Anlage 3
zum BA 189-2011

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003
„Marler Platz“

- Ortsteil Bitterfeld -

Begründung zur Aufhebung
inkl. Umweltbericht

- SATZUNG -

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

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle / Saale

Bearbeitungsstand: September 2011

1 PLANUNGSERFORDERNIS UND VERFAHREN 2

1.1 Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes 2

1.2 Planungsrechtliche Einordnung 3

1.3 Verfahren der Aufhebung 6

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 7

2.1 Lage des Bebauungsplangebietes 7

2.2 Bestand und Festsetzungen im Planbereich 7

3 AUSWIRKUNGEN DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG 9

4 UMWELTBERICHT 16

5 QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN 18

1 Planungserfordernis und Verfahren

1.1 Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 003 „Marler Platz“ ist am 28.11.1991 in Kraft getreten. Die Planungsziele des Bebauungsplanes waren

1. die Errichtung einer Ortsknotenvermittlungsstelle durch die Deutsche Post (heute Deutsche Telekom),
2. die Errichtung eines Autohauses
3. sowie die Errichtung eines Wohn-, Handels- und Dienstleistungszentrums einschließlich der dazugehörigen Parkmöglichkeiten in einem Parkhaus.

Die ersten beiden Planungsziele wurden realisiert, das dritte jedoch wurde bisher nicht umgesetzt. Da sich die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung in der Planungsregion seit Aufstellung des Bebauungsplanes wesentlich verändert haben, hat sich auch die Umsetzung des 3. Zieles inzwischen aus gesamtstädtischer Sicht geändert und in der wirtschaftlichen wie auch städtebaulichen Entwicklung einfach überholt.

Am 01.07.2007 ist Bitterfeld mit der Nachbarstadt Wolfen und den Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zur neu gegründeten Stadt Bitterfeld-Wolfen fusioniert. Zum 01.09.2009 ist auch der Beitritt der Gemeinde Bobbau zum Stadtgebiet erfolgt.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ ist im Kontext der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung der planerischen Zielstellungen für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen zu sehen. Bisher existiert kein flächendeckender Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt. Dieser wird derzeit aufgestellt und wurde bereits mehrfach der Öffentlichkeit vorgestellt.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ist auch die Neuausrichtung gemeinsamer Einzelhandels- und Zentrenstrukturen für die Stadt Bitterfeld-Wolfen erforderlich.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung bei Angebot und Nachfrage im Einzelhandel (hohe Verkaufsflächenausstattung, prognostizierter Nachfragerückgang) stehen vor allem die Sicherung und die qualitative Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet im Vordergrund.

Dieses Ziel soll mit Hilfe eines Bebauungsplanes nach § 9 (2a) BauGB zum Erhalt und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“[1] wird für die Gesamtstadt aufgestellt und trifft Regelungen ausschließlich für den Einzelhandel und bezieht sich ausschließlich auf Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Inhaltlich basiert er auf den Ergebnissen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes[2], welches im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2009 erstellt wurde und vom Stadtrat am 11.11.2009 beschlossen worden ist (Beschluss-Nr.: 249-2009).

Die Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ ist ein essentieller Baustein zur Umsetzung der übergeordneten Zielstellung der planvollen Steuerung und Konzentration des Einzelhandels in der Stadt.

1.2 Planungsrechtliche Einordnung

Flächennutzungsplan

Gemäß § 204 (2) BauGB gelten die bestehenden rechtsverbindlichen Flächennutzungspläne der ehemals eigenständigen Kommunen in der neu gebildeten Stadt Bitterfeld-Wolfen fort. Die Stadt hat die Befugnis und die Pflicht die fortgeltenden Flächennutzungspläne entweder aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen.

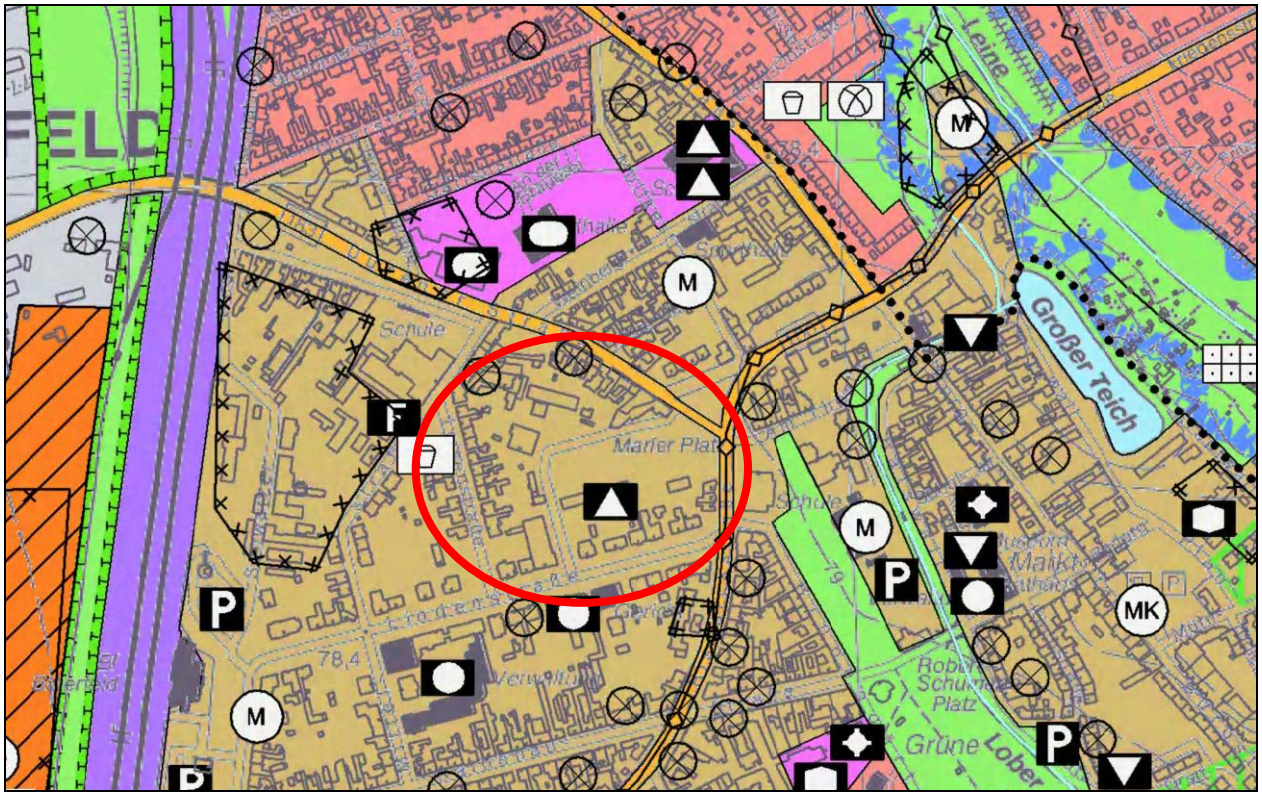
Die Stadt Bitterfeld-Wolfen macht von der letztgenannten Möglichkeit Gebrauch und stellt gegenwärtig einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt neu auf.

[1] Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2009 (Beschluss-Nr. 231-2009), Entwurfsbeschluss vom 15.12.2010 (Beschluss-Nr. 278-2010)

Bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden die Inhalte des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 berücksichtigt.

Im erneuten Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Februar 2011) wird der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ zwischen Luisenstraße, Lindenstraße und Dürener Straße vollständig als gemischte Baufläche (M) nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Derzeit setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet, zwei Allgemeine Wohngebiete sowie ein Sonstiges Sondergebiet (für Einzelhandel) fest.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes ist somit erforderlich um nicht im Widerspruch zur künftig beabsichtigten Darstellung des Flächennutzungsplanes zu stehen und somit der planerischen Zielstellung für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans (Stand: Februar 2011)

Kartengrundlage: Auszug aus Topographische Karte, Maßstab 1:10.000 mit den Vervielfältigungsgenehmigungen LVermGeo/R/802/2004 sowie R/808/2004.)

[2] BBE Retail Experts (2009): Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

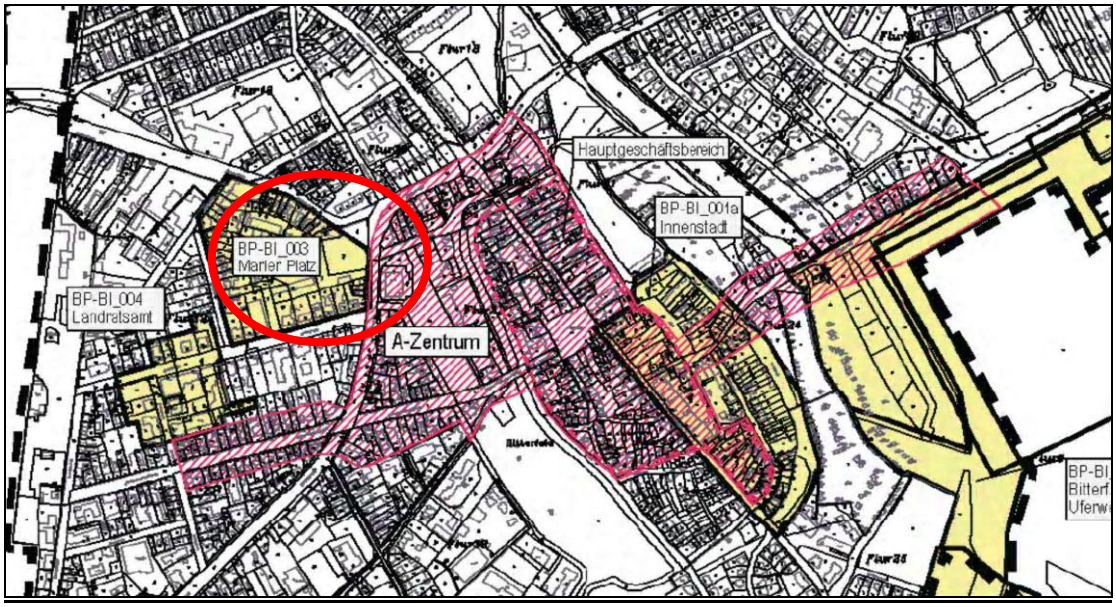
Bebauungsplan zur Erhaltung u. Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche

Wie bereits oben beschrieben, befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“ in der Aufstellung. Ziel dieser Planung ist, basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2009, die Steuerung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Dies soll durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der definierten Bereiche erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um weitere Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten mit einer entsprechenden Prägung zu verhindern, auch wenn sie dort nach dem Beurteilungsmaßstab des § 34 (1) und (2) BauGB zulässig wären. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur in Gebieten, die planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind und treffen ausschließlich Aussagen zur Zulässigkeit des Einzelhandels in diesen Gebieten.

Die Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ ist somit als komplementär zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“ zu betrachten und wesentlicher Baustein bei der Umsetzung der planerischen Zielstellung für die Gesamtstadt (siehe Kapitel 3 „Auswirkungen der städtebaulichen Planung)

Räumliche Lage B-Plan Nr. 003 „Marler Platz“ zur Bitterfelder Innenstadt:



Quelle: Begründung zum B-Plan Nr. 02/2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“, S. 32 (Fassung für die Offenlage mit Arbeitsstand vom 15.12.2010)

1.3 Verfahren der Aufhebung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ erfolgt nach § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen.

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes gelten gemäß § 1 (8) BauGB grundsätzlich die gleichen Verfahrensvorschriften wie für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Demnach ist auch hier eine frühzeitige und formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und (2) sowie nach § 4 (1) und (2) BauGB durchzuführen.

Für die Durchführung des Aufhebungsverfahrens ist ebenfalls eine Begründung einschließlich eines Umweltberichtes erforderlich. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung muss der aufzuhebende Plan zur Einsichtnahme bereit liegen. Der aufzuhebende Plan wird auch bei der Behördenbeteiligung den Verfahrensunterlagen beigefügt.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Bebauungsplangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Flur 39 der Gemarkung Bitterfeld und wird begrenzt durch die Dürener Straße (B 183) im Norden, die Bismarckstraße (B 100) im Osten, die Lindenstraße im Süden, die Luisenstraße im Westen und die Mittelstraße im Nord-Westen.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 5,53 ha und liegt in zentraler Lage im Ortsteil Bitterfeld und grenzt direkt westlich an das historisch gewachsene Bitterfelder Stadtzentrum mit seiner kleinteiligen Einzelhandelsstruktur an. Die Bismarckstraße (B 100) stellt als Bundesstraße mit entsprechend hohem Verkehrsaufkommen eine deutliche Barriere zwischen der Innenstadt und dem Marler Platz dar.

2.2 Bestand und Festsetzungen im Planbereich

Das Plangebiet ist derzeit in vier Baugebiete unterteilt: zwei Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO sowie ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO.

Im Gebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend zwei- bis dreigeschossige Bebauung vorhanden. Im Bereich des Marler Platzes befindet sich eine Baulücke von ca. 120 m Länge. Neben dieser Baulücke liegt an der Dürener Straße ein Autohaus, welches im Zuge der B-Planrealisierung errichtet worden ist. Straßenbegleitend ist im Plangebiet teils Wohnbebauung angeordnet, teils Gewerbe (u.a. Dienstleistungen, Gastronomie mit Festsaal) sowie gemischt genutzte Gebäude. Vereinzelt besteht Leerstand.

Hinter der straßenseitigen Bebauung der Lindenstraße befindet sich der Standort der örtlichen Volkshochschule. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Grundflächenzahl[3] (GRZ = 0,4), zur Geschossflächenzahl[4] (GFZ = 1,2), zur maximalen Geschosszahl (max. 3 Vollgeschosse) sowie zur Bauweise (halboffen) getroffen.

Für den Bereich, der Luisenstraße ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet mit den gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt (GRZ, GFZ und max. Geschosszahl). In Abweichung zum anderen Allgemeinen Wohngebiet ist hier jedoch in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

Hinter der Bebauung der Luisenstraße befindet sich ein technisches Gebäude der Deutschen Telekom, welches jedoch in einem Baugebiet liegt, das als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt ist. Dieser Bereich liegt südlich der Dürener Straße (B 183). Die GRZ ist hierfür mit 0,6 festgesetzt, die GFZ mit 1,2, die maximal zulässige Anzahl der Geschosse beträgt drei und die vorgeschriebene Bauweise ist geschlossen.

Der Bereich hinter der Baulücke an der Dürener Straße wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan von 1991 als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die städtebauliche Zielstellung für diesen Bereich war die Entwicklung eines Geschäftszentrums. Entsprechend der Textlichen Festsetzung Nr. 1 sollten dort folgende Nutzungen zulässig sein: Ladengeschäfte, Gaststätten, Cafés, SB-Markt, Drogeriemarkt, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Parkhaus sowie Wohnungen.

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung, wurde für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes eine höhere Bebauungsdichte festgesetzt. Die GRZ wurde mit 0,8 festgesetzt, die GFZ mit 2,4 doppelt so hoch als in den übrigen Teilbereichen und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt hier vier.

[3] Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel m² Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Die zulässige überbaubare Fläche berechnet sich aus der Grundstücksgröße x der GRZ. Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einer GRZ von 0,4 dürfen z.B. 400 m² überbaut werden.
[4] Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (vgl. § 20 Abs. 2 BauNVO). Die zulässige Geschossfläche errechnet sich aus der

Auch hier wurde eine geschlossene Bauweise vorgegeben. Zusätzlich wurde die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 17,5 m über der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

Parallel zur geplanten Erschließungsstraße zum Standort des Geschäftszentrums wurde eine Schallschutzwand festgesetzt. Diese sollte zum Schutz des Allgemeinen Wohngebietes vor Lärmbelästigung aus dem erwarteten Verkehrsaufkommen (Liefer- und Kunden-verkehr) dienen.

Zusätzlich wurde für sämtliche Baugebiete im Plangebiet die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt.

3 Auswirkungen der städtebaulichen Planung

Allgemeine Auswirkungen

Grundsätzlich ist nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit künftiger baulicher Vorhaben nach § 34 (1) und (2) BauGB zu beurteilen. Dies bedeutet, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen müssen. Demnach wäre auf der Teilfläche, die derzeit als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt ist, eine Bebauung in deutlich geringerem Maßstab zulässig (geringere Bebauungsdichte und -höhe). Dasselbe gilt auch für die zulässigen Nutzungsarten, die sich nach ihrer Art nach der prägenden Umgebung anzupassen haben.

Zusätzlich werden bezüglich der zulässigen Nutzungsarten nach Aufhebung des Bebauungsplanes die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“ greifen.

Dies kann aus der nachstehend zitierten textlichen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“ abgelesen werden:

Grundstücksgröße x der GFZ. Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 m² und einer GFZ von 1,2 dürfen z.B. 1.200 m² Geschossfläche errichtet werden.

TF 1

Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs.

Sowohl Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans gekennzeichneten nach § 30 BauGB zu beurteilenden Bereiche gehören gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, sobald die Bebauungspläne nichtig werden bzw. ihre Satzung aufgehoben wurde.

Die Bitterfelder Innenstadt wurde im vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept als „A-Zentrum“ klassifiziert. Im darauf aufbauenden Bebauungsplan Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“ wurde die Abgrenzung des A-Zentrums so vorgenommen, dass bereits bestehende und im Interesse der weiteren Entwicklung zu integrierende funktionale Schwerpunktbereiche einbezogen wurden. So liegen auch Freiflächen zur Ansiedlung großflächiger Magnetanbieter am nördlichen bzw. südlichen Ende der Burgstraße innerhalb des als A-Zentrum definierten Bereichs.

Insbesondere aufgrund der direkten räumlichen Nähe zum Stadtzentrum von Bitterfeld, welches funktional gestärkt und qualifiziert werden soll, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ ein wichtiger Baustein bei der Umsetzung dieser gesamtstädtischen Zielvorstellung.

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ greift folgende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“:

TF 2.1

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet außerhalb der in der Planzeichnung abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche sowie der festgesetzten Ergänzungsstandorte Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.*
- *Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.*

  Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.
- *Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.*

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11), Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:	
zoologischer Bedarf, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29 ohne Heimtiernahrung
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43), Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen, Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11.11.2009

Die voranstehenden Festsetzungen sollen die zentralen Versorgungsbereiche stärken, indem der Einzelhandel gezielt räumlich gesteuert und konzentriert wird und die Ausweisung neuer Verkaufsflächen außerhalb der Zentren vermieden wird.

Die ortsspezifische „Bitterfeld-Wolfener Liste“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Sie bildet die Grundlage zur Sortimentsabgrenzung in den textlichen Festsetzungen mit dem Ziel, Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken.

Darüber hinaus sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Belange des Immissionsschutzes berührt, die für den Bestand an Wohnnutzung relevant ist. Die Aufhebung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass Teile der bestehenden Bebauung nicht mehr in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO liegen, sondern in einem im Flächennutzungsplan allgemein als gemischte Baufläche (M) nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellten Gebiet. Infolge dessen sind im derzeit noch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilbereich bezüglich der zulässigen Lärmeinwirkung nach Aufhebung des Bebauungsplanes tags und nachts um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte als bisher heranzuziehen.

Da sich jedoch nach Aufhebung des Bebauungsplanes künftige Vorhaben gemäß § 34 (1) und (2) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einzufügen haben, kann hier im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Schutz des Bestandes bezüglich der Lärmimmissionen gewahrt werden.

Auswirkungen auf die Erschließung / Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die Verkehrserschließung

Der Planbereich ist von öffentlichen Straßen umgeben. Die verkehrliche Erschließung des gesamten Planbereiches ist somit gegeben. Auswirkungen auf die Verkehrserschließung sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Trinkwasser, Abwasser und Löschwasser

Der Planbereich liegt an zentraler Stelle im bestehenden Siedlungskörper. Sämtliche technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind gegenüber dem derzeitigen Zustand keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Auswirkungen auf die Elektroenergie

Der Planbereich liegt an zentraler Stelle im bestehenden Siedlungskörper. Der Planbereich ist somit mit Elektroenergie versorgt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind gegenüber der derzeitigen Auslastung der Leitungen keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Auswirkungen auf die Gasversorgung

Der Planbereich liegt an zentraler Stelle im bestehenden Siedlungskörper. Leitungen zur Versorgung des Planbereiches mit Gas sind somit bereits vorhanden. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind gegenüber der derzeitigen Auslastung der Leitungen keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Auswirkungen auf die Fernwärmeversorgung

Der Planbereich liegt an zentraler Stelle im bestehenden Siedlungskörper. Im Bereich der Luisenstraße, Lindenstraße und Bismarckstraße sind im Erdreich Fernwärmeleitungen zur Versorgung einzelner Objekte verlegt. Diese genießen Bestandsschutz. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind gegenüber der derzeitigen Auslastung der Leitungen keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Auswirkungen auf die Telekommunikation

Der Planbereich liegt an zentraler Stelle im bestehenden Siedlungskörper. Der Planbereich ist somit mit technischer Kommunikationsinfrastruktur versorgt. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen auf den Leitungsbestand erwartet.

Auswirkungen auf die Abfallbeseitigung

Der Planbereich liegt an zentraler Stelle im bestehenden Siedlungskörper. Die Abfallbeseitigung im Planbereich ist somit bereits organisiert. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden keine Auswirkungen auf die Abfallbeseitigung erwartet.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ liegt am westlich Rand der Innenstadt des Ortsteils Bitterfeld. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird im Planbereich keine weitere Fläche versiegelt und der Status quo wird beibehalten. Aufgrund der innerstädtischen Lage sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht erforderlich.

Kosten

Mögliche finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Bitterfeld-Wolfen nach § 42 BauGB sind überprüft worden. Die Sieben-Jahres-Frist nach § 42 (2) BauGB ist überschritten. Die ausgeübte Nutzung im Bereich der Bestandsbebauung bleibt unbeeinträchtigt. Somit ergeben sich für die Stadt Bitterfeld-Wolfen keine finanziellen Auswirkungen.

4 Umweltbericht

Mit der Umsetzung der „Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme“ in deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz – EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden grundsätzlich bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung nach §§ 1 (6) Nr. 7, 1a, 2 (4), 2a BauGB für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Da für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 1 (8) BauGB die gleichen Vorschriften gelten, wie für die Aufstellung, ist auch hier ein Umweltbericht erforderlich.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Aufhebung der Planung verbunden sind und bewertet Auswirkungen und Konsequenzen. Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten.

Da im Planbereich künftig nur Vorhaben gemäß § 34 (1) und (2) BauGB zulässig sein werden, die sich in die nähere Umgebung einzufügen haben und hierfür eine Zulässigkeitsvoraussetzung ist, dass die Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt haben, können umweltrelevante Auswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden. Nachstehend werden potenzielle Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

<u>Schutzgut Mensch</u>

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes werden sämtliche Festsetzungen nichtig. Die Umgebung des Bebauungsplanes wäre dem Charakter nach als ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) einzustufen. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Aufhebung des Bebauungsplanes die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) tagsüber und nachts jeweils um 5 dB(A) höher liegen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten. Demnach sind keine Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen vorhanden.

Schutzgut Boden

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten. Demnach sind keine Auswirkungen auf den Boden vorhanden.

Schutzgut Wasser

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten. Demnach sind keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vorhanden.

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten. Demnach sind keine Auswirkungen auf Klima und Luft vorhanden.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten. Demnach sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild vorhanden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes wird der aktuelle Zustand im Planbereich erhalten. Demnach sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden.

5 Quellen und Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005, zuletzt geändert am 10.12. 2010 (GVBl. LSA S. 569, 577)

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1

Stadt Bitterfeld-Wolfen: Bebauungsplan Nr. 02/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche. Entwurf / Planfassung für die Offenlage vom 15.12.2010

Stadt Bitterfeld-Wolfen: Flächennutzungsplan. Erneuter Entwurf / Planfassung für die Offenlage vom 18.02.2011

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 04.1993 (BGBl. I S. 466)

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Projekt:

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 003 „Marler Platz“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im OT Bitterfeld

1. Ziel der Aufhebung des Bebauungsplanes

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ ist im Kontext der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung der planerischen Zielstellungen für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen zu sehen. Derzeit wird der flächendeckende Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen erarbeitet. Im Zuge der Erarbeitung wurden die Inhalte des vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes aus dem Jahr 2009 berücksichtigt.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung bei Angebot und Nachfrage im Einzelhandel stehen vor allem die Sicherung und die qualitative Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet im Vordergrund. Dieses Ziel soll mit Hilfe eines Bebauungsplanes nach § 9 (2a) BauGB zum Erhalt und zur Sicherung zentraler Versorgungsbereiche erreicht werden. Der Bebauungsplan Nr. 02/ 2009 „Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche“[1] wird für die Gesamtstadt aufgestellt und trifft Regelungen ausschließlich für den Einzelhandel und bezieht sich ausschließlich auf Gebiete, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Da im Bebauungsplan unter anderem ein Sonstiges Sondergebiet (für Einzelhandel) festgesetzt war und dies nicht im Einklang mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes steht, ist die Aufhebung des geltenden Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ ein essentieller Baustein zur Umsetzung der übergeordneten Zielstellung der planvollen Steuerung und Konzentration des Einzelhandels in der Stadt.

Im erneuten Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: Februar 2011) wird der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 003 „Marler Platz“ zwischen Luisenstraße, Lindenstraße und Dürener Straße vollständig als gemischte Baufläche (M) nach § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt. Somit steht der Bebauungsplan mit seinen festgesetzten Baugebieten (Mischgebiet, zwei Allgemeine Wohngebiete sowie ein Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel) weitestgehend im Widerspruch zur beabsichtigten Darstellung im Flächennutzungsplan. Die Aufhebung des Be-

[1] Aufstellungsbeschluss vom 11.11.2009 (Beschluss-Nr. 231-2009), Entwurfsbeschluss vom 15.12.2010 (Beschluss-Nr. 278-2010)

bauungsplanes ist somit erforderlich um nicht im Widerspruch zur künftig beabsichtigten Darstellung des Flächennutzungsplanes zu stehen und somit der planerischen Zielstellung für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Schutzgut Fauna und Flora	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Schutzgut Boden	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Schutzgut Wasser	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Schutzgut Luft und Klima	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Schutzgut Landschaft	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	• keine wesentlichen negativen Auswirkungen

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
zum Vorentwurf keine	• keine
zum Entwurf keine	• keine

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung

zum Vorentwurf

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	
Ref. 309, Raumordnung Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 307, Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 401, Obere Abfallbehörde Keine Einwände	. Zur Kenntnis genommen
Ref. 402, Obere Immissionsschutz-hörde Keine Stellungnahme	keine
Ref. 404, Obere Behörde für Was-serwirtschaft Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 405, Obere Behörde für Ab-wasser Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 407, Obere Naturschutzbehör-de Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	
Bauordnungsamt, SG Bauplanung Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt, NL Ost	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	
Keine Einwände zur Aufhebung.	Zur Kenntnis genommen.

Quellenangaben zur Kartengrundlage (Auszug aus ALK, Datum der Abgabe) sind zu ergänzen.	Die Angaben wurden ergänzt.
Quellenangaben zur Kartengrundlage für den Ausschnitt aus dem FNP (Entwurf) sind zu ergänzen.	Die Angaben wurden ergänzt.
Nachweis der Nutzungsrechte ist zu ergänzen.	Die Angaben wurden ergänzt.
Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau, GS Bitterfeld	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Polizeidirektion Dessau, Polizeirevier Anhalt-Bitterfeld	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	
Die Aufhebung des Bebauungsplanes darf keine Auswirkungen oder Nutzungsbeschränkungen auf das im Plangebiet vorhandene Gebäude, die Trassen und das Wegerecht der Telekom haben.	Zur Kenntnis genommen. Die Telekom wurde darauf hingewiesen, dass die Sicherung des Wegerechts durch Eintrag einer dinglichen Sicherung im Grundbuch oder durch Eintrag einer Baulast im Baulastkataster der Unteren Bauaufsichtsbehörde möglich ist. Dies sollte durch den Betroffenen veranlasst werden, sofern noch nicht geschehen.
Deutsche Telekom Network Projects & Services GmbH, NL Ost	
Keine Stellungnahme.	
MITGAS GmbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Abwasserzweckverband Westliche Mulde	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
MIDEWA GmbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
envia Verteilnetz GmbH, Technische Planung und Dokumentation	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
GDMcom mbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
BFG Bitterfelder Fernwärme GmbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Hinweis auf vorhandenen erdverlegten Leitungsbestand im Planbereich.	Die Leitungen genießen Bestandsschutz und sind bei eventuellen künftigen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Hinweis in Begründung ergänzt.

DeTe Immo, NL Ost	
Keine Stellungnahme.	keine
Nahverkehrsservice Sachsen-Anhalt GmbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH	
Keine Stellungnahme.	keine
Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
BVVG Halle, Gruppe VV Ost	
Keine Stellungnahme.	keine
STRABAG PFS	
Keine Stellungnahme.	keine

Zum Entwurf

Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	
Ref. 309, Raumordnung Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 307, Obere Luftfahrtbehörde und Erlaubnisbehörde für den Großraum- und Schwerverkehr Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 401, Obere Abfallbehörde Keine Einwände	. Zur Kenntnis genommen
Ref. 402, Obere Immissionsschutz-hörde Keine Stellungnahme	keine
Ref. 404, Obere Behörde für Was-serwirtschaft Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Ref. 405, Obere Behörde für Ab-wasser Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Landkreis Anhalt-Bitterfeld	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen

Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt, NL Ost	
Keine Einwände.	Zur Kenntnis genommen
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	
Keine Einwände zur Aufhebung	Zur Kenntnis genommen
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	
Die Aufhebung des Bebauungsplanes darf keine Auswirkungen oder Nutzungsbeschränkungen auf das im Plangebiet vorhandene Gebäude, die Trassen und das Wegerecht der Telekom haben.	Die Telekom wurde darauf hingewiesen, dass die Sicherung des Wegerechts durch Eintrag einer dinglichen Sicherung im Grundbuch oder durch Eintrag einer Baulast im Baulastkataster der Unteren Bauaufsichtsbehörde möglich ist. Dies sollte durch den Betroffenen veranlasst werden, sofern noch nicht geschehen. Diese Aufgabe kann nicht an einen Dritten oder die Stadt übertragen werden.
BVVG Halle, Gruppe VV Ost	
Keine Stellungnahme.	keine
STRABAG PFS	
Keine Stellungnahme.	keine

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Nachbargemeinden

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung

zum Vorentwurf

Gemeinde	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Stadt Sandersdorf-Brehna	
Keine Stellungnahme	keine
Stadt Raguhn-Jeßnitz	
Keine Stellungnahme	keine
Stadt Zörbig	
Keine Stellungnahme	keine
Stadtverwaltung Delitzsch	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Gemeindeverwaltung Löbnitz	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen

zum Entwurf

Gemeinde	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Stadt Sandersdorf-Brehna	
Keine Stellungnahme	keine
Stadt Raguhn-Jeßnitz	
Keine Stellungnahme	keine
Stadt Zörbig	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Stadtverwaltung Delitzsch	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen
Gemeindeverwaltung Löbnitz	
Keine Einwände	Zur Kenntnis genommen

6. Abwägung der Planungsalternativen

keine Planungsalternativen	Die Aufhebung des B-Planes ist erforderlich um den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt Bitterfeld-Wolfen nicht entgegenzustehen.

Bitterfeld-Wolfen, den	Unterschrift