vorhaben erkennbar nicht verbunden. Sofern bei Tiefbauarbeiten im Plangebiet Grundwasserabsenkungen erforderlich sind, ist das Grundwasser mindestens vor Beginn der ersten Maßnahmen auf relevante Schadstoffe zu untersuchen.

Der Verlust von Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser ist als Folge der dauerhaften Flächeninanspruchnahme nachteilig und dauerhaft, bleibt allerdings lokal begrenzt und ist vor dem Hintergrund des Aufnahmepotentials der vorhandenen Böden zu sehen. Im Plangebiet anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit zunächst vor Ort zurück gehalten und soweit möglich auch dort versickert werden.

Bedenken aus hydrogeologischer Sicht bestehen bzgl. des Vorhabens gegenwärtig nicht. Wenn das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert werden soll, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 4 WG LSA einzuholen, dabei ist dann ggf. auch auf die Belastung von Boden und Bodenwasserhaushalt mit umweltgefährdenden Stoffen einzugehen (s. o.)

#### 3.2.1.7 Klima/ Luft

Momentan - bei relativ geringer Auslastung des Gebietes - ist von einer allgemeinen klimatischen Vorbelastung und siedlungstypischen Überwärmungstendenzen auszugehen. Durch die Lage am Siedlungsrand und die Geländebeschaffenheit sind jedoch gute Durchlüftungsverhältnisse gegeben. Besondere lufthygienische Belastungen sind nicht zu konstatieren. Für Bitterfeld wird als mittlere Jahrestemperatur für Juli  $+18,5^{\circ}\text{C}$  und für Januar  $0^{\circ}\text{C}$  angegeben; als durchschnittlichen Niederschlag 539 mm/Jahr.

### Umweltauswirkungen

Mit der dauerhaften Flächeninanspruchnahme durch Bebauung und Versiegelung werden wärmespeichernde Körper und Flächen geschaffen, die sich gegenüber der Umgebung stärker aufheizen und langsamer abkühlen. Als Folge des Bebauungsplanes ist mit einer lokalen Verstärkung dieser Tendenz zu rechnen. Erhebliche Auswirkungen auf das lokale Kleinklima sind auf Grund der insgesamt guten Durchlüftungssituation und der vorhandenen klimatischen Wirkfaktoren auf das Planungsgebiet beschränkt und für die Umgebung nicht in erheblichem Maß als wahrscheinlich zu erwarten.

#### 3.2.1.8 Landschaftsbild

Bedingt durch die Nutzungsgeschichte hat das Plangebiet derzeit keine eigene Bedeutung hinsichtlich seiner Erscheinung und wirkt in erster Linie beeinträchtigend auf das Landschaftsbild. Allerdings zeigt auch die Umgebung mit den großräumigen Ackerflächen und zahlreichen technischen Anlagen wie Strommasten etc. nur eingeschränkte Landschaftsbildqualitäten.

Gegenwärtig ist das Plangebiet nicht erholungsgerecht, jedoch wird eine Wegeverbindung von der Reudener Straße aus kommend und dann weiter nach Süden Richtung Bitterfeld von Radfahrern rege genutzt.

### Umweltauswirkungen

Von den dauerhaften Nutzungen in Form neuer Bebauung und Anlage von Wegen, Stellflächen etc. im Plangebiet sind keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen zu erwarten.

Von Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben ist anhand der Dimension und der Höhe zukünftiger Baukörper auszugehen. Vor allem, wenn die Bauten aus der Ferne sichtbar sind und den Raumeindruck verändern.

#### 3.2.1.9 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedenen Schutzobjekte anzutreffen.

### Umweltauswirkungen

Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden, so dass hier keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Allerdings ist für die Landschaftsbildwirkung der zukünftigen Baukörper deren mögliche Auswirkung hinsichtlich der Höhen und Dimensionen im Verhältnis zur sich stadteinwärts anschließenden Bebauung zu beachten. Es sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2.1.10 Schutzgebiete und –objekte

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Schutzgebiete nach nationalem oder europäischen Naturschutzrecht vorhanden. Im Plangebiet befinden sich auch keine Naturdenkmale oder gemäß § 37 NatSchG LSA zu schützende Biotope. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich überwiegend um Pappeln und Birkenaufwuchs.

#### Umweltauswirkungen

Es sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2.1.11 Wechselwirkungen

In der Vergangenheit haben die intensiven Nutzungen, insbesondere bzgl. der Beeinträchtigungen von Boden und damit einhergehend des Wasserhaushaltes sowie ggf. des Grundwassers, Wechselwirkungen hervorgerufen.

#### Umweltauswirkungen

Mit dem Vorhaben des Bebauungsplanes werden weitere kumulative Wechselwirkungen, hinsichtlich der Umweltfolgen für die Schutzgüter, nicht erkennbar vorbereitet.

### 3.2.1.12 Zusammenfassung

Erheblich betroffen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Schutzgut Boden, wenn durch zusätzliche Versiegelung Boden entfernt, das Bodenleben zerstört und die Versickerungsfähigkeit sowie die Funktion als Pflanzenstandort bzw. Lebensraum reduziert wird und diese Bereiche nicht mehr als Aufenthaltsraum oder Nahrungsbiotop zur Verfügung stehen.

Im hiesigen Fall sind wahrscheinlich in erster Linie Kulturfolger und siedlungsgewohnte, eher störungstolerante Arten betroffen. Es wird zunächst davon ausgegangen, dass diese in der Umgebung Ausweichbiotope aufsuchen können. Die vorhandenen Gehölze werden teilweise "überplant", mit ihrem Verlust ist dann entsprechend zu rechnen. Dies trifft in erster Linie den "mittleren Bereich", auf dem sich mehrere Gehölzstreifen befinden, die offenbar aus früheren gestalteten Freianlagen hervorgegangen sind. Neben heimischen Sträuchern und Aufwuchs von Birke, Hybridpappel und Essigbaum sind hier Reste verschiedener Zierstauchpflanzen zu finden.

Hinsichtlich der Emissionsproblematik sind unter dem Aspekt möglicher schädlicher Lärmentwicklung/Schallschutz der Verkehr und Betriebsgeräusche zu beachten, wobei hier derzeit keine abschließenden Aussagen erfolgen können. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zur Regelung, z. B. durch die Einschränkung bestimmter Gewerbeflächen diesbezüglich.

Über mögliche stoffliche Emissionen oder das Entstehen von Sondermüll bzw. den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen oder Verfahren ist derzeit nichts bekannt. Hier müssen in der Genehmigungspraxis die Vorschriften der einschlägigen Fachgesetze angewendet werden.

Da das Plangebiet bereits durch eine lange, intensive Nutzung geprägt ist, sind alle – noch vorhandenen – Umweltschutzgüter hinsichtlich ihrer Natürlichkeit und Leistungsfähigkeit bereits als stark eingeschränkt bzw. dauerhaft verändert und in der Bewertung nachrangig einzustufen. Demnach ist für die geplante Nutzung, bei der es sich im überwiegenden Plangebiet um die "Wiederaufnahme" i. S. gewerblicher Aktivitäten handelt, nur noch in geringem Umfang mit zusätzlichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### 3.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

#### 3.2.2.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes treten die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter, wie im vorgegangenen Abschnitt benannt, direkt auf, da sie bauart- und nutzungsbedingt sind. Mit Beginn der Baumaßnahmen beginnen die Verluste der dortigen Bodenfunktionen. Die kleinklimatischen Auswirkungen, wie stärkere Aufheizung und langsamere Abkühlung, beginnen mit der Herstellung der zusätzlichen Versiegelungsflächen. Minimierungen können durch Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Freiflächen, emissionsarme Heizanlagen oder flächensparende Bebauung und die Organisation des "internen" Verkehrs durchgeführt werden. Auch die Möglichkeit zur Dach- und Fassadenbegrünung sollte geprüft werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften treten in Form der Verdrängung unmittelbar mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf. Minimierungsmaßnahmen können durch die Anlage von Pufferzonen oder ggf. die Schaffung von Ausweichbiotopen erfolgen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild treten mit der Realisierung der Baukörper unmittelbar und dauerhaft auf. Minimierungsmaßnahmen können in Form von Höhenbeschränkungen, Farbwahl und Eingrünung insbesondere unter dem Aspekt der Einsehbarkeit festgeschrieben werden.

Vorhabensbedingt sind die Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung dauerhaft und nur durch Rückbau der baulichen Anlagen und Nutzungsaufgabe reversibel.

#### 3.2.2.2 Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens

Ohne das Vorhaben wäre die weitere Nutzung im Bestand auf der Grundlage der bestehenden, rechtskräftigen Genehmigungen möglich. Die bestehenden unbebauten Flächen würden wahrscheinlich weiterhin intensiv genutzt/gepflegt und könnten damit zumindest eingeschränkt weiterhin Funktio-

nen im Naturhaushalt erfüllen; die Gehölze blieben bestehen. Auf den bisher schon ruderalisierten Bereichen könnten sich dauerhafte dominante Arten durchsetzen, von umfangreicher Gehölzentwicklung wird wegen der nicht erfolgten Tiefenenttrümmerung nicht ausgegangen. Mit Gehölzentwicklung wäre in erster Linie in den Randbereichen zu rechnen.

### 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

#### 3.2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

- Ausgleich des gem. § 18 BNatSchG und § 18 NatSchG LSA i. V. m. § 1a BauGB durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffs soweit als möglich im Plangebiet, ansonsten an anderer Stelle (extern)
- Begrünung unbebaubarer Grundstücksflächen, unter Einbeziehung des Bestandes
- Eingrünung unter besonderer Beachtung der Landschaftsbildwirkung und des Raumeindrucks
- Aufbau zusammenhängender Biotopstrukturen, Anbindung an die umgebende Landschaft, Abgrenzung (grüne Zäsur) zu östlich angrenzenden Nutzungen (Schule, Sportanlagen)
- Aufrechterhaltung von Lebensraumfunktionen für Flora und Fauna bzw. Erleichterung/Schaffung des Zugangs zu Ausweich- und Ersatzhabitaten in der Umgebung
- Rückhaltung und Aufnahme des anfallenden Oberflächenwassers an Ort und Stelle
- Minderung kleinklimatischer Negativeffekte
- Berücksichtigung der Schutzansprüche bestehender Nutzungen im Plangebiet sowie der betroffenen Umgebung
- Schutz/Aufrechterhaltung gesunder Lebens-/Arbeitsverhältnisse

#### 3.2.3.2 Unvermeidbare Umweltbelastungen

Mit der Durchführung des Bebauungsplanes in der gewollten Form sind unvermeidbare Umweltauswirkungen verbunden, die teilweise auch der Eingriffsdefinition des Naturschutzrechtes entsprechen. Im Zuge der baulichen Maßnahmen und der vorgesehenen Nutzungen treten die dargelegten Umweltauswirkungen unmittelbar auf, da sie bau- und betriebsbedingt und von dauerhafter Art sind. Alternativstandorte im Geltungsbereich sind für die neuen Baukörper nicht gegeben, so dass der Verlust davon betroffener Gehölze und Freifläche unvermeidbar wird.

### 3.2.3.2 Vermeidung, Verminderung

Grundsätzlich wird hier davon ausgegangen, dass die konstatierten Auswirkungen i. S. v. nachteiligen Umweltauswirkungen oder Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden können. Bevor dies zum Tragen kommt, sind die Möglichkeiten der Minimierung von Eingriffen und das Vermeiden negativer Auswirkungen im Plangebiet auszuschöpfen.

Da der Verlust von Gehölzen nicht ausgeschlossen werden kann, wenn in der geplanten Form gebaut wird, sind soweit als möglich weitere Gehölzbestände zu erhalten. Die von den verloren gehenden natürlichen Bodenfunktionen zu erwartenden Auswirkungen können durch Maßgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung von Oberflächen, den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und die Prüfung der Möglichkeiten zur Fassaden- und Dachbegrünung gemildert werden. Hinsichtlich der Landschaftsbildwirkung sind die Höhen der Baukörper durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, ggf. können auch weitere gestalterische Aussagen getroffen werden. Die Ausweichmöglichkeiten für Arten und Lebensgemeinschaften in die Umgebung muss gewährleistet bleiben bzw. kann über die Eingrünungsmaßnahmen erleichtert werden.

Im Plangebiet sind in erster Linie Maßnahmen zur randlichen Eingrünung und zum Erhalt entsprechender Gehölze vorgesehen. Die geplanten Baukörper und die hohe Auslastung der GRZ lassen anhand linearer Grünverbindungen (Festsetzung von Pflanzgeboten) eine Durchgrünung mit dem – zumindest teilweisen - Erhalt bestehender Gehölze zu. Daneben werden für die unbebaubaren, zu begrünenden Grundstücksflächen Baumpflanzungen - je angefangene 250 m<sup>2</sup> unbebaubarer Fläche ein großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei mittelkronige - festgelegt. Weiterhin sollen randliche Eingrünungen erfolgen um das Gebiet besser in die Umgebung einzubinden und einen Übergang in die freie Landschaft herzustellen.

### 3.2.3.3 Kompensation

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 11,79 ha, von denen ein Teil versiegelt und bebaut ist, daneben bestehen befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen. Die aktuell nicht beanspruchten Bereiche beschreiben im Wesentlichen Reste von Hecken und Einzelgehölze, Ruderalflächen und mit Scheerrasen/Zierbeeten eingegrünte Bereiche. Dieser aktuelle Zustand stellt den Ausgangspunkt für die hier zu führende Umweltfolgenabschätzung dar. Die vorgefundenen Biotope sind bei der Anwendung der Eingriffsregelung als Status quo zu verwenden (Vorher), der mit dem durch den neuen Bebauungsplan (festzusetzenden) gewünschten zukünftigen Zustand (Nachher) verglichen wird.

Der Eingriff ergibt sich hauptsächlich durch Neuorganisation zur Wiederaufnahme von überwiegend gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und damit verbundene Neubauten und Versiegelungsflächen. Dies führt zum Verlust bereits durch mehr oder weniger starke anthropogene Überprägung gekennzeichnete Bereiche, teilweise werden Freiflächen in Baufläche/ Versiegelungsfläche umgewandelt. Vergleicht man das Vorher-Nachher-Szenario anhand der Bewertung des LSA-Modells in der angewendeten Form, so ergibt sich eine Kompensationsrate von ca. 100,1 %.

Der Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt gemäß Definition entsprechend § 18 NatSchG LSA soll im Plangebiet stattfinden. Anhand der hier nur geringen Flächenverfügbarkeit für Maßnahmen sollen auch bestehende Freiflächen einbezogen und in qualitativem Sinne aufgewertet werden. Neben dem geplanten Gehölzstreifen entlang der westlichen Gebietsgrenze sollen entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze und intern als Nord-Süd-Verbindung durchgängige Grünzüge entstehen. Weiterhin werden zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen auf den zu begrünenden unbebaubaren Flächen der MI- und GE-Gebiete festgesetzt. Hier sollen Baumpflanzungen stattfinden. Dabei sind heimische Laubgehölze als Hochstämme zu verwenden.

#### 3.2.4 Alternativen

Mit der jetzt geplanten internen Organisation der Gewerbeflächen kann die bestehende Infrastruktur weitestgehend weiter genutzt werden. Hinsichtlich der dargestellten Durchgrünung wird eine lineare Variante bevorzugt. Alternativ dazu wären nur bei reduzierter Nutzfläche möglich. Der Standort an sich ist unter dem Gesichtspunkt der Wiederaufnahme einer intensiven Nutzung, also der Sicherung und Reaktivierung von Standorten als Vorzugsvariante vor der Planung "auf der grünen Wiese" zu befürworten. Hiermit werden keine neuen Flächen beansprucht, sondern es wird im Bestand entwickelt, was unter der Maßgabe flächen- und ressourcenschonender Stadtplanung als nachhaltig zu bezeichnen ist. Eine ähnlich günstige Alternativfläche steht derzeit nicht zur Diskussion/Verfügung.

#### 3.2.5 Anwendung der Eingriffsregelung

Als eingriffsrelevant für das hiesige Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 02/93 stellen sich vor allem die Bereiche der nun festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiete dar, durch die mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 bisher unbebaute (unversiegelte) Flächen beansprucht werden. Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplans ohne Überschreitung der GRZ eine Bebauung bzw. Versiegelung in folgendem Umfang:

Gewerbegebiete	Versiegelung	Gesamtfläche
MI, GRZ 0,6	0,80 ha	1,33 ha
GE, GRZ 0,8	4,48 ha	5,60 ha
GEe, GRZ 0,8	1,97 ha	2,46 ha
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	1,24 ha	1,24 ha
Straßenverkehrsfläche, privat	0,09 ha	0,09 ha
Grünfläche, öffentlich	0,00 ha	0,40 ha
Grünfläche, privat	0,00 ha	0,67 ha
Summe Versiegelung	8,58 ha	

Tatsächlich ist bereits der größere Teil des Geltungsbereichs mit Nutzungen belegt bzw. versiegelt/bebaut, so dass sich der Eingriffsumfang im Wesentlichen durch die Auswirkungen der neu hinzu kommenden (zusätzlichen) Versiegelungsmöglichkeiten ergibt.

#### Bilanzierung/Bewertungsmodell

Die Bilanzierung erfolgt abschließend nach dem sog. LSA-Modell<sup>3</sup>. Die Biotop-typen und Nutzungstypen sind der 2004 vom LAU heraus gegebenen "Kartier-anleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen"<sup>4</sup> ent-lehnt, an deren Systematik sich das LSA-Modell orientiert.

Nutzungs- / Biotoptyp		Wert-punkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flä-chen-anteil (in m <sup>2</sup> )	Biotop-wert	Flächen-anteil (in m <sup>2</sup> )	Plan-wert
AK..	Individual-gärtnerisch genutzte Flächen (Garten mit Obstbäumen)	6	2.250	13.500		
GSA / GSB	Ansaatgrünland / Scherrasen	7	14.200	99.400		
GSX	devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	6	955	5.730		
HYY (HYB)	Gebüsch, heimische und nichtheimische Arten, teilweise Reste von Ziergehölzen, ruderaler Aufwuchs	15	2.650	39.750		
PYY / PYA	Sonstige Grünanlage, nicht parkartig Beet / Rabatte	7	2.140	14.980		
UDY / UR..	Ruderalfluren	5	19.000	95.000		
ZOZ / UR..	Offener Bodenbereich: entsiegelte Flächen Ruderalflur nicht tiefenentrümmert	2	29.930	59.860		

<sup>3</sup> Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geänd. durch RdErl. Des MLU vom 24.11.2006

<sup>4</sup> Kartieranleitung zur Kartierung und Bewertung der Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umwelt (Hrsg.) 2004

Nutzungs- / Biotoptyp		Wertpunkte je m <sup>2</sup>	Vorher		Nachher	
			Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Biotopwert	Flächenanteil (in m <sup>2</sup> )	Planwert
VPZ	befestigter Platz	0	8.200	0		
B..., VW..., VS...	versiegelte Fläche: Wege, Straße, Bebauung	0	38.535	0		
BID	Gewerbe (GRZ 0,8), versiegelbar	0			64.480	0
PYY	GE: unbebaubare Fläche, begrünt	7			16.120	112.840
HEA	GE: unbebaubare Fläche, begrünt; weitere Aufwertungsmaßnahme Baumpflanzung, je 250m <sup>2</sup> 1 großkroniger Laubbaum oder 2 mittelkronige Laubbäume (entspricht 64/128 St.)	7 * <sup>1</sup>			(2304) * <sup>2</sup>	16.128
BID	Mischgebiet (GRZ 0,6), versiegelbar	0			8.006	0
PYY	MI: unbebaubare Fläche, begrünt	7			5.337	37.360
HEA	MI: unbebaubare Fläche, begrünt; weitere Aufwertungsmaßnahme Baumpflanzung, je 250m <sup>2</sup> 1 großkroniger Laubbaum oder 2 mittelkronige Laubbäume (entspricht 21/42 St.)	7 * <sup>1</sup>			(756) * <sup>2</sup>	5.292
VSB	Ein- bis zweispurige Straße, versiegelt	0			13.225	0
HGA HHB	Pflanzgebot: Gehölzstreifen mit Saumzone gestuffer Aufbau, standortgerechte Arten der hpnV, Strauch-Baum-Hecke	16			4.000	64.000
HHA	Pflanzgebot: Hecken (heimische Arten)	14			3.176	44.464
HHA	GE Pflanzgebot: Hecken (heimische Arten)	14			1.232	17.248
HRB, HHA,	Pflanzgebot: Baumreihen und Hecken (heimische Arten)	14			2.174	30.436
GSA	sonstige Grünflächen	7			110	770
Summe			117.860	328.220	117.860	328.538

\*<sup>1</sup> zusätzliche Aufwertung von 7 WP entspricht Planwert (ges.) Neupflanzung Einzelbaum von 14 WP

\*<sup>2</sup> angerechnete Fläche entspricht ca. 7m Kronendurchmesser (A= 36m<sup>2</sup>) für großkronige und ca. 3,5m Kronendurchmesser (A=18m<sup>2</sup>) für mittelkronige Bäume

Biotopwert vorher	328.220
Biotopwert nachher	328.538
Differenz	318
Kompensationsrate	100,1%

### 3.3 Zusätzliche Angaben und Zusammenfassung

#### 3.3.1 Fachliche Grundlagen, verwendete Verfahren

Neben den unter Punkt 3.1.2 aufgeführten Rechtsgrundlagen wurden Fachvorgaben bestehender (übergeordneter) Planwerke und bestehende "Handlungsanweisungen" zur Erfassung der Umweltschutzgüter sowie zur Bewertung/Bilanzierung verwendet.

- Richtlinie für die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell LSA), RdErl. Des MLU, MBV, MI, MW vom 16.11.2004, geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006
- Kartieranleitung zur Kartierung von Offenlandlebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) Halle 2004
- Landschaftsplan Bitterfeld-Wolfen, Entwurfsstand in Überarbeitung/Auszüge aus Kartenteil, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.), Dessau 2007
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Bitterfeld, LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH (Verf.), Dessau 1995
- Ökologisches Verbundsystem Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.), Halle 2004
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg, Regionale Planungsgemeinschaft A-B-W (Hrsg.), Köthen 2006
- Landschaftsplan Jeßnitz-Bobbau, Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt / HGP Consult (Verf.), Dessau-Leipzig / Wolfen 2002
- Untersuchungsbericht Altlasten Defizitanalyse und Ableitung Untersuchungsbedarf, R. Porsche Geoconsult (Verf.), Dessau-Roßlau, 25.04.2008

### 3.3.2 Umweltbeobachtung (Monitoring)

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche - insbesondere unvorhergesehene nachteilige - Umweltauswirkungen zur Folge hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter. In Ergänzung dazu sollen die Behörden und Ämter die Gemeinde auch über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Planungsgebiet und der Umgebung informieren, mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vor allem auf den Menschen sollen überwacht bzw. frühzeitig erkannt werden.

Davon unbenommen sollte die Durchführung sämtlicher Inhalte der Festsetzungen des Bebauungsplans – nach dessen Inkrafttreten - durch Ortsbegehung überprüft werden.

### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 02/93 "Gewerbe- und Mischgebiet südlich der Reudener Straße" umfasst insgesamt rd. 11,79 ha. Anhand der Größe und geplanten Grundflächennutzung der Baugebiete ist mit einer Gesamtversiegelung von rd. 8,57 ha durch die geplanten Gewerbe- und Mischgebiete sowie deren Erschließung zu rechnen, dazu kommen rd. 1,07 ha Grünfläche, die GRZ (versiegelbare Grundfläche) von 0,6 bis 0,8 wird jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Ein Teil der Flächen ist bebaut oder versiegelt und die Erschließungsstraßen sind bereits vorhanden, es handelt sich hier um eine Konversionsfläche, die vormals schon intensiv genutzt wurde. Da in der jüngeren Vergangenheit (nach 1990) in Teilbereichen abgebrochen und geräumt wurde, besteht heute weniger Bausubstanz und eine geringere Nutzungsintensität als ursprünglich.

Eingriffsfolgen der geplanten neuen Nutzungen des Bebauungsplanes ergeben sich damit nur für aktuelle Frei- und Grünflächen. Wahrscheinlich sind der Verlust aller dortigen Bodenfunktionen, die Verdrängung von Flora und Fauna und kleinklimatische Veränderungen sowie Regelungen zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser als Konsequenz des hohen Versiegelungsgrades. Die Grünflächen im Plangebiet sollen der Minderung der Umweltauswirkungen dienen, wozu auch die Abminderung der Erscheinung großer Baukörper im Landschaftsbild zählt.

Die durch Neubebauung und Versiegelung hervorgerufenen negativen Auswirkungen sollen durch Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung ausgeglichen werden, was anhand eines für Sachsen-Anhalt bindenden Bewertungsmodells festgelegt wird.

Da das Plangebiet bereits durch eine lange, intensive Nutzung geprägt ist, sind alle – noch vorhandenen – Umweltschutzgüter hinsichtlich ihrer Natürlichkeit und Leistungsfähigkeit bereits als stark eingeschränkt bzw. dauerhaft verändert und in der Bewertung nachrangig einzustufen. Demnach ist für die geplante Nutzung nur noch in geringem Umfang mit zusätzlichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Für Teilbereiche besteht Altlastenverdacht, eine grundsätzliche Nutzbarkeit ist nach Einschätzung der zuständigen Behörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld jedoch gegeben. Im weiteren Vollzug der Planung sollen diesbezüglich ggf. weitere gutachterliche Untersuchungen erfolgen.

Auf die Schutzansprüche der in der Nachbarschaft des Vorhabens vorhandenen Nutzungen, z. B. die Schulgebäude im Osten, muss Rücksicht genommen werden. Hier sind insbesondere die zukünftigen Schallemissionen aus dem Gebiet heraus beachtlich.

Vermeidbar sind Umweltfolgen insgesamt nicht, außer die Durchführung des Vorhabens findet nicht statt. Im Plangebiet selbst sollen jedoch soweit als möglich die Umweltfolgen minimiert werden. Dazu zählen die Festsetzungen der GRZ als Höchstmaß der versiegelbaren Fläche und z. B. Festlegungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen sowie der Gebäudehöhen und die geplanten Eingrünungsmaßnahmen und Einzelbaumpflanzungen zur zusätzlichen Aufwertung von Grünflächen.

Da von den Planungsabsichten nur minderschwere, insgesamt als kompensierbar betrachtete Umweltauswirkungen zu erwarten sind, kann auf eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG verzichtet werden. Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechtes sind nicht betroffen, grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben. Hinweise auf unmittelbar berührte Tatbestände des speziellen Artenschutzes (streng geschützte Arten) sind bisher nicht erfolgt.

## **4. PLANINHALT**

### **4.1 Baugebiete**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden aus den Darstellungen von Gewerbegebieten (Gewerbliche Bauflächen) im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Gewerbegebiete bzw. Eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt. Der gegenwärtig in Erarbeitung befindliche Flächennutzungsplan der Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen behält diese Darstellung unverändert bei.

#### **4.1.1 Gewerbegebiete (GE)**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Flächen im Plangebungsbereich als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um von baulichen Nutzungen umgebene, gewerblich nutzbare Flächen. Diese Flächen liegen südlich der Reudener Straße und stellen in diesem Bereich die Fortsetzung der Verwaltungs- bzw. Schulnutzungen, mit teilweise im vorliegenden Plangebiet bereits in Nutzung befindlichen Gewerbeeinheiten dar. Nördlich angrenzend an die Reudener Straße befinden sich, mit Blick auf den Verkehrslärm, ein abgeschirmtes Wohngebiet sowie weitere gewerbliche Nutzungen und Garagenstandorte.

Die Gliederungen der im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete südlich der Reudener Straße erfolgen hinsichtlich der zulässigen Schallemissionen und der Bauhöhenentwicklung; das heißt, dass im Ergebnis der schalltechnischen Bewertung gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), mischgebietstypische Emissionen für diese Gewerbegebiete festgelegt werden, die gegenüber sonstigen Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze in Bezug auf den Emissionsbeitrag bedeuten. Die Gliederung, die für die festgesetzten Gewerbegebiete hinsichtlich der Schallemissionen gewerblicher Nutzung erforderlich werden, orientieren auf eine verträgliche Nachbarschaft, insbesondere im Hinblick auf die schützenswerten Wohnnutzungen im Randbereich der Reudener Straße.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen in Bezug auf die Gewerbegebiete ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der gewerblichen Nutzungen ermöglichen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind, unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vor-

handener Gebäude und baulicher Anlagen sowie möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Abstände zu Nachbarbebauungen in Folge Grundstücksteilungen oder aus anderen bauordnungsrechtlichen Gründen bleiben vom durch die Ziehung der Baugrenzen eröffneten hohen Maß an Flexibilität unberührt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen setzt zudem die Höhe baulicher Anlagen, neben der Ein- bis Zweigeschossigkeit (mit Blick auf das Abgabenrecht, um keine ungewollten Härten entstehen zu lassen), zusätzlich mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der Höchstpunkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Hallen, Flachdachbauten, Silos usw.) sowie der Höhe angrenzender baulicher Anlagen, aber ebenso der Fernwirkung zukünftiger Neubebauungen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Insbesondere mit Blick auf eine maßstäbliche Entwicklung der Ortsauftaktsituation wurde hier auf Höhenstafelung im Übergang zum umgebenden Landschafts- und Siedlungsraum Wert gelegt.

Auf Grund der besonderen Spezifik und Lage des Gewerbegebietes soll das Wohnen als Ausnahmetatbestand in den eingeschränkten Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO als zulässig bestimmt werden. Es erfolgt eine textliche Festsetzung zur Regelung des Sachverhaltes. Es wird empfohlen, Kinder- und Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Durch Lärmbelästigungen kann es u. a. zu Beeinträchtigungen der Entspannung und Erholung innerhalb und außerhalb der Wohnung, bis hin zu Schlafstörungen kommen. Unzulässig dagegen ist in den der Reudener Straße bzw. dem angrenzenden Mischgebiet zugewandten, eingeschränkten Gewerbegebiete, die Nutzung der Baugrundstücke als Baustofflager oder Schrottplätze im Sinne des Hauptzweckes der Nutzung. Hier soll ein Beitrag geleistet werden zu einer ansehnlichen gewerblichen Ortsauftaktsituation und damit gültigem Pedant zur angrenzenden, respektive gegenüber befindlichen Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Reudener Straße. Der Ausschluss erfolgt damit ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Bitterfeld-Wolfen somit davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen, im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Gewerbebestandes Bitterfeld-Wolfen, genutzt werden kann.

## Mischgebiete (MI)

Im Plangeltungsbereich werden Flächen südlich der Reudener Straße als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung entspricht der beabsichtigten Nutzungsmischung von Wohnen und nichtstörendem Gewerbe, in die sich auch Einzelhandel mit weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und andere, bisher bestehende Betriebe mit ihren Erweiterungsmöglichkeiten einfügen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist, unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und möglicher Neubebauung ausreichend bemessen und mit Blick auf eine nicht gewollte, zu hohe bauliche Dichte im vorliegenden Bebauungsplan als Höchstmaß definiert. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen. Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegend, da aus der bereits vorhandenen gewerblichen Vorprägung und der gewünschten Flexibilität, im Hinblick auf künftige Ansiedlungen, hier nicht über Gebühr restriktive Vorgaben erfolgen sollen.

Das gesamte Mischgebiet ist städtebaulich durch die unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse i. V. m. einer Regelung zu absoluten Bauhöhen im Plangebiet gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Diese Gliederungen erfolgen in logischer Fortsetzung der zu den angrenzenden Gewerbegebieten aufgezeigten städtebaulichen Gründen. Gleichzeitig werden Einschränkungen hinsichtlich des Nutzungskataloges im Bebauungsplan getroffen. So werden die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Für diese Nutzungen präferiert die Stadt Bitterfeld-Wolfen geeignetere Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet.

Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Im Sinne einer hohen Nutzungsflexibilität erfolgt die Ziehung der Baugrenzen in weit gefasster Form. Ziel ist die Verfügbarkeit großer zusammenhängender Baufelder und die Integration von Gebäuden und baulichen Anlagen in diese, entsprechend den zukünftigen Erfordernissen.

### Hinweis:

Gemäß § 6 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) müssen Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften Abstände und Abstandflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese Abstände und Abstandflächen nicht überbaut und die auf diesen Grundstücken erforderlichen Abstände und Abstandflächen nicht angerechnet werden.

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich oder soll in örtlich konzentrierter Form Niederschlag versickert werden, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA Seite 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Auf der Grundlage des § 4 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 10.03.1998 (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA, S. 852, 853) regeln die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch Satzung die Abfallentsorgung. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Anhalt-Bitterfeld (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzungszwang. Die Abgabe der Abfälle zur Beseitigung ist nur auf den dafür zugelassenen Müllannahmestellen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zulässig. Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu verbringen.

Öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sind verpflichtet alle anfallende Abfälle entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

## **4.2 Grünflächen/Pflanzgebote**

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen werden als private bzw. öffentliche Grünflächen mit ihrer Zweckbestimmung festgelegt. Auf ihnen besteht u. a. die Möglichkeit, in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Darüber hinaus beziehen sich die Grünflächen auf straßenbegleitende Grünanlagen, in einem definierten Teilbereich auch für die Errichtung einer Werbeanlage oder Leitungstrassen.

Die privaten Grünflächen, welche mit dem angestrebten Entwicklungsziel als Flächen mit der Zweckbestimmung "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern..." festgesetzt sind, erfahren über entsprechende textliche Festsetzungen ihren Regelungsgegenstand. Hierbei geht es vor-

nehmlich um die Einbindung der Baugebiete in das bestehende Landschaftsbild.

Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Entwicklungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) für die neuen Baugebiete. Die Erschließungsanlagen stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keinen Eingriff dar, da sie bereits beständig vorhanden sind.

Auf unmittelbar an v. g. Grünflächen angrenzenden Teilflächen der Gewerbegebiete werden zum Teil Bereiche nicht überbaubarer Grundstücksflächen mit der Umgrenzungssignatur "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt. Diese Flächen sollen auch sich aus den Eingriffstatbeständen ergebende, anteilige Ausgleichsmaßnahmen in der Lage sein aufzunehmen und darüber hinaus die räumliche Gliederung der Gewerbegebiete im Übergang zu den ausschließlich mit Grünflächenbezug festgesetzten Maßnahmen bewältigen.

Um weitere Aufwertungspotentiale planerisch zu sichern, werden anteilig für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Baumpflanzungen festgesetzt: je angefangene 250 m<sup>2</sup> ein großkroniger Laubbaum oder alternativ zwei mittelkronige Laubbäume.

Bei der planerischen Bewertung spielt, auf Grund der Vornutzung des Konversionsstandortes, insbesondere die Regelung des § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB eine Rolle. Danach ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet insbesondere, dass vorliegend ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nur für zusätzliche Eingriffe erforderlich ist, die nach den Umständen der Festsetzungen im Vorfeld noch nicht erfolgt waren.

### **4.3 Verkehrsflächen/Geh- und Fahrrechte**

#### a) Straßenverkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Gewerbebestandes im vorliegenden Plangeltungsbereich erfolgt über den Straßenring Am Mühlenfeld mit Anbindung an die Reudener Straße.

Die Haupteerschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die flexible Ausnutzung des Straßenraumes, bspw. in Bezug auf das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum, in Verbindung mit der Anlage von Grundstückszufahrten, stellt das angemessene Ziel der vorliegenden Planung dar. Demzufolge wurde konsequent die Erschließung des Gewerbegebietes von der Reudener Straße, über die bereits im Rahmen der militärischen Nutzung angelegten Fahrverkehrsflächen geführt.

Die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten im Bereich der Haupterschließungsstraßen für das Gewerbegebiet variieren zwischen 10,00 –12,00 m und sind damit verhältnismäßig breit gewählt. Dies liegt darin begründet, dass sowohl Bepflanzungsmaßnahmen als auch ggf. Anlagen für den ruhenden Verkehr integrierbar sein sollen und der Begegnungsfall LKW-LKW zudem als maßgebend angesehen wird. Darüber hinaus sind zusätzliche Medien, in Abhängigkeit von den Anforderungen der zukünftigen Nutzer heranzuführen, welchen ebenso ein gewisses Maß an Flexibilität hinsichtlich ihrer Trassierung vorgegeben werden soll.

Nördlich des Flurstücks 23/13 verläuft im Flurstück 23/12 eine private Verkehrsfläche in das benachbarte Bauhof- bzw. Verwaltungsareal hinein. Mit der hier definitiven Eigentümerbezogenheit wird mit Blick auf zukünftige Entwicklungen im östlichen Nachbarbereich der vorliegenden Planung eine verkehrliche Anbindung als eigentumsgebundene Regelung präferiert. Mit ähnlicher Intention zu Vorbenanntem ist in der Südwestecke des Bebauungsplanes ein Überfahrtsrecht eingeräumt worden, welches die Erreichbarkeit der südlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereichs- bzw. Landwirtschaftsflächen ermöglicht.

Im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes wird die unterschiedliche Zulässigkeit in Bezug auf die Begünstigten der Fahrrechte über verkehrsrechtliche Anordnungen sicher zu stellen sein. Die Eigentumszuordnung und der Ausbaugrad, Befahrbarkeit und Unterhalt ist bei den gesicherten Rechten über öffentlich-rechtliche Verträge zu sichern.

Bei der Gestaltung der Straßen und Wege sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu Grunde zu legen. Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen. Die DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze – beinhaltet Planungsgrundlagen für die barrierefreie Ausführung und Ausstattung, welche zu beachten sind.

#### b) Park- und Stellplatzflächen

Park- und Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangelungsbereiches nicht gesondert festgesetzt. Den Belangen der wohn- und betriebsbezogenen ruhenden Verkehre in den Gewerbe- und Mischgebieten wird damit nicht durch die Ausweisung gesonderter Stellplatzflächen im Bebauungsplangebiet entsprochen, da es sich mit Blick auf gewerbliche Nutzungen im Wesentlichen um Zu- und Abfahrtsverkehre handelt, deren Verweildauer zum Be- und Entladen zeitlich auf diese Vorgänge beschränkt bleibt. Betriebsbezogenes Mitarbeiterparken sowie das Anwohnerparken bzw. das Abstellen von Fahrzeugen wird entsprechend den Erfordernissen auf den jeweiligen Grundstücken sicher zu stellen sein. Das anlieger- bzw. besucherbe-

zogene Parken im Mischgebiet kann ebenso auf den Grundstücken im Rahmen der tatsächlichen Erfordernisse erfolgen.

#### c) ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit über eine Buslinie, welche im Bereich der Reudener Straße verkehrt, erreichbar. Weitere Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche zusätzlich Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

### **4.4 Ver- und Entsorgung, Leitungsrechte**

Alle Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Versorgungsnetze müssen entsprechend den wohn- und gewerblichen Erfordernissen erneuert und ausgebaut werden. Innerhalb der festgesetzten, öffentlichen wie auch privaten Verkehrsflächen besteht ausreichend Raum zur Einfügung/Ergänzung notwendiger leitungsgebundener Infrastrukturen.

Das Plangebiet queren bereits heute Erdgas-, Elektro- und Trinkwasserversorgungsleitungen der Stadtwerke Wolfen. Die übergebietlich verlaufenden Trassen im Plangebiet sind durch ein entsprechendes Leitungsrecht für die Versorgungsträger gesichert worden. Begünstigte im Sinne des ungehinderten Zugangs zu diesen Leitungsrechten sind im Wesentlichen die Stadtwerke Wolfen GmbH als Versorgungsträger des Plangebietes.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Die mögliche Einleitmenge privater Grundstücksnutzer im Plangebiet, ist auf Grund der gegebenen Netzstruktur begrenzt. Resultierend ist frühzeitig zur geplanten Einleitmenge eine Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" einzuholen.

Der Hauptkanal des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" befindet sich in der Reudener Straße. Hier entwässert das Plangebiet. Da zum Zustand der Kanäle im Plangebiet seitens des Abwasserzweckverbandes auf Grund fehlender Eigentümerschaft keine Kenntnis besteht, gilt der eingangs benannte Grundsatz der Herrichtung entsprechend des Bedarfs.

Darüber hinaus befinden sich Telekommunikationskabel im Plangebiet in den öffentlichen Straßenräumen sowie im Bereich gesicherter Leitungsrechte. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitung zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf nicht eindeutig dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort, bspw. unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen oder Messungen zu ermit-

tein. Weitere Leitungen im unterirdischen Bauraum sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten, jedoch nicht mehr in Funktion und daher nach Rücksprache mit dem jeweiligen Leitungsträger möglich zu entfernen.

Der Nachweis über die Zulässigkeit der vorgesehenen Entsorgung/ Verwertung ist gemäß dem Gesetz zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 15. Juli 2006 (BGBl. I Nr.34 vom 20.07.2006) und der Verordnung zur Vereinfachung der abfallrechtlichen Überwachung vom 20. Oktober 2006 (BGBl. I Nr. 48 vom 26.10.2006) zu führen.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung - VerpackV) vom 12.06.1991 einer Verwertung zuzuführen. Eine Ablagerung auf Hausmülldeponien ist unzulässig.

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke direkt anfahren. Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zunächst grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und des zulässigen Versiegelungsgrades nicht vollständig möglich, sind die Oberflächenwässer gedrosselt in die Regenwasserkanalisation der angrenzenden Straßenräume einzuleiten. Ggf. wird es auf Grund der zulässigen Grundflächenzahl auch sinnvoll sein, auf den Privatgrundstücken die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung und -versickerung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen. Andererseits können diese eventuell auch zur Löschwasserversorgung im Plangebiet zusätzlich mit heran gezogen werden.

Retentionsbereiche, auch sofern sie bereits hergestellt wurden, werden im Plan nicht separat dargestellt, da es sich hierbei durchgängig um Anlagen auf Privatgrundstücken handelt. Die Rahmenvorgaben des WG-LSA hinsichtlich zu beantragender wasserrechtlicher Genehmigungen sind zu beachten.

#### **4.5 Kampfmittel**

Entsprechend der intensiven Vornutzung des gesamten Plangeltungsbereiches in militärischer Hinsicht, sind die Flächen vor Übergabe an die derzeitigen Eigentümer kampfmittelseitig beräumt worden. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Durchführung von Bau-

maßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes. Die Flächen zählen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten.

#### **4.6 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Laut DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405, ergibt sich für Gewerbe- und Industriegebiete sowie für das Mischgebiet mit kleiner Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h, bei mittlerer bis großer Gefahr der Brandausbreitung ein Löschwasserbedarf von 192 m<sup>3</sup>/h. Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen bereit zu stellen. Gegenwärtig steht für das Plangebiet nach Aussage der Stadtwerke Wolfen lediglich ein Grundschutz von 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser aus dem Leitungsnetz (Hydranten) zur Verfügung. Daher wurde über eine textliche Festsetzung die Zulässigkeit der Anlage einer weiteren Löschwasserentnahmestelle in der westlich im Plangebiet befindlichen öffentlichen Grünfläche geregelt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Anhalt-Bitterfeld herzustellen. Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind so zu befestigen, dass sie mit einer Achslast bis 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis 16t befahren werden können.

#### **4.7 Landschaftspflege und Grünordnung**

Zum Aufbau einer internen Durchgrünung sollen im Plangebiet soweit als möglich Bestände erhalten und bestehende Freiflächen in qualitativem Sinne aufgewertet werden. Dies betrifft vor allem eine Fläche mit dem entlang der westlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Gehölzstreifen. Zudem sollen am Rande der Gewerbeflächen durchgängige Grünzüge entstehen und auch eine Verbindung in Richtung Osten zu vorhandenen Gehölzbeständen auf dem Schulgelände (außerhalb des Plangebietes) entstehen können. Nach Süden soll an die vorhandenen Gebüsch im ehemaligen Übungsgelände der NVA und die landschaftliche Umgebung insgesamt angeknüpft werden.

Damit wird eine lineare Grundstruktur mit der westlichen und der östlichen Nord-Süd-Verbindung vorgegeben, ebenso wie bei der quer dazu verlaufenden nördlichen und südlichen Randeingrünung. Weitere Verbindungen können entlang von Grundstücksgrenzen, Erschließungen etc. darauf aufgebaut werden (bspw. Pflanzung von Bäumen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen).

Während die internen Grünverbindungen auch mit Einzelgehölzen und Wiesen den gestalterischen Ansprüchen nach Repräsentation folgen können, sollen die randlichen Eingrünungen in erster Linie aus durchgängigen, freiwüchsigen Gehölzstrukturen bestehen, die zur Einbindung in die Landschaft beitra-

gen und auch die Landschaftsbildwirkung unterstützen. Für die lokale Fauna und Flora soll so auch die Austauschfunktion unterstützt werden (Verringerung der Barrierewirkung von Bauflächen).

#### **4.8 Immissionsschutz**

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

So werden Schallemissionen von Betrieben und Anlagen im Plangeltungsbereich auf Bereiche angrenzender Nutzungen Rücksicht zu nehmen haben.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Geltungsbereich als Mischgebiet, als Gewerbegebiet bzw. Eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne der §§ 6 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte als nicht überschreitbar festgesetzt: Mischgebiet tags 60 dB (A), nachts 45/50 dB (A)<sup>5</sup>. Auf das Plangebiet wirken derzeit keine relevanten Geräuschemissionen für eine Erhöhung des gewerblichen Immissionsbeitrages ein.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich das Reine Wohngebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01/95 "Wohnanlage Reudener Straße". Zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes wurde im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01/95 "Wohnanlage Reudener Straße" eine Lärmschutzwand von 2,00 m Höhe festgesetzt und auch errichtet. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die teilweise Einschränkung der gewerblichen Nutzung auf mischgebiets-typische Emissionen ausreichend ist, um den Schutz der Anwohner im Einwirkungsbereich zu gewährleisten, andererseits aber auch der benachbarten Schulnutzung den entsprechenden Schutzanspruch zu Teil werden zu lassen.

Mit den gewählten Abgrenzungen der festgesetzten baulichen Nutzungen sowie deren Anordnung im Plangebiet ergibt sich trotz der Einschränkung hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes eine hinreichende Flexibilität in Bezug auf die Gewerbenutzungen, so dass das angestrebte städtebauliche Entwicklungsziel im Plangeltungsbereich vollständig erreicht werden kann.

---

<sup>5</sup> Der niedrigere Nachwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

#### 4.9 Altlasten, Ablagerungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teilfläche des mit der Katasternummer 1416 im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld registrierten ehemaligen NVA-Geländes. Das Gelände wurde 1938 bis 1992 für militärische Zwecke genutzt. Zwischen 1945 und 1958 befanden sich auf dem Kasernengelände teilweise ein Gefangenenlager und nach Abzug der Alliierten Streitkräfte ein Umsiedlerwohnheim.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden laut Altlastenkataster für den Landkreis Anhalt-Bitterfeld Verdachtsflächen in Bezug auf Kontaminationen verzeichnet. Die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahre 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastenverdachtsflächen begangen und nach einem vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Formalismus beprobungslos bewertet.

Im Rahmen der v. g. "Erkundung und Erstbewertung des ehemaligen NVA-Geländes"<sup>6</sup> wurden Verdachtsflächen kartiert und in einem Bericht 1994, entsprechend der Nutzungshistorie die Schutzgüter Boden und Grundwasser beprobungslos bewertet und daraufhin Handlungsempfehlungen gegeben. In Fortführung der Untersuchungen erfolgte eine Ist-Zustandsbewertung (Bericht vom 11.01.1996), einschließlich der Beurteilung von Probenahmen sowie Formulierung von Handlungsempfehlungen. Dieser Bericht ist als Quelle in die Einschätzung der Altlastensituation zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf durch die R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau vom 25.04.2008<sup>7</sup> eingeflossen.

In der Gesamtheit handelt es sich um insgesamt um 9 Verdachtsflächen, welche aktuell durch den v. g. "Untersuchungsbericht Altlasten; Teil 1: Erkundungszustand und Defizitanalyse" beschrieben wurden. Hiermit ergibt sich eine Abweichung zu der Untersuchung vom 11.01.1996, bei welcher die Altlastenfläche Nr. 5464 auf Grund der hier erfolgten Rückbaumaßnahmen nicht mehr als aktiv benannt wird.

Im Rahmen der Recherche des Gutachtens der R. Porsche Geoconsult konnte nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass beim Austausch der seit ca. 1958 genutzten Tanks, infolge von Leckagen, die 1987 neu eingebrachten Tanks an gleicher Stelle in den Boden verbaut wurden. Die Verunreinigungen des Bodens durch die Leckagen konnten u. U. durch die Untersuchungen von 1996 daraufhin nicht erkannt werden, da hier ausschließlich im Bereich der 1987 neu eingebauten und zwischenzeitlich aber wieder ausgebauten Tanks

---

<sup>6</sup> Bericht Planungsvorhaben Gewerbegebiet Kronendorf (ehemals NVA-Gelände), Erkundung und Erstbewertung UVE GmbH, Projekt-Nr. 0539, Wolfen, 02.11.1994

<sup>7</sup> Untersuchungsbericht Altlasten, Defizitanalyse und Ableitung Untersuchungsbedarf, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, 25.04.2008

beprobte wurde. Demzufolge wird in der Einschätzung der Altlastensituation durch die R. Porsche Consult weiterhin von 9 Altlastenverdachtsflächen gesprochen.

Der Bebauungsplan stellt ebenso weiterhin 9 derartig gekennzeichnete Flächen in nachrichtlicher Übernahme dar, um die Anstoßwirkung im Hinblick auf die aktuell bewertete Situation zu geben. Sowohl das Altlastengutachten R. Porsche Consult als auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld attestieren, dass nach derzeitigem Kenntnisstand eine gewerbliche Nutzung der Flächen im Plangeltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes prinzipiell möglich ist. Diese prinzipielle Nutzungsmöglichkeit unterliegt nach Einschätzung der Gutachter der Notwendigkeit der Anpassung des Untersuchungsumfanges an die heute geltenden gesetzlichen Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), welches 1996 als gesetzliche Rahmengrundlage noch nicht existent war.

Resultierend ergibt sich die Empfehlung, die Erkundung zur Einschätzung der Nutzbarkeit des Geländes, in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Bodenluft - Innenraumluft - Mensch zu untersuchen, da so aus den Analyseergebnissen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass Gefährdungen der Schutzgüter infolge der militärischen Vornutzung zu verzeichnen sind. Hierzu verweist das Gutachten insbesondere darauf, dass in einigen Teilbereichen die mögliche Belastung des Bodens mit Lösungsmitteln im geforderten Nachweisverfahren des Bundesbodenschutzgesetzes nicht hinreichend erkundet wurde. Auch wurden vor allem Gebäudbereiche aus der Untersuchung, bspw. Gebäude auf der Altlastenfläche Nr. 5465, ausgeklammert. Hier geht der Gutachter davon aus, dass das sog. Chemikalienlager sich insbesondere im Gebäude und nicht in dessen Umfeld befunden hat.

Sollten erhebliche Belastungen in der Bodenluft oder im Boden der untersuchten Bereiche ermittelt werden, ist zwingend in einer zweiten Stufe eine Gefährdungsabschätzung inkl. der notwendigen technischen Erkundungsmaßnahmen für das Schutzgut Grundwasser notwendig. Da bislang keine Anhaltspunkte für die Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser vorliegen, sieht der Gutachter im Untersuchungsbericht<sup>8</sup> derzeit keine GW-Untersuchungen vor.

Da in Bereichen mit Altlastenverdacht Wohnnutzungen auf Grund der vorrangig gewerblichen Entwicklung lediglich ausnahmsweise für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonen zugelassen werden sollen, ist hierfür eine tiefer gehende Untersuchung im Einzelfall bei Inanspruchnahme dieser Bebauungsplanoption hinreichend (baubegleitende Untersuchung). Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen resultiert damit lediglich vor Vermarktung der in Rede stehenden Flächen der empfohlene Untersuchungsumfang im Hinblick auf den Wir-

---

<sup>8</sup> Untersuchungsbericht Altlasten, Defizitanalyse und Ableitung Untersuchungsbedarf, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, 25.04.2008

kungspfad Boden – Bodenluft - Innenraumluff – Mensch sowie die im Untersuchungsbericht<sup>8</sup> empfohlenen weiterführenden Maßnahmen zur Erkundung des Tankstellenstandortes.

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die oberen 10 cm Bodenschicht grundsätzlich bei der Neunutzung der Gewerbeflächen im Bereich von gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen abgeschoben bzw. durch eine 10 cm starke Überdeckung aufgefüllt werden, um so den möglicherweise an der Oberfläche befindlichen Kontaminationen entgegen zu treten. Diese Maßnahme versteht sich als Vorsorge und stellt sich nicht als Härte im Hinblick auf die beabsichtigte Grundstücksnutzung dar.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine gewerbliche Nutzung der Flächen im Plangeltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes prinzipiell möglich. Sensiblere Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen, bedürfen einer weiteren Untersuchungstiefe. Die Erfordernisse der Gefahrenbewertung, resultierend aus den Defiziten der gutachterlichen Untersuchung<sup>8</sup>, werden im weiteren Planvollzug berücksichtigt und in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld entschieden.

#### **4.10 Baugrund<sup>9</sup>**

Erdgeschichtlich wurde die Lage des Plangeltungsbereiches im Quartär während des Pleistozäns geformt. Die während der Saalekaltzeit abgelagerten oberflächlich anstehenden glazifluvialen Bildungen bestehen vor allem aus Sanden und Kiesen. Der Oberboden besteht teilweise aus Lösssandgemischen mit hohem Sandanteil. Die Mächtigkeit dieser Schicht kann bis 2,00 m betragen. Die saalekaltzeitlichen Kiese und Sande, die von inhomogenem Lehm und Geschiebemergel durchsetzt sind, werden von elstereiszeitlichen Kiesen und Sanden unterschichtet, die ebenfalls Lehm- und Mergelschlüsse enthalten, so dass etwa eine Gesamtdicke dieser Kies- und Sandschichten von 25,00 m im Untersuchungsgebiet zu erwarten ist.

Danach folgen Schichten des Tertiärs, Miozän mit einer Mächtigkeit von 10,00 m und Sanden, sandigem Lehm und sandigem Geschiebemergel durchsetzt, mit Ausläufern der in Wolfen abgebauten Braunkohlenflöze.

Da sich auf und zwischen den saaleeiszeitlichen und den elstereiszeitlichen Sanden und Kiesen keine bindigen Schichten befinden, korrespondieren die hier anzutreffenden beiden Grundwasserleiter. Erst der dritte Grundwasserleiter wird durch die miozänen Lehm- und Mergelschichten bedingt geschützt, aber die Inhomogenität der bindigen Schichten schließt die Korrespondenz mit dem 2. Grundwasserleiter nicht aus. Der 2. obere Grundwasserleiter ist ungeschützt und Oberflächenwässer sickern ungehindert ein. Die Durchlässigkeit

---

<sup>9</sup> unter Verwendung von Auszügen aus: Bericht Planungsvorhaben Gewerbegebiet Krondorf (ehemals NVA-Gelände), Erkundung und Erstbewertung UVE GmbH, Projekt-Nr. 0539, Wolfen, 02.11.1994

(kf-Wert) liegt bei  $10^{-3}$  bis  $> 10^{-3}$  cm/s und ist damit sehr hoch. Die Abstandsgeschwindigkeit für den 2. Grundwasserleiter liegt auf Grund des geringen Gefälles bei weniger als 0,1 m/Tag.

Der Grundwasserspiegel befindet sich im Bereich des Untersuchungsgebietes bei 77-79 m NN und damit ca. 10 m unter dem anstehenden Gelände. Das Grundwasser fließt in Richtung Nordost und strömt aus Richtung Schepkau/Thalheim an.

Im Plangebiet befindet sich kein fließendes Oberflächengewässer. Zum Bebauungsplan gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken. Hydrogeologische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen und es wird empfohlen bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gilt, dass vor einer Bebauung bzw. Nutzungsänderung gutachterlich die Unbedenklichkeit der geplanten Folgenutzung nachzuweisen ist bzw. ggf. nutzungsorientierte Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Nähere Angaben sind im zuständigen Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu erfragen.

#### 4.11 Flächenübersicht

	<b>11,79 ha</b>	<b>100 %</b>
<u>- Baugebiete</u>		
Mischgebiete	1,33 ha	11,28 %
Gewerbegebiete	5,60 ha	47,50 %
Gewerbegebiete, eingeschränkt	2,46 ha	20,87 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1,24 ha	10,52 %
Straßenverkehrsflächen, privat	0,09 ha	0,76 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, öffentlich	0,40 ha	3,39 %
Grünflächen, privat	0,67 ha	5,68 %

## **5. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET**

### **5.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **5.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### **5.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen**

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen, Wege und Grünflächen wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen, ggf. unter Einbeziehung eines vertraglich gebundenen Erschließungsträgers sowie Fördermitteln vorgenommen.

### **5.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>10</sup>**

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

## **6. DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN**

Bei unveränderter Erschließungssituation im Plangebiet entstehen der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Ausnahme der Straßenbeleuchtung (ca. 63.000 €), ggf. der Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen (ca. 30.000 €), der Absicherung eines ausreichenden Grundschutzes im Hinblick auf die Löschwasserversorgung (ca. 2.000 € für Löschwasserbrunnen) und der Altlastenbewertung voraussichtlich keine weiteren Kosten. Damit belaufen sich die Kosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen auf das Planverfahren und ggf. ergänzende Vermessungsleistungen sowie anteiligen Grunderwerb im Rahmen des Vollzuges der Planung.

---

<sup>10</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Bei Durchführung der unter Kapitel 4.9 empfohlenen Maßnahmen zur Altlastenbewertung sind die folgenden Kosten zu erwarten:

Technische Erkundung und Analytik Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Innenraumluff – Mensch sowie die im Untersuchungsbericht<sup>11</sup> empfohlenen weiterführenden Maßnahmen zur Erkundung des Tankstellenstandortes - ca. 13.000 €.

Diese erforderlichen Maßnahmen umfassen eine technische Erkundung/ Bewertung der Altlastensituation gemäß der geltenden technischen Regeln und Gesetze (BBodSchG/BBodSchV) in Bezug auf die geplante Flächennutzung.

## **7. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

## **8. FINANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN**

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenentwicklung erfolgt durch die Flächeneigentümer.

## **9. ANLAGE**

Untersuchungsbericht Altlasten Defizitanalyse und Ableitung Untersuchungsbedarf, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, 25.04.2008

---

Anhang: Karte Biototypbestand

---

<sup>11</sup> Untersuchungsbericht Altlasten, Defizitanalyse und Ableitung Untersuchungsbedarf, R. Porsche Geoconsult, Dessau-Roßlau, 25.04.2008