Anlage zum Beschlussantrag 113-2011

Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

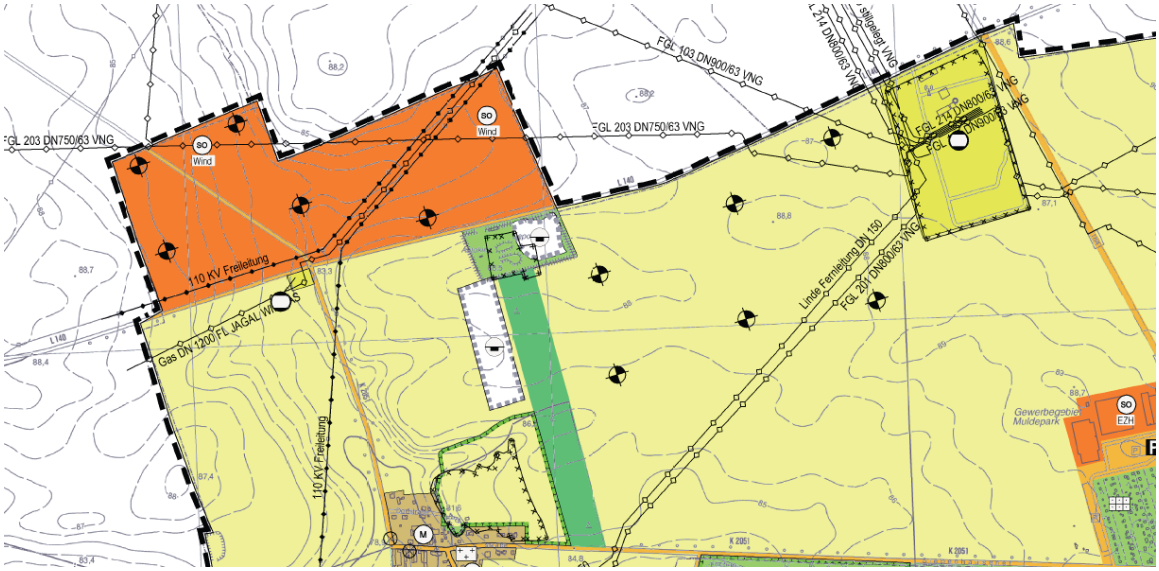
Synopse als Beschlussvorlage für den Stadtrat

Bearbeitungszeitraum:	November 2007 bis Juli 2011
Bearbeitungsstand:	Entwurf, Stand Juli 2011 / Synopse

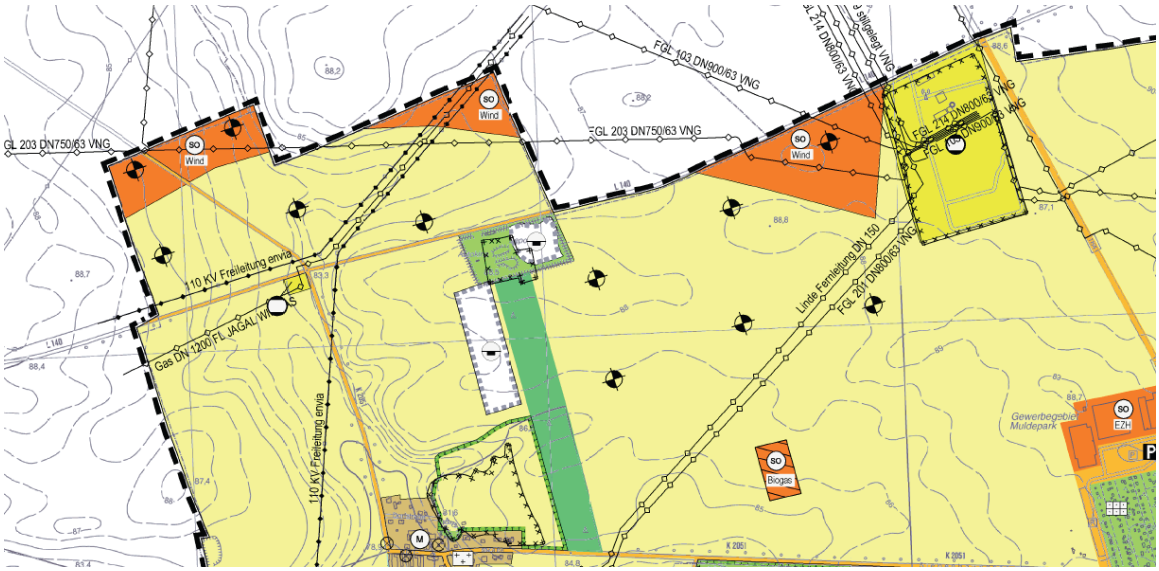
1. Sondergebiete für Windkraftanlagen OT Bobbau

Übernahme regionalplanerischer Vorgaben aus dem Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“

Nr. XIV Vorranggebiet mit der Wirkung von Eignungsgebieten „Thurland“)



erneuter Entwurf, Januar 2011

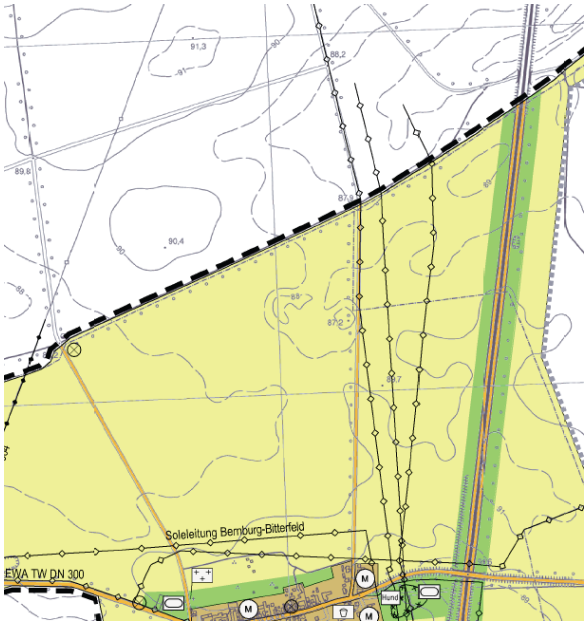


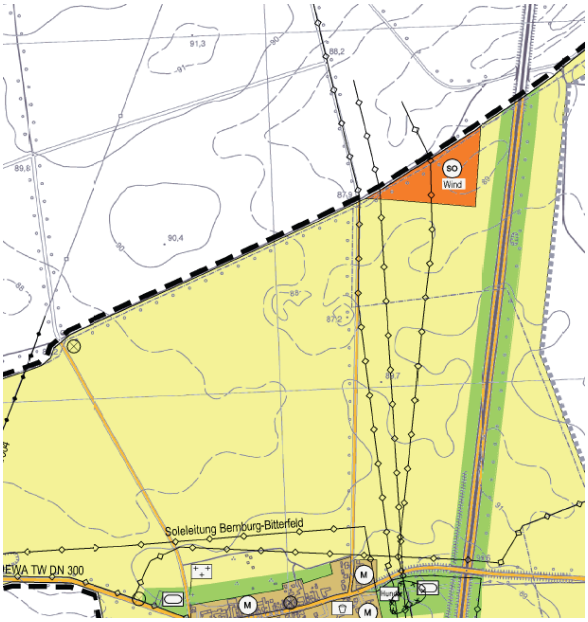
Entwurf, Juli 2011

Die Darstellung des Sondergebietes für Windenergie in den Grenzen des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans wird an die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung angepasst (Beschluss vom 18.02.2011). Die Darstellung erfolgt im Umkreis von 1.000 m zu den Ortslagen wieder als Fläche für die Landwirtschaft.

zu 1. Sondergebiete für Windkraftanlagen **OT Wolfen**

Nr. IX Vorranggebiet mit der Wirkung von Eignungsgebieten „Löberitz Nordost“



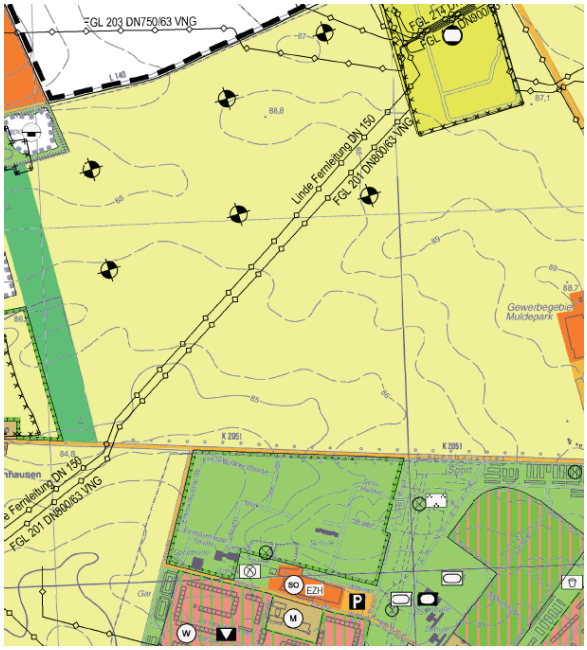


erneuter Entwurf, Januar 2011 Entwurf, Juli 2011

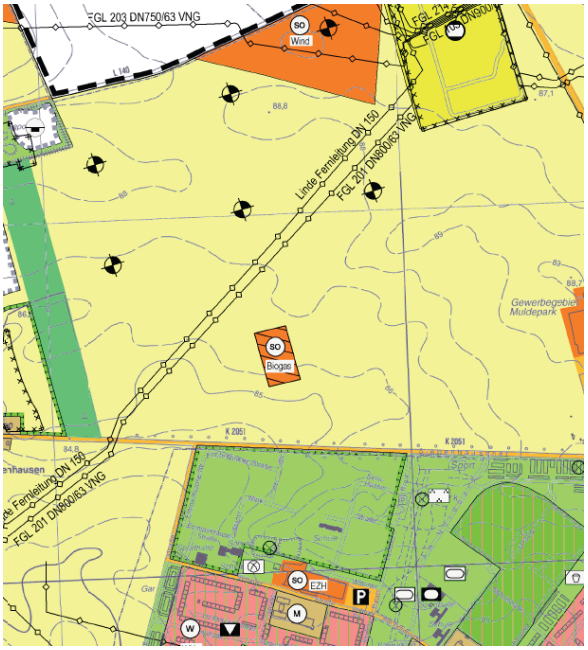
Die Darstellung wird auch hier an die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung angepasst. Das im Randbereich innerhalb der Gemeinde liegende Eignungsgebiet wird nachrichtlich übernommen.

2. Sondergebiet für Biogasanlage **OT Bobbau**

Darstellung der Fläche für eine Biogasanlage
(ehem. Standort bis 2. Entwurf war Rückbaufläche IV. WK Wolfen-Nord)



erneuter Entwurf, Januar 2011

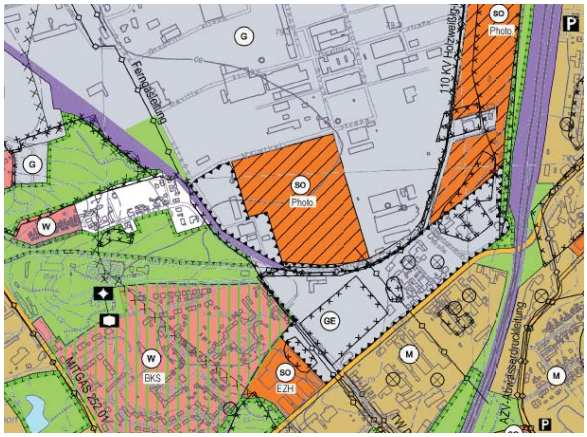


Entwurf, Juli 2011

Eine Biogasanlage war zunächst auf Rückbauflächen im WK 4.3 in Wolfen-Nord geplant, wurde aber vom Stadtrat am 02.02.2011 aufgrund der Nähe zum Wohngebiet abgelehnt. Die geplante Anlage wurde in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Bobbau auf eine landwirtschaftliche Fläche mit einem größeren Abstand zur umgebenden Wohnbebauung verschoben.

3. Sondergebiet Photovoltaik/gewerbliche Baufläche OT Bitterfeld

Anpassung an die landes- und regionalplanerischen Vorgaben gemäß Grundsatz 48 des Landesentwicklungsplanes (LEP 2010)
Ausschluss von Freiflächenphotovoltaikanlagen an Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim)“



erneuter Entwurf, Januar 2011

Entwurf, Juli 2011

Die Darstellung erfolgt als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet mit zusätzlicher Kennzeichnung für Nutzungseinschränkungen. Das Gebiet ist erschlossen und die Ansiedlung von nicht erheblich belästigendem Gewerbe möglich. Eine besondere Ausnahmesituation lässt sich nicht begründen.

zu 3. Sondergebiet Photovoltaik/gewerbliche Baufläche **OT Bitterfeld**

Ergänzung eines Sondergebietes Photovoltaik
anstelle gewerblicher Flächen im Bereich des Gleisdreiecks

erneuter Entwurf, Januar 2011

Entwurf, Juli 2011

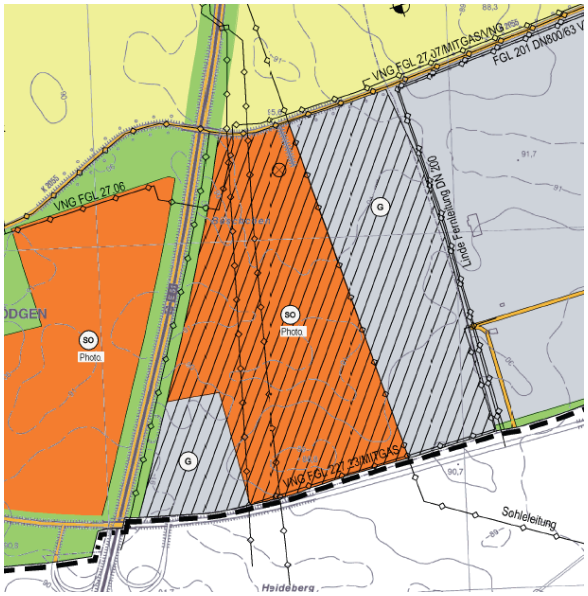
Das Sondergebiet für Photovoltaik betrifft Flächen des *Bebauungsplans Nr. 1/98 Areal C/Gleisdreieck* und gehört teilweise dem ChemiePark Bitterfeld-Wolfen bzw. der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Wobei die Flächen der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis zur Erstellung des B-Planes weder zum historischen noch zum heutigen ChemiePark gehörten.

Der B-Plan sollte die Grundlage für die Ansiedlung einer Papierfabrik sein, was aber scheiterte. Seit damals konnte die Fläche *Gleisdreieck* trotz intensiver bundesweiter Vermarktungsbemühungen keiner erfolgreichen Ansiedlung zugeführt werden. Da keine Notwendigkeit gegeben war, wurde der aufgestellte *Bebauungsplan Nr. 1/98* in der bis heute vorliegenden Form belassen.

Die Fläche *Gleisdreieck* wird von mehreren überregionalen Ver- und Entsorgungsleitungen, d.h. zwei Wasserstoffdruckleitungen, einer Stickstoffleitung, einer Soleleitung, zwei Gashochdruckleitungen und einer Gleistrasse, gekreuzt. Um eine industrielle Ansiedlung auf der Fläche zu ermöglichen, müssten Arbeiten zur Umverlegung und Erschließung sowie Gleisverschiebung durchgeführt werden, deren Kosten sich auf ca. 10 Mio. Euro beziffern. Eine sinnvolle Erschließung und Ansiedlung industrieller bzw. gewerblicher Anlagen zwischen den Leitungen und Gleisen ist nicht möglich. Ein weiterer Faktor, der gegen eine erfolgreiche industrielle Ansiedlung auf der Fläche *Gleisdreieck* spricht, sind die ungünstigen Baugrundverhältnisse. Ca. 70 % der Fläche besteht aus rückverfülltem Grubengelände.

Die Nutzung der Fläche Gleisdreieck zur Installation einer Freiflächenphotovoltaikanlage stellt derzeit die einzig wirtschaftlich vertretbare Verwertung dieser Fläche dar.

Dagegen bleibt die Ausweisung am Standort TechnologiePark unverändert. Die Fläche liegt im Zweckverbandsgebiet Technologiepark Mitteldeutschland und gehört gemäß dem LEP 2010 raumordnerisch zu den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen (Z 58). Diese Vorrangstandorte sollen zur Errichtung von Freiflächen-photovoltaikanlagen nicht zur Verfügung stehen. Gemäß dem Runderlass des Landesverwaltungsamtes vom 14. Februar 2011 kann in begründeten Ausnahmefällen von der Vorgabe der Landesplanung abgewichen werden. Die Fläche im Technologiepark stellt einen solchen Sonderfall dar.



Zur Begründung wird im FNP Folgendes ergänzt:

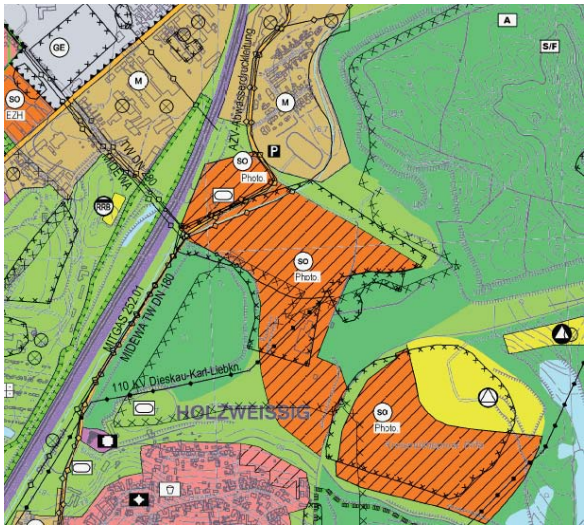
Das Plangebiet wird von übergeordneten Leitungen zerschnitten. Die Grundstücke befinden sich im Besitz verschiedener Eigentümer, die ungünstige Verteilung macht den Flächenerwerb zur Vermarktung nur für das gesamte Gebiet möglich.

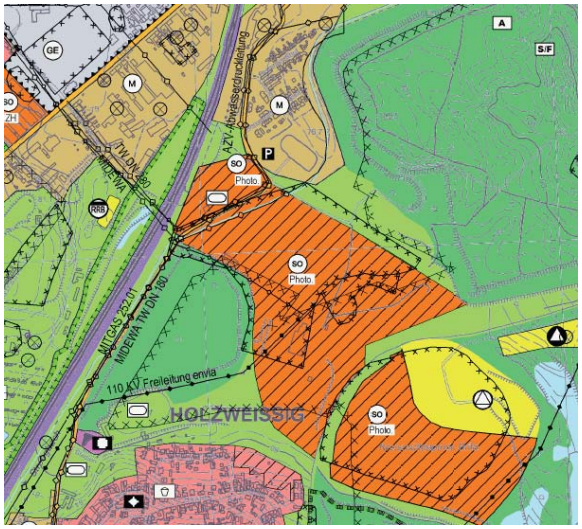
Das ursprüngliche Erschließungskonzept mit Umverlegung der das Gebiet querenden Leitungen ist nicht finanzierbar. Die Vergabe von Fördermitteln ist an verbindliche Ansiedlungszusagen gebunden, die besonders aufgrund des Zeitfaktors für die Leitungsumverlegungen von ansiedlungswilligen Unternehmen nicht gegeben werden können.

Für die im FNP dargestellte Variante gibt es Interessenten und die Erschließungskosten sind wesentlich geringer. Als Kompromiss wird die anteilige gewerbliche Fläche (ca. 7 ha Autohof, ca. 25 ha GI) sowie 34 ha Sondergebiet Photovoltaik ohne Leitungsumverlegung gesehen. Mit einer vollständigen Planung der Flächen für Gewerbe/Industrie wäre keine weitere Entwicklung am Standort möglich.

zu 3. Sondergebiet Photovoltaik **OT Holzweißig**

Anpassung an Abstimmung mit LMBV
Erweiterung des Sondergebiets Photovoltaik auf Aufforstungsflächen



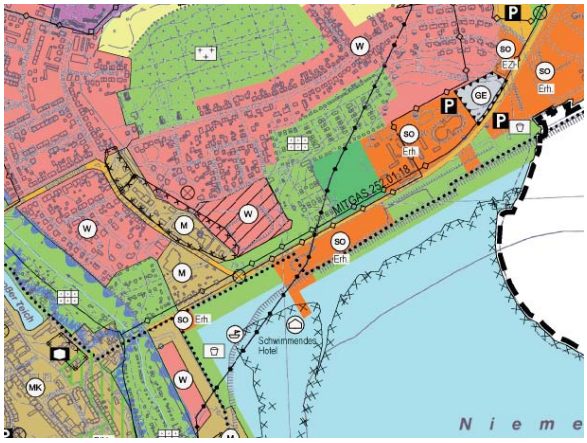


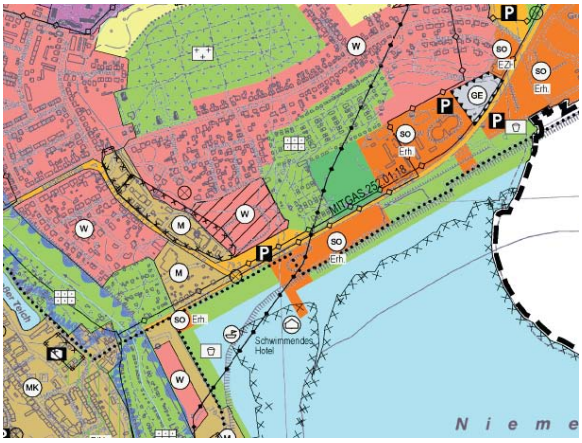
erneuter Entwurf, Januar 2011 Entwurf, Juli 2011

Im erneuten Entwurf vom Januar 2011 wurden auf Hinweis der LMBV Aufforstungsflächen gemäß Abschlussbetriebsplan innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans als Waldflächen dargestellt. Nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit der LMBV, dem Landesamt für Geologie und Bergwesen sowie der unteren Naturschutzbehörde kann die Aufforstung überplant und an anderer Stelle ersetzt werden.

4. geplanter Parkplatz am „ehem. Stadtbad“ OT Bitterfeld

Anpassung an aktuellen Stellplatzbedarf Stadthafen
Darstellung eines geplanten Parkplatzes anstelle einer Grünfläche





erneuter Entwurf, Januar 2011 Entwurf, Juli 2011

Für die touristische Nutzung des Gebietes am Stadthafen können für den ruhenden Verkehr zur Zeit keine Stellplätze angeboten werden. Der im B-Plangebiet südlich der B 100 festgesetzte Parkplatz wird erst mit Realisierung der Projekte auf den Bauflächen SO I und SO II gebaut. Auf Grund der bereits zu verzeichnenden Besucherzahlen an der Wasserfront (ca. 350.000 p.a.) ist schon jetzt zu erkennen, dass die vorgesehene Kapazität nicht ausreichend ist.

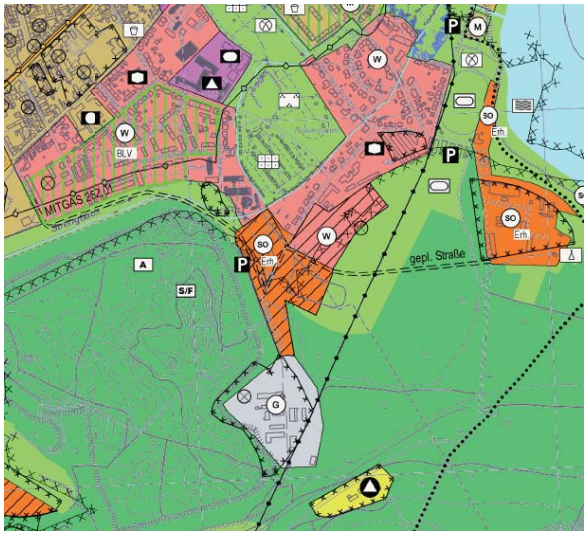
Mit der Ausweisung einer Fläche als Parkplatz nördlich des Kreuzungsbereiches Berliner /Wittenberger Str. soll ein dauerhaftes Angebot für den ruhenden Verkehr geschaffen werden. Diese Fläche ist aufgrund der Nähe zur B 100 mit Lärmimmissionen behaftet und daher für Wohn- oder ähnliche Zwecke nicht geeignet.

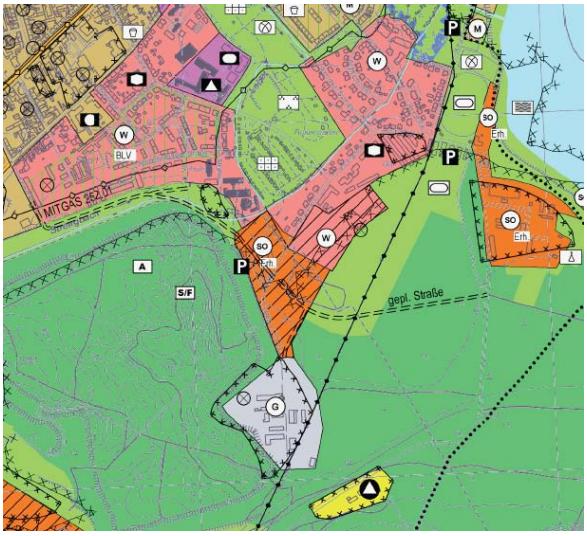
Die Anbindung des Parkplatzes erfolgt über den geplanten Verkehrsknoten für die geplante Bernsteinerlebniswelt (Spargelfeld). Der Verkehrsknoten ist Bestandteil der durch den Stadtrat bestätigten Verkehrsuntersuchung „B 100 Knotenpunkte an der Wasserfront“.

Die geplante Fläche liegt innerhalb des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ OT Bitterfeld, in dem konkrete Regelungen, so zur Erhaltung wertvollen Baumbestands und zum Schallimmissionsschutz für die angrenzende Wohnbebauung zu treffen sind.

5. Bitterfelder Berg OT Holzweißig/OT Bitterfeld

Anpassung der Erschließungsplanung (Stand Vorplanung)
Anpassung der SO-Freizeit/Erholung an den neuen Straßenverlauf



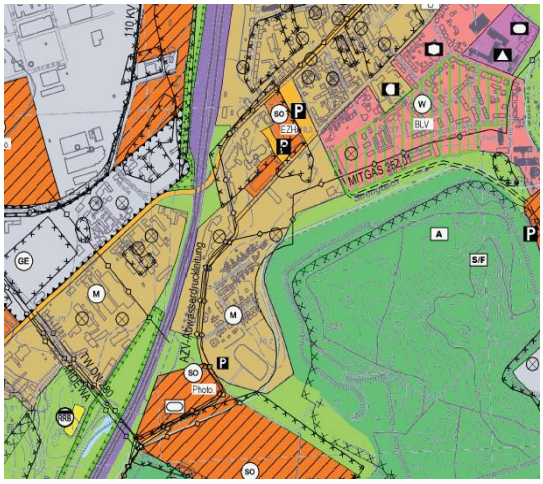


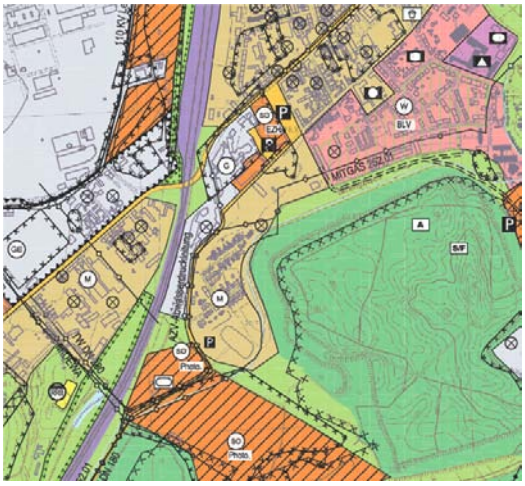
erneuter Entwurf, Januar 2011 Entwurf, Juli 2011

Mit dem fortgeschriebenen Stand der Erschließungsplanung wird der aktuelle Stand des Straßenverlaufs (Vorplanung) nachrichtlich übernommen. Da sich künftig auch die Anbindung des Gewerbegebietes östlich der Hochhalde/Bitterfelder Berg ändert, wird das geplante Sondergebiet (Zugang zum Bitterfelder Bogen, Entwicklungsfläche anteilig auch für touristische Infrastruktur) an den neuen Straßenverlauf angepasst und geringfügig vergrößert.

6. gewerbliche Baufläche am Brehnaer Überbau OT Bitterfeld

Darstellung einer Gewerbefläche anstelle einer gemischten Baufläche





erneuter Entwurf, Januar 2011 Entwurf, Juli 2011

Die Fläche südlich des Brehnaer Überbau (B 100) ist geprägt durch den Einkaufsstandort „Kaufland“ und einen Baumarkt. Das ursprüngliche Ziel hier eine gemischte Nutzung von Gewerbe und Wohnen zu realisieren, lässt sich nicht umsetzen. Diese Fläche ist aufgrund der Nähe zum Brückenbauwerk der B 100 und der Bahngleise mit Lärmimmissionen belastet und zudem mit einem Altlastenverdacht behaftet. Sie ist für Wohn- oder ähnliche Zwecke nicht geeignet und soll daher wieder einer rein gewerblichen Nutzung zugeführt werden.