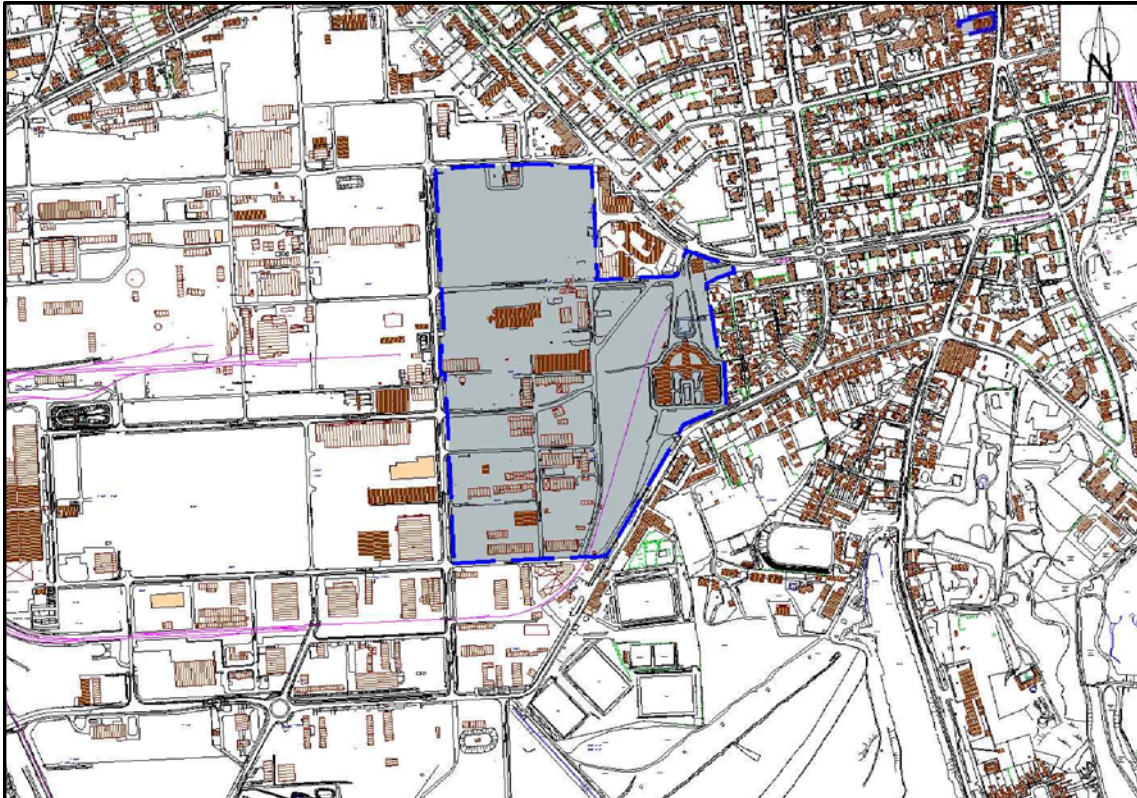




STADT BITTERFELD-WOLFEN OT WOLFEN

Bebauungsplan Nr. 1/2008

"Eingangsbereich Areal A"
(ehemals "Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße")
mit örtlicher Bauvorschrift nach § 85 BauO LSA

Begründung

November 2011

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Bebauungsplan Nr. 1/2008
„Eingangsbereich Areal A“
(ehem. „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“)

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

Hyder Consulting GmbH Deutschland
Niederlassung Halle

in Zusammenarbeit mit
StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Autoren:

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert
Projektleiter

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung/ Umweltbericht

Dipl.-Ing. (FH) Steffen Landrock
Schallimmissionsschutz

Yvette Trebel
CAD-Zeichnung

Vorhaben-Nr.:

05257.001

Bearbeitungsstand:

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	7
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	8
2.1	Lage im Stadtgebiet	8
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.1.1	Landes- und Regionalplanung.....	9
3.1.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	10
3.1.3	Sonstige Planungen/ Gutachten.....	11
3.2	Planungsrechtliche Situation	14
3.3	Verfahren	14
4	Bestandsaufnahme	18
4.1	Historische Entwicklung	18
4.2	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	19
4.3	Baubestand/aktuelle Nutzung	19
4.3.1	Nutzung.....	19
4.3.2	Baustruktur / Geschossigkeit	21
4.3.3	Gestaltelemente	21
4.3.4	Denkmale	22
4.4	Natur und Landschaft.....	22
4.5	Verkehrliche Erschließung	23
4.5.1	Straßen	23
4.5.2	Fußwege/Radwege	24
4.5.3	Ruhender Verkehr.....	24
4.5.4	Bahnanlagen	25
4.5.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	25
4.6	Stadttechnische Erschließung	25
4.6.1	Wasserversorgung.....	26
4.6.2	Entwässerung	26
4.6.3	Energieversorgung.....	27
4.6.4	Gasversorgung	28

4.6.5	Dampfversorgung	28
4.6.6	Telekommunikation	28
5	Planungskonzept.....	29
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	29
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	30
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	30
5.4	Planungsalternativen	30
5.4.1	Standortalternativen.....	30
5.4.2	Planungsinhalte	31
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	34
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	34
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	34
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	44
6.1.3	Bauweise	46
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	46
6.2	Grünordnung	48
6.2.1	Grünflächen	48
6.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
6.2.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	50
6.3	Verkehrerschließung.....	53
6.3.1	Straßen.....	53
6.3.2	Fußwege/Radwege.....	54
6.3.3	Ruhender Verkehr	54
6.4	Schallimmissionsschutz	55
6.4.1	Allgemein.....	55
6.4.2	Schallkontingentierung im Plangebiet	57
6.5	Örtliche Bauvorschriften	62
6.6	Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise.....	63
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	63
6.6.2	Baugrund.....	64
6.6.3	Denkmale	64
6.6.4	Kampfmittelverdachtsflächen.....	64

7	Stadttechnische Erschließung	65
7.1	Wasserversorgung	65
7.1.1	Trinkwasser	65
7.1.2	Löschwasser	65
7.2	Entwässerung	66
7.2.1	Schmutzwasser	66
7.2.2	Regenwasser	66
7.3	Energieversorgung	66
7.3.1	Elektroenergieversorgung	67
7.3.2	Gasversorgung	67
7.3.3	Dampfversorgung	67
7.4	Telekommunikation	67
7.5	Abfallentsorgung	68
8	Flächenbilanz	68
9	Planverwirklichung	69
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	70
10.1	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils	70
10.2	Ortsbild	71
10.3	Verkehr	71
10.4	Belange der Bevölkerung im Plangebiet	72
10.5	Wirtschaft	72
11	Umweltbericht	73
11.1	Einleitung	73
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	73
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	74
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	74
11.2.1	Schutzgut Mensch	75
11.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	75
11.2.3	Schutzgut Boden	77
11.2.4	Schutzgut Wasser	77
11.2.5	Schutzgut Klima/Luft	78
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	79

11.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	80
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	80
11.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	81
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	81
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	81
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	82
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	83
11.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	83
11.4.2	Schutzgut Mensch	83
11.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	83
11.4.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	84
11.4.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	85
11.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	85
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	85
11.6	Zusätzliche Angaben	86
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	86
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	87
11.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	87

B E G R Ü N D U N G

§ 9 Abs. 8 BauGB

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

Gebietsbezeichnung „Eingangsbereich Areal A“
(ehem. „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wolfen und ist zunächst als Fläche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen.

Es befindet sich im Randbereich der gewerblich/industriell genutzten Flächen der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) im Übergang zu kleinteilig strukturierten Werksiedlungen und stellt damit eine „Gemengelage“ dar.

Für das westlich angrenzende Areal des P-D ChemieParks wurden in den 1990er Jahren Bebauungspläne aufgestellt, um den Standort nach Stilllegung der Produktion und umfänglichem Rückbau als Industrie- und Gewerbepark für umweltverträgliche, qualifizierte und zukunftsorientierte gewerbliche und industrielle Nutzungen zu entwickeln. In diesem Rahmen wurde mit entsprechend großen Baufeldern die Voraussetzung für eine zügige Erschließung und Reaktivierung des für die Stadtentwicklung wichtigen Flächenpotentials ermöglicht. 2002 wurden die Pläne noch einmal an die neuen infrastrukturellen Anforderungen angepasst. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes, das bisher nicht in die verbindliche Bauleitplanung für das Areal A einbezogen wurde, bildete den historischen Werkskern der Filmfabrik in dem sich nebeneinander Produktions-, Versorgungs- und Verwaltungsbauten befanden. Ein großer Teil der Gebäude war trotz denkmalrechtlicher Bedeutung nicht mehr zu halten und wurde in der Zwischenzeit ebenfalls zurückgebaut. Das Plangebiet stellt den überwiegenden Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“ gemäß § 136 ff. BauGB dar.

Bedingt durch die Entwicklung der letzten Jahre wird die Fläche gegenwärtig nur noch in Teilen genutzt und stellt zur Beurteilung baulicher Vorhaben anteilig einen Außenbereich im Innenbereich dar.

Um eine geordnete städtebauliche, an die Nachfrage und den Bedarf angepasste Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund des Status als Sanierungsgebiet mit historisch wertvoller Industriearchitektur ergeben sich an die Bebauung zudem erhöhte gestalterische Anforderungen.

Als Sanierungsziel ist eine Wiederbelebung des Areals unter Beachtung historischer Strukturen vorgesehen.

Für Flächen innerhalb des Plangebietes liegen verschiedene Entwicklungsabsichten sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für eine kerngebietstypische Nutzung vor. Kurzfristig wurde die Sanierung des „Neuen“ Verwaltungsgebäudes 0041 als Hauptsitz für die Stadtverwaltung der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen realisiert.

Ein Belassen des Gebietes bzw. von noch bebauten Teilflächen im Anwendungsbereich des § 34 BauGB ermöglicht der Stadt nicht die gewünschte städtebauliche Steuerung und gesamtheitliche Betrachtung, so dass Fehlentwicklungen nicht in jedem Fall zu vermeiden sind.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1/2008 liegt in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, im historischen Kernbereich der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) südwestlich des Ortskerns.

Zum 1. Juli 2007 schlossen sich die bis dahin selbstständigen Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Holzweißig und Thalheim zur Stadt Bitterfeld-Wolfen zusammen. Seit dem 01. September 2009 gehört die Gemeinde Bobbau zur Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Bitterfeld-Wolfen liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Zum 31. Dezember 2009 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.731 ha und 45.968 Einwohner.

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee (bis 31.12.2009 Gemeinden Muldenstein und Pouch sowie Friedersdorf und Mühlbeck) im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Lößnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 30,5 ha. Es liegt innerhalb der Fluren 18, 19 und 22 der Gemarkung Wolfen und umfasst folgende Flurstücke:

2/3, 2/54, 2/63, 62, 63, 64, 65, 71, 72, 73 (anteilig), 75, 86, 90, 91, 92, 95, 96, 97, 98, 99, 108, 109, 110, 111 und 112 innerhalb der Flur 18

231, 232, 39/1 innerhalb der Flur 19

sowie 43, 141, 142, 143, 144, 146, 156, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 1/9, 1/11, 1/13, 1/19, 1/21, 1/25, 1/27, 1/28, 1/29, 1/41, 1/42, 1/40, 1/91 anteilig, 1/105 innerhalb der Flur 22

Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden Flurstücke innerhalb der Flur 22 katasterrechtlich fortgeführt. Das ehemalige Flurstück 1/108 wurde in die Flurstücke 198 und 199 sowie das Flurstück 178 in die Flurstücke 196 und 197 zerlegt.

Seine Grenze wird wie folgt gebildet:

- | | |
|------------|--|
| im Osten | durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Casino sowie die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 232 der Flur 19, des Flurstücks 2/54 der Flur 18 und des Flurstücks 186 der Flur 22; |
| im Süden | nördliche Straßenbegrenzung der Liebigstraße; |
| im Westen: | östliche Straßenbegrenzungslinie der Filmstraße; |

im Norden: südliche Straßenbegrenzungslinie der Andresenstraße bzw. nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bunsenstraße.

Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen (Beteiligung der Behörden/ Ämter im Verfahren z. T. mit Verkleinerung im Maßstab 1 : 2.000).

Als Kartengrundlage wurde die digitale Grundkarte der Stadt Wolfen mit Stand vom Dezember 2010 verwendet. Die Vervielfältigungserlaubnis für den Auszug aus dem Liegenschaftskataster wurde vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt am 25. August 2008 erteilt (Aktenzeichen: A17-3100-2008).

Seitens des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation wird darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes Grenzmarken befinden, die bei Bauarbeiten zu berücksichtigen und im Falle einer Beeinträchtigung durch befugte Stellen wieder herzustellen sind.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 426).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Insbesondere mit Relevanz für die vorliegende Planung zu benennen wären folgende Darstellungen:

- Bitterfeld-Wolfen als **Mittelzentrum** (Z 37)
- Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim) als **Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen** (Z 58)

Dazu heißt es:

„Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.“ (Z 34)

„Die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.“ (G 48)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan „Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist nach erneuter Veröffentlichung seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit dem OT Wolfen bzw. das Plangebiet berühren hier, neben den bereits aufgeführten, die folgenden Aussagen mittelbar:

Als *Vorranggebiet für den Hochwasserschutz* wird die Mulde festgesetzt. (LEP-LSA Pkt. 3.3.3)

Als *Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems* wird die Fuhneau benannt, die im Nordwesten auf das Stadtgebiet Wolfen trifft. (REP Pkt. 5.5.3.4 Z)

Das Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen ist von den Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung der

- B 184 Magdeburg – Dessau- Bitterfeld –Leipzig von Nord nach Süd
- sowie der B 183

betroffen. Im Zuge des Ausbaus der B 184 ist für den OT Wolfen eine westliche Umgehung planerisch abgestimmt. Für die Trasse wurde jedoch im Bundesverkehrswegeplan 2003 kein Bedarf mehr festgestellt. Sie ist auch im LEP 2010 nicht mehr enthalten.

Beim Schienennetz zählt der Ausbau der Strecke (Halle) – Bitterfeld – Dessau – (Berlin) zu den bedeutsamen Neu – und Ausbaumaßnahmen, die vorrangig durch- oder weitergeführt werden sollen.

Weitere Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Damit entstehen keine Konflikte mit dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan „Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“.

3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan „Fuhne 2000“ der Stadt Wolfen und der Gemeinde Thalheim liegt mit Stand vom 18. Dezember 2000 rechtskräftig vor.

Er weist das Plangebiet als gemischte Baufläche, Kerngebiet, gewerbliche Baufläche sowie Grünfläche (Stadtpark) aus.

Nördlich und nordöstlich grenzt ein Kerngebiet (mit Kulturhaus, Feuerwehr und Casino sowie Berufsschule und Einzelhandel) an, östlich überwiegend Allgemeine Wohngebiete sowie eine gemischte Baufläche, im Süden eine Sportanlage (Jahn-Sportpark) sowie gewerbliche Bauflächen, letztere auch im Westen. Nach einer Übergangszone von ca. 250 m beginnt westlich mit der Darstellung als Industriegebiet der zentrale Bereich des Areals A des P-D ChemieParks.

Das umgebende Straßennetz ist als örtliche bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Städte Bitterfeld und Wolfen sowie die Gemeinden Greppin, Thalheim und Holzweißig bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Seit dem 01. September 2009 gehört auch die Gemeinde Bobbau zum Stadtgebiet. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne zunächst fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Gemäß § 204 Abs.2 BauGB besteht *„die Befugnis und die Pflicht ... fortgeltende Flächennutzungspläne aufzuheben oder für das neue Gemeindegebiet zu ergänzen oder durch einen neuen Flächennutzungsplan zu ersetzen. ...“*.

Gegenwärtig läuft noch das Verfahren zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 24. August 2011 den in Teilbereichen noch einmal geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Juli 2011

beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Voraussichtlich wird im November 2011 der abschließende Beschluss gefasst und der Plan zur Genehmigung eingereicht. Auf der Grundlage des durch den Stadtrat 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind am Standort Handelseinrichtungen weitgehend auszuschließen. Dazu heißt es in der Begründung zum FNP:

„Insofern erscheint eine Darstellung als Kerngebiet, dessen Hauptnutzung neben zentralen Einrichtungen von Kultur, Wirtschaft und Verwaltung auf Handelsbetriebe ausgerichtet ist, problematisch. Eine generalisierte Darstellung als gemischte Baufläche ist ebenfalls nicht möglich, da ein Heranrücken freier Wohnnutzungen an die benachbarten Industriebetriebe auszuschließen ist. Eine Ausweisung als Sondergebiet Campus würde im Hinblick auf die dann im Bebauungsplan konkret festzulegenden Nutzungsarten und die noch am Anfangen befindlichen Entwicklungsvorstellungen die Palette möglicher Ansiedlungen zu sehr einschränken.

Daher hat sich die Kommune im Rahmen der Abwägung entschieden, den gesamten historischen „Werkszugang“ ... als eingeschränkte gewerbliche Baufläche darzustellen und neben den Symbolen für noch bestehende bzw. neu angesiedelte Gemeinbedarfseinrichtungen mit einem zusätzlichen Planzeichen als „Campus“ zu kennzeichnen.

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist der Landschaftsplan. Für die Stadt Wolfen sowie die Gemeinden Thalheim und Greppin liegt ein bestätigter Landschaftsplan (LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Entwurf 2006) vor. Darin wird ausgeführt, dass ehemals stark versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen im ChemiePark Wolfen-Bitterfeld im Hinblick auf die Grün- und Freiraumstruktur qualitativ zu verbessern sind.

3.1.3 Sonstige Planungen/ Gutachten

Parallel zum Bebauungsplan wurden für das Plangebiet ein Grünordnungsplan und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, deren Ergebnisse in die vorliegende Planung einfließen sind.

An das Plangebiet grenzen folgende **rechtskräftige Bebauungspläne** an:

- innerhalb des Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen die Bebauungspläne Nr. 06/91 und Nr. 08/91. Die in diesen Plangebietten ausgewiesenen Gewerbe- und Industrie(teil)-gebiete werden im Hinblick auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen bezüglich zulässiger Emissionen gestaffelt. Dies geschieht insbesondere hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen durch die Festsetzung zulässiger Abstandsklassen.
- nordöstlich noch innerhalb des Sanierungsgebietes der Bebauungsplan Nr. 1/2005 „Mischgebiet nördlich der Puschkinstraße“ (im lfd. Änderungsverfahren).

Das Plangebiet ist Bestandteil des am 28. Januar 1998 als Satzung beschlossenen **Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“**, welches einen 40,1 ha großen Bereich im Ostteil des ca. 165 ha umfassenden Areals der ehemaligen Filmfabrik einnimmt.

Im vom Dezember 1994 vorliegenden Gesamtkonzept der Sanierungsmaßnahme¹ wurde das Bebauungsplangebiet hinsichtlich seiner Nutzung als Fläche für Dienstleistungen/ Verkauf/

¹ Grundlagenbericht zur vorbereitenden Untersuchung zur Sanierung gemäß BauGB der IWT mbH

Kleingewerbe im nördlichen Bereich, als Industrie im südlichen Bereich sowie um das Verwaltungsgebäude 0041 als Stadtpark ausgewiesen.

Mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Wolfen vom 28. August 2002 wurden die **Sanierungsziele** fortgeschrieben und an die laufende Entwicklung angepasst:

- die Öffnung des Werksareals
- Weiterentwicklung des denkmalpflegerisch wertvollen Eingangsbereichs
- Instandsetzung und Modernisierung des städtischen Kulturhauses,
- Funktionsentsprechende Ansiedlung und bedarfsgerechter Ausbau von Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe, Verwaltung, Bürgerbüro, Nutzung, Forschung/Entwicklung und Freizeiteinrichtungen,
- Ausweisung von Grün- und Erholungsflächen,
- Erneuerung und Integration von Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Neugestaltung eines leistungsfähigen Straßennetzes,
- Schaffung und Neuordnung von öffentlichen Parkplätzen,
- Neugestaltung des Übergangsbereichs zur Stadt unter Einbeziehung des ÖPNV.

Maßnahmen, die der Umsetzung der Ziele dienen, sind wie folgt benannt:

Bebauung

- Öffnung des ehemaligen Werksareals durch Beseitigung von Werksmauern,
- Neubildung von Grundstücken,
- Bauliche Entwicklung unbebauter Grundstücke,
- Rückbau wirtschaftlich nicht zweckmäßig mehr nutzbarer Bausubstanz,
- Schaffung eines repräsentativen Eingangsbereiches an der Ecke Andresenstraße/ Damaschkestraße,
- Umfassende Instandsetzung/ Modernisierung der Gebäude 0062/ 0063 (städtisches Kulturhaus),
- Anpassung denkmalgeschützter Bausubstanz an neue Nutzungen unter Beachtung funktioneller Ansprüche an die Wirtschaftlichkeitskriterien,
- Erhöhter gestalterischer Anspruch bei der Instandsetzung/ Modernisierung bzw. der Neuerrichtung von Gebäuden, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Bausubstanz befinden.

Nutzung

- Ansiedlung von Fachmärkten, Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandel, Büronutzung und Freizeiteinrichtungen im „historischen Bereich“ (zwischen Andresenstraße, Neue Industriestraße, Filmstraße und ehemaliger Werksgränze) bei gleichzeitiger Sicherung/ Entwicklung nicht störender gewerblicher Nutzungen nördlich der Neuen Industriestraße/ südlich der ehemaligen Gleistrasse B,
- Sicherung und Entwicklung des Filmmuseums (Geb. 0112),
- Sicherung und Entwicklung der Nutzung des städtischen Kulturhauses (Geb. 0062, 0063),
- Nutzung des Gebäudes 0041 als Büro- oder Verwaltungsgebäude oder für eine

sonstige hervorgehobene Nutzungen unter Beachtung spezifischer Nutzeranforderungen/ -interessen für die Seitenflügel,

- Sicherung und Entwicklung nicht störender gewerblich orientierter Nutzung südlich der Neuen Industriestraße,
- Sicherung und Entwicklung von Handel, Dienstleistung, Forschung/Entwicklung und nicht störendem Gewerbe nördlich der Andresenstraße,
- Entwicklung von Wohnungsbau auf den neu geschaffenen Grundstücken außerhalb des ehemaligen Werksgeländes.

Verkehr

- Rückbau von Gleistrassen,
- Schaffung einer zusätzlichen Ost-West-Verbindung auf der ehemaligen Gleistrasse C,
- Ausbau der bestehenden Straßen entsprechend verkehrstechnischer Anforderungen,
- Erhöhte gestalterische Anforderungen im Rahmen der Straßenneugestaltung im Bereich des „Kreuzes“ (Bunsenstraße, Hauptstraße, Straße am Casino),
- Neugestaltung des Puschkinplatzes als Parkplatz,
- Integration des Werksareals in das kommunale ÖPNV-System.

Grün- und Freiflächen

- Sicherung und naturnahe Gestaltung des Freiraumes zwischen der Hauptstraße und dem Gebäude 0041,
- Ökologische Aufwertung der Straßenräume durch Straßenbegleitgrün,
- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Allee entlang der Bunsenstraße.

Im Rahmen der Strukturierung und Entwicklung des Gebietes werden die Maßgaben des Sanierungskonzeptes zu Grunde gelegt und an die jüngsten Entwicklungen innerhalb der Stadt Bitterfeld-Wolfen angepasst.

Mit dem „**Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen**“ der BBE RETAIL EXPERTS vom August 2009 liegt ein städtebauliches Entwicklungskonzept vor, dass als Fachplanung hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen ist. Dieses Konzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen.

Ein zentraler Versorgungsbereich wird dabei wie folgt definiert:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist – „unabhängig davon, ob er bereits existiert oder ob er erst entwickelt werden soll – ein innerstädtischer Bereich, der auf Grund seiner baulichen Nutzungen und deren räumlicher Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktionen hat. Er dient der Unterbringung von Handelsbetrieben i. d. R. auch der Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurden auf der Grundlage einer umfänglichen Analyse der Rahmenbedingungen und bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch den Gutachter für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien definiert:

- Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentren (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen - Damaschkestraße

Ziel der Planung im gesamtstädtischen Rahmen ist es, auf der Grundlage des vg. Konzeptes die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (d.h. Neubau oder Nachnutzung vorhandener Anlagen) durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der definierten Bereiche zu steuern.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1/2008 ist keinem der zentralen Versorgungsbereiche zuzuordnen.

3.2 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach den §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 09. April 2008 (Beschluss-Nr. 47-2008)
- des Entwurfsbeschlusses des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 12. Dezember 2008 sowie vom 20. April 2010

Durch den großflächigen Abriss innerhalb des Plangebietes ist eine Situation entstanden, die eine Bebauung nach § 34 BauGB (Einfügen in die vorhandene Bebauung) nicht mehr erlaubt. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine Schnittstelle zwischen der industriellen Nutzung innerhalb des Areals A des P-D ChemieParks und kleinteiliger Wohnnutzungen im Bereich ehemaliger Werkssiedlungen.

Mit den neuen Ansiedlungen im Plangebiet darf weder die schutzbedürftige Wohnnutzung noch die westlich der Filmstraße angrenzende industrielle Nutzung weiter eingeschränkt werden. Daraus ergibt sich, dass im Plangebiet in seiner Funktion als Pufferbereich zunächst weder von einer industriellen noch von einer freien Wohnnutzung auszugehen ist.

Die Flächen um das Gebäude 0041 östlich der Hauptstraße sind in den Besitz der Wohnungs- und Baugesellschaft übergegangen, die unter Nutzung von Teilen des Gebäudes als neuen Verwaltungssitz der Stadt die Entwicklung der Flächen als Kerngebiet anstrebt.

Ein weiteres Planungsziel besteht in der Sicherung der im Plangebiet im südwestlichen Bereich bestehenden gewerblichen Nutzung und ihrer Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Grünfläche des „Stadtparks“ soll an den Bedarf und die geplanten Nutzungen angepasst werden. Angestrebt wird eine Neuordnung dieses Bereiches, der in seiner ursprünglichen Struktur u. a. stark durch die Gleistrassen, die am Hauptzugang zusammenliefen, geprägt wurde.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele.

3.3 Verfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 22. Mai 2008. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf mit Schreiben vom 27. Juni 2008 durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden die Behörden auch um Äußerungen im Hinblick auf Umfang und

Detaillierungsgrad der erforderlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 gebeten.

Hinweise gab es insbesondere zur erforderlichen Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan, zur Notwendigkeit der Sicherung von bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben (auch angrenzend) sowie deren Erweiterungsmöglichkeit im Bereich der Filmstraße sowie der Alternativbetrachtung zum Schallschutz.

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf wurden in der Sitzung des Stadtrats am 17. Dezember 2008 geprüft und der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. November 2008 sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht gleichen Datums gebilligt und die Offenlage des Plans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf einschließlich Begründung mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 27. Januar 2009 bis zum 27. Februar 2009 in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen, im Verwaltungssitz Ortsteil Wolfen, Reudener Straße 70 sowie Ortsteil Bitterfeld, Markt 7 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt 1-09 am 16. Januar 2009 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2009 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die gleichzeitig über das Ergebnis der Zwischenabwägung und die Offenlage informiert wurden.

Im Rahmen der Entwurfs-offenlage wurden von der Industrie- und Handelskammer (IHK) und den im Plangebiet und angrenzend ansässigen Unternehmen Einwände zur Planung vorgebracht.

Diese richteten sich insbesondere gegen die Ausweisung der Teilgebiete östlich der Hauptstraße (TG 10 und TG 11) als Kerngebiet. Dabei wird die Entwicklung eines Stadtzentrums mit der Ansiedlung störfähiger Nutzungen gleichgesetzt (insbesondere Wohnnutzungen, Beherbergungsbetriebe und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke). Weiterhin gehen verschiedene Unternehmen davon aus, dass die Flächen zwischen Film- und Hauptstraße bisher einen Status als Industriegebiet haben und insbesondere mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingenten die bestehenden Betriebe erheblich eingeschränkt werden. Die IHK erhebt darüber hinaus Einspruch gegen die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurden Einwände gegen die Erhöhung der Geräuschemissionen in der Guts-Muths-Straße vorgebracht. Mit der Neuplanung werden durch die Anwendung des Gemengelagebonus erstmals die Werte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten und damit im Nachgang durch eine unverträgliche Nutzung neue Konfliktpunkte geschaffen.

Ausgehend von den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen, aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet (insbes. IBA-Projekt „Campus Bitterfeld-Wolfen“ sowie Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes) wurden die Planungsansätze und -alternativen einschließlich der Schallkontingentierung einer nochmaligen Prüfung unterzogen.

Im Ergebnis wurde ein 2. Entwurf erarbeitet.

Aufgrund der bereits im 1. Entwurf ausgeschlossenen freien Wohnnutzung und der nunmehr erforderlichen strikten Begrenzung des Einzelhandels werden die bisherigen Kerngebiete im 2. Entwurf als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzt, in denen nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich ist. *Zur Betrachtung der Planungsalternativen wird auf die Ausführungen unter Punkt 5.4 der Begründung verwiesen.*

Dem Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde wird gefolgt und für den IP 6 (Guts-Muths-Straße) wieder auf ein allgemeines Wohngebiet abgestellt. Damit verschlechtert sich die Situation für die angrenzende Wohnbebauung nicht.

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

Die zur optimalen Ausnutzung der Flächen vorgenommene Kontingentierung ergibt sich aus den angrenzend schon seit langer Zeit vorhandenen Nutzungen insbesondere in der Wasserturmsiedlung (Guts-Muths-Straße). Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzten Schallkontingente wäre eine Erweiterung am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ ergänzend zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handelt. *Detaillierte Ausführungen zum Schallschutz sind der Begründung unter Punkt 6.4 zu entnehmen.*

Vor dem Hintergrund der ursprünglichen Sanierungsziele und dem von der Stadt weiterhin verfolgten Campus-Gedanken sollen in den GE(e)-Teilgebieten - wie bisher auch in den Kerngebieten - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig werden. Sie haben damit den Schutzstatus innerhalb eines Gewerbegebietes (*siehe dazu Punkt 6.1.1 der Begründung*).

Aufgrund der Änderungen wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes nach Beschluss des Stadtrates vom 20. April 2011 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wurde in „Eingangsbereich Areal A“ anstelle von „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ geändert.

Im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung machte die Stadt von der Möglichkeit der elektronischen Beteiligung nach § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB Gebrauch. Die Information dazu erfolgte mit Schreiben vom 18. Mai 2011. Gleichzeitig wurde das Abwägungsergebnis zum 1. Entwurf mitgeteilt.

Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 30. Mai 2011 bis 30. Juni 2011 in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt 10-11 am 20. Mai 2011 bekannt gemacht.

Im Rahmen der Offenlage gab es keine abwägungsrelevanten Hinweise.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben zum 2. Entwurf folgende Hinweise:

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Den zum Schallschutz getroffenen Festsetzungen wurde sowohl von der oberen als auch der unteren Immissionsschutzbehörde gefolgt.

Ergänzende Hinweise redaktioneller Art gab es u. a. zu den Altlasten auch in Verbindung mit einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser und dem in der Begründung fortzuschreibenden bzw. zu korrigierenden Katasterbestand. Die vg. Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Dem Hinweis des Landkreises zum Planungsrecht wurde gefolgt. Die Aussagen zur

Verträglichkeitsanalyse in Verbindung mit nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel sind nur noch Bestandteil der Begründung, wo sie näher erläutert werden (*siehe dazu Punkt 6.1.1*).

Dem Hinweis des Landkreises/Bauordnungsamt auf die zu allgemeinen und damit nicht durchsetzbaren gestalterischen Festsetzungen wurde nicht gefolgt (*siehe dazu Punkt 6.5*).

Ebenso fanden die erneuten Hinweise der IHK und des PD ChemieParks Bitterfeld-Wolfen zur weiteren Einschränkung der Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den (eingeschränkten) Gewerbebeteiligungen (vormals Kerngebiete) keine Berücksichtigung. Sie bezogen sich im Wesentlichen auf den bereits zum ersten Entwurf vorgebrachten Sachverhalt, dass zum Schutz der ansässigen Unternehmen die Ansiedlung von Anlagen mit einem eigenen Schutzanspruch ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden sollte. Der PD ChemiePark stellt dabei besonders auf die Entwicklung im TG 2 ab.

Diesen Einwänden wurde im Rahmen der Abwägung zum 1. Entwurf dahingehend stattgegeben, dass die Teilflächen mit dem 2. Entwurf als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt wurden und die vg. Anlagen damit auch nur den Schutzanspruch innerhalb eines Gewerbegebietes beanspruchen können.

Im vorliegenden Fall sind die besondere Situation des Standorts, seine historische Entwicklung und die seit 1990 durch die Stadt für das Sanierungsgebiet verfolgten Zielstellungen zu berücksichtigen. Daher werden im Bebauungsplan von den allg. Regelungen für Baugebiete nach BauNVO abweichende Festsetzungen getroffen. Dazu ermächtigt der § 1 Abs. 5 BauNVO. Das Schallgutachten wurde ergänzt und in diesem Zusammenhang geprüft, dass innerhalb der Teilgebiete die Immissionswerte die Orientierungswerte für Kern- bzw. Gewerbegebiete nicht überschreiten.

Beherbergungseinrichtungen beziehen sich nur auf einen zeitlich begrenzten Aufenthalt. Bestimmte gebietsunverträgliche Nutzungen sind im konkreten Fall nach § 15 BauNVO auszuschließen. Dazu gehören Krankenhäuser und Einrichtungen zum dauerhaften Wohnen.

Die genannten Einrichtungen nur ausnahmsweise zuzulassen, würde den Entwicklungsvorstellungen für das Gebiet sowie dem Potential am Standort nicht gerecht.

An diesem Sachstand hat sich in der Zwischenzeit nichts geändert (*siehe dazu vorhergehende Ausführungen*).

Aufgrund der nur redaktionellen Fortschreibung in der Begründung ist eine wiederholte Offenlage nicht erforderlich. Die Abwägung der erneuten Stellungnahmen wird zusammen mit dem Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet stellt den historischen Kernbereich der (ehemaligen) Filmfabrik Wolfen dar und spiegelt dessen Entwicklung wieder.

Die Region Bitterfeld – Wolfen war bereits in der Mitte des 19. Jh. durch große industrielle Produktionsbetriebe geprägt. Mit dem Fortschreiten der Industrialisierung und die Anbindung der Region an die Eisenbahn verbesserten sich die Produktabsatzmöglichkeiten. So entstanden im Bereich Bitterfeld Wolfen in den Jahren 1893-1895 drei Chemiewerke. Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung vervielfachten sich auch die Einwohnerzahlen der umliegenden Orte.

Zwischen 1909-1927 wurde auf Grund der Lagegunst und der Möglichkeit zur räumlich uneingeschränkten Entwicklung des Werkes von der Firma AGFA in 3 Etappen die Filmfabrik Wolfen errichtet.

Der städtebauliche Grundgedanke bestand in Form eines Gitterplans. Das Erschließungssystem folgte einem strengen orthogonalen Verkehrsnetz, daraus resultierten Baublöcke im Raster von 100 x 300 m. Dabei wurde der jeweilige Baublock in Längsrichtung in drei Gebäudereihen geteilt, die in offener Bauweise mit zwei inneren Gassen und Gebäudeabständen zwischen 10 bis 15 m bebaut waren. Zwischen den Hauptbauten gab es überdachte Verbindungsgänge. Die Gliederung innerhalb der Blöcke ist heute kaum noch erkennbar, die Bebauung wurde an die Erfordernisse der Produktion angepasst und die Quartiere im Laufe der Zeit fast vollständig überbaut. Der östliche Teil des Plangebietes war von Beginn an wesentlich durch die fächerförmige Aufteilung der Gleisanlagen geprägt.

In der ersten Etappe zwischen 1909 und 1913 entstanden südlich der Bunsenstraße die Gebäude 111 bis 120 sowie 123, 124, 164 und 166. Aus dieser Zeit sind nur noch Teile des Gebäudes 111 (Büro- und Laborgebäude), das Gebäude 112 (ehemals Begießerei und heute Industrie- und Filmmuseum), 117 (Werkstatt) sowie 123 (Bürogebäude) erhalten geblieben. Gegenüber dem Gebäude 123 waren Bibliothek und Speisegebäude mit der ebenfalls erhaltenen, verbindenden Überdachung untergebracht.

Die Gleistrasse endete vom Bahnhof Wolfen kommend östlich der heutigen Filmstraße. Auch die Grünanlage mit Casino stammt aus dieser Zeit. Die Pforte befand sich östlich der Grünfläche.

Zwischen 1914 und 1921 erfolgte eine Ausweitung in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung. Das Verwaltungsgebäude 122 wurde errichtet, ebenso das Theater und Kulturhaus angrenzend. Die Pforte rückte nach Osten an die Oppenheim-Straße.

Zwischen 1922 und 1927 wurde die Filmforschung nach Wolfen verlegt. Die Gebäude 600, 601 etc. im Süden des Areals entstanden.

Zwischen 1936 und 1945 wurde das Schienennetz weiter ausgebaut, ab 1935 wurde die Zellstoffproduktion errichtet.

Das „neue“ Verwaltungsgebäude entstand 1938. Es dominiert auf Grund seiner Stellung und architektonischen Gestaltung den Zugang zum Plangebiet und stellt zusammen mit den bereits erwähnten noch erhaltenen Anlagen einen wertvollen historischen Baubestand dar. In Verbindung mit der Entwicklung des Werkes entstand in den 20er und 30er Jahren auch die angrenzende Wohnbebauung. Ein Teil der Siedlungen stehen als Denkmalsbereiche unter Schutz, so auch die unmittelbar angrenzende Bebauung „Am Wasserturm“, die als Meisterwohnungen errichtet wurden.

Das Areal der Filmfabrik wurde mit Fortschreiten der technischen Entwicklungen stetig

ausgebaut. Während des 2. Weltkrieges wurden zahlreiche Gebäude der Filmfabrik zerstört und teilweise wieder aufgebaut. Nach der Verstaatlichung 1952 produzierte die Filmfabrik neben Bild- und Tonträgern auch Chemiefasern. In den 60iger und 70iger Jahren wurde nördlich der Anlage bedingt durch technische Veränderungen eine neue Filmfabrik errichtet. Südlich der Puschkinstraße, an das B-Plangebiet angrenzend, entstanden einzelne traditionell errichtete Geschosswohnungsbauten, Poliklinik und Kindergarten. Der Deckung des Wohnbedarfs diente in dieser Zeit hauptsächlich die Plattenbausiedlung Wolfen-Nord.

Östlich angrenzend, gegenüber der (inzwischen zurück gebauten) Pforte I entstand ein „Auffangparkplatz“ und in städtebaulich dominanter Lage zum Puschkinplatz ein betriebseigener Einkaufsmarkt, das sogenannte „Kaufhaus des Ostens“.

Zur Wende 1989 hatte die Filmfabrik eine Größe von ca. 165 ha. Davon waren ca. 50 ha bebaute Fläche. Nach mehreren Teilungen der Filmfabrik in unterschiedlicher Trägerschaften und Rechtsformen gehört sie heute zum Areal A der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH der Firmengruppe Preiss-Daimler. Verschiedene Flächen sind beräumt worden. Das Gelände wird gegenwärtig vermarktet. Dabei kommt dem östlichen Bereich des Sanierungsgebietes eine besondere Funktion zu.

4.2 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Ein großer Teil des Plangebietes befindet sich noch im Besitz der P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH. Dazu gehören auch die Straßen. Es ist beabsichtigt, diese in städtisches Eigentum zu übertragen und öffentlich zu widmen

Herausgelöst aus dem Eigentum der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH wurde der überwiegende Teil der Flurstücke der im Gebiet ansässigen Firmen.

Die Flurstücke 63, 64 und 65 der Flur 18 (Industriemuseum) sind im Eigentum des Landkreises.

Im Eigentum der WBG - Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen befinden sich die Flurstücke östlich der Hauptstraße.

4.3 Baubestand/aktuelle Nutzung

Die Bestandsermittlung basiert überwiegend auf Erfassungen im April/ Mai 2008, ergänzt durch die vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet, die umfängliche Aussagen zur ursprünglichen Bebauung treffen.

4.3.1 Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes zwischen Filmstraße, Andresenstraße, Straße am Casino und Bunsenstraße ist zurückgebaut. In dem Quartier, in dem neben den historischen Produktionsanlagen zuletzt vorwiegend Verwaltung, Dienstleistungen und Forschung ansässig waren, war ein Erhalt der Gebäude ohne Nutzung nicht mehr möglich. Hier ist heute südlich der Andresenstraße nur die Firma Teltron & SIMET Kommunikations- Informations- und Sicherungsanlagen GmbH ansässig.

Südlich der Bunsenstraße ist im ursprünglichen Eingangsbereich das „alte“ Verwaltungsgebäude erhalten geblieben. Es wird nach seiner Sanierung u. a. als Bildungszentrum der IHK genutzt, ein Teil der Räume steht noch leer, ebenso das westlich angrenzende Büro- und Laborgebäude, das nur noch anteilig erhalten ist. Daran schließt sich in der ehemaligen Begießerei (Geb. 112) das Industrie- und Filmmuseum an. Es befindet sich in Zuständigkeit des Landkreises. Die vg. historische Bebauung steht einschließlich der Überdachung über die

Bunsenstraße auch als Denkmalbereich unter Schutz. Die Flächen an der Filmstraße sind beräumt.

Nördlich der Neuen Industriestraße bis zum ehemaligen Gleis B (Gemarkungsgrenze) befinden sich die Flächen der SYNTHON Chemicals GmbH Co. KG sowie der MABA Spezialmaschinen GmbH und die FILTRONtec GmbH (Entwicklung und Vertrieb von Dieselfiltern). Sie nutzen ehemalige Werkstattgebäude aus der Entstehungszeit.

Südlich der Neuen Industriestraße ist die Wiesheu Wolfen GmbH (Hersteller von Ladenbacköfen) ansässig. Bebaut ist erst ein Teil der Flächen, Erweiterungsmöglichkeiten sind in westlicher Richtung zur Filmstraße hin gegeben.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwischen Kekulestraße, Werkstattstraße, Liebigstraße und Hauptstraße kleinteiligere Ansiedlungen (Gewerbehof). Zu ihnen gehören die Präzisionsgalvanik GmbH (Hauptstraße, Geb. 533), eine Tischlerei sowie das Steding Abwassertechnisches Beratungs- und Servicebüro (Werkstattstraße, Geb. 559). Westlich der Werkstattstraße werden Gebäude als Kantine sowie von einem Elektroinstallateur genutzt. In den rückwärtigen Gebäude 539 und 543 hat ein Betrieb zur Herstellung von Waren der Heimtierbranche seinen Sitz. Das Gebäude 552 nutzt die ABS Lieder/ Wolfener Umweltanalytik, im Gebäude 556 ist die ASV-innovative Chemie GmbH ansässig. Die Halle nördliche der Liebigstraße (Gebäude 564, Eigentum MABA) stand zunächst leer. In der Zwischenzeit hat sich hier die Firma Fengal Rohrleitungsbau GmbH angesiedelt.

Auch hier sind die Flächen östlich der Filmstraße (früher u. a. Wasseranlage) beräumt.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich am Rathausplatz das repräsentative „neue“ Verwaltungsgebäude der Filmfabrik, das seit Januar 2010 Hauptverwaltungssitz der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist. Auch die Sanierung der Seitenflügel ist in der Zwischenzeit weitgehend abgeschlossen. Das Gebäude verfügt zudem über einen Hörsaal.

Neben angelegten Grünflächen vor den Verwaltungsgebäuden 122 und 0041 – letzteres (bis vor kurzem) mit konisch verlaufender Pappelallee – sind Sukzessionsflächen mit einzelnen Gehölzbeständen zwischen den ehemaligen Anlagen sowie an der östlichen Werksgränze anzutreffen.

Anhand der vorhandenen Nutzungen kann der südwestliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauGB und die entlang der Bunsenstraße auch an das Areal angrenzend noch vorhandenen Nutzungen aufgrund des hohen Anteils an Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung als Kerngebiet eingestuft werden.

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich folgende Nutzungen:

Im Nordosten grenzen das Kulturhaus, das Kasino, die Feuerwehr (beide nunmehr städtische Einrichtungen), sowie die ehemalige Poliklinik (gegenwärtig ohne Nutzung) an, die ebenfalls zum Sanierungsgebiet gehören. Der ehemalige Auffangparkplatz an der Pforte I wurde als Mischgebiet überplant. Im Südosten befindet sich ein (ehemaliger) Kindergarten, verdichtete Wohnbebauung entlang der Guts-Muths-Straße (Wasserturmsiedlung) sowie südlich der Jahnstraße der Jahnsporthaus.

Westlich der Filmstraße sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 8/91 eingeschränkte Industrie(Teil)gebiete ausgewiesen. Hier sind u. a. das TGZ, IKA und Müller & Bongard ansässig, südlich der Liebigstraße innerhalb von Gewerbe(Teil)gebieten MaBa, Knipping. Auch hier befinden sich noch einzelne freie Bauflächen.

Nördlich der Andresenstraße befindet sich ebenfalls das TGZ sowie an der Einmündung ein Nahversorger (C-Zentrum).

4.3.2 Baustruktur / Geschossigkeit

Von den ursprünglich fast vollständig überbauten Quartieren sind, wie bereits beschrieben, nur noch Teilflächen bebaut. Bei den Produktionsgebäuden handelt es sich überwiegend um ein- bzw. zweigeschossige Hallen mit Satteldach. Die verschiedenen Anbauten verfügen über Pultdächer. Die Verwaltungsbauten sind 3geschossig. Nördlich der Neuen Industriestraße liegen die Gebäudehöhen zwischen 10 und 15 m. Überragt wird der Bereich von dem ehemaligen Wasserturm mit einer Höhe von 35 m, der heute frei steht und dadurch noch eine besondere städtebauliche Dominanz erhält.

Das ursprüngliche Werksraster ist nur noch in Ansätzen erkennbar.

Die für die einzelnen ansässigen Firmen heraus gelösten Grundstücke sind nach wie vor dicht überbaut.

Das zurückgesetzte „Neue“ Verwaltungsgebäude auf einem halbkreisförmig angelegten Grundriss verfügt über 3 bis 4 Geschosse und weist sowohl Sattel- als auch Pultdächer auf. Es erreicht eine Höhe von 17 m, im Eingangsbereich über 22 m, die Seitenflügel von ca. 13 m. Von den in diesem Areal angrenzenden Gebäuden, die sich in ihrer Ausrichtung an den Gleisanlagen orientierten, wie Auslieferung, Gärtnerei, Sparkasse und Pforte waren untergeordnet, und wurden überwiegend erst nach 1945 errichtet.

Die noch erhaltene Bebauung südlich der Kekulestraße ist neueren Datums, Höhen über 10 m stellen eine Ausnahme dar, die Gebäude sind weniger massiv.

Im Plangebiet sind heute noch Einzelgebäude bzw. Gebäudekomplexe mit Längen weit über 50 m zum Teil sogar über 100 m anzutreffen. Aus der ursprünglichen Anlage ergibt sich zwischen Filmstraße und Hauptstraße eine Ausrichtung der Bebauung von Ost nach West. Von der ursprünglich unmittelbar entlang der Straßen und Gleisanlagen verlaufenden, dichten Bebauung ist im Bestand kaum noch etwas zu erkennen.

Angrenzend steht den beräumten Flächen ebenfalls eine massive Bebauungen gegenüber: der Turm der Feuerwehr (7 Geschosse), der kompakte Bühnenbau des ansonsten überwiegend 2geschossigen Kulturhauses sowie das TGZ in einem 6geschossigen Plattenbau. Westlich der Filmstraße bestimmen massive Industrieanlagen das Bild.

Die Feuerwehr und einzelne Anbauten bzw. Nebengebäude verfügen über ein Flachdach.

Die angrenzende Wohnbebauung ist überwiegend 2geschossig, zum Teil auch 3geschossig. Die Sattel- bzw. Walmdächer sind nur in wenigen Fällen ausgebaut. Die Bebauung entlang der Straßenräume ist traufständig.

Entlang der Puschkinstraße kann keine einheitliche Ausrichtung der Bebauung festgestellt werden. Die Baufluchten springen innerhalb der Strukturen.

4.3.3 Gestaltelemente

Die aus der Anfangszeit der Filmfabrik erhaltenen Gebäude im Plangebiet verfügen über feingliedrig strukturierte Sichtmauerwerksfassaden, zum Teil in Verbindung mit verputzten Flächen. Das Mauerwerk besteht überwiegend aus gelben (Greppiner) Klinkern. Typische Gliederungselemente sind Lisenen, Klinkerbänder etc..

Das „neue“ Verwaltungsgebäude ist ein monumentaler Bau mit einer schlichten, fensterreichen Fassade, der durch seine Grundrissgestaltung/gebogene Form und umgebende Gestaltung der Freiflächen besticht. Die Fassade ist mit Natursteinplatten verkleidet.

Bei dem Wasserturm handelt es sich um ein das Landschaftsbild prägendes, in monumentaler

Architektursprache des frühen 20. Jh. gehaltenes Gebäude.

Die Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes besteht überwiegend aus rein funktionalen Hallenbauten oder Baracken ohne besondere Gestaltungselemente, teils verputzt oder verkleidet.

Im Südosten sind noch Teile der Werkseinfriedung vorhanden, ansonsten sind Zäune aufgrund des ehemals geschlossenen Werkscharakters eher selten anzutreffen. Mit Ausnahme der zwischen Verwaltungsgebäude und Wohnsiedlung noch vorhandenen Klinkermauer bestehen sie überwiegend aus Metallgitterzäunen.

Die Feuerwehr und das Casino angrenzend wurden mit roter Klinkerfassade als typischer Funktionsbau errichtet. Das Städtische Kulturhaus ist auf Grund seiner Baumasse ebenfalls dominant. Es hat eine ockertonige Putzfassade, die mit gelbem Klinkermauerwerk strukturiert ist.

Westlich grenzt typische Industriebebauung mit sichtbaren technischen Freianlagen an.

Die angrenzenden Wohngebäude haben geputzte Fassaden mit hellen Anstrichen und rotonigen Ziegeldächern. Sie zeichnen sich durch eine für ihre Entstehungszeit (20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts) typische Formensprache aus und sind saniert.

4.3.4 Denkmale

Innerhalb des Plangebietes stehen noch folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

- als Denkmalbereich ORWO-Filmfabrik Gebäude-Nummer 0111, 0112, 0122, 0123 als Einzelgebäude

- Nr. 0122 und 0123, Verwaltungsgebäude, Alte Verwaltung
- Nr. 0041, Verwaltungsgebäude, Neue Verwaltung (Baujahr 1937)
- Nr. 0112, Werkhalle, Begießerei
- Nr. 0159, Wasserturm

Angrenzend sind es

- Nr. 0045 Kasino
- Nr. 0062 und 0063 Kulturhaus (Baujahr 1920 und 1927)

Verschiedene Wohnsiedlungen bzw. Quartiere östlich des Plangebietes sind als Denkmalbereiche erfasst. Dazu gehört die an das neue Verwaltungsgebäude unmittelbar angrenzende Wohnbebauung „Am Wasserturm“ (Guts-Muths-Straße). Das Gebiet verfügt über eine Gestaltungssatzung.

4.4 Natur und Landschaft

Der Ortsteil Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist von einer weiten ebenen Fläche umgeben, die nur geringe topographische Höhenunterschiede aufweist. Auch das Plangebiet ist relativ eben. Das Gelände bewegt sich zwischen ca. 86 m in Höhe der Zufahrt Bunsenstraße und 88,50 m ü. NN im Süden an der Liebigstraße.

Natur und Landschaft sind im Plangebiet anthropogen überprägt.

Hinsichtlich der Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern wird auf den Umweltbericht verwiesen.

4.5 Verkehrliche Erschließung

4.5.1 Straßen

Das Plangebiet ist sowohl in das Verkehrsnetz der Stadt Bitterfeld-Wolfen als auch in das des Areals A des P-D ChemieParks eingebunden.

Das städtische Netz tangiert das Plangebiet im Osten. Über die Puschkinstraße und die Oppenheimstraße wird in ca. 1 km Entfernung eine Verbindung an die östlich gelegene B 184 hergestellt. Über die Puschkinstraße und die Damaschkestraße kann nördlich die Thalheimer Straße, eine Hauptverkehrsstraße des OT Wolfen ebenfalls mit Anbindung an die B 184, erreicht werden. Weiter gelangt man über die Bundesstraße in Richtung Norden in das Oberzentrum Dessau und zur Anschlussstelle Dessau Süd der BAB 9 Berlin-Nürnberg. In Richtung Süden besteht Anschluss an die B 183, die Ortsteile Bitterfeld, Greppin und Holzweißig sowie an die B 100 nach Halle (Saale).

Das Areal A des ChemieParkes Bitterfeld - Wolfen wird im Süden über die Jahnstraße und ihre Fortführung, die Stakendorfer Straße sowie über die B 183n in einer Entfernung von ca. 5 km an die BAB 9 (Anschlussstelle Wolfen) angebunden. Im Norden erfolgt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bis hin zur Autobahn über die Andresenstraße, die Röntgenstraße und die Kunstseidestraße an die Thalheimer- und die Damaschkestraße.

Alle Straßen innerhalb des ChemieParks sind Privatstraßen, die der Öffentlichkeit zur Nutzung offen stehen. Die Verkehrsanlagen wurden im Zuge umfänglicher Infrastrukturmaßnahmen in den letzten Jahren vollständig erneuert.

Die Nord-Süd-Haupterschließungsachse innerhalb des Areal A des ChemieParkes Bitterfeld – Wolfen ist die Filmstraße, die das Plangebiet westlich begrenzt. Die wichtigsten durchgängigen Ost-West-Achsen sind die Andresenstraße, die Neue Industriestraße und die Liebigstraße.

Für das Plangebiet stellen die nördlich angrenzende Andresenstraße sowie die Bunsenstraße zurzeit die beiden durchgängigen Ost-West-Anbindungen dar. Beide verbinden Puschkinstraße und Filmstraße und damit das Areal mit dem öffentlichen Straßennetz. Hier befanden sich ehemals die Pforten I und III (nur Fußgänger). Die Pforte IV südlich des Gebäudes 0041 ist heute geschlossen.

Die Neue Industriestraße endet an der Hauptstraße; für die durchgängig konzipierte Liebigstraße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, gibt es gegenwärtig noch keine Anbindung an die Jahnstraße.

Neben der angrenzenden Filmstraße stellt die Hauptstraße (nördlich der Bunsenstraße als Straße am Casino und ohne Verbindung zur Andresenstraße bzw. Puschkinstraße) eine weitere Nord-Süd-Verbindung im Plangebiet her. Sie trennt das eigentliche Werksgelände von der Grünfläche / ehemaliger Gleisbereich mit dem neuen Verwaltungsgebäude.

Die Werkstattstraße und die Kekulestraße - ursprünglich ebenfalls durchgängig - bilden heute aufgrund zusammenhängend herausgelöster Grundstücke nur noch eine Erschließungsspanne zwischen Liebigstraße und Hauptstraße. Die Helmholtzstraße, ehemals südlich der Neuen Industriestraße, ist nur noch in ihrer Verlängerung als Weg zum neuen Verwaltungsgebäude sichtbar.

Die Haupterschließungsstraßen innerhalb des Areals A sind mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m, untergeordnete Straßen mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m konzipiert. Überwiegend einseitig wurden Gehwege mit einer Breite von 1,50 m (kombinierte Geh-/ Radwege 2,50 m) angeordnet. Daran schließen sich Versorgungskorridore an.

Im Osten zur Altstadt hin wird das Plangebiet von der Puschkinstraße und der Jahnstraße als öffentliches Straßennetz begrenzt, wobei es zur letzteren gegenwärtig lediglich eine

Grundstückszufahrt gibt. Die Puschkinstraße wurde mit begleitendem Grünstreifen und einem beidseitig kombinierten Rad-/Gehweg neu ausgebaut. Die Einmündung zur Andresenstraße erfolgt über gesonderte Linksabbiegespuren und eine Ampelanlage.

Damit ist eine sehr gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

4.5.2 Fußwege/Radwege

Im Werksareal verfügen die Filmstraße und die Andresenstraße als angrenzende Hapterschließungsstraßen über einen beidseitigen breiteren Gehweg (auch als Radweg nutzbar), ebenso im Plangebiet die Bunsenstraße im östlichen „öffentlichen“ Abschnitt zwischen Puschkinstraße und altem Verwaltungsgebäude. Die Neue Industriestraße und die Hauptstraße innerhalb des Plangebietes haben einen einseitigen Rad-/ Gehweg, die untergeordneten Straßen nur einen einseitigen Fußweg in einer Breite von 1,50 m. (Liebigstraße, Werkstattstraße, Kekulestraße). Weiterhin sind Mischverkehrsflächen bzw. Wege um das Gebäude 0041 bzw. innerhalb der Grünfläche vorhanden.

Die Puschkinstraße und die Jahnstraße als angrenzende öffentliche Straßen verfügen über beidseitig begleitende Gehwege. Aufgrund der übergeordneten Funktion im Stadtgefüge sind ihnen zudem Radwege zugeordnet und gesondert markiert.

Im Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt sind folgende regionale und überregionale Radwege enthalten, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen:

- 044_035 östlich der Filmstraße
- 044_036 nordwestlich der Jahnstraße
- 044_057 südwestlich der Puschkinstraße

Während die beiden ersten im vg. Konzept bereits als Bestand verzeichnet sind, wurde der Radweg an der Puschkinstraße mit deren Ausbau in der Zwischenzeit auch umgesetzt.

4.5.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet sind die notwendigen Stellplätze überwiegend innerhalb der privaten Grundstücke untergebracht. Das schließt auch Besucherparkplätze mit ein.

Öffentliche Parkplätze sind in begrenztem Umfang entlang der Hapterschließungsachsen Filmstraße und Neue Industriestraße sowie im östlichen Bereich der Bunsenstraße in Zuordnung zum Casino realisiert.

Das Filmmuseum verfügt über einen Parkplatz an der Bunsenstraße, das „alte“ Verwaltungsgebäude im rückwärtigen Bereich unmittelbar angrenzend.

Östlich an das Gebiet grenzte ein Parkplatz an, der in Verbindung mit dem geschlossenen Betriebsgelände dem ehemaligen Hauptzugang (Pforte I) vorgelagert war. Er wird nicht mehr benötigt und wurde überplant.

Entlang der Puschkinstraße sind keine Stellplätze untergebracht. Der Puschkinplatz – ehemaliger Busbahnhof für das Werk - dient als öffentlicher Parkplatz für angrenzende Einrichtungen. Er soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen auch in dieser Nutzung verbleiben und neu gestaltet werden.

Das Kulturhaus verfügt zudem angrenzend über Stellplätze östlich der Straße am Casino. Dem Jahn-Sportpark sind Stellplätze entlang der Jahnstraße angrenzend an das Plangebiet zugeordnet.

Mit der Verlegung des Hauptverwaltungssitzes der Stadt in das Plangebiet wurde eine

Stellplatzanlage nördlich des Gebäudes bis zur Andresenstraße realisiert.

4.5.4 Bahnanlagen

Innerhalb des Plangebietes wurden alle Bahnanlagen stillgelegt und zurückgebaut.

Die noch verbliebene Anbindung im westlichen Teilbereich des Areals A erfolgt heute von Süden aus.

4.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Bahnverbindung Halle/Leipzig – Bitterfeld - Dessau - (Berlin) führt durch das östliche Stadtgebiet von Wolfen. Der Bahnhof befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km zum Plangebiet.

Wolfen ist ebenfalls an die Linien 402, 418, 421, 773, 773/1 und 778 des regionalen Busnetzes angebunden. Bei den Buslinien 773, 773/1 und 778 handelt es sich vorwiegend um Schulbuslinien die in einzelnen Fällen auch als Rufbus außerhalb der regulären Fahrzeiten fungieren. Die Haltestelle „Wolfen, Städtisches Kulturhaus“ der Linie 418 (Salzfurkapelle – Zörbig – Wolfen – Bitterfeld) befindet sich am Puschkinplatz.

Darüber hinaus gibt es die Stadtverkehrslinien G, P, S, SW 1 und SW 2.

Das Plangebiet ist über die folgenden Linien erreichbar:

- Linie G Salzfurkapelle – Wolfen/Nord – Wolfen – Wachtendorf – Bitterfeld (ZUP)
- Linie P (Salzfurkapelle) – Wolfen/Nord – Wolfen – Bitterfeld (ZUP)
- Linie S Wolfen/Nord – Wolfen – Thalheim - Sandersdorf – Bitterfeld
- Linie SW1 Salzfurkapelle – Bobbau – Wolfen/Nord- Wolfen

Der OT Wolfen ist über das Nahverkehrsnetz mit den anderen Ortsteilen und großräumig mit den Städten Halle und Dessau verbunden. Zu den überregionalen Verbindungen besteht auch über den OT Bitterfeld als Bahnknotenpunkt Anschluss.

4.6 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird über das Netz des P-D ChemieParks versorgt. Hier fand in den letzten Jahren wie beim Straßennetz eine umfangreiche Neuordnung statt, die inzwischen abgeschlossen ist. Um die Bebaubarkeit der Grundstücke für Ansiedlungen nicht weiter einzuschränken, wurden die Leitungen neu in Versorgungskorridore innerhalb der - bzw. unmittelbar angrenzend an die - Straßenräume verlegt.

Die innere Ver- und Entsorgung des Werksgeländes erfolgt überwiegend nicht wie im angrenzenden Stadtgebiet durch öffentliche Versorgungsträger. Das Wasser- und Abwassernetz wurde von der ChemiePark Gesellschaft übernommen. Für die Versorgung mit Dampf und Strom ist die envia INFRA, für das Telekommunikationsnetz die T-Systems Business Services GmbH zuständig. Die Versorgung mit Gas obliegt den Stadtwerken.

Innerhalb der ausgewiesenen Straßenkorridore wurden generell folgende Netze neu verlegt:

im Bereich der Fahrbahn Abwasserkanäle (Reinabwasser und Schmutzwasser), Druckleitungen in den Versorgungskorridoren, Kabeltrassen und Gasleitungen im Bereich der Geh- und Radwege

Wie bei den Straßen wurden bereits mögliche Grundstücksanschlüsse für die Baufelder mit vorgesehen.

Das angrenzende Netz in der Puschkinstraße bzw. Jahnstraße befindet sich in Zuständigkeit der Stadtwerke Wolfen (Erdgas, Trinkwasser und Elektroversorgungsleitungen) sowie des Abwasserzweckverbandes (AZV) Westliche Mulde und der Dt. Telekom. Dabei gibt es im Randbereich zum Teil auch Überschneidungen der Netze.

Übergeordnete Leitungstrassen befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Plangebietes, die Versorgung des Areals A erfolgt überwiegend aus nord- bzw. südwestlicher Richtung.

4.6.1 Wasserversorgung

Trinkwasser

Das Areal A des ChemieParkes Bitterfeld - Wolfen wird über das bestehende Leitungsnetz versorgt, die Einspeisung erfolgt über die AGS Thalheim. Vorlieferant ist die Elbaue-Ostharz GmbH. Der Hauptversorgungsring befindet sich in der Thalheimer Straße, entlang der Kohlebahn, in der Jahnstraße und der Filmstraße/Hauptstraße.

In der Filmstraße befindet sich eine Leitung DN 500/300. Von dieser Leitung wird das Plangebiet versorgt und es gehen Hauptleitungen ab, in der Bunsenstraße, der Hauptstraße und der Liebigstraße mit einem Durchmesser von DN 300, in der Andresenstraße, der Straße am Casino, der Neuen Industriestraße, der Werkstattstraße und der Kekulestraße DN 200 und der östlichen Bunsenstraße sowie Hinter dem Theater und alle Grundstücksanschlüsse DN 100. Die Trinkwasserversorgung des neuen Verwaltungsgebäudes erfolgt im Süden von der Hauptstraße aus.

Brauchwasser

Der ChemiePark verfügt über ein separates Brauchwassernetz, das ursprünglich mit Muldewasser gespeist wurde. Heute erfolgt die Einspeisung ebenfalls durch die Elbaue-Ostharz GmbH.

Über die Einspeiseleitungen wird der Hauptstrang in der Filmstraße versorgt. Hauptleitungen im Ringsystem befinden sich in den vgl. Straßen (überwiegend DN 300, Grundstücksanschlüsse DN 150). Um das Verwaltungsgebäude sowie südlich angrenzend befinden sich weitere Brauchwasserleitungen auch innerhalb möglicher Baufelder.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf im Plangebiet beträgt gemäß Arbeitsblatt 405 des DVGW-Regelwerkes 192 m³/h (53,3 l/s) für einen Zeitraum von zwei Stunden.

Die benötigten Löschwassermengen werden über das Brauchwassernetz in den vorgenannten Straßen über Grundschutzhydranten (Überflurhydranten im 300 m Abstand) bereitgestellt.

4.6.2 Entwässerung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen gehört dem Abwasserzweckverband "Westliche Mulde" an. Für das Plangebiet ist der Verband von der Abwasserbeseitigungspflicht freigestellt. Abwasserbeseitigungspflichtig sind hier die Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld-Wolfen GmbH (GKW) für anfallende Schmutzwässer und die P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH (CPG) für anfallende Reinabwässer.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, so dass zwei verschiedene Leitungssysteme betrachtet werden müssen. Das Schmutzabwassernetz des ChemieParks hat wiederum zwei getrennte Netze für Fäkalwasser und chemisch verunreinigtes Abwasser – letzteres jedoch nicht innerhalb des Plangebiets.

Im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen wurde ein neuer Generalentwässerungsplan erarbeitet.

Schmutzwasser (Fäkalwasser)

Im Bereich des ehemaligen Werksgeländes gibt es ein Schmutzwassernetz. In der Filmstraße befindet sich ein Hauptsammler, der als Freispiegelleitung bis zur vorhandenen Pumpstation Ecke Filmstraße/ Andresenstraße führt. Von dort wird das Schmutzwasser nach Norden bis zum Übergabepunkt Kirchstraße/Friedhofsstraße gepumpt und dann in das städtische Netz übergeben und der Kläranlage zugeleitet. Für den Übergabepunkt besteht eine Mengengrenzung.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in allen Straßen Schmutzwasserleitungen zwischen DN 200 und 300, östliche Bunsenstraße auch DN 100.

Regenwasser

Das Reinabwassernetz des Areals A ist komplett in südliche Richtung aufgebaut. Dabei wurde zunächst davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser vollständig abzuleiten ist. Das Regenwasser wird über den Sandfang (Gemarkung Greppin) zum Vorfluter geleitet.

Im Wesentlichen gliedert sich das zu entwässernde Gebiet in zwei Teilabschnitte. Der nördliche Bereich umfasst Flächen entlang der Andresenstraße. Der südliche Abschnitt entwässert direkt oder indirekt in die Freispiegelsammler der Filmstraße. Diese Hauptentwässerungstrasse im Areal A hat zwei voneinander getrennte Abschnitte. Im Süden quert sie die Jahnstraße und verläuft im Süden westlich und parallel zur Grubenstraße bis zum vorhandenen Sandfang.

In allen Straßen des Plangebietes sind weitere Sammler vorhanden. Zur Abflussverzögerung des Regenwassers sind im Areal A mehrere Regenrückhaltebecken bzw. Rückstaukanäle innerhalb der Straßenkorridore eingeordnet. Im Plangebiet gibt es keine Regenrückhaltebecken des Chemieparks.

Der Generalentwässerungsplan ist für die Bauflächen innerhalb des Plangebietes von einem geringeren Versiegelungsgrad als im Kernbereich ausgegangen. Für die Flächen zwischen Filmstraße und Hauptstraße/ Straße am Casino wurden durchschnittlich 60% Versiegelung in Ansatz gebracht, für die Grünflächen um das Gebäude 0041 nur 10%.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Mündungsbereich der Karl-Marx-Straße in die Puschkinstraße (Anschluss der ehemaligen Pforte) sowie in der Jahnstraße im Südosten Schmutz- und Regenwasserleitungen des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde".

4.6.3 Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich umfangreiche Versorgungsanlagen der envia INFRA GmbH. Dabei handelt es sich um Ortsnetzstationen, 20 kV-Mittel- und 0,4-kV-Niederspannungskabeltrassen, Fernmeldekabel, Infokabelrohre und entsprechendes Zubehör sowie noch eine Vielzahl nicht mehr benötigter Versorgungssysteme.

Neue Trafostationen befinden sich an der Ecke Filmstraße/Liebigstraße, westlich der Werkstattstraße, westlich des neuen Verwaltungsgebäudes sowie innerhalb des Baufelds südlich des Filmmuseums.

Die Standorte der Ortsnetzstationen sowie ein Teil der 20-kV-Mittelspannungskabeltrassen sind über eine Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten dinglich gesichert.

Auch die Stadtwerke verfügen über ein Leitungsnetz im Plangebiet.

4.6.4 Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der Stadtwerke Wolfen. Die bestehende Bebauung ist an das vorhandene Netz angebunden. Leitungen verlaufen in der westlichen Bunsenstraße, der nördlichen Hauptstraße, der Neuen Industriestraße und der Werkstattstraße sowie angrenzend in der Andresenstraße, der Straße am Casino, der Puschkinstraße, der Jahnstraße und der Liebigstraße. Das Gebäude 0041 wird von Süden her erschlossen. Grundsätzlich ist eine weitere Versorgung möglich.

4.6.5 Dampfversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Dampf durch die envia INFRA ist abhängig vom Bedarf der Ansiedler. Sie erfolgt derzeit nicht.

4.6.6 Telekommunikation

Die T-System Business Services GmbH verfügt im Plangebiet über ein erdverlegtes Fernmeldekabelnetz. Dazu gehören Fernmeldekabel mit Verteileranlagen sowie LWL-Kabel in erdverlegten Mehrfachrohren mit Abzweigkästen. Die Fernmeldekabeltrassen befinden sich in allen Straßenräumen vorwiegend im Rad- und Gehwegbereich.

Die T-System betreibt außerdem im Chemiepark Bitterfeld-Wolfen ein vom Fernmeldekabelnetz unabhängiges digitales Bündelfunksystem (TETRA). Die Sende- und Empfangsanlagen befinden sich im ehemaligen Wasserturm. Das Bündelfunksystem steht den Ansiedlern ebenfalls zur Verfügung.

Die Deutsche Telekom verfügt im Plangebiet über eine hochpaarige unterirdische Linie, die von Norden zum „neuen“ Verwaltungsgebäude (0041) führt.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Durch die verbindliche Bauleitplanung soll das nach umfänglichen Rückbaumaßnahmen gegenwärtig nur in Teilen genutzte Plangebiet wieder nutzbar gemacht werden und nach den aktuellen Anforderungen an ein offenes Werksgelände und einen zentralen innerstädtischen Bereich des Ortsteils Wolfen neu strukturiert werden.

Entsprechend seiner Funktion als Übergangsbereich zwischen den westlich der Filmstraße im Areal A angrenzenden (im Randbereich zum Teil bereits eingeschränkten) Industrieansiedlungen und östlich des Plangebietes befindlichen Wohnsiedlungen muss im Rahmen der Planung ein weiteres Zusammenrücken dieser entgegenstehenden Nutzungen vermieden werden. Daher kann im Gebiet weder von einer Ausweisung für Industrieansiedlungen noch für neue schutzwürdige Wohnbebauung ausgegangen werden.

Einige der eingangs erwähnten Sanierungsziele haben für das Plangebiet weiterhin Gültigkeit und können auch als Planungskonzept dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt werden:

- Weiterentwicklung des denkmalpflegerisch wertvollen Eingangsbereichs
- Funktionsentsprechende Ansiedlung und bedarfsgerechter Ausbau von Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe, Verwaltung, Bürgerbüro, Nutzung, Forschung/Entwicklung und Freizeiteinrichtungen,
- Ausweisung von Grün- und Erholungsflächen,
- Erneuerung und Integration von Ver- und Entsorgungsanlagen,
- Neugestaltung eines leistungsfähigen Straßennetzes,
- Schaffung und Neuordnung von öffentlichen Parkplätzen,
- Neugestaltung des Übergangsbereichs zur Stadt unter Einbeziehung des ÖPNV.

Leistungsfähige Straßen- sowie technische Ver- und Versorgungsnetze wurden im Areal A des ChemieParks bereits geschaffen. Ergänzungen wären lediglich im Übergangsbereich zur „Stadt“ um den neuen Hauptverwaltungssitz (Gebäude 0041) vorstellbar, wo die Einzäunung des Werksgeländes zum Teil noch vorhanden ist. Hier ist jedoch im Rahmen des Verfahrens auch abzuwägen, wie viel „Durchgangsverkehr“ in die angrenzenden Wohngebiete gezogen werden soll.

Mit der Entscheidung für die Ansiedlung des gemeinsamen Verwaltungssitzes der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Plangebiet wurden neue Impulse für weitere öffentliche Nutzungen gegeben.

Mit den angrenzenden Funktionen wie städtisches Kulturhaus und Bibliothek oder auch Jahn-Sportpark, Casino, Bildungszentrum, TGZ und dem Puschkinplatz als Umsteigepunkt des ÖPNV lassen sich für das Plangebiet weitere Synergieeffekte erzielen.

In verschiedenen Netzstadtforen der Stadt Bitterfeld-Wolfen (einem Kooperationsvorhaben der Stadt mit dem Büro der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010) wurden Vorstellungen zu Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen in den nächsten 20 bis 30 Jahren erarbeitet.

Gegenstand der Diskussion war u. a. auch die künftige Entwicklung des Plangebietes. Hier wird eine Profilierung der Flächen um das Gebäude 0041 bis hin zum Filmmuseum als Wissenschafts- und Forschungsstandort für Solar- und Glasindustrie, Beschichtungs-

technologie und Chemie als wünschenswert angesehen. Diese Aufgabe kann nicht kurzfristig bewältigt werden. Auch Zwischennutzungen sind als Schritte zur Profilierung des Standortes als Wissensstandort vorstellbar. Dabei sollte sich die Entwicklung auf dem Areal an den Ansprüchen und der Dynamik der global agierenden Unternehmen des PD ChemieParks bzw. des Technologieparks Mitteldeutschland orientieren. Insofern tritt der Standort auch nicht in Konkurrenz zu den Hauptzentren der Stadt in Wolfen-Leipziger Straße, in Wolfen-Nord und der Bitterfelder Innenstadt.

Damit kann zusammengefasst folgendes Zielkonzept formuliert werden:

- Wiederbelebung einer in Teilen brach gefallenen Fläche innerhalb des Ortskerns von Wolfen (vorrangige Inanspruchnahme bebauter Bereiche, flächensparende Siedlungsentwicklung, Konzentration auf den Innenbereich)
- Ansiedlung zentraler Einrichtungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen auch in Verbindung mit der Bedeutung des Areals als Industrie- und Forschungsstandort einst und heute
- Erhaltung des historischen Werkszugangs als Denkmalbereich und Zuordnung einer adäquaten zeitgemäßen Bedeutung
- Förderung der Belange der Wirtschaft, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Zonierung des Plangebietes, Formulierung von notwendigen Schutzmaßnahmen (insbesondere Schall) unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhaltung des wertvollen Baumbestands mit raumbildender Funktion
- Sicherung/Erhaltung der gestalteten Freiflächen um das „alte“ und das „neue“ Verwaltungsgebäude
- Ergänzung der Grünachsen entlang der Haupteerschließungsstraßen

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Möglichst flexible Gestaltung freier Flächen (ohne ergänzende Erschließung)
- keine weitere Belastung mit Durchgangsverkehr für das angrenzende Wohngebiet

5.4 Planungsalternativen

5.4.1 Standortalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen bereits bebauten „Altstandort“ innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet von Wolfen bzw. innerhalb des Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“ ist der Standort für eine weitere Entwicklung auch im Sinne zentraler Funktionen besonders geeignet. Sieht man das Erscheinungsbild des OT Wolfen in Verbindung mit der Entwicklung der Filmfabrik, vereint der repräsentative ehemalige Eingangsbereich bereits heute eine Vielzahl zentraler Funktionen im Stadtgefüge.

Der ursprüngliche Ansatz, einen Großteil der historischen Bausubstanz umzunutzen, konnte nicht umgesetzt werden. Ein großer Teil der über Jahre leer stehenden Bebauung war nicht zu halten und wurde zurückgebaut. Umso wichtiger erscheint es, die noch verbliebenen Gebäude in eine neue Nutzung und Gestaltung zu integrieren.

Sämtliche Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes und angrenzend wurden erneuert. Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Einbindung in die Gesamtstadt und den überregionalen Verkehr.

Die Planung geht mit den städtebaulichen Grundsätzen einer Konzentration auf die Innenentwicklung und die Nutzung brach gefallener Standorte konform.

Den Standort insgesamt nur für eine künftige gewerbliche Nutzung auszulegen, würde weder den vorhandenen Anlagen noch dem Charakter der bestehenden Bebauung gerecht, die auch ein hohes Potential für gemeinschaftliche Einrichtungen insbesondere in Verbindung mit Industrie, Wissenschaft und Forschung über die Region hinaus bietet.

Eine in allen Bereichen mögliche gewerbliche Nutzung würde zudem die an das Plangebiet unmittelbar angrenzende Wohnsiedlung beeinträchtigen.

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

5.4.2 Planungsinhalte

Für den zu etwa zwei Dritteln bebauten Teilbereich zwischen Filmstraße und Hauptstraße wurde ausgehend von den Einwänden ansässiger Unternehmen als Planungsalternative die Festsetzung eines **Industriegebietes** betrachtet. In diesem Zusammenhang wird auch auf die überregionale Bedeutung des Standortes verwiesen.

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

Diese Vorrangnutzung bedeutet jedoch nicht, dass mit einer Entwicklung von Industrieflächen bis in die Randbereiche angrenzend an diese Standorte gesunde Wohnverhältnisse in Frage gestellt werden dürfen. Für eine künftig geordnete städtebauliche Entwicklung in diesen Schnittstelle wird u. a. der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

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

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

Bereits im 1994 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Wolfen/ Gemeinde Thalheim wird die Fläche nördlich der Industriestraße und östlich der Filmstraße als gemischte

Baufläche bzw. weiter östlich als Kerngebiet dargestellt, das übrige Gebiet als gewerbliche Baufläche und erst der unmittelbare Werkskern als Industriegebiet. Entsprechend wurde auch die zulässige Nutzungsart in den rechtskräftig vorliegenden Bebauungsplänen westlich der Filmstraße gestaffelt.

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

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

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

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

Der östliche und damit überwiegend unbebaute (und bis 2010 ungenutzte) Teil des Plangebietes stellt den Übergangsbereich zur Wohnbebauung dar.

Die Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen innerhalb des Areals A sind im Randbereich aufgrund der seit langer Zeit angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung eingeschränkt.

Eine Ausweisung von neuen Flächen für eine freie **Wohnnutzung** innerhalb des Plangebietes verbietet weitgehend die Vorbelastung aus angrenzenden Industriebetrieben aber auch aus im westlichen Teil des Plangebietes ansässigen Gewerbebetrieben. Das gesamte Entwicklungs- und Zonierungskonzept für die Ansiedlungen im Areal A des P-D ChemieParks ist auf die im Bestand vorhandenen nächstgelegenen Wohnnutzungen (südwestlich Jahnstraße (Nr. 39), östlich Guts-Muths-Straße (Nr. 1) bzw. östlich Damaschkestraße (Nr. 1)) an das Plangebiet östlich angrenzend ausgelegt. Daraus ergibt sich, dass eine Wohnbebauung nicht näher an die Industrie heranrücken darf. Die erforderliche „Wohnruhe“ für Neuplanungen insbesondere während der Nachtstunden kann nicht gewährleistet werden.

Eine Festsetzung als **Mischgebiet** kann daher keine Alternative darstellen. Sie würde, da in einem Mischgebiet die Wohnnutzung als Hauptfunktion nicht ausgeschlossen werden kann, die unmittelbar angrenzend bestehenden gewerblichen Nutzungen erheblich einschränken.

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

Die Ausweisung eines breiten Pufferbereiches als **Grünfläche** ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch abzulehnen. Auch aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wird eine optimale Ausnutzung der bereits erschlossenen Bauflächen angestrebt. Für einen öffentlichen „Stadtspark“ besteht an dieser Stelle kein Bedarf.

Auch die alternative Darstellung als **Gemeinbedarfsfläche oder Sondergebiet** ist aufgrund der noch relativ offenen und langfristigen Entwicklungsvorstellungen für einen Campus auch hinsichtlich des Flächenbedarfs zurzeit nicht sinnvoll. Ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO erfordert eine besondere Zweckbestimmung, die sich wesentlich von den Baugebieten nach § 2 bis § 10 BauNVO unterscheidet. Alle bisher vorgesehenen Nutzungsarten lassen sich jedoch in anderen Baugebieten unterbringen.

Die Festsetzung des östlichen Bereiches im 1. Entwurf als **Kerngebiet** leitete sich aus dem Bestand und den Entwicklungszielen für das Sanierungsgebiet her (*ausführlich dazu unter Pkt. 3.1.3*).

Da die Gebietstypik eines Kerngebietes mit dem städtebaulich gebotenen Ausschluss von Wohnnutzungen und Handelseinrichtungen nicht mehr gewahrt werden kann, erfolgt im 2. Entwurf eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, dass der Gesetzgeber in Gemengelagen für „Pufferbereiche“ zulässt.

Hinsichtlich der Schallkontingentierung im Plangebiet erfolgte mit der Schallimmissionsprognose eine Betrachtung von Alternativen bei der Einstufung des angrenzenden Immissionspunktes Guts-Muths-Straße (*siehe dazu Pkt. 6.4*).

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

Dabei wird auch auf den im Rahmen des umfänglichen Abwägungsprozesses fortgeschriebenen Stand der Festsetzungen eingegangen.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Ziel der Planung ist es, das Gebiet im Übergangsbereich zwischen industrieller Nutzung und kleinteiliger Wohnbebauung in Teilbereichen neu zu strukturieren und die Flächen für neue Ansiedlungen vorzubereiten.

Aus dem Charakter der verschiedenen, aufeinander treffenden Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit, die Baufläche innerhalb des Plangebietes Nr. 1/2008 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (TG 1 bis TG 13) zu untergliedern.

Eine Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung mittels Knötellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV) nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO oder durch angrenzende Verkehrsflächen.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der ehemaligen bzw. gegenwärtig ansässigen und geplanten Nutzungen wird der zentrale bzw. östliche Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet (im 1. Entwurf noch Kerngebiet) und der westliche Teil als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Nutzungen werden innerhalb der einzelnen Teilgebiete darüber hinaus weitere Festsetzungen getroffen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO zur Staffelung des Plangebietes dienen.

eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO

Mit der Zielstellung, zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur aber auch Handelsbetriebe anzusiedeln, wurden im 1. Entwurf des Bebauungsplanes die bisher unbebauten Teilgebiete unmittelbar westlich der Straße am Casino (TG 2) sowie östlich der Hauptstraße (TG 10 und 11) als **Kerngebiet** nach § 7 BauNVO festgesetzt. Am zentralen Hauptzugang der ehem. Filmfabrik sowie in unmittelbarer Anbindung an Kulturhaus, Bibliothek und Casino sollte u.a. der Hauptsitz der Stadtverwaltung (TG 12) bauplanungsrechtlich gesichert werden.

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

Zur Sicherung der ansässigen Betriebe waren innerhalb der Kerngebiete freie Wohnnutzungen ausgeschlossen. Weiterhin wurde der Störgrad für die „sonstigen Gewerbebetriebe“ in Nachbarschaft der Wasserturmsiedlung bereits auf den innerhalb von Mischgebieten zulässigen eingeschränkt. Vor dem gleichen Hintergrund ergab sich auch ein Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Ausgehend von den zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen ansässiger Unternehmen, den aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet sowie aufgrund der nicht mehr gewährten Gebietstypik (neben dem Ausschluss freier Wohnnutzungen eine nunmehr strikte Begrenzung des Einzelhandels) erfolgt nach Prüfung weiterer Alternativen im 2. Entwurf eine Ausweisung der bisherigen Kerngebietsflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e)), welches der Gesetzgeber in Gemengelagen für „Pufferbereiche“ zulässt.

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

Dazu wird die folgende Textliche Festsetzung getroffen:

TF 1.1 eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO

1.1.1 In allen GE(e)-Teilgebieten sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – also in Mischgebieten – zulässig wären.

1.1.2 In allen GE(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 3 BauNVO - Lagerplätze - nicht zulässig.

Weiterhin werden aufgrund der städtebaulich exponierten Lage des Gebietes künftig die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Lagerplätze explizit ausgeschlossen. Für die in diesem Zusammenhang ausgeschlossenen Nutzungen gibt es Ansiedlungsmöglichkeiten z. B. auf unmittelbar angrenzenden Flächen.

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

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

Liegen die zu erwartenden Immissionen in den (bisherigen) Kerngebieten nicht deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für Kern- bzw. Gewerbegebiete (in gleicher Höhe), ergeben sich für die Abwägung keine Bedenken für die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke.

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

Andererseits ist zu berücksichtigen, dass der Gesetzgeber diese Nutzungen in einem Kerngebiet allgemein zulässt, in dem nicht unerhebliche Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm und andere kerngebietstypische Geräusche hinzunehmen sind. Nach der für die städtebauliche Planung einschlägigen DIN 18005 sind die Kerngebiete hinsichtlich der zulässigen Emissionen und Immissionen mit den Orientierungswerten von 65/50 dB(A) dem Gewerbegebiet gleichgestellt. Beherbergungsbetriebe sowie soziale und gesundheitliche Einrichtungen, die im Kerngebiet (bzw. Gewerbegebiet) angesiedelt werden, müssen deshalb Lärmbelastungen in diesem Rahmen hinnehmen. Im Einzelfall können derartige Einrichtungen

auf der Grundlage des § 15 BauNVO aufgrund der konkreten Lage und der konkreten Zweckbestimmung des Vorhabens unzulässig sein (so z. B. Krankenhäuser), bzw. es ist der Nachweis zu erbringen, dass durch bauliche und sonstige Maßnahmen sichergestellt ist, dass die gebietstypischen Immissionen wirksam abgeschirmt werden.

Da die Prüfung der Lärmsituation dem nicht entgegen steht (*siehe dazu Punkt 6.4 der Begründung*), werden im 2. Entwurf im Gewerbegebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke in den GE(e)-Teilgebieten als allgemein zulässig festgesetzt.

1.1.3 In allen GE(e)-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke – allgemein zulässig.

Damit ergeben sich aus der nunmehr festgesetzten Gebietsart gegenüber den bisherigen Kerngebieten keine weiteren Einschränkungen für die Entwicklung der Grundstücke. Den Sanierungszielen für das Gebiet auch in Verbindung mit einer Entwicklung als „Campus Bitterfeld-Wolfen“ kann unter Wahrung des Gebietscharakters entsprochen werden.

Mit den vg. Regelungen werden in den künftig eingeschränkten Gewerbegebieten - abgesehen von der Zulässigkeit von Handelseinrichtungen - faktisch die gleichen Nutzungen allgemein zugelassen, wie in den bisherigen Kerngebieten. Der Schutzstatus den die künftig hier anzusiedelnden Unternehmen beanspruchen können, entspricht dem eines Gewerbegebietes.

1.1.4 In allen GE(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Bei den hier ausgeschlossenen Vergnügungsstätten handelt es sich insbesondere um Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägige Nonstopkinos. In Kerngebieten wären diese Einrichtungen allgemein zulässig. Da sie sich durch erhebliche Lärmemissionen in den Nachtstunden auszeichnen, sollen sie nicht in den südöstlichen Teilgebieten unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung (TG 10 bis TG 13) neu eingeordnet werden, zumal das Lärmkontingent für die Nacht durch im Areal A (rechtskräftig) bestehende Industrieanlagen bereits weitgehend ausgeschöpft ist. Vor dem gleichen Hintergrund werden die im Gewerbegebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den nunmehr eingeschränkten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (ehem. Kerngebiete) werden weiterhin allgemein zugelassen:

- *das Wohnen nicht wesentlich störende* Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Wohnungen für Betriebsinhaber werden ausnahmsweise zugelassen statt wie bisher allgemein.

Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO

Als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne die vg. Einschränkungen zum Störgrad werden auch im 2. Entwurf alle Flächen unmittelbar östlich der Filmstraße (TG 1, TG 3, TG 5 und TG 7) bzw. westlich der Hauptstraße (TG 4, TG 6, TG 8 und TG 9) festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen im südlichen Bereich analog dem Bestand und den Regelungen für angrenzende Baufelder im Areal A dazu, Gewerbe zu bevorzugen und damit Fehlentwicklungen bzw. weitere räumliche Durchmischungen in der Nutzungsstruktur in diesem Bereichen auszuschließen. Einschränkungen für die ansässigen Firmen gegenüber dem gegenwärtigen Stand (ohne verbindliche Bauleitplanung) sollen dabei sicher ausgeschlossen werden.

TF 1.2 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

1.2.1 In den GE-Teilgebieten TG 1, TG 3 sowie TG 5 bis TG 9 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.2.2 In den GE-Teilgebieten TG 1, TG 3 sowie TG 5 bis TG 9 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 8 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.3 In alle GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Die Teilgebiete TG 5 bis TG 9 sind gegenwärtig deutlich durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Mögliche Erweiterungsflächen befinden sich unmittelbar angrenzend an die Filmstraße und damit in Nachbarschaft industrieller Ansiedlungen. Das betrifft auch die zur Zeit unbebauten TG 1 und TG 3. Stöempfindliche Nutzungen bzw. solche, die mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbunden sind, sollen in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung stimmt mit der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 08/91 getroffenen Regelung überein. Die Flächen sind bevorzugt für Ansiedlungen von produzierendem, nicht erheblich belästigendem Gewerbe sowie als Erweiterungsoption für die ansässigen Firmen zu sehen, die diese zum Teil bereits erworben haben.

Der Ausschluss der nach BauNVO sonst in einem Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen liegt zudem in dem Ziel begründet, diese Nutzungen in den angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebieten (ehem. Kerngebiete) bzw. den anderen Zentren der Stadt Bitterfeld-Wolfen anzusiedeln.

Damit sind in den Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

1.2.4 In dem GE-Teilgebiet TG 4 sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kulturelle Zwecke - allgemein zulässig.

Das Teilgebiet TG 4 nimmt aufgrund seiner Lage am historischen Hauptzugang bzw. der bestehenden Nutzungen innerhalb der Gewerbegebiete westlich der Hauptstraße eine Sonderstellung ein.

Neben der Festsetzung als Gewerbegebiet sind zur Sicherung und Entwicklung des Bestands (Filmmuseum, altes Verwaltungsgebäude ...) abweichende Regelungen erforderlich.

Die getroffenen Festsetzungen können sowohl eine Erweiterungsoption für das südlich angrenzende, flächenmäßig stark eingeschränkte Gewerbe darstellen, als auch eine möglichst flexible Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes erlauben.

Daher werden die im Gewerbegebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig. Diese können neben dem Museum z.B. als Bildungseinrichtungen besonders mit der Umsetzung des Campusgedankens verbunden sein. Nutzungen für kirchliche, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten bleiben ausnahmsweise zulässig.

Die im 1. Entwurf für die weitgehend zurückgebauten Teilgebiete TG 1 und TG 3 noch getroffenen abweichenden Regelungen entfallen mit dem 2. Entwurf, da die Flächen unmittelbar östlich an die Filmstraße angrenzen. Hier sollen sich keine weiteren öffentlichen Nutzungen etablieren, die dann näher als der Bestand an die Industriebetriebe westlich der Filmstraße heranrücken würden. Zudem gibt es in diesem Bereich aktuell weitere Ansiedlungen für Gewerbe.

Dem Abwassertechnischen Beratungs- und Servicebüro (ABS) Steding, das im TG 9 ansässig ist, liegt ein Genehmigungsbescheid vom 05. Oktober 2007 nach § 4 BImSchG zum Bau einer Anlage zur mechanischen Reinigung von Altlaugen mit einer Jahreskapazität von 5.000 t vor.

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

In der Stellungnahme zum Entwurf wird seitens des Betreibers angegeben, dass eine Erweiterung der Anlage auf 10.000 t/a beabsichtigt ist. Weiterhin sieht das Unternehmen ggf. Probleme für den Transport von Gefahrenstoffen über angrenzende öffentliche Straßen.

Im Rahmen der Abwägung privatrechtlicher Belange war für dieses Unternehmen, das als einziges im Plangebiet ansässiges über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung verfügt, zu prüfen, inwieweit es mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes künftig auf den bloßen passiven Bestandsschutz beschränkt bleibt oder ob dieser ggf. zu erweitern ist.

Diese sog. „Fremdkörperfestsetzung“ nach § 1 Abs. 10 BauNVO wäre möglich, wenn es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, der Baugebietstyp insgesamt gewahrt bleibt und die bestehende Anlage legal errichtet wurde, künftig aber mit dem ausgewiesenen Gebietstyp nicht vereinbar ist.

Da mit der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung jedoch aufgrund der atypischen Arbeitsweise bereits die Vereinbarkeit mit einem Gewerbegebiet festgestellt wurde, ist keine gesonderte Festsetzung erforderlich.

Änderungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bedürfen in jedem Falle einer weiteren immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

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

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

Einzelhandel

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten **Handelseinrichtungen**, die sich an den Endverbraucher wenden, als Gewerbebetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m² Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt ein am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten ist (siehe auch Punkt 3.1.3).

Damit können die Einzelhandelsfestsetzungen für die gesamte Stadt auf eine einheitliche fachliche Basis gestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 1/2008 ist keinem zentralen Versorgungsbereich zuzuordnen. Es liegt jedoch im Einzugsbereich eines B-Zentrums (Wolfen - Leipziger Straße) und nördlich des Plangebietes grenzt an der Damaschkestraße ein Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) in Revitalisierung an (Geschäftseinheiten in der Ladenpassage stehen leer), das für die Sicherung der fußläufigen Nahversorgung von Bedeutung und damit langfristig zu sichern ist.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dienen der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch gezielte räumliche Steuerung und Konzentration des Einzelhandels sowie der Vermeidung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser Zentren. Zielsetzung ist es, die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept herausgearbeiteten zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

Die ortsspezifische „Bitterfeld-Wolfener Liste“ ist dabei ein wesentliches Instrument zur städtebaulich verträglichen Entwicklung des Einzelhandels. Sie bilden die Grundlage der Sortimentsabgrenzung in den textlichen Festsetzungen. Anliegen ist es, Betriebe mit zentrenrelevanten Umsatzschwerpunkten auf zentrale Versorgungsbereiche zu beschränken.

Mit der folgenden Festsetzung werden im gesamten Plangebiet Handelseinrichtungen mit einem zentren bzw. nahversorgungsrelevanten Sortiment zunächst generell ausgeschlossen.

1.3.1 In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß Bitterfeld-Wolfener Liste unzulässig.

Danach werden die gemäß fachlichem Konzept zulässigen Ausnahmen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche definiert.

1.3.2 Ausnahmsweise zulässig sind in allen GE(e)-Teilgebieten 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.

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind in allen GE(e)-und GE-Teilgebieten die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

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 untergeordnet ist. Untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei sind maximal 200 m² Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zulässig.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Standortbedingungen wird für die Stadt Bitterfeld-Wolfen eine Liste zur Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente angefügt, die sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige stützt (WZ 2008).

1.3.4 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, Elektrohaushaltswaren	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)

Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen,
Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11. November 2009

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt (200 m²).

Hierdurch werden kleine, unmittelbar in den Wohngebieten angesiedelte Kioske, Bäckereien, Fleischereien, Gemüsehändler und andere inhaberbetriebene Geschäfte der Nahversorgung allgemein zugelassen. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches entspricht der Größenordnung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Dabei ist unter einem zusammenhängenden Standortbereich eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben zu verstehen, die städtebaulich und funktional zusammen gehören.

In Verbindung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentren- und -nahversorgungsrelevanten Sortiment ist im Rahmen konkreter Planungen über eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen führt unter Handlungsschwerpunkt 8 aus, dass an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, Ausnahmen nur zulässig sind, wenn die Handelseinrichtungen entweder kleinteilig (*Begründung siehe oben*) oder ihr Sortiment mindestens zu 90 % nicht zentrenrelevant ist und

stellt für letztere auf die zu erstellende Verträglichkeitsprüfung ab.

Unter diese Betriebe würden beispielsweise auch großflächige Handelseinrichtungen, wie Baumärkte, fallen.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig.

Bei atypischer Fallgestaltung (der Betrieb gehört nicht zu den in § 11 Abs. 3 erfassten Betriebsarten oder die konkrete städtebauliche Situation weicht ab) sind Abweichung von der Regelfestsetzung möglich und damit eine Zulässigkeit als „sonstiger Gewerbebetrieb“ auch in Gewerbegebieten gegeben. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Der § 11 Abs. 3 BauGB orientiert sich an einem Betriebstyp mit breitem, warenhausähnlichem Sortiment. In Fachmärkten erfolgt zunächst eine Beschränkung auf bestimmte Branchen. Auf Grund der Sperrigkeit der in angebotenen Waren, die zudem i.d.R. vom Kunden selbst mit dem Kfz abgeholt werden, ergibt sich ein großer Flächen- und Stellplatzbedarf. Sie sind daher wegen der Verkehrsprobleme in der Innenstadt unerwünscht. Auch ist die in diesem Bereich erforderliche, städtebaulich kompakte und baulich anspruchsvolle Gestaltung kaum zu gewährleisten. Das angebotene Sortiment ist daher nicht zentrenrelevant.

Darüber hinaus ist innerhalb dieser Betriebe ein anteiliges zentren- bzw. nahversorgungsrelevantes Sortiment zulässig, das in der Summe ggf. auch über 200 m² liegen könnte.

Aufgrund der gesonderten Stellung dieser Handelseinrichtungen sind im konkreten Verfahren über die Untersuchungen des Zentren- und Einzelhandelskonzeptes der Stadt hinaus ergänzende Betrachtungen in Form einer Verträglichkeitsanalyse erforderlich, die nachweist, dass die Planung keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt haben wird.

Die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen weiterreichenden Einschränkungen für die Gewerbeteilgebiete ergeben sich aus der vorrangig beabsichtigten Sicherung und Entwicklung des produzierenden Gewerbes und stellen ausschließlich auf eine mit dem am Standort ansässigen oder anzusiedelnden Betrieb im Zusammenhang stehende Verkaufstätigkeit ab.

Mit der Satzungsfassung wurde gegenüber dem 2. Entwurf der Begriff einer „deutlichen Unterordnung“ des Einzelhandels in Verbindung mit Betriebsstätten konkretisiert bzw. klar gestellt. Eine Verkaufsfläche ist dann untergeordnet, wenn sie nicht mehr als 10 % der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei sind wiederum maximal 200 m² Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zulässig.

Eine erneute Offenlage ist mit der Änderung nicht erforderlich, da der Inhalt der Festsetzung nicht geändert wird.

Regelungen zum Immissionsschutz

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen für das angrenzende Areal A finden sich zudem Regelungen nach dem Abstandserlass. Gestaffelt zu angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen werden Anlagen bestimmter Abstandsklassen bzw. diesen im Emissionsgrad vergleichbare ausgeschlossen. Dies trifft jedoch überwiegend Industriegebiete und nur Neuansiedlungen. Gesonderte Regelungen zum Schallschutz gibt es im Areal A nicht.

Innerhalb des Plangebietes Nr. 1/2008 werden diese Regelungen durch die Festsetzung zulässiger Lärmemissionen ersetzt, die eine differenziertere Gliederung zulassen und den Unternehmen mehr Rechtssicherheit bieten.

Der Gefahrenabwehr für das Sanierungsgebiet und die Wohnbebauung angrenzend dient in den westlich der Filmstraße in den B-Plangebietes Nr. 08/91 und Nr. 06/91 gelegenen eingeschränkten Industrieteilgebieten der Ausschluss von Anlagen, die den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung unterliegen. Da derartige Anlagen jedoch üblicherweise nicht dem Störgrad von Gewerbegebieten entsprechen, wird auf eine diesbezügliche Regelung innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes ebenfalls verzichtet.

Sollte dennoch die Einordnung entsprechender Anlagen vorgesehen sein, sind diese im Rahmen der konkreten Genehmigungsverfahren (nach Immissionsschutz- bzw. Baurecht) zu prüfen und ggf. weitergehende Forderungen durchzusetzen.

Die im Plangebiet ansässige Anlage zur Aufbereitung von Altlaugen (nach Anlageart Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV zuzurechnen) hat aufgrund ihrer Atypik eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung am Standort.

Bezüglich der Einschränkung der möglichen Lärmemissionen innerhalb der Teilgebiete ergibt sich folgende Festsetzung:

TF 1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Areal, in dem in direkter Nachbarschaft verschiedenste Nutzungsarten anzutreffen sind. Hier gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine weitere gewerbliche bzw. kerngebietstypische Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störempfindlichen Nutzungen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet Nr. 1/2008 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein flächenbezogenes Emissionskontingent (L_{EK} , bisher „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“) festgelegt, dass das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schallleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Dies geschieht auf der Basis einer zum Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose, die hinsichtlich der Vorbelastung für das Areal A auf der Grundlage der „Durchführung

schalltechnischer Untersuchungen zur Berechnung und Festlegung flächenbezogener Schall-Leistungspegel für zu vermarktende Restflächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen“ der öko-control GmbH basiert, in die Messungen zu den am Standort auch heute noch ansässigen Firmen eingeflossen sind.

Die in diesen Untersuchungen betrachteten Immissionspunkte (IP) wurden übernommen. Das führt dazu, dass die Teilgebiete östlich der Hauptstraße in ihren Schallkontingenten insbesondere in den Nachtstunden erheblich eingeschränkt werden. Alternativ dazu wurde eine zweite Berechnung durchgeführt, die dem angrenzenden IP 6 Guts-Muths-Straße ebenfalls einen höheren Immissionswert zubilligt.

Beide Prognosevarianten wurden zusammen mit den Stellungnahmen der oberen und unteren Immissionsschutzbehörde in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der Stellungnahme sowie einer orientierenden Geräuschpegelmessung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde mit dem 2. Entwurf wieder auf die ursprünglichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet abgestellt. Das bedeutet, dass innerhalb der Teilgebiete TG 10 bis TG 13 eine Nutzung in Verbindung mit geräuschrelevanten Aktivitäten während der Nachtstunden nicht möglich ist.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Oberkante baulicher Anlagen sowie die Baumassenzahl bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht für die festgesetzten Bauflächen/ Teilgebiete die Absicht, diese weiterhin so effektiv wie möglich zu nutzen.

Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird mit einer GRZ von 0,8 die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung nach BauNVO innerhalb von Gewerbegebieten voll ausgeschöpft.

Dies ergibt sich aus der (ehemaligen) hochgradig verdichteten Bebauung.

Von der für Kerngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen 100%igen Überbauung wurde auch im 1. Entwurf kein Gebrauch gemacht, so dass sich mit dem 2. Entwurf und der neu festgesetzten Gebietsart diesbezüglich keine Änderungen ergeben.

Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

TF 2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wurde in Anlehnung an den jeweiligen Bestand innerhalb der Teilgebiete bzw. angrenzend festgesetzt. Die Bestandshöhen wurden den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet entnommen.

Dabei wird entsprechend der geplanten Nutzungen auf eine maximale Gebäudeoberkante und nicht auf eine Geschossigkeit abgestellt. Eine Ausnahme stellt die erneute Bebauung unmittelbar an der Puschkinstraße dar. Hier soll an den Charakter der ehemals und heute noch angrenzend vorhandenen sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite neu festgesetzten Bebauung angeknüpft werden. Für das Teilgebiet TG 13 (ehemalige Pforte an der Puschkinstraße) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Westlich der Filmstrasse wird in den angrenzenden Bebauungsplänen in einem Streifen von 50 m die Höhe baulicher Anlagen auf 20 m über erschließender Straße begrenzt. Damit soll ein höhenmäßiger Übergang zu den Gebäuden des Sanierungsgebietes gewährleistet werden. In den Teilgebieten östlich der Filmstraße und südlich der Liebigstraße wird die Höhe baulicher Anlagen im Übergang zur Jahnstraße auf 15 m begrenzt. Für den zentralen Teil des Areals A gibt es keine Höhenbegrenzung.

Diese Staffelung wird im vorliegenden Bebauungsplan fortgeführt. Für die Teilgebiete zwischen der Filmstraße und der Hauptstraße wird die Höhe mit drei Ausnahmen auf 15 m begrenzt:

- TG 7 im Süden mit OK 20 m, ohne angrenzende niedrige Bebauung (auch vom Störgrad her mit wenigsten Einschränkungen)
- TG 4 mit höherem Bestand („altes“ Verwaltungsgebäude) auf OK 18 m
- Wasserturm im TG 5 mit folgender Festsetzung

TF 2.3 Bei einer Sanierung, Änderung oder Nutzungsänderung sind folgende Gebäude/ Gebäudeteile von der Höhenbegrenzung ausgenommen:

- *innerhalb des TG 5 der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm*
- *innerhalb des TG 12 der Bereich des Uhrturms sowie der Aula des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes.*

Östlich der Hauptstraße erfolgt für die ergänzenden Baufelder eine Begrenzung auf 10 m bzw. 12 m. Damit soll neben einer Abstufung auch die Dominanz des Verwaltungsgebäudes in diesem Bereich erhalten bleiben.

Für das Gebäude 0041 wird, von der vg. Ausnahme abgesehen, gemäß überwiegendem Bestand eine Höhe von 15 m festgesetzt.

TF 2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine und Anlagen für Be- und Entlüftung überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Investor mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

Seitens der oberen Luftfahrtbehörde erging der Hinweis, dass Teile des Plangebietes im Bauschutzbereich des Flugplatzes Renneritz liegen. Bei Bauvorhaben über einer Höhe von 139 m über NN ist in den Teilgebieten 7 und 9 die erneute Stellungnahme der Behörde einzuholen.

Da dies die Errichtung von über 50 m hohe Anlagen bedeuten würde, die im Plangebiet als Ausnahmen für technische Anlagen zulässig wäre, erfolgt ein ergänzender Hinweis in der Begründung.

Baumassenzahl

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl (GRZ) sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Sie ermöglicht in Verbindung mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude unabhängig von einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen. Mit der Angabe, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt zulässig sind, wird eine beliebige Verteilung auf dem Grundstück ermöglicht.

Für Kerngebiete sieht die BauNVO keine Einschränkung vor. Analog der Grundflächenzahl wurde sie im Plangebiet jedoch auf 10,0 begrenzt und lag damit bereits an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze für Gewerbegebiete.

Für das TG 13 wird keine Baumassenzahl festgesetzt, hier ist eine ausreichende Beschränkung durch die Geschossigkeit in Verbindung mit dem Baufenster gegeben.

6.1.3 Bauweise

In allen Teilgebieten wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das entspricht der Struktur der bisherigen und der noch erhaltenen Bebauung (Einhaltung seitlicher Grenzabstände, Gebäudelängen größer 50 m).

Damit soll künftigen Ansiedlungen eine möglichst große Freiheit bei der Gebäudeanordnung gelassen werden.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Um den potentiellen Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit zu bieten, wurden keine Baulinien sondern Baugrenzen festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze (bis auf geringfügige Ausnahmen) nicht überschreiten, können aber dahinter zurück bleiben.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Diese umschließt die überbaubaren Grundstücksflächen und ist entsprechend vermaßt.

Die Baugrenze hat in der Regel einen Abstand von 3,0 m zum Teil auch 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch die beabsichtigte Wirkung der städtebaulichen Räume, vorhandene Strukturen, Leitungen oder zu erhaltendes Grün begründet. In den übergeordneten „repräsentativen“ Straßenkorridoren, die den Eingangsbereich bestimmen, befinden sich einseitige Baumpflanzungen bereits in einem straßenbegleitenden Grünstreifen innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche, so dass auch hier keine größeren Abstände erforderlich sind.

Zur Liebigstraße wird die Baugrenze aufgrund der hier im Randbereich des Baufeldes verlaufenden Leitungen im Abstand von 6,0 m geführt. Westlich der Werkstattstraße beträgt

der Abstand in Anlehnung an den durchgehend vorhandenen Bestand nur 2 m, dafür auf der Ostseite 5 m.

Die Überdachung über die Bunsenstraße gehört zum Denkmalsbereich und ist zu sichern. Sie wurde daher mit einer Baugrenze versehen. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Innerhalb der im Bereich der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baugrenze sind bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung der ehemaligen Gleisüberdachung zulässig.

Auch die großen freien Baufelder der Teilgebiete TG 1 und TG 2 sollen nicht von vornherein einschränkt werden.

Für den neu zu strukturierenden Bereich östlich der Hauptstraße werden einzelne Baufelder festgesetzt. Dabei wird nur zur Grünfläche hin Bezug auf die ehemaligen Strukturen, die sich aus den Gleisanlagen ergeben haben, genommen. Ansonsten würde eine derartige Gliederung keine effektive Ausnutzung bzw. viele „Verschnittflächen“ zur Folge haben. Daher orientieren sich die Baugrenzen an ehemaligen Haupteinschließungs- und Sichtachsen.

Obwohl der überwiegende Teil der Leitungstrassen im Rahmen der Infrastrukturmaßnahmen innerhalb der Straßen- bzw. angrenzenden Leitungskorridore neu verlegt wurde, verlaufen insbesondere östlich der Hauptstraße noch verschiedene Leitungen innerhalb der festgesetzten Baufelder. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu klären ist, in wieweit diese langfristig zu sichern sind, wurden sie in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Bei beabsichtigten Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind in Abstimmung mit dem Eigentümer ggf. Umverlegungen erforderlich.

Im TG 13 (ehemalige Pforte) wird die überbaubare Fläche von verschiedenen Leitungen gekreuzt. Die Schmutzwasserpumpleitung war auch bisher schon überbaut, zudem befinden sich hier ein 20 kV-Kabel der envia INFRA sowie ein Kabel der Dt. Telekom. Das Baufeld wurde unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur räumlichen Fassung der Puschkinstraße an Stelle des bisherigen Gebäudes eingeordnet.

Das denkmalgeschützte neue Verwaltungsgebäude wird entsprechend dem Bestand abgegrenzt. Damit soll die Dominanz für das Umfeld erhalten bleiben. Zudem sind die repräsentativen Freianlagen mit einem Erhaltungsgebot versehen.

TF3.2 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Einfriedungen und Werbeanlagen an den Stätten der Leistung.

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu den öffentlichen Straßenräumen zu sichern und die mit der Anordnung der Baugrenze verfolgte städtebauliche Zielstellung für die Wirkung dieser Räume zu gewährleisten.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung) und Stellplätze, da diese keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind. Hier wird von dem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der Anlage ausgegangen.

Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der

Grundstücksgrenze liegen.

Die innerhalb des TG 12 nordöstlich des „neuen“ Verwaltungsgebäudes in der Freianlagenplanung vorgesehenen und in der Zwischenzeit realisierten Garagen und überdachten Fahrradstellplätze werden zur zweifelsfreien Zuordnung mit einer gesonderten Baugrenze versehen.

Für die seitlichen und rückwärtigen Flächen außerhalb der Baugrenze werden keine Einschränkungen getroffen, da auf den angrenzenden Grundstücken eine derartige Bebauung üblich ist und keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum zu erwarten sind.

Werden die Mindestmaße im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Einhaltung von Abstandsflächen) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterschritten, können diese Festsetzungen nicht ausgenutzt werden.

Gemäß § 4 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ist die Anordnung eines Gebäudes auf mehreren Grundstücken nur zulässig, wenn öffentlich rechtlich gesichert ist, dass hierdurch keine Verhältnisse entstehen können, die den Anforderungen der BauO LSA oder den aufgrund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften widersprechen.

6.2 Grünordnung

Da es sich um ein ursprünglich weitgehend bebautes Gebiet in ebensolcher Umgebung handelt, ist die Anlage neuer Grünstrukturen nur bedingt möglich.

Die im Areal A angrenzenden Flächen westlich der Filmstraße sind dicht bebaut, ebenso östlich der Straße am Casino. Eine Gliederung erfolgt lediglich durch Baumreihen an den Haupteerschließungsachsen sowie die Grünflächen an den Verwaltungsgebäuden. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen und zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche.

Nach Rückbau ist auch der Bereich östlich der Hauptstraße brach gefallen. Die Gleistrassen sind in ihrer Struktur noch zu erkennen. Gemäß den ursprünglichen Sanierungszielen war für die gesamte Fläche um das „neue“ Verwaltungsgebäude die Anlage eines Stadtparks vorgesehen.

Mit dem Hauptsitz der Verwaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen am Standort und den damit zu erwartenden Synergieeffekten sollen weite Bereiche als Baufläche für neue Ansiedlungen ausgewiesen werden. Die Prioritäten der Entwicklung von Grün- und Freiflächen liegen für die „gemeinsame“ Stadt im OT Wolfen in der Fuhneau, und für den OT Bitterfeld an der Goitzsche bzw. in der Vernetzung dieser beiden Flächen im östlichen und westlichen Randbereich der Gemarkung. Für ein in jedem Fall mit zusätzlichem Pflegeaufwand verbundenen „Stadtpark“ wird an dieser Stelle vordergründig kein Bedarf gesehen.

Daher wurde die festgesetzte Grünfläche wieder auf den historischen Grünbereich vor den Verwaltungsgebäuden und dem Casino reduziert, wobei unmittelbar vor dem neuen Rathaus mit Ausweisung der Seitenbereiche als (nicht überbaubare) Baufläche die Anordnung von Stellplätzen möglich ist. Durch die Zuordnung von Baumpflanzungen ergibt sich jedoch auch hier eine Durchgrünung. Die Dominanz des Gebäudes in diesem Bereich bleibt gewahrt.

6.2.1 Grünflächen

Die im Entwurf festgesetzten Grünflächen G 1 und G 2 sind im Bestand bereits vorhanden.

TF 4.1 Die Grünfläche G 1 ist in ihrem derzeitigen Charakter zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind zweckgebundene bauliche Anlagen in Form eines Wasserbeckens zulässig. Die vorhandene Baumreihe aus Rotdorn ist zu erhalten.

Im Bereich des Verwaltungsgebäudes zwischen Hauptstraße und Bunsenstraße ist eine Grünfläche vorhanden, deren Anlage bereits mit den ersten Bauphasen der Filmfabrik erfolgte. Sie ist mit Bäumen und Sträuchern bestanden. Zur Hauptstraße orientiert befindet sich ein Wasserbecken.

Mit der Ausweisung dieser Grünfläche im Bebauungsplan soll dieses gestalterische Element insbesondere in Verbindung mit dem „alten“ Verwaltungsgebäude erhalten werden. Der Baumbestand ist langfristig zu sichern. Hervorzuheben ist die Baumreihe aus Rotdorn, da sie eine Raumkante entlang der Bunsenstraße bildet.

Auch das Wasserbecken prägt die Grünfläche, so dass es erhalten werden sollte.

TF 4.2 Innerhalb der Grünfläche G 2 sind in Ergänzung zur vorhandenen Baumreihe Bäume zu pflanzen.

Zwischen der Planckstraße und der Jahnstraße ist bereits eine Baumreihe vorhanden, die im südlichen Abschnitt aus Platanen gebildet wird. Im nördlichen Bereich waren Pappeln vorhanden, die wegen Überalterung gefällt worden sind. Als Abschluss und Zäsur zur Wohnbebauung an der Jahnstraße soll die Reihe mit Platanen ergänzt werden.

Die Fläche unter der Baumreihe wird als Grünfläche festgesetzt, um eine anderweitige Nutzung (Stellplätze, Zufahrten) auszuschließen und so den Baumbestand langfristig zu sichern.

6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die im Rahmen der künftigen Nutzungen anzulegenden Stellplätze wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 5.1 Befestigung von Stellplätzen

PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

TF 5.2 Befestigung von Fußwegen

Fußwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen wirkt negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt entgegen.

Es wird daher im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen sowie Fußwege in diffusionsoffener Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit einem entsprechenden Fugenanteil) auszubilden, soweit die verkehrstechnischen

Anforderungen an diese Flächen dies zulassen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Mit der Festsetzung eines Abflussbeiwertes von 0,6 wird eine angemessene Begehbarkeit gewährleistet und dem typischerweise eingesetzten Befestigungsmaterial Rechnung getragen.

6.2.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 6.1 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Die straßenbegleitenden Bäume an der Bunsenstraße und der Planckstraße werden, da es sich um vitale Altbäume handelt, zur Erhaltung festgesetzt. Insbesondere die Bäume an der Bunsenstraße bilden städtebauliche Raumkanten und gliedern den Straßenraum.

TF 6.2 Straßenbegleitende Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen (Artenauswahl siehe Planzeichnung).

Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 12 m. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsquerung, Grundstückszufahrten) als Ausnahme zugelassen werden. Bereits vorhandene Baumpflanzungen sind zu erhalten.

Die bereits vorhandenen Haupteerschließungsstraßen stellen sehr breite Räume dar. Diese sollen durch einseitige Baumpflanzungen gegliedert werden. An der Straße „Am Casino“ sind bereits junge Bäume vorhanden, die überwiegend jedoch abgängig sind. Insofern werden auch hier Baumpflanzungen festgesetzt. Vitale Bäume können integriert werden.

Da die Gliederung der Baufelder noch nicht abzusehen ist, kann der Pflanzabstand zwischen den Bäumen bei Erfordernis verschoben werden. Ein Abstand von 12 m sowie eine Erweiterung um 2 m trägt der geplanten Nutzung Rechnung, wonach auch Grundstückszufahrten für größere Fahrzeuge möglich sein müssen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Straßenraum zahlreiche Leitungen verlegt sind. Bei Baumpflanzungen sind daher die Mindestabstände zu den Leitungen einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen umzusetzen. Vor den Pflanzungen sind stets Abstimmungen mit den Leitungseigentümern zu führen.

TF 6.3 Straßenbegleitgrün

Entlang der Hauptstraße, Bunsenstraße und Straße am Casino ist unter den entlang der Straßen zur Anpflanzung oder zur Erhaltung festgesetzten Bäume ein straßenbegleitender Grünstreifen von mindestens 3 m Breite anzulegen. Dieser Grünstreifen ist mindestens mit einer Rasenansaat zu versehen. Der Grünstreifen kann für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung 6.2 dient die Anlage eines straßenbegleitenden Grünstreifens einerseits der Gliederung des Straßenraumes und andererseits dem Erhalt von unversiegelten Baumscheiben. Den anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäumen werden

somit Voraussetzungen für einen dauerhaften Erhalt dieser Bäume geschaffen.

Der Grünstreifen soll als Mindestforderung mit einer Rasenansaat versehen werden. Das Anpflanzen bodendeckender Gehölze wäre alternativ auch möglich, ist aufgrund der hier verlaufenden Leitungen schwierig umsetzbar. Es sind in diesem Fall nur flachwurzelnde Arten zu verwenden. Die Zustimmung der Leitungseigentümer ist vor der Anpflanzung einzuholen.

TF 6.4 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand oder denkmalrechtliche Aspekte ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

(Artenauswahl siehe Planzeichnung)

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Rückenstützen von 2 Borden der Einfassung von Pflanzflächen oder Baumscheiben muss mindestens 2,0 m betragen.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt des Gebietes.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht.

TF 6.5 Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,0 m betragen.

(Artenauswahl siehe Planzeichnung, Pflanzdichte: 1 Pflanze/m²)

Werden Stellplätze errichtet, die sich unmittelbar an den Straßenraum anschließen und beträgt der Abstand zwischen den Stellplätzen und dem Straßenraum weniger als 3 m, so ist ein Pflanzstreifen anzulegen. Dadurch wird verhindert, dass parkende Fahrzeuge direkt an den öffentlichen Gehweg angrenzen. Dieser Pflanzstreifen sollte, um raumwirksam zu sein, eine Mindestbreite von 2 m haben. Die anzupflanzenden Sträucher sollten nur eine Höhe von max. 1 m haben. Zum einen sind diese Flächen dann überschaubar und zum anderen entspricht diese Höhe dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger.

TF 6.6 Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche

Ab 200 m² sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO ein Baum und 50 m² Strauchfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

(Artenauswahl siehe Planzeichnung)

Die Begrünung der Grundstücksflächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden und damit nach § 19 BauNVO nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen (bei einer GRZ von 0,8 sind das 20%), hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohn- und Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkung) sowie vorhandene ökologische Qualitäten (Vegetationsbestand/ Bodenschutz) zu sichern.

Die vg. zur Sicherung der Durchgrünung der Bauflächen festgesetzten Pflanzungen sind unabhängig von künftigen nutzungsbezogenen Freiflächengestaltungen unproblematisch innerhalb der Teilgebiete unterzubringen.

TF 6.7 Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung A/E 1

Die Fläche ist in ihrem Charakter zu erhalten und entsprechend zu ergänzen. Axial ausgerichtete Baumpflanzungen sind zulässig. In untergeordnetem Umfang ist die Anlage von Wegen und Sitzbereichen möglich.

Vor dem Verwaltungsgebäude ist, den Charakter des Gebäudes aufgreifend, bereits eine Grünfläche vorhanden. Diese stellt derzeit eine Rasenfläche dar. Im Zuge der Neugestaltung der Freifläche ist diese Grünfläche zu erhalten und zu erweitern. In diese Flächen sollen lediglich Sitzbereiche sowie Fußwege integriert werden. Jedoch sollen diese Nutzungen die Fläche nicht dominieren.

Inwieweit innerhalb dieser Fläche auch Pflanzbeete angelegt werden, wird dem Gestaltungskonzept überlassen. Die Gestaltung sollte jedoch die denkmalgeschützte Bebauung berücksichtigen. Von daher sind Baumpflanzungen darauf auszurichten.

Das im Entwurf noch festgesetzte Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 2 für die Fläche zwischen den Seitenflügeln entfällt im 2. Entwurf, da für die noch ausstehende Nutzung der Seitenflügel vielfältige Anforderungen bestehen und noch keine abgeschlossene Planung vorliegt.

Im Zuge der Sanierung und Nachnutzung des Gebäudes sind in jedem Falle Abstimmungen mit der Denkmalpflege erforderlich.

TF 6.8 Erhaltung von Bepflanzungen

Alle gemäß Pkt. 6.1 bis 6.7 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

Die vorstehende Festsetzung dient dem Ziel, die Nachhaltigkeit der festgesetzten Bepflanzungen zu sichern, da nur so die beabsichtigte Wirkung dauerhaft erzielt werden kann. Da sie dem Ausgleich und Ersatz der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind die Flächen dauerhaft zu erhalten.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen mit öffentlicher Nutzung werden insgesamt als Verkehrsflächen festgesetzt. Gegenwärtig sind die Straßen zudem mit einem Nutzungsrecht für die Anlieger des Areals A belegt. Es ist beabsichtigt, diese Straßen in nächster Zukunft in das Eigentum der Stadt zu überführen.

Für keine der Straßen erfolgt eine Unterteilung nach Verkehrsarten. Der Straßenkorridor beinhaltet Fahrbahn, Gehweg (Radweg) und Versorgungskorridor mit Begrünung. Damit wird dem Konzept der rechtskräftigen Bebauungspläne im Areal A entsprochen.

Folgende Korridore werden als Straßenverkehrsflächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.1/2008 festgesetzt:

- *Bunsenstraße*
entsprechend der Flurstücke, Gesamtbreite durchschnittlich ca. 20 m
zwischen Filmstraße und Hauptstraße nördlich Randstreifen mit Baumpflanzungen (zum Erhalt und ergänzenden Anpflanzung); südlich (breiter) Gehweg und Leitungskorridor
zwischen Hauptstraße und Puschkinstraße südlich Stellplätze und versetzter Gehweg,
Einmündungsbereich rechtwinklig zur Puschkinstraße ausgebaut mit Verkehrsinsel
- *Hauptstraße*
entsprechend der Flurstücke in einer Gesamtbreite von ca. 20,00 m
Fahrbahn mit einseitig (wechselndem) Gehweg und Begleitgrün, einschließlich östlich
angrenzendem gesondertem Flurstück, Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und
Leitungskorridor
- *Neue Industriestraße*
entsprechend der Flurstücke in einer Gesamtbreite von ca. 16,50 m
realisiertes Profil: 6,50 m Fahrbahn zuzüglich 0,50 m Rinne; beidseitiger Geh-/Radweg,
überwiegend durch Grünstreifen von Fahrbahn getrennt; südlich z.T. Stellplätze
- *Werkstattstraße*
zwischen Liebigstraße und Kekulestraße, Flurstück mit Breite von ca. 7,50 m
5,50 m Fahrbahn, einseitig Gehweg;
- *Kekulestraße*
zwischen Werkstattstraße und Hauptstraße, Flurstück mit Breite von ca. 7,50 m
5,50 m Fahrbahn, einseitig Gehweg

Unmittelbar angrenzend befinden sich:

- *Filmstraße*
mit beidseitigem Geh-/Radweg, durch Grünstreifen von Fahrbahn getrennt, östlich
Stellplätze und Grünstreifen mit Baumpflanzungen
wird im Abschnitt eines inzwischen zurück gebauten Gebäudes als Verkehrsfläche im
Plangebiet ergänzt, damit als durchgehender Korridor und Hupterschließungsachse in
Verbindung mit B-Plan 08/91
- *Andresenstraße*
Gehweg beidseitig
- *Straße am Casino*
angrenzend, nur begleitender Korridor mit Baumpflanzungen im Plangebiet, entspricht
heraus gelöstem Flurstück

- *Liebigstraße östlich der Filmstraße*
Flurstück mit Breite von ca. 7,50 m, Gehweg südlich

Nicht mehr als Verkehrsfläche dargestellt werden, da sie nach Neuansiedlungen bzw. neuen Grundstücksbildungen funktionslos geworden sind:

- Helmholtzstraße
- Werkstattstraße nördlich der Kekulestraße
- Kekulestraße zwischen Werkstattstraße und Filmstraße
- Planckstraße parallel zur Jahnstraße (ehemaliger Versandt)

Östlich der Hauptstraße soll, über den bestehenden Denkmalschutz für das neue Verwaltungsgebäude hinaus, der sich auch auf dessen repräsentative Zu- und Umfahrt erstreckt, künftigen Ansiedlungen eine möglichst große Freiheit gelassen werden. Daher wird keine ergänzende Verkehrsfläche festgesetzt. Lediglich die Verlängerung der ehemaligen Helmholtzstraße, die eine wichtige Sichtachse darstellt und in der sich auch die Hauptanbindung für das Telekommunikationsnetz befindet, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Da künftige Ansiedlungen noch nicht bekannt sind, erfolgt auch keine weitere Unterteilung des Baufeldes zwischen Andresenstraße, Straße am Casino, Bunsenstraße und Filmstraße. Damit ist eine großflächige Entwicklung nach den Vorstellungen künftiger Investoren möglich, aber auch eine Teilung und Erschließung über vorhandene Zufahrten von den angrenzenden Straßen.

Bei dem Gesamtkonzept wird davon ausgegangen, dass die südlich angrenzende Liebigstraße noch die lt. rechtskräftigem B-Plan vorgesehene Anbindung an die Jahnstraße erhält.

6.3.2 Fußwege/Radwege

Wie im vorherigen Punkt bereits beschrieben, werden die Geh-/Radwege mit in die ausgewiesenen Straßenkorridore einbezogen. Je nach Art/Umfang der künftigen Ansiedlungen ergeben sich ggf. weitere Ergänzungen innerhalb der Baufelder.

Für die mit einem erhöhten Publikumsverkehr verbundenen Nutzungen (Verwaltung, Museum sowie weitere GE(e)-Gebiete) ist eine ausreichende Anbindung an Puschkinstraße/ Puschkinplatz vorhanden. Falls erforderlich ist eine ergänzende Verbindungen nach Süden (u. a. auch zur Jahn-Sportanlage) zur Jahnstraße entweder um das neue Verwaltungsgebäude oder im Korridor der Hauptstraße möglich.

Insbesondere bei der Sanierung des Verwaltungsgebäudes sollte auf die Einhaltung der DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: - Straßen, Plätze, Wege öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze geachtet werden. Diese beinhaltet die Plangrundlagen für die barrierefreie Ausführung und Ausstattung.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Ein konkreter Nachweis kann in der Phase der Bauleitplanung nicht erfolgen, da die jeweiligen Nutzungsverhältnisse oft noch nicht feststehen. Die entsprechenden Nachweise sind in der Objektplanung zu führen. Die Ausweisung von Gemeinschaftsstellplätzen für mehrere Grundstücke auf privatem Grund steht den Grundstücksbesitzern frei.

Eine Unterbringung innerhalb der angrenzenden Straßen ist im Interesse der Verkehrssicherheit nur begrenzt möglich. Die Grundstücksgrößen ermöglichen eine Unterbringung auf dem Grundstück.

Damit ist der Stellplatzbedarf grundsätzlich als gedeckt anzusehen.

Zur Anordnung der Stellplätze um das neue Verwaltungsgebäude (TG 12) lag im Zuge des Bauantragsverfahrens ein abgestimmtes Konzept (Übersichtsplan Straßen und Parkplätze vom 04. Juli 2008) vor, das im Umfeld des Gebäudes 211 Stellplätze einordnet, die für den Komplex 0041 als ausreichend angesehen werden. Dieser Stand wurde ohne gesonderte Abgrenzung in die Bauflächen einbezogen. Die Einordnung der Stellplätze ist in den Bereichen außerhalb der festgesetzten Baugrenze möglich. Eine Ausnahme stellt die Einordnung von 5 Garagen sowie einer Überdachung für Fahrradstellplätze dar, die durch eine gesonderte Baugrenze umfasst werden. Die Stellplatzanlage wurde in der Zwischenzeit realisiert.

6.4 Schallimmissionsschutz

6.4.1 Allgemein

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d. h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: *„In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen...“*) und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen bereits seit vielen Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung oberhalb der jeweiligen Orientierungswerte leben. Somit genießen sowohl die gewerblich/industriellen als auch die anderen Nutzungen einen Schutzanspruch.

In der Rechtssprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Dies kann nicht nur zur Rücksichtnahme des Verursachers führen, sondern auch zu einer, die reale Situation respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von solchen Immissionsquellen angesiedelt haben.

Um nachteilige Einflüsse auf die zu schützenden Nutzungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnung auf die Immissionswerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden,

dass „... die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden...“ können, die Immissionswerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Deshalb wurde hier auch in der bisherigen Berechnung für einzelne Immissionspunkte auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die für dem Wohnen dienende Gebiete einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

Die maßgeblichen Verordnungen DIN 18005, die TA Lärm bzw. die 16. BImSchV geben für die verschiedenen Baugebietstypen folgende Orientierungs-, Immissionsricht- bzw. -grenzwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

<i>Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)</i>	DIN 18005 , Teil 1, Bbl. Orientierungswerte ²	TA – Lärm ³ Immissionsrichtwerte	16. BImSchV ⁴ Immissionsgrenzwerte
Gewerbegebiete (GE)			
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)	64 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 bzw. 50 dB(A)	50 dB(A)	54 dB(A)
Kerngebiete (MK)			
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 bzw. 50 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)
Mischgebiete (MI)			
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)	64 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)	54 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA)			
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)	59 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)	49 dB(A)

In den angrenzenden Bebauungsplänen innerhalb des Areals A des P-D ChemieParks gab es keine Lärmkontingentierungen. Der Störgrad wurde mittels Abstandsklassen festgesetzt und das Sanierungsgebiet als Pufferbereich zur angrenzenden Wohnbebauung betrachtet. Für die zeitlich nachfolgenden Bebauungspläne der übrigen Areale B bis E des ChemieParks erfolgte eine durchgängige Lärmkontingentierung.

² Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche, der zweite auf Anlagengeräusche o.ä. (DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH)

³ Anlagengeräusche nach 6.1 der TA Lärm (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff)

⁴ § 2 der 16. BImSchV (vgl. auch Abschnitt 7.4 der TA Lärm) (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1)

Beließe man es dabei, in derartig gewachsenen und in der Umstrukturierung befindlichen Arealen nichts Näheres festzusetzen, würde man eine Art "Windhundrennen" eröffnen. Dabei könnten die ersten Unternehmen und betrieblichen Anlagen am Standort den zur Verfügung stehenden Rahmen so weit ausschöpfen, wie sie ihn benötigen. Die Ansiedlung weiterer neuer Betriebe und/oder von Anlagen schon ansässiger Betriebe wäre daraufhin in manchen Bereichen nur noch sehr schwer bzw. gar nicht mehr möglich. Soweit die Neuansiedlung noch in Betracht kommt, könnten sich auch dabei wieder die ersten Betriebe u.U. noch ansiedeln, ohne im Wesentlichen bei ihrem Emissionsverhalten auf die Belange nachfolgender Nutzer Rücksicht nehmen zu müssen. Das würde aber dazu führen, dass sehr bald eine absolute Obergrenze erreicht würde, oberhalb derer weitere Ansiedlungen dann überhaupt nicht mehr möglich wären.

Daraus ergäbe sich, dass zahlreiche Flächen innerhalb des Werksgeländes für neue industriell/gewerbliche Ansiedler und/oder neue betriebliche Anlagen dann möglicherweise nicht mehr zur Verfügung stünden, weil die bestehenden Möglichkeiten, Geräusche zu erzeugen, durch die vor ihnen gekommenen Ansiedler und schon vorhandenen Anlagen ausgeschöpft wären.

Eine solche Situation soll innerhalb des Plangebietes vermieden und die vorhandenen Flächen möglichst optimal für alle Ansiedlungen genutzt werden. Gleichfalls muss aber auch die angrenzende Wohnbebauung im erforderlichen Umfang geschützt werden.

Deshalb wird auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan, wie bei allen neueren Bebauungsplänen im Stadtgebiet in einer vergleichbaren Situation, dazu gegriffen, für die einzelnen Flächen je nach ihrer Lage und Entfernung zur Wohnbebauung unterschiedliche, je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche festzulegen. Es handelt sich um die Festlegung eines flächenbezogenen Emissionskontingentes (L_{EK} , bisher „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“), der das (logarithmische) Maß für die Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schalleistung ist (Nr. 2.7 DIN 18005, Teil I, Mai 1987, Anhang 7.1). Dabei wird im theoretischen Ansatz zunächst vorausgesetzt, dass die Schallemission gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt ist. Dies entspricht jedoch nicht dem tatsächlichen Besatz des Gebietes mit Schallquellen und deren Verteilung innerhalb des gesamten Areals. Um dem Rechnung zu tragen, ist wegen der von der Entfernung abhängigen Schallausbreitung den Schallquellen im Innern des Areals eine höhere Schalleistung zugestanden worden als denjenigen am Rand des Gebietes in der Nachbarschaft von Wohnungen. Da die an den Immissionsorten (Wohnungen) zulässigen Immissionen bekannt sind, konnte die zuzulassende Schalleistung aus den Ausbreitungsbedingungen errechnet werden. Das Plangebiet ist dafür in mehrere Zonen eingeteilt worden, denen - je nach Entfernung zum Emissionsort - unterschiedlich hohe Schallleistungspegel zugeordnet worden sind. Auf diese Weise kann eine eindeutige Bestimmung der zulässigen Emissionen von Betrieben und Anlagen erfolgen.

Eine solche Vorgehensweise ist nach der Rechtsprechung zulässig. Mit dieser Herangehensweise bleiben sämtliche innerhalb des ehemaligen Werksgeländes gelegenen Flächen für Ansiedlungen nutzbar. Es werden in der Folge bei der Ausschöpfung der festgelegten flächenbezogenen Emissionskontingente bei den angrenzenden Wohnbereichen, also auch an den nächstgelegenen Wohnhäusern, Werte erreicht, die von der planenden Kommune als noch hinnehmbar eingestuft werden.

6.4.2 Schallkontingentierung im Plangebiet

Um diesbezüglich auch im vorliegenden Plan entsprechende Regelungen treffen zu können, wurde parallel zum Bebauungsplan 1/2008 eine Schallimmissionsprognose erstellt, die mit Stand vom 31. Juli 2008 zunächst zum Vorentwurf vorlag und den zuständigen Behörden zur Stellungnahme übergeben wurde. Sie wurde zum 1. Entwurf fortgeschrieben.

Dabei wurde zunächst in Abstimmung mit der Oberen Immissionsschutzbehörde die „Durchführung schalltechnischer Untersuchungen zur Berechnung und Festlegung flächenbezogener Schall-Leistungspegel für zu vermarktende Restflächen des Chemieparkes Bitterfeld-Wolfen“ – Bearbeitungskomplex 2 und 3 [1] (Bericht Nr. 1-02-05-003*2 – 3; öko-control GmbH mit Stand: 02.02.2002) zu Grunde gelegt.

Bei diesen Untersuchungen wurde für noch vermarktbare Flächen ein Lärmkontingent so bemessen, dass an den vorgegebenen Immissionspunkten die jeweils gültigen, der Nutzung entsprechenden Immissionsrichtwerte ausgeschöpft werden.

Die Berechnung der Beurteilungspegel erfolgte u. a. an den folgenden, von der vorliegenden Planung betroffenen 5 Immissionspunkten (jeweils Wohnhäuser, Gebietsdarstellung nach Ausweisung im FNP):

- IP 3 - Thalheimer Straße 138 (nordwestlich; allg. Wohngebiet/ Gemeinbedarf)
- IP 4 - Thalheimer Straße 74 (nordwestlich, gemischte Baufläche/ Kerngebiet)
- IP 5 - Damaschkestraße 11 (nördlich, allg. Wohngebiet)
- IP 6 - Guts-Muths-Straße 1d (östlich, allg. Wohngebiet)
- IP 7 - Jahnstr. 39 (südöstlich, Gemeinbedarf/Sport)

Nach TA Lärm wurden im Rahmen dieser Untersuchung die IP 3 und 5 als Gemengelage eingeschätzt, nicht aber der IP 6.

Bezüglich der Vorbelastung aus den bereits belegten Flächen erfolgten Messungen. Auch die gegenwärtig ansässigen Unternehmen wurden in diesem Zusammenhang erfasst. Für die freien Flächen wurden mögliche flächenbezogene Schallleistungspegel/ Lärmkontingente ermittelt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die in Ansatz gebrachten Richtwerte an keinem der Punkte überschritten werden.

In die Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan wurden für die Bemessung die Flächenpegel des Areals A der vg. Untersuchung inklusive der betrachteten Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 1/2008 berücksichtigt.

Damit ergeben sich aus der gesamten Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten die folgenden Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Beurteilungspegel		Beurteilungspegel aus [1]	
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
IP 3 - Thalheimer Straße 138	54.4	44.0	57.0	44.0
IP 4 - Thalheimer Straße 74	54.2	43.7	56.0	44.0
IP 5 - Damaschkestr. 11	54.3	43.1	55.0	43.0
IP 6 - Guts-Muths-Straße 1d	51.9	40.2	52.0	40.0
IP 7 - Jahnstr. 39	51.2	43.0	51.0	43.0

Auf der Grundlage der erfassten Lärmkontingente aus [1] und den zusätzlichen Flächen des Bebauungsplanes ohne Kontingentierung (teilweise vorhandene Anlage / freie Flächen) wurden für die Teilgebiete im Plangebiet flächenbezogene Schallleistungspegel ermittelt, aus denen sich wiederum die Beurteilungspegel an den Immissionspunkten ergaben.

Das Ergebnis der Berechnungen zeigte, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte (mit Berücksichtigung des Gemengelagebonus an den IP 3 und IP 5) eingehalten werden können. Dabei sind die Tagwerte noch nicht, die Nachtwerte jedoch, insbesondere für den IP 6 unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, vollständig ausgeschöpft. Aber auch am Tag

ergeben sich an diesem Punkt kaum Reserven.

Das heißt, dass mit den festgesetzten Kontingenten die gewerbliche Nutzung in den GE-Teilgebieten weitgehend uneingeschränkt möglich wäre. Ein Lärmkontingent von 63/50 dB(A) entspricht in etwa einer Einzelschallquelle von 103/90 dB(A) tags/nachts. Als Vergleich dazu liegt der Innenpegel von lärmintensiven Werkhallen bei 80 bis 90 dB(A). Damit ist in den Hallen auch eine Arbeit im Drei-Schicht-System möglich.

Eine Empfehlung des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz ordnet beispielsweise folgende flächenbezogene Emissionskontingente den Gebietsnutzungen zu

Gebietsnutzung	flächenbezogene Emissionskontingente	
	tags	nachts
GE(e)	≥ 57,5 dB(A)/m ²	≥ 42,5 dB(A)/m ²
GE	≥ 60,0 dB(A)/m ²	≥ 47,5 dB(A)/m ²
GI(e)	≥ 65,0 dB(A)/m ²	≥ 52,5 dB(A)/m ²
GI	≥ 65,0 dB(A)/m ²	≥ 60,0 dB(A)/m ²

Für die Teilgebiete TG 10 bis TG 13 östlich der Hauptstraße würden sich besonders in den Nachtstunden jedoch erhebliche Beschränkungen ergeben. Bei Einhaltung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet am IP 6 wäre z.B. das gesamte Kontingent für die Nachtstunden (nach 22:00 Uhr) durch den Betrieb einer Lüftungsanlage im Bereich des Gebäudes 0041 bereits vollständig ausgeschöpft.

Daher wurde eine alternative Berechnung durchgeführt und dem 1. Entwurf zu Grunde gelegt, bei der für den IP 6 ebenfalls der Gemengelagenbonus in Ansatz gebracht wurde. Das bedeutete eine Erhöhung der Kontingente insbesondere im östlichen Bereich aber auch für die ansässigen Firmen. Der Gemengelagenbonus am IP 6 wurde dabei nicht vollständig ausgeschöpft, die Reserve beträgt am Tag 3,4 dB(A) und in der Nacht 1,7 dB(A). Für die anderen Immissionspunkte kam es zu keiner wesentlichen Erhöhung der Beurteilungspegel.

Die Anhebung der Orientierungswerte im Rahmen der Bauleitplanung zum Zwecke einer besseren Ausnutzbarkeit der Industrie- und Gewerbeflächen wurde als Entscheidung der Kommune im Rahmen der Abwägung getroffen. Dies ist aus fachlicher Sicht möglich, solange die Immissionswerte für Mischgebiete nicht überschritten werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gab es zum 1. Entwurf Einwände der ansässigen Unternehmen, die in den festgesetzten Kontingenten keinen Entwicklungsspielraum für ihre Anlagen sahen und sich gegen die mit der angrenzenden Festsetzung eines Kerngebietes heranrückenden störepfindlichen Nutzungen wandten.

Hinsichtlich der Störanfälligkeit gegenüber Lärm sind Nutzungen in Kerngebieten gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ denen eines Gewerbegebietes gleichgestellt. Eine Prüfung zu errichtender Anlagen würde jedoch nach TA Lärm erfolgen, nach der für Kerngebiete die Immissionswerte um 5 dB niedriger liegen. Insofern war zwar die städtebauliche Zonierung im 1. Entwurf korrekt, in den Randbereichen ließen sich jedoch für die ansässigen Unternehmen mit der Ausweisung eines Kerngebietes östlich der Hauptstraße geringfügige Einschränkungen für Schallemissionen nicht ausschließen.

Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes anstelle eines Kerngebietes im 2. Entwurf gelten nunmehr auch die jeweils höheren Werte der TA-Lärm, so dass aus der angrenzenden Gebietsfestsetzung künftig keine Einschränkungen erwachsen.

Von der unteren Immissionsschutzbehörde wurde zum 1. Entwurf Einspruch gegen die erstmalige Einstufung des IP 6 als Gemengelage erhoben.

Zur Prüfung der momentan tatsächlich vorhandenen Geräuschbelastung wurde durch Mitarbeiter des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 02. März 2011 eine orientierende Geräuschpegelmessung vorgenommen. Im Ergebnis der Messung konnte festgestellt werden, dass selbst an der westlichen Seite des Gebäudes 0041 (Verwaltungssitz) keine relevanten Geräuschimmissionen durch die bestehenden Betriebe und Anlagen wahrnehmbar waren, obwohl ersichtlich war, dass in den Anlagen gearbeitet wurde. Das heißt, dass zurzeit mit keiner relevanten Vorbelastung durch die bestehenden Betriebe und Anlagen zu rechnen ist. Damit werden die schalltechnischen Untersuchungen aus dem Jahre 2002 bestätigt, die ausgehend von den vorhandenen Anlagen Immissionswerte von 40 dB(A) am Tage und 32 dB(A) in der Nacht am IP 6 ermittelten.

Es kann also davon ausgegangen werden, dass Erweiterungen der bestehenden Betriebe und Anlagen in den Teilgebieten TG 5 bis TG 9 kein hohes Konfliktpotential für den IP 06 hervorrufen, zumal das Verwaltungsgebäude abschirmend wirkt. Lärmkonflikte sind nur bei gewerblichen geräuschemittierenden Nutzungen innerhalb des Nachtzeitraumes im Ostflügel des Gebäudes 0041 zu erwarten.

Anhand dieser Ergebnisse wurde auch das Schallgutachten fortgeschrieben. Der IP 6 Guts-Muths-Straße 1d erhält auch künftig keinen Gemengelagenbonus. Im Hinblick auf die Einwände der Unternehmen und zur Prüfung bezüglich der zulässigen Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Beherbergungsbetrieben sollte durch einen neuen Immissionspunkt im Teilgebiet TG 11 östlich der Hauptstraße geprüft werden, ob die Immissionsrichtwerte von Kern-/Gewerbegebieten (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden. Dies sollte durch eine den betrieblichen Ansiedlungen entsprechende Kontingentierung erreicht werden.

Das Verwaltungsgebäude im TG 12 wurde höhenmäßig mit in die Berechnung einbezogen, da es sich um ein denkmalgeschütztes und saniertes Gebäude handelt, von dessen weiterem Bestand auszugehen ist. Im Übrigen wurde weiterhin mit einer freien Schallausbreitung gerechnet, die zusätzliche Sicherheitsreserven bietet.

Mit den genannten Berechnungsansätzen und unter Berücksichtigung der bereits angesiedelten Gewerbe in einigen Teilgebieten wurden, wie in der nachfolgenden Tabelle ersichtlich, erneut Teilkontingente berechnet:

Die Gegenüberstellung der ermittelten Schallkontingente in den verschiedenen Phasen des Bebauungsplanes lässt für den 2. Entwurf eine erneut Optimierung der Pegel unter den vg. Prämissen erkennen. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ zulässigen Betriebe an den Immissionspunkten leisten, ist nicht relevant.

Bezeichnung	Vorentwurf IP 6 als WA		1. Entwurf IP 6 Gemengelage		2. Entwurf IP 6 als WA mit Abschirmung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	L _{EK} in dB(A)/m	L _{EK} in dB(A)/m	L _{EK} in dB(A)/m	L _{EK} in dB(A)/m	L _{EK} in dB(A)/m	L _{EK} in dB(A)/m
TG 1 – GE	65.0	50.0	65.0	52.0	65.0	52.0
TG 2 – GE(e), MK bis 1. Entwurf	65.0	50.0	65.0	52.0	65.0	50.0
TG 3 – GE	65.0	55.0	65.0	55.0	65.0	52.0
TG 4 – GE(e), MK im Vorentwurf	65.0	45.0	65.0	55.0	65.0	45.0
TG 5 – GE	65.0	50.0	65.0	55.0	65.0	55.0

Bezeichnung	Vorentwurf IP 6 als WA		1. Entwurf IP 6 Gemengelage		2. Entwurf IP 6 als WA mit Abschirmung	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	L_{EK} in dB(A)/m	L_{EK} in dB(A)/m	L_{EK} in dB(A)/m	L_{EK} in dB(A)/m	L_{EK} in dB(A)/m	L_{EK} in dB(A)/m
TG 6 – GE (<i>Maba*</i>)	63.0	50.0	63.0	55.0	63.0	55.0
TG 7 – GE (<i>Fengal*</i>)	65.0	50.0	65.0	55.0	65.0	55.0
TG 8 – GE (<i>Wiesheu*</i>)	63.0	50.0	63.0	55.0	63.0	55.0
TG 9 – GE	62.0	50.0	62.0	51.0	62.0	51.0
TG 10 – GE(e), MK bis 1. Entwurf	55.0	40.0	62.0	50.0	61.0	43.0
TG 11 – GE(e), MK bis 1. Entwurf	55.0	40.0	62.0	50.0	62.0	43.0
TG 12 – GE(e), MK bis 1. Entwurf	58.0	35.0	63.0	48.0	59.0	41.0
TG 13 - GE(e), MK bis 1. Entwurf	50.0	35.0	60.0	45.0	57.0	35.0

* bei den genannten Betrieben ist aufgrund ihres Produktionsprofils von vergleichsweise hohen Schallemissionen auszugehen

Aus den im 2. Entwurf festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingenten resultieren an den bisherigen Immissionspunkten und dem bereits erwähnten neuen Immissionspunkt, folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Beurteilungspegel L_r		Immissionsrichtwerte*	
	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)	Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
IP 3 - Thalheimer Straße 138	56,9	43,9	60.0	45.0
IP 4 - Thalheimer Straße 74	55,9	44,1	60.0	45.0
IP 5 - Damaschkestr. 11	54,9	43,1	60.0	45.0
IP 6 - Guts-Muths-Straße 1d	54,8	40,5	55.0	40.0
IP 7 - Jahnstr. 39	53,7	44,2	60.0	45.0
IP neu - östlich Hauptstraße	62,1	48,3	65.0	50.0

* unter Einsatz des Gemengelagenbonus nach TA Lärm für den IP 3 und IP 5

Die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm werden für alle untersuchten Immissionspunkte für die entsprechenden Gebietseinstufungen am Tag und in der Nacht eingehalten.

Am IP 6 wird in der Nacht der Immissionsrichtwert geringfügig um 0,5 dB(A) überschritten. Diese Überschreitung unter der Betrachtung der Berechnung als „worst-case“ Szenario (Gleichzeitigkeit aller Quellen) vernachlässigt werden. Am neuen IP östlich der Hauptstraße werden die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet eingehalten.

Die Ergebnisse bestätigen aber auch, dass in diesem Bereich eine dauerhafte Wohnnutzung (das betrifft auch wohnähnliche Anlagen) auszuschließen ist. Eine Ausnahme stellen lediglich Betriebswohnungen dar.

Es wurde eine ausgewogene Kontingentierung der Emissionskontingente L_{EK} unter der Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Gewerbe sowie weiterer geplanter Ansiedlungen erreicht.

Im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren müssen bei Inanspruchnahme der Gemengelagenregelung unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes stets die weiteren Anforderungen nach Ziffer 6.7 TA Lärm geprüft werden, wonach bei der

Anlagenerrichtung und dem Anlagenbetrieb der Stand der Lärminderungstechnik einzuhalten ist, lärmintensive Anlagen auf dem Betriebsgrundstück möglichst von den schutzwürdigen Bebauungen abgewandt zu positionieren sind und vorhandene Abschirmungsmöglichkeiten genutzt werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 85 (1) BauO LSA können Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Dies trifft für das vorliegende Plangebiet zu.

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, innerhalb des historischen Werkskerns ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Wert des Standortes im Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der bisherigen Prägung und der im Gebiet und angrenzend bestehenden denkmalgeschützten Bebauung Rechnung trägt.

Um jedoch Investitionen und zeitgemäßer Formsprache Raum zu geben bzw. diese nicht unnötig zu behindern, wird auf eine Eingrenzung der gestalterischen Möglichkeiten weitgehend verzichtet. So beschränken sich die Festsetzungen auf die Erhaltung bzw. Aufnahme der typischen Klinkerfassaden/-gestaltung.

Da für große Bereiche der historischen Filmfabrik gelbe Klinkerfassaden (Greppiner Klinker) typisch waren, sollen diese in Anlehnung an noch bestehende historische Gebäude im Sichtbereich Anwendung finden.

TF 1 Bei Weiter- und Umnutzung vorhandener Gebäude mit typischer Klinkerfassade sind innerhalb der Teilgebiete TG 4, TG 5 und TG 6 gestaltbestimmende Fassadenteile zu erhalten.

Bei einer Neubebauung sowie notwendigen Ergänzungsbauten sind in den Sichtbereichen der Erschließungsstraßen innerhalb der Teilgebiete TG 1 bis TG 6 sowie TG 10 und TG 11 (nördlich der Verlängerung der Kekulestraße) gelbe Klinker in die Gestaltung einzubeziehen.

Auf die im 1. Entwurf im Bereich der ehemaligen Pforte (TG 13) getroffene Festsetzung zu Dachform und -neigung wird im 2. Entwurf verzichtet.

Die zur Entwicklung eines Campus beabsichtigte Planungswerkstatt bzw. ein städtebaulicher Wettbewerb für eine Gestaltung des Eingangsbereiches können in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden. Jedoch sind in dieser exponierten Lage auch andere als die traditionell an der Puschkinstraße angesiedelten Baukörper vorstellbar. Damit soll auch hier keine Überreglementierung erfolgen.

Trotz des Hinweises des Landkreises/Bauordnung zum 2. Entwurf, dass die Festsetzung aufgrund des allgemeinen Charakters nicht hinreichend bestimmt und damit nicht durchsetzbar ist, wird daran festgehalten.

Innerhalb des Sanierungsgebietes mit der noch vorhandenen und das Gebiet prägenden, denkmalgeschützten Bebauung soll auf gestalterische Festsetzungen nicht vollständig verzichtet werden.

Berücksichtigt man einerseits, dass mit der Erweiterung von Gewerbebetrieben andere Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden, als beispielsweise für die mit der geplanten Entwicklung als Campus einhergehende Architektur, kann nur auf einen Mindeststandard an gestalterischen Vorgaben abgestellt werden. Charakteristisch sind in diesem Falle für die aus

den ersten Bebauungsphasen der Filmfabrik erhaltenen Gebäude die gelben Greppiner Klinker. In diesem Zusammenhang sind keine konkreteren Festsetzungen, sondern nur eine Beurteilung im jeweiligen Einzelfall möglich.

Auf den Zusatz - analog der historischen Bebauung - wird in der Textlichen Festsetzung verzichtet. An dieser Stelle wird jedoch darauf verwiesen, dass dies sinngemäß in Anlehnung an die historische Bebauung so z. B. durch Gliederungselemente in der Fassade, Betonung der Öffnungen etc. erfolgen kann.

6.6 Nachrichtliche Wiedergaben und Hinweise

6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Die Fläche der ehemaligen Filmfabrik ist Bestandteil des ökologischen Altlastengroßprojektes (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen und befindet sich damit seit dem 2. April 2002 in Zuständigkeit des Landesamtes für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF).

Für die Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen liegt ein Sanierungsrahmenkonzept (letzte Fortschreibung vom 31. März 2010) vor, in dem Flächen mit Handlungs- und/oder Untersuchungsbedarf priorisiert abgeleitet wurden. Entsprechende Untersuchungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen wurden und werden im Rahmen des ÖGP durch die LAF initiiert und finanziert und von Projektträgern vor Ort umgesetzt. Die Flächen des ÖGP sind prinzipiell industriell und gewerblich nutzbar, ggf. sind spezielle Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen investitionsbegleitend notwendig. Diese werden i.d.R. zwischen der LAF und der PD ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH bzw. den Investoren abgestimmt.

Vorsorglich wird in den Bebauungsplan folgender Hinweis übernommen:

„Innerhalb des Plangebietes können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen und bei Abbrucharbeiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen nach der BGR 128 notwendig machen. Die Trennung und Verwertung/Entsorgung der Aushubmaterialien bestimmen sich nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz in der jeweils aktuell geltenden Fassung“

Im Bereich des ÖGP Bitterfeld-Wolfen können neben Schwankungen der Grundwasserstände Grundwasserbelastungen u. a. durch eine hohe Betonaggressivität auftreten, die eine Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Gebäudeteile bewirken können.

Die Altlastverdachtsfläche Nr. 08026, ÖGP-WVV-K27-VI Werkzeugmacherei wurde durch eine kiesige Abdeckung in Teilbereichen im Zusammenhang mit erforderlichen Rückbaumaßnahmen saniert. Bei Tiefbauarbeiten auf der Fläche ist der Bodenaushub fachtechnisch zu begleiten und eine Staubbildung zu unterbinden.

Die Altlastverdachtsfläche Nr. 08037, ÖGP-WVV-K39-h Kupferschmiede und Galvanik wurde durch eine Versiegelung saniert. Bei Tiefbauarbeiten auf der Fläche ist der Bodenaushub ebenfalls fachtechnisch zu begleiten und eine Staubbildung zu unterbinden.

Sollten innerhalb der Kontaminationsverdachtsflächen Arbeiten durchgeführt werden, hat der Auftraggeber vor Beginn der Arbeiten die Art, Menge und den Zustand der erwarteten Gefahrstoffe sowie deren Gefährdungspotential im Sinne des Arbeits- und Gesundheitsschutzes zu ermitteln, einen Arbeits- und Sicherheitsplan zu erstellen und den Auftragnehmern bereits im Rahmen von Ausschreibungen zu übergeben.

Seitens der oberen Abfallbehörde wird empfohlen, bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vor Beginn mit der unteren Abfall/Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abzustimmen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten werden Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Bereitschaftspersonen ausnahmsweise zugelassen. Das Gesundheitsamt empfiehlt im Zusammenhang mit der früheren Nutzung der Flächen bei derartigen Wohnungen vorab zu klären, inwieweit jeweils im konkreten Fall Schadstoffe im Boden vorhanden sind und diese unter Berücksichtigung des Wirkungspfad des „Boden-Bodenluft-Innenraumluft-Mensch“ das Vorhaben in Frage stellen.

6.6.2 Baugrund

Aus ingenieurgeologischer Sicht ergeben sich bezüglich des Baugrunds keine Hinweise. Nach vorliegenden Bohrungen im näheren Plangebiet sind hier unter möglichen Auffüllungen quartäre Lockergesteine (vorwiegend Sande) verbreitet. Es werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserhaltungen erforderlich sein, kann die der CPG erteilte Erlaubnis für Bauwasserhaltungen nach Abstimmung mit der CPG und Vorliegen der Genehmigung genutzt werden.

6.6.3 Denkmale

Die unter Punkt 4.3.4 benannten Gebäude wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Für die Denkmale besteht bei allen Baumaßnahmen eine verfahrensrechtliche Genehmigungspflicht im Sinne von § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Hinsichtlich des Wasserturms im TG 5 wird seitens des Landesamtes für Denkmalpflege darauf hingewiesen, dass diesem Landschaftsbild prägenden, in monumentaler Architektursprache des frühen 20. Jh. gehaltenen Gebäude im Zuge der weiteren Bebauung des Areals seine weiträumige städtebauliche Orientierungsfunktion erhalten bleibt. Dies erfolgt durch eine Begrenzung der Gebäudeoberkante in den angrenzenden Baufeldern.

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden.

In § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt heißt es:

„Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

Die sind *„bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“*. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege ist zu ermöglichen.

6.6.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft.

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen hat

grundsätzlich eine Prüfung der betreffenden Flächen auf Kampfmittel zu erfolgen. Bevor eine Freigabe der betreffenden Flächen nicht erfolgt ist, dürfen keine erdeingreifenden Arbeiten durchgeführt werden. Der Antrag auf Freigabe kann formlos mit Angaben zu den betroffenen Flurstücken und einem aktuellen Grundbuchauszug beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen des Landkreises erfolgen.

7 Stadttechnische Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes insgesamt ist gesichert.

Das bestehende Leitungsnetz wurde auf der Grundlage der Zuarbeit der Versorgungsträger aus analogen bzw. digitalen Plänen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Nicht dargestellt wurden die einzelnen Gebäudeanschlüsse.

Der Leitungsbestand ist unter Punkt 4.6 beschrieben. Das Netz ist neu und für den zu erwartenden Bedarf einer weiteren Bebauung ausgelegt. Ggf. sind Änderungen/Ergänzungen östlich der Hauptstraße innerhalb bisher nicht bebaut gewesener Flächen erforderlich bzw. noch vorhanden Einbindungen zurück gebauter Gebäude können entfallen.

Das bestehende Leitungsnetz ist bei Planungen zu beachten, Planungs- und Baumaßnahmen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen. Bei Pflanzungen sind entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten.

Bezüglich des Leitungsnetzes der Stadtwerke Wolfen sind vor Baubeginn die bautechnischen Unterlagen bzw. Scheine für Erdarbeiten zur Überprüfung einzureichen. Zum Schutz der unterirdischen Versorgungsleitungen ist die Richtlinie der Stadtwerke Wolfen (aktueller Stand 5/2004) zu beachten.

Bei Neuverlegung von Leitungen sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, an das innerhalb der Verkehrsflächen bzw. Leitungskorridore bestehende Netz anzubinden. Die geplante Bebauung kann versorgt werden.

Im Rahmen von Ergänzungen müssen die Verlegung der entsprechenden Rohrleitungen und die dabei verwendeten Materialien den anerkannten Regeln der Technik entsprechen (detail. Anforderungen nach DIN 2000 - Zentrale Trinkwasserversorgung bzw. DIN 19630 – Gas- und Wasserversorgungsanlagen, Rohrnetzverlegungsrichtlinien für Gas- und Wasserrohrnetze).

7.1.2 Löschwasser

Nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" besteht im Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h (53,3 l/s) für einen Zeitraum von 2 h.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das Brauchwassernetz des PD ChemieParks. Sie ist über Hydranten innerhalb des Straßennetzes im Abstand von 300 m in ausreichender Menge gesichert.

7.2 Entwässerung

Die Einleitung in die Kanalnetze (Schmutzabwasser- und Reinabwassernetz) ist mit der PD ChemiePark GmbH bzw. der CPG als Kanalnetzbetreiber abzustimmen und vertraglich zu regeln.

Der Abwasserzweckverband (AZV) Westliche Mulde ist für das Plangebiet vollständig von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit. Die CPG übergibt das anfallende Schmutzwasser an der Übergabestelle Kirchstraße/Friedhofstraße an den Verband zur Weiterleitung zum gemeinschaftskläwerk (GKW). Für den genannten Punkt besteht eine Mengenbegrenzung. Führt die Erschließung des Plangebietes zu einer Überschreitung der Einleitmenge wird darauf hingewiesen, dass eine frühzeitige Abstimmung mit dem AZV erforderlich ist.

Sollte eine Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser über die Verbandsanlagen in der angrenzenden Jahn- bzw. Puschkinstraße notwendig sein, ist dies nur in Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen (GKW) möglich.

Die Allgemeinen Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle- und Leitungen gemäß DIN 19543 sind zu beachten.

7.2.1 Schmutzwasser

Die Ableitung aus dem Plangebiet erfolgt über das vorhandene Schmutzwassernetz in den jeweiligen Straßenkorridoren. Die Pumpstation im Nordosten des Plangebietes wurde als Versorgungsfläche dargestellt.

7.2.2 Regenwasser

Bei der Aufstellung des Generalentwässerungsplanes wurde eine Versiegelung des Plangebietes zwischen Filmstraße und Hauptstraße zu 60%, östlich der Hauptstraße mit Ausnahme des Gebäudes 0041 zu 10% in Ansatz gebracht. Dabei wurde zunächst von einer vollständigen Ableitung des Regenwassers von den versiegelten Flächen ausgegangen.

Das Gesamtnetz ist bisher nicht ausgelastet. Bei einer anteiligen Versickerung bzw. Rückhaltung und zeitverzögerten Einleitung ist auch eine Regenwasserableitung größerer versiegelter Flächen unproblematisch.

Sollte das im Bebauungsplangebiet anfallende Regenwasser mittels Anlagen versickert werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) vom April 2005 nachzuweisen.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass Versickerungsanlagen nicht im Bereich belasteter Böden sowie im hydraulischen Einflussbereich von Altlasten errichtet werden dürfen, um eine Mobilisierung von Schadstoffen auszuschließen.

Die gezielte Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern stellt eine Gewässerbenutzung dar und bedarf der vorherigen Einholung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2585), geändert durch Gesetz vom 11. August 2010 (BGBl. 1 S. 1163).

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung kann aus dem bestehenden 20-kV-Netz erfolgen.

Die vorhandenen Trafostationen der envia INFRA wurden im Plan gekennzeichnet. Sie sind ebenso wie die das Plangebiet von Ost nach West querende 20-KV-Trasse dinglich gesichert. Für die Kabeltrasse wurde im Plan ein Leitungsrecht eingetragen, ebenso für die Einbindung der Trafostationen.

Bei der Pflanzung von tief wurzelnden Gehölzen darf ein Mindestabstand von 2,5 m zu den in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen der envia INFRA nicht unterschritten werden. Einer unmittelbaren Bepflanzung der Trasse wird nicht zugestimmt. Fundamente, Bauwerke oder ähnliche bauliche Anlagen bedürfen eines Mindestabstandes von 1 m.

Gegebenenfalls können durch neue Ansiedlungen in Abhängigkeit vom Leistungsbedarf weitere Netzausbauten durch die envia INFRA erforderlich werden. In diesem Falle werden die notwendigen Versorgungssysteme entlang der Straßen bzw. ausgewiesenen Versorgungskorridore verlegt.

7.3.2 Gasversorgung

Innerhalb des Plangebietes kann überwiegend an die vorhandenen Erdgasleitungen angebunden werden. Zur Versorgung der neu zu bebauenden Grundstücke östlich der Hauptstraße ist ggf. eine ergänzende Erschließung erforderlich.

7.3.3 Dampfversorgung

Bei einem entsprechenden Bedarf ist auch die Versorgung des Plangebietes mit Dampf durch die envia INFRA möglich.

7.4 Telekommunikation

Die telekommunikationstechnische Versorgung im Gebiet ist gesichert ist. Neuansiedlungen können über die bestehenden Netze der T-Systems Business Service GmbH erschlossen werden.

Sollte zur telekommunikationstechnischen Versorgung neu errichteter Objekte die Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Dt. Telekom erforderlich sein, sind in den Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,4 m vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Für das Plangebiet ist eine koordinierte Erschließung anzustreben.

Wo Veränderungen am bestehenden Netz nicht vermieden werden können, sind entsprechende konkret abzustimmende Kosten vom Erschließungsträger zu übernehmen.

Richtfunkstrecken sind bei der geplanten Bauhöhe unter 20 m nicht betroffen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfällen erfolgt über eine vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld beauftragte Entsorgungsfirma auf der Grundlage der gültigen Abfallentsorgungssatzung.

Seitens der Anhalt-Bitterfelder Kreiswerke GmbH wird darauf verwiesen, dass bei der turnusmäßigen Entsorgung Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge (3-achsige Spezialfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis 26,0 t) zum Einsatz kommen.

Die Art, Größe und Gestaltung von Straßen und Wendeanlagen sind gemäß der EAE 85/95 Empfehlung der Anlage von Erschließungsstraßen (Wendeanlagentyp 3) bzw. gemäß der Anlage von Straßen (RAS) vorzunehmen.

8 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 30,52 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Bauflächen:	26,69 ha	Fläche Teilgebiet gesamt	überbaubar nach GRZ
eingeschränktes Gewerbegebiet:	10,14 ha		
TG 2		2,74 ha (GRZ 0,8)	2,19 ha
TG 10		1,36 ha (GRZ 0,8)	1,09 ha
TG 11		2,58 ha (GRZ 0,8)	2,06 ha
TG 12		3,15 ha (GRZ 0,8)	2,52 ha
		<i>(davon 0,19 ha Erhaltungsgebot)</i>	
TG 13		0,31 ha (GRZ 0,8)	0,25 ha
Gewerbegebiet:	16,55 ha		
TG 1		3,41 ha (GRZ 0,8)	2,73 ha
TG 3		0,90 ha (GRZ 0,8)	0,72 ha
TG 4		2,24 ha (GRZ 0,8)	1,79 ha
TG 5		1,78 ha (GRZ 0,8)	1,42 ha
TG 6		0,94 ha (GRZ 0,8)	0,75 ha
TG 7		4,52 ha (GRZ 0,8)	3,62 ha
TG 8		0,85 ha (GRZ 0,8)	0,68 ha
TG 9		1,91 ha (GRZ 0,8)	1,53 ha
Verkehrsflächen	3,04 ha		
Straßenkorridore (Bestand) insgesamt		3,00 ha	
Mischverkehrsfläche		0,04 ha	
Versorgungsfläche	0,01 ha		

Grünfläche **0,88 ha**

G 1 0,52 ha

G 2 0,26 ha

Etwa 15 ha stellen derzeit unbebaut Flächen dar, davon liegen ca. 9 ha innerhalb der vom Störgrad her eingeschränkten Nutzung (ehem. Kerngebiet).

9 Planverwirklichung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung der Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht notwendig.

Im Plan dargestellt wurden zunächst die im Rahmen der Zuarbeit der Versorgungsträger benannten, bereits bestehenden dinglichen Sicherungen für das Leitungsnetz außerhalb der Straßenkorridore. Das betrifft die das Plangebiet in O-W-Richtung querende 20-KV-Kabeltrasse der envia INFRA sowie die Leitungstrassen der PD ChemiePark nördlich der Liebigstraße und südlich der Bunsenstraße einschließlich der Schmutzwasserdruckleitung, die das TG 13 quert.

Weiterhin wurden innerhalb der Baufelder folgende langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungsstrassen mit einem Leitungsrecht gekennzeichnet:

- 20-KV-Kabeltrassen zur Einbindung der Trafostationen der envia INFRA
- Zuleitung der Dt. Telekom von der Puschkinstraße zum Gebäude 0041
- Verbindung der T-System vom Gebäude 0041 zur Hauptstraße
- Anbindung der T-System an den ehem. Wasserturm (Funknetzstation)

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Zur Information übernommen, jedoch nicht mit einem Leitungsrecht versehen wurden die ehem. Leitungen der PD ChemiePark östlich der Hauptstraße innerhalb der durch die WBG Wolfen erworbenen Flächen. Inwieweit diese im Rahmen der Neuordnung des Bereiches noch erforderlich sind, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Sie sind ggf. beim Verkauf einzelner Flächen zu berücksichtigen.

Grundsätzlich nicht dargestellt wurden die bestehenden Gebäudeanbindungen innerhalb der Grundstücke.

Im Übrigen verlaufen die Versorgungsleitungen innerhalb der Verkehrsflächen.

Gegenwärtig sind die Straßen im Plangebiet mit einem Nutzungsrecht für die Anlieger des Areals A belegt. Es ist beabsichtigt, sie in städtisches Eigentum zu überführen.

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen als Planungskosten im Rahmen der Aufstellung

der Bebauungsplanes sowie der begleitenden Gutachten. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht.

Über den Bestand hinaus sind keine weiteren Erschließungsanlagen vorgesehen. Die Grünflächen befinden sich nicht in städtischem Eigentum.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Ortsteils

Durch den Bebauungsplan sollen zunächst die im Gebiet im Randbereich des Areals A des P-D ChemieParks Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung gesichert, sowie angrenzende Industriebetriebe nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin besteht die Zielstellung des Bebauungsplanes darin, die im Bereich der historischen Filmfabrik Wolfen und ihrem Übergang zum Ortszentrum bestehenden Entwicklungspotentiale weiter zu verfolgen. Mit der der Planung vorausgegangenen Entscheidung für den Hauptverwaltungssitz der „neuen“ Stadt Bitterfeld-Wolfen in dem denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Filmfabrik im östlichen Teil des Plangebietes werden für dessen weitere Entwicklung wichtige Impulse gegeben.

Die geplanten Ansiedlungen entsprechen der Bedeutung dieses Bereiches im Stadtgefüge und den dazu formulierten Sanierungszielen. Mit der Planung wird die Idee eines „Campus“ weiter verfolgt, eines zentralen Ortes des Gemeinwesens der im Zusammenwirken von Bildungsträgern, Wirtschaft und Politik die Potentiale am Standort nutzt soll, so etwa im Rahmen industrieller und anwendungsnaher Forschung.

Durch die gleichzeitig strikte Beschränkung zentrenrelevanter Verkaufsflächen werden zudem vom Plangebiet ausgehende negative Einflüsse auf die weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt bzw. der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung verhindert.

Zudem hat die Revitalisierung des Standortes positive Auswirkungen auf die städtebauliche Situation dieses für die Entwicklung des Ortsteils Wolfen wichtigen Bereiches.

Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebaut gewesener Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden. Unter diesem Gesichtspunkt wird eine ökologische Stadtentwicklung betrieben.

Ausgehend von der vorhandenen Situation – Wohnnutzungen und industriell-gewerbliche Nutzungen in unmittelbarer, gewachsener Nachbarschaft - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, den entgegenstehenden Belangen schutzbedürftiger und emittierender Nutzungen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt innerhalb des Plangebietes neben der Staffelung in Gewerbegebiete und vom allg. Störgrad her eingeschränkte Gewerbegebiete insbesondere durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen Flächen. Durch den Ausschluss freier Wohnnutzungen im Gebiet wird vermieden, dass diese näher an industriell-gewerbliche Nutzungen heranrücken.

Bei der Planung für das angrenzende Areal A des P-D ChemieParks wurde davon ausgegangen, dass das Sanierungsgebiet seine bestehende Nutzungsstruktur beibehält und auch weiterhin nicht mit Wohnungen bebaut wird. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden

Bebauungsplanes wird dem Rechnung getragen.

10.2 Ortsbild

Das Plangebiet stellt einen zentralen Bereich im Stadtgefüge dar, an dessen Gestaltung auch aufgrund der denkmalgeschützten Bebauung im Gebiet und angrenzend hohe Anforderungen gestellt werden.

Historische Achsen werden aufgenommen und durch Erhalt und Ergänzung bestehender straßenbegleitender Baumpflanzungen unterstützt. Die östlich der Hauptstraße vorhandenen Grünbereiche werden, soweit sie zur ursprünglichen Anlage gehörten, erhalten.

Mit den gestuften Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wird ein Übergang zwischen massiver Bebauung im Werkskern, einer funktionsbedingten Durchgrünung östlich der Hauptstraße und der Wohnbebauung angrenzend gewährleistet.

Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum sichert das typische Erscheinungsbild des Gebietes. Sichtachsen und Grünflächen vor den Hauptgebäuden werden von raumwirksamer Bebauung freigehalten.

Mit der Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen direkt am öffentlichen Straßenraum, dem Eingrünen unmittelbar angrenzender Stellplätze und der Übernahme der typischen Gestaltelemente im historischen Bereich wird eine gestalterische Mindestforderung gewährleistet.

Die zur Gestaltung der nach GRZ nicht zu bebauenden Grundstücksfläche sowie zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen getroffene Festsetzung gewährleistet eine weitere Durchgrünung der Teilgebiete.

Eine Vorbereitung gegenwärtig brach gefallener Flächen bzw. leer stehender, denkmalgeschützter Gebäude in städtebaulich exponierter Lage für neue Nutzungen beeinflusst das Ortsbild positiv.

10.3 Verkehr

Durch die Revitalisierung und ergänzende Bebauung des Gebietes wird Verkehr erzeugt, der zusätzlich das vorhandene Straßennetz belastet. In Hinblick auf die Größe und Art der geplanten Nutzungen kann die Zunahme erheblich sein.

Das Plangebiet liegt jedoch verkehrsgünstig innerhalb des übergeordneten Straßennetzes. Es verfügt über verschiedene Anbindepunkte an die Puschkinstraße, die Jahnstraße und die Thalheimer Straße als städtische Hauptverkehrsachsen und von hier aus direkt auf die Bundesstraßen B 184 bzw. B 183n mit Anbindung an die BAB 9. Das Straßennetz im Gebiet bzw. angrenzend ist vollständig ausgebaut.

Das vg. Netz kann auch das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Die Unterbringung des zu erwartenden ruhenden Verkehrs auf den privaten Grundstücken wird durch eine entsprechende Festsetzung abgesichert.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten.

10.4 Belange der Bevölkerung im Plangebiet

Mit dem Bebauungsplan werden im östlichen Teilbereich Möglichkeiten zur Einordnung bzw. Bündelung zentraler Einrichtungen innerhalb des OT Wolfen bzw. der Stadt Bitterfeld-Wolfen geschaffen.

Zu den Gewerbe- und Industriegebieten des ChemieParks rückt die Bebauung nicht näher heran, als bisher Wohnbebauung in Wohngebieten im Bestand vorhanden und in der Planung als schutzbedürftige Nutzung zu berücksichtigen war. Im Gebiet werden unabhängige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

Zu den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen erfolgt eine Staffelung des Störgrades u. a. durch Einschränkung der Lärmemissionen innerhalb des Gebietes.

Das Industriegebiet der ehemaligen Filmfabrik Wolfen und die angrenzende Wohnbebauung sind jedoch Ergebnis einer gewachsenen Nachbarschaft. Daraus folgt eine Verpflichtung zu gegenseitiger Rücksichtnahme. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich die Möglichkeit, die Immissionen auf das benachbarte Wohngebiet einzuschränken. Die Situation für die Wohnnutzung verschlechtert sich nicht.

10.5 Wirtschaft

Mit der Überplanung wird die Revitalisierung zurzeit ungenutzter Bereiche innerhalb eines Werksareals des P-D ChemieParks ermöglicht. Im Plangebiet bestehende gewerbliche Ansiedlungen werden in ihrem Bestand bzw. der Möglichkeit zur Erweiterung gesichert sowie zusammenhängende Flächen für eine neue gewerbliche Nutzung ausgewiesen.

Die Belange des angrenzenden überregional bedeutsamen Industriestandortes werden berücksichtigt. Schutzbedürftige Wohnnutzungen rücken nicht weiter heran, insofern wird die Gemengelage nicht verschärft.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Kontingentierung ergibt sich aus den angrenzenden Nutzungen insbesondere im Wohngebiet Guts-Muths-Straße. Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des Planes innerhalb einer Gemengelage gebotene Schallkontingentierung wäre eine Erweiterung der Unternehmen am Standort nur in dem gegebenen Umfang möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ künftig zulässigen Betriebe dabei leisten, ist nicht relevant, zumal es sich nach den Festsetzungen im Bebauungsplan nur um das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe handeln kann.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Die längerfristig verfolgten Entwicklungsvorstellungen für einen „Campus Bitterfeld-Wolfen“ nutzen darüber hinaus das Potential der am Standort ansässigen Unternehmen und bieten diesen neue Impulse. Auch die Schaffung zentraler Einrichtungen dient der Wirtschaftsförderung, so z. B. als Standortentscheidung der Industrie unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur und so genannter „weicher“ Standortfaktoren.

Negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute: Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen). Bedingt durch die Entwicklung der letzten Jahre wird die Fläche gegenwärtig nur noch in Teilen genutzt und stellt heute einen Außenbereich im Innenbereich dar.

Um eine geordnete städtebauliche, an die Nachfrage und den Bedarf angepasste Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Aufgrund des Status als Sanierungsgebiet mit historisch wertvoller Industriearchitektur ergeben sich an die Bebauung erhöhte gestalterische Anforderungen.

Die Grundflächenzahl wird für alle Teilgebiete mit 0,8 festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Puschkinstraße, Filmstraße oder Jahnstraße, die an das überörtliche Straßennetz angebunden sind. Innerhalb des Plangebietes sind folgende Straßen bereits hergestellt: Bunsenstraße, Straße am Casino, Industriestraße, Hauptstraße, Werkstattstraße und Kekulestraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GE*: Innerhalb der Teilgebiete 1 sowie 3 bis 9 sind die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt.
- *GE(e)*: Innerhalb der Teilgebiete 2 sowie 10 bis 13 sind die Bauflächen als (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen sowie zur Entwicklung von Grünflächen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Städtebauliche Werte

Nettobauland	26,69 ha
Verkehrsfläche	3,04 ha
Versorgungsfläche	0,01 ha
Grünfläche	0,78 ha
Bruttobauland	30,52 ha

11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)) i.V.m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Januar 2008 (BGBl. I S. 47)) zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplanes ist ein **Grünordnungsplan** erarbeitet worden, in dem die Belange von Natur und Landschaft vertiefend betrachtet worden sind. Der Grünordnungsplan weist ein grünordnerische Konzept zum Erhalt wertvoller Gehölzbestände und ergänzende Anpflanz- und Erhaltungsgebote aus.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplan Wolfen, Thalheim und Greppin wird ausgeführt, dass die ehemals stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen im ChemiePark Wolfen-Bitterfeld im Hinblick auf die Grün- und Freiraumstruktur qualitativ zu verbessern sind.

Als Fachplanung wurde eine **Schallimmissionsprognose** in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt, der maximal zulässige Emissionskontingente für die Teilgebiete entnommen wurden.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet bereits stark beeinträchtigt ist. Es handelt sich um einen Altindustriestandort mit intensivster Nutzung und somit einer Überprägung aller Schutzgüter.

11.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes im Areal A des P-D ChemieParks sowie den angrenzend vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden. Lediglich die Grünflächen im Bereich der Verwaltungsgebäude haben eine Wohlfahrtswirkung auf das Umfeld, wobei die Aufenthaltsqualität derzeit eingeschränkt ist.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch die jahrzehntelange Nutzung als Industriestandort. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen, Gewerbe und Industrie waren schon immer Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Nach Aufgabe der Nutzung und dem Rückbau des überwiegenden Anteils baulicher Anlagen kam es zu einer Verringerung der Lärmbelastungen. Mit einer Nachnutzung insbesondere im südlichen Bereich sind Lärmemissionen, hervorgerufen durch den Verkehr, wieder zunehmend zu verzeichnen.

Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnen an der Guts-Muths- und Jahnstraße) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, wären im Bebauungsplan auf der Grundlage der Fachgutachten die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind darüber hinaus in Rasen-, Gehölz-, und Ruderalflächen zu differenzieren.

Zur Erfassung der Ausgangssituation standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Luftbild (Stand 2007),

Ergänzend fanden eigene Begehungen im Mai 2008 statt.

Das Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Hauptstraße. Hinsichtlich der Nutzungen und damit auch der Ausprägung der Flächen stellen sich die Teilflächen östlich und westlich der Hauptstraße unterschiedlich dar. Während der Bereich westlich an die Hauptstraße angrenzend bereits wieder durch verschiedene Unternehmen genutzt wird, liegen die Flächen entlang der Filmstraße sowie östlich der Hauptstraße noch brach.

Bereich westlich der Hauptstraße.

Der gesamte Bereich war bebaut bzw. versiegelt. Die alte Bebauung ist überwiegend zurückgebaut worden und Teilflächen bereits einer Nachnutzung zugeführt worden. Im Bereich der neuen Gewerbeflächen werden die Außenanlagen durch Verkehrs-, Lager- und Grünflächen genutzt. Die Grünflächen stellen überwiegend Scherrasenflächen dar, die nur durch wenige Gehölze (Ziersträucher) gegliedert werden. Hervorzuheben ist die Freifläche im Bereich Hauptstraße / Industriestraße. Hier ist eine großzügige Grünfläche nach gestalterischen Aspekten mit Aufenthaltsqualität gestaltet worden.

Die Flächen entlang der Filmstraße sind nach Rückbau der Gebäude und sonstigen

versiegelten Flächen geschottert worden. Auf diesen Flächen hat nunmehr eine Sukzession eingesetzt. Es hat sich noch keine geschlossenen Krautschicht entwickelt. Diese Flächen werden daher als unbefestigte Flächen eingeschätzt, da der Pflanzenbewuchs bislang untergeordnet ist. Es wird eingeschätzt, dass ca. 25 % der Flächen erst von Pflanzen besiedelt sind.

An der Straße am Casino sind Robinien (*Robinia pseudoacacia*) unterschiedlichen Alters in Gruppen vorhanden. Entlang der Straße sind Bäume neu angepflanzt worden, die überwiegend abgängig sind.

An der Bunsenstraße zwischen Hauptstraße und Filmstraße ist eine Platanenreihe (*Platanus x acerifolia*) erhalten.

Bereich östlich der Hauptstraße

Dieser Bereich ist hinsichtlich der Ausprägung / Nutzung in Ruderalflächen und in Grünflächen zu differenzieren. Eine Grünfläche wird zunächst entlang der Bunsenstraße von einer Baumreihe aus Rotdorn (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlett“) eingefasst. Darüber hinaus wird der Bereich durch den Altbaumbestand und das nunmehr ungenutzte Wasserbecken geprägt. Der Baumbestand wird aus Linden (*Tilia cordata*, *T. platyphyllos*) und Ahorn-Arten (*Acer negundo*, *A. pseudoplatanus*, *A. platanoides*) dominiert. Hervorzuheben ist eine Trauerweide (*Salix alba* „Tristis“).

Die Strauchschicht wird aus verschiedenen Sämlingen der genannten Baumarten sowie Sträuchern, wie beispielsweise Flieder gebildet.

Gegenüber dieser Grünfläche ist an der Bunsenstraße eine Kastanienreihe (*Aesculus hippocastanum*) vorhanden.

Auf den Flächen um das ehemalige Verwaltungsgebäude waren in Vorbereitung der Sanierung zahlreiche Baumfällungen bereits erfolgt. Dabei handelte es sich um Pappeln (*Populus Hybr.*), die die Altersgrenze bereits erreicht oder überschritten hatten. Der noch vorhandene Bestand wird von Ahorn (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*), Eschenblättrigen Ahorn (*Acer negundo*) und Robinien (*Robinia pseudoacacia*) dominiert. Die Flächen sind brachgefallen, wobei die sich herausgebildete Vegetation die frühere Nutzungsstruktur noch erkennen lässt. So ist die Pflanzendecke im Bereich der früheren Gleistrassen noch nicht geschlossen, hingegen auf anderen Flächen bereits dichter ausgebildet.

Bei der Erfassung 2008 waren die Rasenflächen im Innenhof des Verwaltungsgebäudes aufgrund der fehlenden Pflege ruderalisiert. Ein Teil der Flächen wird gegenwärtig für die laufenden Sanierungsarbeiten an den Seitenflügeln in Anspruch genommen.

Entlang der Jahnstraße ist eine Platanenreihe (*Platanus acerifolia*) ausgebildet. Die Flächen zwischen der Hauptstraße und der ehemaligen Planckstraße sind nur spärlich bewachsen.

Hinsichtlich der Fauna ist im Rahmen der vorliegenden Planung keine gezielte Erfassung erfolgt. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen. Ein wertvoller Bestand an Tieren ist aufgrund der Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Mit dem Rückbau des alten Gebäudebestandes bzw. der Sanierung der Gebäude haben sich auch ev. vorhandene Gebäudebrüter aus dem Gebiet zurückgezogen.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass keine Struktur- und Artenvielfalt mehr festzustellen ist. Gefährdete oder

geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht nachgewiesen.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

11.2.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, sind fast ausschließlich auf Versiegelung zurückzuführen. Insbesondere im Bereich der stark versiegelten, industriell und gewerblich genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen des Bodens bis hin zum Verlust seiner Funktionen, die auch durch Altablagerungen und Kontaminationen verursacht wurden, zu verzeichnen.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden aufgrund seiner jahrzehntelangen Nutzung als Industriestandort (ehemalige Filmfabrik) stark anthropogen überprägt. Obwohl die östlich der Hauptstraße bzw. nördlich der Bunsenstraße gelegenen Flächen nur zu einem geringen Flächenanteil mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut sind, ist auch hier von stark beeinträchtigten Bodenverhältnissen auszugehen. Die vormals vorhandenen Gebäude der Filmfabrik sind in den vergangenen Jahren zurückgebaut und mit Boden überschüttet worden. Es ist davon auszugehen, dass teilweise noch Fundamente oder Bodenplatten im Boden verblieben sind.

Von daher ist für das gesamte Planungsgebiet von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist nicht zu erwarten.

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Gebieten mit vergangener industrieller/gewerblicher Nutzung, so dass eine sehr geringe Bewertungseinstufung hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung erfolgt.

Hinsichtlich einer Belastung des Bodens mit Schadstoffen ist davon auszugehen, dass diese im Rahmen des Rückbaus der baulichen Anlagen saniert worden sind (siehe dazu Ausführungen unter Punkt 6.6.1 der Begründung).

11.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Gebiet von Wolfen wird im Norden von der Fuhne durchflossen, die über den Spittelgraben in die östlich des Stadtgebietes fließende Mulde entwässert.

Die Grundwasserverhältnisse werden im Allgemeinen durch den geologischen Aufbau der oberflächennahen Schichten geprägt. Im Wolfen-Bitterfelder Raum wurden diese natürlichen Verhältnisse durch den Braunkohlenbergbau in erheblichen Umfang beeinflusst. Nach jahrzehntelangen Maßnahmen zur Wasserhaltung führt die Flutung bzw. das Auflassen der

Tagebaurestlöcher einerseits zu steigenden Grundwasserständen, andererseits zu Veränderungen im Fließregime (Fließrichtung, Abflussgeschwindigkeiten). Dabei werden sich wieder quasi-natürliche hydraulische Verhältnisse einstellen. Die Hauptströmung des Grundwassers wird künftig wieder in nordöstliche Richtung zur Mulde erfolgen.

Der Grundwasserspiegel hat mit ca. 80 m NN eine Hochlage im Bereich des Plangebietes. Der Abstand beträgt demnach > 5 bis 10 m u. GOK.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Vorbelastungen bereits weitestgehend gestört. Eine Gefährdung des Grundwassers ergibt sich in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit und dem Grundwasserflurabstand. Obwohl der Grundwasserflurabstand im Plangebiet hoch ist, ist dennoch von einer Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auszugehen. Das ist auf die vorwiegend sandigen Bodenanteile im Versickerungsbereich zurückzuführen, so dass mögliche Schadstoffe relativ schnell in das Grundwasser eingetragen werden können.

Aufgrund der Altindustriestandorte des Wolfen-Bitterfelder Raumes ist das Grundwasser großräumig kontaminiert. Im Rahmen des sog. Ökologischen Großprojektes Bitterfeld/Wolfen wird seit Jahren ein Monitoring zur hydraulischen Grundwassersituation und zur Grundwassergüte betrieben.

Im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate ist derzeit davon auszugehen, dass auf den zurückgebauten und noch nicht wieder genutzten Flächen das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Da jedoch teilweise kein tiefgründiger Rückbau erfolgte, gelangt das Niederschlagswasser nicht bis in das Grundwasser sondern steigt wieder auf und verdunstet.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

11.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört der Untersuchungsgebiet zum subkontinental geprägten Übergangs-bereich des Binnenklimas. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 8,5°C. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 19°C und die mittleren Januartemperaturen bei -0,1°C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 536 mm (Wolfen).

Das Plangebiet befindet sich im Übergang vom dicht besiedelten Stadt- zum intensiv genutzten Industriegebiet. In dicht bebauten Bereichen verändern sich bestimmte klimatische Parameter, die ausschließlich anthropogen geprägt sind. Das sog. Stadtklima zeichnet sich durch eine starke Erwärmung, eine Verringerung der Luftfeuchtigkeit, eine Erhöhung des Schadstoffanteils in der Luft und eine Veränderung der Windzirkulation aus. Konkrete Untersuchungen zu diesen Erscheinungen für den Ortsteil Wolfen liegen nicht vor. Im Landschaftsplan wird dazu ausgeführt, dass aufgrund des hohen Grünanteils im Stadtgebiet von Wolfen und der vorhandenen Belüftungachsen entlang von Straßen vermutlich nur gering überwärmte Bereiche auftreten.

Für das Plangebiet liegen keine Messungen zur Luftqualität vor. Durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt sind Messstationen in Bitterfeld-Wolfen eingerichtet, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. In Auswertung dieser Messungen, so wird auch im Landschaftsplan festgestellt, werden die Immissionswerte der TA Luft an keinem Messpunkt überschritten. Das ist zunächst auf die Aufgabe industrieller

Nutzungen bzw. die Umrüstung von Industriebetrieben zurückzuführen. Aber auch die Umstellung der Heizungssysteme trägt zur Reduzierung der Belastungen bei.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Wohngebieten von untergeordneter Bedeutung. Eine Wohlfahrtswirkung innerhalb des Plangebietes würde von Grünflächen und einem Baumbestand ausgehen. Der Baumbestand am Verwaltungsgebäude ist überwiegend gerodet worden. Positive Wirkungen gehen lediglich von den straßenbegleitenden Platanen- und Kastanienreihen sowie der Grünfläche mit dem dichten Baumbestand aus. Im Verhältnis zur Größe des Plangebietes ist die Wohlfahrtswirkung dieser Elemente jedoch zu vernachlässigen.

11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche mit einer industriell-gewerblichen Nutzung, zu denen auch das Plangebiet zu zählen ist, werden im Landschaftsplan mit einer sehr geringen Bedeutung bewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert einerseits aus der bereits vorhandenen Bebauung und den damit verbundenen Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen) und andererseits aus den noch vorhandenen großen und unbebauten Flächen.

Prägend für das Plangebiet sind insbesondere die denkmalgeschützten Bauten (Verwaltungsgebäude, Filmmuseum) sowie der Altbaumbestand.

Westlich und südlich grenzen Industrie- und Gewerbeflächen (z.B. B-Plan Nr. 08/91) an das Plangebiet an. Östlich und nördlich befinden sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung.

Von einer Erholungseignung des Plangebietes kann nicht ausgegangen werden.

Bewertung

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Denkmale in den Randbereichen existieren und sind zu erhalten. Der Bereich ist durch den Altstandort und die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen geprägt und weist keine naturräumliche Eigenart auf.

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Nutzungen keine Erholungseignung auf.

11.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes stehen folgende Gebäude unter Denkmalschutz:

als Denkmalbereich

- ORWO-Filmfabrik Gebäude-Nummer 0111, 0112, 0122, 0123

als Einzelgebäude

- Nr. 0122 und 0123, Verwaltungsgebäude, Alte Verwaltung
- Nr. 0041, Verwaltungsgebäude, Neue Verwaltung (Bj. 1937)
- Nr. 0112, Werkhalle, Begießerei
- Nr. 0159, Wasserturm

und angrenzend

- Nr. 0045 Kasino
- Nr. 0062 und 0063 Kulturhaus (Baujahr 1920 und 1927)

Verschiedene Wohnsiedlungen bzw. Quartiere östlich des Plangebietes sind als Denkmalbereiche erfasst. Dazu gehört die an das neue Verwaltungsgebäude unmittelbar angrenzende Wohnbebauung „Am Wasserturm“ (Guts-Muths-Straße) mit Gestaltungssatzung.

Sachgüter bestehen darüber hinaus in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Gebäude und Infrastruktur.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Bebauung sind nicht zu erwarten. Der Abstand für mögliche Bebauungen im Plangebiet ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Außerdem wurden u.a. auch zum Schutz des Denkmalgebäudes textliche Festsetzungen zum Erhalt der Grünflächen, die im räumlichen Zusammenhang zu den Denkmalen stehen, getroffen.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die vormals starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes

hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch die industriell-gewerbliche Nutzung des Plangebietes und das damit verbundene Verkehrsaufkommen und den geringen Anteil an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die intensive Vornutzung des Plangebietes bedingt eine vollständige Überprägung der Bodenverhältnisse. Diese geht einher mit der Ausstattung des Arteninventars. Dieses ist auf siedlungstolerante Tier- und Pflanzenarten reduziert. Wertvoll sind lediglich die noch vorhandenen straßenbegleitenden Platanen- und Kastanienreihen. Das Gebiet trägt durch das Fehlen flächiger Gehölzbestände im überwiegenden Teil des Plangebietes nur in sehr geringen Umfang zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die denkmalgeschützte und sonstige Bebauung geprägt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch bereits vorhandene Schallimmissionen aus gewerblich-industrieller Nutzung sowie Verkehrsanlagen festgestellt werden. Beachtet werden müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schutzbedürftigen Wohnfunktion in den benachbarten Wohnsiedlungen (z.B. Guts-Muths-Straße).

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Besucherverkehr	●
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen und Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch extensive Bereiche	●
Boden	keine Auswirkungen zu erwarten, da natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht	-
Wasser	keine Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen zu erwarten	
Luft und Klima	keine Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen zu erwarten	-
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung	-
Kultur- und Sachgüter	noch keine Aussage möglich	-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wechselwirkung	aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Pflanzen und Tiere sowie Mensch i. V. m. Luft/Klima hinsichtlich der Immissionssituation sowie beispielsweise für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere Verbesserungen erreicht werden.

Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen unzumutbare Schallemissionen können durch die für die Teilgebiete festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente vermieden werden.

Der sachgerechte Umgang mit Schmutzwasser ist durch die Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über eine örtliche Entsorgungsfirma, so dass auch hier ein sachgerechter Umgang gesichert ist.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wurden im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine Festsetzungen getroffen. Damit wird dem jeweiligen Vorhabenträger ein Entscheidungsspielraum bezüglich des für ihn wirtschaftlichsten Energiekonzeptes eingeräumt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 11.1.2, 11.2.6 und 11.6.1 des Umweltberichts sowie Pkt. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die im Bereich des Standortes bereits durchgeführten Investitionen für die Erschließungsanlagen nicht effektiv genutzt werden.

Des Weiteren müssten potentielle Investoren auf die Ausnutzung der Synergien und Kooperationen verzichten, die sich aus der Nachbarschaft zu anderen Unternehmen am Standort ergeben.

Somit sind auch bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für die Stadt Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

Aber auch das Ortsbild würde durch das Brachfallen dieser Flächen beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist auf die denkmalgeschützte Bausubstanz (z.B. Verwaltungsgebäude) zu verweisen, da ohne ein sinnvolles Nachnutzungskonzept der Schutz als Bau- und Kulturdenkmal langfristig nicht gesichert wäre.

11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr,
- Schaffung von Raumkanten durch Gliederung der Straßenräume mittels Baumreihen,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

11.4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planung sind in Bezug auf Lärmimmissionen infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe (Gemengelage) Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es u.a. die Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen zu gewährleisten. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Schallimmissionsprognose erarbeitet und mit der Planung fortgeschrieben. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

Das Wohnumfeld der angrenzenden Wohngebiete (z.B. Guts-Muths-Straße) wird sich durch die Planung nicht erheblich verschlechtern. Die geplante intensive Nutzung war bereits jahrzehntelang am Standort vorhanden. Der zwischenzeitlich erfolgte Rückbau baulicher Anlagen diente der Vorbereitung der Flächen für neue Nutzungen.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung wird diese auch mit Umsetzung des Bebauungsplanes auf diesem Altstandort nicht gegeben sein. Im Bereich des neuen Verwaltungsgebäudes werden mit Umsetzung der Festsetzungen (A/E-Flächen) Bereiche mit einer Aufenthaltsqualität für Besucher geschaffen.

Zusammenfassend sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als weniger erheblich zu bewerten.

11.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG

erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgebieten,
- den Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen und
- die Festsetzung zur Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB) verwirklicht werden. Mit den Festsetzungen auf den Baugrundstücken ist kein vollständiger Ausgleich möglich. Die verbal-argumentative bzw. rechnerische Bilanzierung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und vor dem Hintergrund der Entwicklung dieses Altstandortes ist das rechnerisch ermittelte Defizit hinnehmbar.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 6.2 der Begründung zu entnehmen.

11.4.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der jahrzehntelang intensiv genutzt wurde. Hier befand sich der Kernbereich der ehemaligen Filmfabrik Wolfen. Die Fläche war fast vollständig mit Gebäuden, baulichen Anlagen, Verkehrsflächen und Gleisanlagen bebaut. Natürlich gewachsener Boden steht nicht mehr an. Auch derzeit unbebaute Bereiche, wie sie z.B. im nördlichen Bereich des Plangebietes anzutreffen sind, waren mit Gebäuden, Verkehrsflächen und Gleisen bestanden. Von daher ist einzuschätzen, dass mit Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

Durch die Entwicklung von Gewerbegebieten werden großflächig neue Versiegelungen verbunden sein, so dass sich die Belange des Bodenschutzes nicht verbessern werden.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort handelt und mit dessen Nach- und Weiternutzung dem sparsamen Umgang mit dem Boden sowie darüber hinaus dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2) nachgekommen wird. Insofern ist nicht von einem Eingriff im herkömmlichen Sinn auszugehen.

Schallimmissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/2008 wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Nachfolgend werden nur die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt, die Herleitung ist dem Gutachten bzw. dem Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

Für die Teilgebiete werden flächenbezogene Emissionskontingente jeweils für die Tag- und Nachtzeit festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung sind die Schutzansprüche der umgebenden Bebauung und der Nutzungen innerhalb des Plangebietes gewichtet worden. Im Ergebnis dieser Festsetzung ist festzustellen, dass an den bereits im Vorfeld definierten Immissionspunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte (mit Berücksichtigung des Gemengelagenbonus für einzelne IP) eingehalten werden.

Luftschadstoffemissionen

Vom Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch den motorisierten

Verkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, sind aus allgemeinen Erfahrungen heraus nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe, die aus den geplanten Nutzungen resultieren sind nicht zu erwarten, da mit dem festgesetzten Gebietscharakter (GE(e) und GE) Nutzungen, die diesbezüglich eine BImSch-Genehmigung bedingen, ausgeschlossen sind.

11.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Durch die geplante Nachnutzung des Altstandortes ist bereits eine sehr starke Vorbelastung des Standortes zu verzeichnen. Die derzeit unbebauten Flächen sind in Vorbereitung der neuen Nutzungen entsiegelt worden. Insofern ist hinsichtlich des Landschafts- und Ortsbildes nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um das Plangebiet zu strukturieren. So werden Baumreihen entlang der inneren Haupteerschließungsstraßen sowie vor dem neuen Verwaltungssitz festgesetzt. Aber auch die Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche mit Bäumen und Sträuchern wird zur Aufwertung des Plangebietes beitragen.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist aufgrund der Vorprägung nicht von einer diesbezüglichen Nutzung auszugehen. Lediglich am Verwaltungsgebäude werden Grünflächen mit einer Aufenthaltsqualität für Besucher entwickelt bzw. wieder hergestellt.

11.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Kultur- und Sachgüter wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Grundsätzliche Standortalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht, da es sich um einen nach Nutzungsaufgabe zurück gebauten Altindustriestandort mit einer sehr hohen Vorprägung aller Schutzgüter handelt. Im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen bzw. innerhalb des Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“ ist der Standort für eine weitere Entwicklung von Gewerbe sowie im Sinne einer zentralen Funktion besonders geeignet.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, die geplanten Ansiedlungen unterstützen die überregionale Funktion der Stadt.

Eine Nachnutzung für die denkmalgeschützte Bausubstanz in nachgefragten Bereichen (Büro, Verwaltung) bietet die Möglichkeit zu ihrer Erhaltung.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die bereits teilweise bebaut und vollständig erschlossen ist.

Den Standort insgesamt nur für eine künftige gewerbliche Nutzung auszulegen, würde weder den vorhandenen Nutzungen noch dem Charakter der bestehenden Bebauung gerecht, der

Chance für ein neues Zentrum mit den Ansiedlungen von gesamtstädtischer Bedeutung.

Eine Ausweisung der Fläche für eine Wohnnutzung stellt auch insofern keine Alternative dar, als das gesamte Anlagenkonzept (Abstandsklassen) für das Industriegebiet darauf ausgelegt ist, dass eine Wohnbebauung nicht näher an die Industrie heranrückt.

Eine in allen Bereichen mögliche gewerbliche Nutzung könnte wiederum die an das Plangebiet angrenzende schutzbedürftige Wohnnutzung negativ beeinflussen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist eine Weiternutzung der bereits mit Gebäuden bestandenen Flächen, die zudem teilweise unter Denkmalschutz stehen, als (eingeschränktes) Gewerbegebiet sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für die Baugebiete eine geringere GRZ festzusetzen. Denkbar ist eine GRZ von 0,6.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Da es sich um einen sehr stark vorgeprägten Standort, an dem alle Schutzgüter bereits beeinträchtigt sind, wird die GRZ insgesamt mit 0,8 festgesetzt.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan zurück.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Für die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Emissionsschutz) lag eine Schallimmissionsprognose vor.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine

Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Amt für Stadtentwicklung über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtentwicklungsamt überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll ein (zum Teil eingeschränktes) Gewerbegebiet entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Nachnutzung dieses Altindustriestandortes geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Lärmemissionen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- der Erhalt von Baumreihen,
- die Anpflanzung von Bäumen an den Erschließungsstraßen,
- die Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sowie
- die Entwicklung von Grünflächen.

Ein Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ist nicht zu verzeichnen, da im gesamten Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch

- die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche auf das zulässige Maß begrenzt.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird eine Aufwertung zu verzeichnen sein, da die derzeit

unbebauten Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden und das Plangebiet zudem durch grünordnerische Maßnahmen gestaltet wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1/2008 „Eingangsbereich Areal A“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Ziel der Planaufstellung

Ziel der Planung ist es, das Gebiet zwischen industrieller Nutzung und kleinteiliger Wohnbebauung im OT Wolfen in Teilbereichen neu zu strukturieren und einen Teil der Flächen nach umfänglichen Rückbaumaßnahmen für neue Ansiedlungen vorzubereiten.

Das Plangebiet gehört zum förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“ gemäß § 136 ff. BauGB. Als Sanierungsziel ist eine Wiederbelebung des Areals unter Beachtung historischer Strukturen vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan sollen zunächst die im Gebiet im Randbereich des Areals A des P-D ChemieParks Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ansässigen Gewerbebetriebe in ihrer Entwicklung gesichert, sowie angrenzende Industriebetriebe nicht beeinträchtigt werden.

Weiterhin besteht die Zielstellung des Bebauungsplanes darin, die im Bereich der historischen Filmfabrik Wolfen und ihrem Übergang zum Ortszentrum bestehenden Entwicklungspotentiale weiter zu verfolgen. Mit der der Planung vorausgegangenen Entscheidung für den Hauptverwaltungssitz der Stadt Bitterfeld-Wolfen in dem denkmalgeschützten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Filmfabrik im östlichen Teil des Plangebietes wurden für dessen weitere Entwicklung wichtige Impulse gegeben.

Mit der Planung wird die Idee eines „Campus“ weiter verfolgt, eines zentralen Ortes des Gemeinwesens, der im Zusammenwirken von Bildungsträgern, Wirtschaft und Politik die Potentiale am Standort nutzen soll, so etwa im Rahmen industrieller und anwendungsnaher Forschung.

Aus dem Charakter der verschiedenen, aufeinander treffenden Nutzungen ergibt sich die Notwendigkeit, die Baufläche innerhalb des Plangebietes Nr. 1/2008 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete zu untergliedern. So wird der westliche Teil als Gewerbegebiet und der östliche Teil auch für die vg. Anlagen des Gemeinbedarfs, zunächst als Kerngebiet und ab dem 2. Entwurf als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem für bestimmte Anlagenarten abweichende Regelungen nach BauNVO getroffen werden.

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 09. April 2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/2008 „Gewerbe- und Kerngebiet östlich der Filmstraße“ gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 22. Mai 2008. Sie wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss am 16. Mai 2008 im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt bekannt gemacht.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf mit Schreiben vom 27. Juni 2008 durchgeführt.

Am 17. Dezember 2008 hat der Stadtrat die zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen geprüft, einen Abwägungsbeschluss gefasst sowie den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. November 2008 einschließlich Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die parallel erarbeitete Schallimmissionsprognose und der Grünordnungsplan sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 27. Januar 2009 bis zum 27. Februar 2009 in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde im Amtsblatt 1-09 am 16. Januar 2009 bekannt gemacht.

Mit Schreiben vom 12. Januar 2009 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die gleichzeitig über das Ergebnis der Zwischenabwägung und die Offenlage informiert wurden.

Aufgrund der zum 1. Entwurf eingegangenen Hinweise wurde ein 2. Entwurf erarbeitet. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 20. April 2011 die Abwägung der zum 1. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen sowie den 2. Entwurf und dessen erneute Offenlage beschlossen. In diesem Zusammenhang wurde mit der neuen Gebietsfestsetzung auch die Bezeichnung des Plans in „Eingangsbereich Areal A“ geändert.

Die erneute Offenlage erfolgte in der Zeit vom 30. Mai 2011 bis 30. Juni 2011. Die Auslegung wurde im Amtsblatt 10-11 am 20. Mai 2011 bekannt gemacht.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom 18. Mai 2011 beteiligt. Gleichzeitig wurde das Abwägungsergebnis zum 1. Entwurf mitgeteilt.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 2011 den Abwägungsbeschluss zu den erneut eingegangenen Stellungnahmen gefasst sowie den Bebauungsplan Nr. 1/2008 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen wurden parallel zum Bebauungsplan folgende Fachplanungen erarbeitet:

- Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
- Schallimmissionsprognose

Im Umweltbericht wurde der ökologische Wert des Plangebietes dargestellt und untersucht, inwieweit die Auswirkungen der Planung erheblich auf die Schutzgüter sein werden. In diese Bewertung war insbesondere die Vorbelastung des Standortes einzustellen. Natur und Landschaft sind an diesem Standort aufgrund der bisherigen Nutzung vollständig überprägt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die mit der Ansiedlung einher gehenden Emissionen und hier insbesondere zum Schall für (angrenzende) schutzbedürftige Nutzungen zu nennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- der Erhalt von Baumreihen,
- die Anpflanzung von Bäumen an den Erschließungsstraßen,
- die Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche sowie
- die Erhaltung und Entwicklung von Grünflächen
- die Festsetzung von Schallkontingenten.

Ein Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ist nicht zu verzeichnen, da im gesamten Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche auf das zulässige Maß begrenzt.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird eine Aufwertung zu verzeichnen sein, da die derzeit unbebauten Flächen neuen Nutzungen zugeführt werden und das Plangebiet zudem durch grünordnerische Maßnahmen gestaltet wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der geplante Eingriff ist durch die Summe der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs kompensierbar.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

In der Bürgerversammlung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Hinweise gegeben.

Im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den im Plangebiet und angrenzend **ansässigen Unternehmen** insbesondere Einwände gegen die Ausweisung der „Pufferbereiche“ als Kerngebiet und damit die mögliche Ansiedlung neuer störfempfindlicher Nutzungen vorgebracht, die wiederum die gewerbliche Nutzung am Standort einschränken würden. Weiterhin wurde seitens der Unternehmen zum Teil davon ausgegangen, dass die Flächen zwischen Film- und Hauptstraße bisher einen Status als Industriegebiet haben und insbesondere mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingenten die bestehenden Betriebe erheblich eingeschränkt werden.

Die letztgenannten Einwände wurden zurückgewiesen. Nach 1990 erfolgte weder in der Bauleitplanung noch in Baugenehmigungen eine Darstellung des vorliegenden Bebauungsplangebietes als Industriegebiet. Auch die Sanierungsziele stellten zu keinem Zeitpunkt auf eine derartige Entwicklung ab.

Auch auf die überregionale Bedeutung des Standortes kann in diesem Zusammenhang nicht abgestellt werden. Der Funktion des Vorrangstandortes für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen wird u. a. mit der Festsetzung der Kernflächen der Areale A-E des ChemieParks als Industriegebiete in den jeweiligen Bebauungsplänen entsprochen. Diese Vorrangnutzung bedeutet jedoch nicht, dass mit einer Entwicklung von Industrieflächen bis in die Randbereiche angrenzend an diese Standorte gesunde Wohnverhältnisse in Frage gestellt werden dürfen. Seitens der Raumordnung/Landesplanung wurde zudem festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Typische Industriebetriebe (Störfallbetriebe) werden im Plangebiet nicht betrieben. Gerade Chemiebetriebe erfordern aus Sicherheitsgründen einen erheblichen Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen. Der einzige Betrieb, der im Plangebiet über eine BImSch-Genehmigung verfügt, hat diese aufgrund seiner Atypik innerhalb eines Gewerbegebietes erhalten. Eine Festsetzung als Industriegebiet wäre somit nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

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

Die zur optimalen Ausnutzung der Flächen vorgenommene Kontingentierung ergibt sich aus den angrenzend schon seit langer Zeit vorhandenen Nutzungen insbesondere in der Wasserturmsiedlung (Guts-Muths-Straße). Das heißt, auch ohne die mit Aufstellung des Bebauungsplans festgesetzten Schallkontingente wäre eine Erweiterung der Firmen am Standort nur in dem durch die bereits vorhandene Wohnbebauung gegebenen Umfang

möglich. Der Emissionsbeitrag, den die im „Zwischenbereich“ ergänzend zulässigen Betriebe bzw. Anlagen dabei leisten, ist nicht relevant.

Zur Ansiedlung störanfälliger Nutzungen wird zunächst darauf verwiesen, dass eine freie Wohnnutzung bereits im Kerngebiet ausdrücklich ausgeschlossen war. Dem Hinweis auf weitere schutzbedürftige Nutzungen wurde im Rahmen der Abwägung auch in Verbindung mit aktuellen Entwicklungen im Stadtgebiet in der Form gefolgt, dass ein 2. Entwurf erarbeitet wurde, mit dem auch das Schallgutachten fortgeschrieben und die Begründung um die einzelnen Abwägungsschritte ergänzt wurde.

Aufgrund der neben den Wohnnutzungen weiterhin erforderlichen strikten Begrenzung des Einzelhandels wurden die Kernteilgebiete mit dem 2. Entwurf als eingeschränkte Gewerbegebiete (GE(e)) festgesetzt, in denen nur eine das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung möglich ist. In Verbindung mit dem Standortpotential, den Sanierungszielen und der beabsichtigten Entwicklung als Campus werden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zugelassen. Sie genießen damit jedoch lediglich den Schutzstatus eines Gewerbegebietes.

Einschränkungen für die angrenzend ansässigen Unternehmen sind damit in Verbindung mit der Planung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Offenlage des 2. Entwurfs gab es keine weiteren Hinweise aus der Öffentlichkeit.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Hinweise im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 (Vorentwurf) gab es insbesondere zur erforderlichen Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan, zur Notwendigkeit der Sicherung von bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben (auch angrenzend) sowie deren Erweiterungsmöglichkeit im Bereich der Filmstraße sowie der Alternativbetrachtung zum Schallschutz. Des Weiteren wurde von den Versorgungsbetrieben auf den vorhandenen Leitungsbestand und damit im Zusammenhang stehende Dienstbarkeiten verwiesen.

Die **untere Naturschutzbehörde** stimmt den Planungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen und bisherigen hochgradigen Überbauung am Standort grundsätzlich zu.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gegebenen inhaltlichen und redaktionellen Hinweise wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Mit dem erneuten Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden die Planungen in Übereinstimmung gebracht.

Von der **unteren Immissionsschutzbehörde** wurden Einwände gegen die Erhöhung der Geräuschemissionen in der Guts-Muths-Straße vorgebracht. Mit der Neuplanung werden durch Anwendung der Gemengelagenregelung der TA Lärm erstmals die Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten und damit im Nachgang durch eine unverträgliche Nutzung neue Konfliktpunkte geschaffen. Seitens der **oberen Immissionsschutzbehörde** gab es dazu keine grundsätzlichen Einwände sondern den Hinweis, dass die Inanspruchnahme des Gemengelagenbonus im Ermessensspielraum der Stadt liegt.

Zum Areal A lagen bereits schalltechnische Untersuchungen vor. Die darin betrachteten Immissionspunkte (IP) wurden übernommen. Das führte dazu, dass die Teilgebiete östlich der Hauptstraße in ihren Schallkontingenten insbesondere in den Nachtstunden erheblich eingeschränkt wurden. Alternativ dazu wurde in dem begleitenden Schallgutachten eine zweite Berechnung durchgeführt, die dem angrenzenden IP 6 Guts-Muths-Straße ebenfalls

einen höheren Immissionswert zubilligte. Beide Prognosevarianten wurden zusammen mit den Stellungnahmen der oberen und unteren Immissionsschutzbehörde in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde im 1. Entwurf die Gemengelagenregelung in Anspruch genommen und die Kontingente so festgesetzt, dass im Plangebiet insgesamt eine größere Nutzungsspanne gegeben war.

Aufgrund der erneuten Stellungnahme, weiterer Abstimmungen sowie einer orientierenden Geräuschpegelmessung der unteren Immissionsschutzbehörde wurde mit dem 2. Entwurf dem Hinweis der unteren Immissionsschutzbehörde gefolgt und für den IP 6 (Guts-Muths-Straße) wieder auf ein allgemeines Wohngebiet abgestellt. Damit verschlechtert sich mit der Planung die Situation für die angrenzende Wohnbebauung nicht. Das Schallgutachten wurde fortgeschrieben, die Kontingentierung noch einmal überarbeitet und die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt. Dabei wurden die Kontingente für den Pufferbereich wesentlich reduziert. Eine geräuschrelevante Nutzung in den Nachtstunden wird damit in den Teilgebieten TG 10 bis TG 12 nicht möglich sein.

Die **Landesanstalt für Altlastenfreistellung** weist auf die Zugehörigkeit der Flächen zum ökologischen Großprojekt Bitterfeld-Wolfen und den Stand der Sanierungsarbeiten hin. Im Plangebiet befinden sich zwei Altlastverdachtsflächen, die entsprechend gekennzeichnet wurden. Im Übrigen wird vorsorglich ein Hinweis auf mögliche Belastungen von Boden/Grundwasser sowie Abbruchmaterial aufgenommen. Diese stehen einer gewerblichen Nutzung des Standorts jedoch nicht entgegen.

Die **Wohnungs- und Baugesellschaft** gab in ihrer Stellungnahme Hinweise zur Gestaltung von Freiflächen im Umfeld des Gebäudes 041 aus parallel laufenden Planungen. In diesem Zusammenhang wurden die Festsetzungen zu Grünflächen und Pflanzgeboten angepasst.

Die **Industrie- und Handelskammer** fordert neben der Sicherung der am Standort ansässigen Unternehmen einschließlich deren Erweiterungsmöglichkeit mit dem Verweis auf ein Überangebot und negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in den Zentren auch den Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben am Standort.

Dem wird mit dem 2. Entwurf auf der Grundlage des vom Stadtrat beschlossenen Einzels- und Zentrenkonzeptes stattgegeben. Einzelhandelseinrichtungen, von denen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen können, werden am Standort ausgeschlossen.

Bezüglich der Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen wird auf die Abwägung zur Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie** weist auf die Bedeutung der Baudenkmale und in diesem Zusammenhang besonders auf den Wasserturm hin. Diese sind im Plan gekennzeichnet und entsprechend in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt. Fundstellen von archäologischen Bodendenkmälern sind nicht bekannt.

Die **PD ChemiePark GmbH** weist mit Bezug auf die ansässigen Unternehmen darauf hin, dass neue Ansiedlungen störanfälliger Nutzungen nur dann zugelassen werden sollten, wenn sie die ansässigen Unternehmen nicht einschränken. Zum 2. Entwurf wird darauf verwiesen, dass auch aufgrund aktueller Gewerbeansiedlungen im TG 1 für das angrenzende TG 2 Anlagen für sportliche sowie für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nur eingeschränkt zugelassen werden sollten.

Dem wurde mit Hinweis auf die besondere Situation im Gebiet, die beabsichtigte Entwicklung und den Schutzstatus eines Gewerbegebietes, den künftige Einrichtungen lediglich genießen können, nicht gefolgt.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen bereits bebauten „Altstandort“ innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet von Wolfen bzw. innerhalb des Sanierungsgebietes „Wolfen-Thalheim“ ist der Standort für eine weitere Entwicklung auch im Sinne zentraler Funktionen besonders geeignet. Sieht man das Erscheinungsbild des OT Wolfen in Verbindung mit der Entwicklung der Filmfabrik, vereint der repräsentative ehemalige Eingangsbereich bereits heute eine Vielzahl zentraler Funktionen im Stadtgefüge.

Ein großer Teil der über Jahre leer stehenden Bebauung war nicht zu halten und wurde mit dem Ziel, die Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen, zurückgebaut. Sämtliche Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes und angrenzend wurden erneuert. Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Einbindung in die Gesamtstadt und den überregionalen Verkehr.

Die Planung geht mit den städtebaulichen Grundsätzen einer Konzentration auf die Innenentwicklung und die Nutzung brach gefallener Standorte konform. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung hat sich die Stadt im Rahmen der Abwägung für die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entschieden. Damit wird hier die obere Grenze, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist somit möglich. Daneben werden einzelne Grünflächen werden zum Erhalt bzw. zur Entwicklung festgesetzt.

Den Standort hinsichtlich der Nutzungsart künftig insgesamt nur für eine gewerbliche Nutzung ausulegen, würde weder den vorhandenen Anlagen noch dem Charakter der bestehenden Bebauung gerecht, die auch ein hohes Potenzial für gemeinschaftliche Einrichtungen insbesondere in Verbindung mit Industrie, Wissenschaft und Forschung über die Region hinaus bietet.

Der östliche und damit überwiegend unbebaute (und bis 2010 ungenutzte) Teil des Plangebietes stellt den Übergangsbereich zur Wohnbebauung dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten für Unternehmen innerhalb des Areals A sind im Randbereich aufgrund der seit langer Zeit angrenzenden schutzwürdigen Wohnbebauung eingeschränkt.

Eine Ausweisung von neuen Flächen für eine freie Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes verbietet weitgehend die Vorbelastung aus angrenzenden Industriebetrieben aber auch aus im westlichen Teil des Plangebietes ansässigen Gewerbebetrieben. Das gesamte Entwicklungs- und Zonierungskonzept für die Ansiedlungen im Areal A des P-D ChemieParks ist auf die im Bestand vorhandenen nächstgelegenen Wohnnutzungen (südwestlich Jahnstraße (Nr. 39), östlich Guts-Muths-Straße (Nr. 1) bzw. östlich Damaschkestraße (Nr. 1)) an das Plangebiet östlich angrenzend ausgelegt. Daraus ergibt sich, dass eine Wohnbebauung nicht näher an die Industrie heranrücken darf. Die erforderliche „Wohnruhe“ für Neuplanungen insbesondere während der Nachtstunden kann nicht gewährleistet werden.

Eine Festsetzung als Mischgebiet kann daher keine Alternative darstellen, da sie gleichrangig Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässt.

Grundsätzlich kann in bestehenden Gemengelagen der Trennungsgrundsatz von störenden und störempfindlichen Nutzungen nur bedingt angewendet werden. Abstandsflächen zwischen Industrieanlagen und Wohnbebauung müssen damit jedoch nicht unbebaut bleiben. In dem Pufferbereich können sich weniger störende bzw. störempfindliche

Nutzungen ansiedeln – also bevorzugt solche Gewerbe die nicht wesentlich störend (Mischgebiet) bzw. nicht erheblich belästigend (Gewerbegebiet) sind. Nach diesem Grundsatz wird auch das hier betrachtete Plangebiet gegliedert.

Die Ausweisung eines breiten Pufferbereiches als Grünfläche ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzulehnen. Auch aufgrund der umfänglichen Sanierungsmaßnahmen wird eine optimale Ausnutzung der bereits erschlossenen Bauflächen angestrebt. Für einen öffentlichen „Stadtspark“ besteht an dieser Stelle kein Bedarf.

Auch die alternative Darstellung als Gemeinbedarfsfläche oder Sondergebiet ist aufgrund der noch relativ offenen und langfristigen Entwicklungsvorstellungen für einen Campus auch hinsichtlich des Flächenbedarfs zurzeit nicht sinnvoll.

Die Festsetzung des östlichen Bereiches als Kerngebiet wurde zunächst aus dem Bestand und den Entwicklungszielen für das Sanierungsgebiet hergeleitet. Da die Gebietstypik eines Kerngebietes mit dem städtebaulich gebotenen Ausschluss von Wohnnutzungen und Handelseinrichtungen nicht mehr gewahrt werden konnte, erfolgte mit dem 2. Entwurf eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet, dass der Gesetzgeber in Gemengelagen für „Pufferbereiche“ zulässt. Die mit dem Campus in Verbindung stehenden Nutzungen werden allgemein zugelassen.

Planungsalternativen bei der Einstufung des angrenzenden Immissionspunktes Guts-Muths-Straße wurden bereits in Verbindung mit der Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde betrachtet.