Anlage 2/ 063-2012

~~Stadt Bitterfeld~~
~~Bebauungsplan Nr. 04/00~~
~~„Areal E/IV“ Chemiepark Bitterfeld~~
~~Begründung~~

Stadt Bitterfeld-Wolfen
1. Vereinfachte Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 05/00
„Areal D / I“
- Ortsteil Bitterfeld –

Begründung zur 1. Vereinfachten Änderung
- ENTWURF -

Hinweis:
Die Begründung und die textlichen Festsetzungen für die erste vereinfachte Änderung betreffen nur den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung. Für den restlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben die alte Begründung und textliche Festsetzungen weiterhin gültig.

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

Entwurf:
Ingenieurbüro GOEDECKE
Dipl.-Ing. R. Goedecke
06749 Bitterfeld-Wolfen
Ahornweg 7
Tel. 03493 41635

Bearbeitungsstand: März 2012

Inhaltsverzeichnis **Seite**

0. VORBEMERKUNGEN 1

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE 1

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES 2
2.1 PLANUNGSZIELE 2
2.2 PLANUNGSANLASS 3
2.3 ANLASS ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 3

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 5

4. ÖRTLICHE PLANUNGEN 5
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 6
4.2 VERHÄLTNIS ZU BENACHBARTEN BEBAUUNGSPLÄNEN 8

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET 10
5.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 10
5.2 HÖHENLAGE, GELÄNDEVERHÄLTNISSE, UNTERGRUNDVERHÄLTNISSE 10
5.3 VORHANDENE BEBAUUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 11
5.4 ALTLASTEN 11

6. FLÄCHENBILANZ 15

7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF 15

8. VERKEHRSKONZEPT 16
8.1 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN 16
8.2 GLEISANLAGEN 16

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 17
9.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1 BAUGB 17
9.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB 19
9.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 19

10. UMWELTBERICHT 20

11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES 20
11.1 BODENORDNUNG 20
11.2 ERSCHLIEßUNG 20
11.2.1 TRINKWASSERVERSORGUNG 20
11.2.2 BRAUCHWASSERVERSORGUNG 21
11.2.3 ABWASSERENTSORGUNG 21
11.2.4 STROMVERSORGUNG 21
11.2.5 GASVERSORGUNG 21
11.2.6 FERNWÄRME 21
11.3 HINWEISE DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE, DIE BEI DER DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZU BEACHTEN SIND 22

Karten und Abbildungen

Karte 1: Lage des B-Planbereiches und des Änderungsbereiches im Ortsteil Bitterfeld
Karte 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (Entwurf) der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Karte 3: Ausschnitt aus Anlage 4 „Altlastverdachtsflächen“ zum Flächennutzungsplan (Entwurf) der Stadt Bitterfeld-Wolfen
Grafik 1: B-Plangebiete im P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH

0. VORBEMERKUNGEN

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld fasste am 29.03.2000 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Bebauungsplan Nr. 05/00 "Areal D/I" - ChemiePark Bitterfeld/Wolfen.

Zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der aus Bestands- und Konfliktplan, Eingriffsbewertung sowie dem Maßnahmeplan mit den erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung einschließlich Vorschlägen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht. Die Pflanzgebote, die sich aus dem Grünordnungsplan ergeben, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Begründung und die textlichen Festsetzungen für die erste vereinfachte Änderung betreffen nur den Geltungsbereich der 1. Vereinfachten Änderung. Für den restlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes bleiben die alte Begründung und textlichen Festsetzungen weiterhin gültig.

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE

~~Die Stadt Bitterfeld ist die Kreisstadt des Landkreises Bitterfeld.~~
~~Bitterfeld gehört zum Regierungsbezirk Dessau.~~
~~Die Gemarkungsfläche beträgt 2782,3 ha.~~
~~In Bitterfeld leben derzeit ca. 16.600 Einwohner.~~

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

Die Stadt 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. Damit betrug die Bevölkerungsdichte ca. 527 EW/km².

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld und nimmt einen Flächenanteil von ca. 6 % des Landkreises ein. In der Stadt leben über 26 % der Einwohner des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Dieser entstand ebenfalls zum 01.07.2007 im Zuge der Kreisgebietsreform in Sachsen-Anhalt durch Fusion der Landkreise Bitterfeld, Köthen und von Teilen des Landkreises Anhalt-Zerbst.

Die Wohn- und Lebensverhältnisse sind städtisch und seit Jahrzehnten durch Industrieansiedlung und Bergbau geprägt.

Heute stehen der Restrukturierung weiter Areale und der umfangreichen Neuansiedlung bedeutender Industrieunternehmen sowie dem im Rahmen der Rekultivierung von Bergbauflächen vorhandenen hohen Freizeit- und Erholungspotential Rückbaumaßnahmen bedingt durch gravierende Bevölkerungsverluste in den letzten Jahren gegenüber.

Durch Bitterfeld verlaufen die Bundesstraßen B 100, B 183 und B 184.
~~Bitterfeld ist über die Autobahnanschlüsse „Wolfen“ und „Zörbig/Bitterfeld“ der Autobahn A 9 Berlin-München zu erreichen.~~

Anschlüsse an die Autobahn A 9 (bzw. Europastraße E 51) bestehen
- über die B 100 mit der Anschlussstelle Nr. 13 bei Brehna
- über die B 183 mit der Anschlussstelle Nr. 12 „Bitterfeld/Wolfen“ und
- über die B 184 mit der Anschlussstelle Nr. 11 „Dessau-Süd“.

Durch die Ortslage von Bitterfeld-Wolfen verläuft u.a. die Strecke Dessau/Magdeburg - Leipzig/Halle bzw. Berlin - Leipzig/Halle der Deutschen Bahn AG.

2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

2.1 Planungsziele

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:
1. Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1, Abs. 3 BauGB und damit insbesondere die Regelung für
- die Überbaubarkeit der Grundstücke,
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- die Erschließung.

2. Sanierung und Reaktivierung des vorhandenen Industriegeländes unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen

3. Erhöhung der Investitions- und Entwicklungssicherheit

4. Sicherung des Primates der Innenentwicklung gegenüber Flächenerweiterung

5. Arbeitsplatzerhaltung und Arbeitsplatzschaffung

6. Erhöhung der Standortqualität und Verbesserung von Standortfaktoren

7. Aus- und Neubau der Infrastruktur

8. Eingliederung des Gebäudebestandes

2.2 Planungsanlass

Das Plangebiet mit einer Größe von 18,04 ha befindet sich im derzeit nicht geschlossenen Areal D der P-D ChemieParkes Bitterfeld Wolfen GmbH westlich der Ortslage Bitterfeld.

Der P-D ChemiePark ist ein bedeutsamer Standort der chemischen Industrie in Deutschland.

Am Standort befanden sich seit vielen Jahrzehnten Chemieansiedlungen.

Bis zu den politischen und damit verbunden, auch tiefgreifenden wirtschaftlichen Veränderungen gehörte das heutige Areal D mit zum VEB Chemiekombinat Bitterfeld.

Bedingt durch den großflächigen Rückbau der jahrzehntealten, nicht mehr sanierungsfähigen Industrieanlagen im Plangebiet, sowie der Absicht, bestehende sanierungsfähige Industriebetriebe zu erhalten, neue Industriebetriebe anzusiedeln und damit verbunden, umfangreiche infrastrukturelle Maßnahmen durchzuführen, macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung getroffen.

Damit wird die Planungs- und Investitionssicherheit für den P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH sowie vorhandene und zukünftige Investoren geschaffen.

2.3 Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 05/00 „Areal D/I ChemiePark Bitterfeld-Wolfen liegt nördlich der Zörbiger Straße im Chemieparkgelände. Die darin befindlichen Teilflächen 4 und 5 sind für eine Industrie- und Gewerbenutzung (GI) festgesetzt und besitzen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

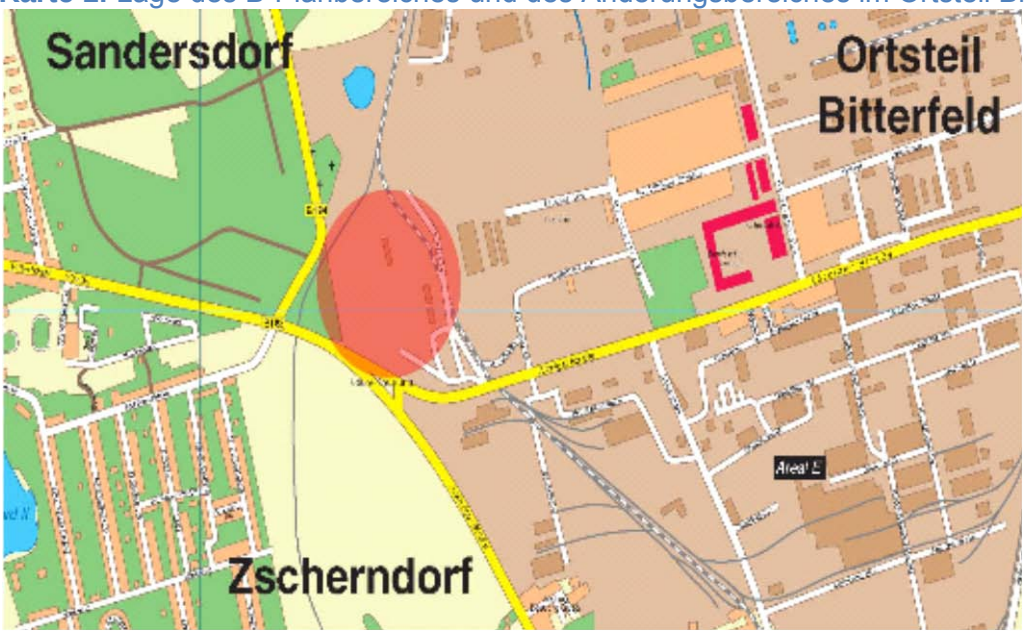
Die o.g. Flächen sollen zur Demontage und Lagerung und Aufarbeitung von zum Wiederverkauf vorgesehenen Anlagen und Ausrüstungen dienen. Dem derzeitigen Eigentümer liegt ein entsprechendes Kaufangebot eines international agierenden Unternehmens vor, welches bereits seit Jahren am Standort tätig ist und nunmehr eine Erweiterungsfläche benötigt.

Mit der bisherigen GRZ von 0,4 ist nur eine geringe Flächennutzung möglich. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Fläche zu erreichen wurde vom Eigentümer die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,8 beantragt. Eine Beeinträchtigung sensibler Nutzungen, wie z.B. Wohnen ist aufgrund der großen Entfernung nicht zu erwarten

Die bisherige Festsetzung von GRZ 0,4 wird in der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan nicht weiter erläutert und rührt möglicherweise aus der historischen Nutzung als Werksgärtnerei.
Durch die vorgesehene vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß §13 Abs.2 Nr. 1 BauG wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den§§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß §13 Abs.3 BauGB wird weiterhin von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welch Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB abgesehen, §4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Karte 1: Lage des B-Planbereiches und des Änderungsbereiches im Ortsteil Bitterfeld



Kartengrundlage: Stadtplan von Bitterfeld 1

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

~~Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung (auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt) werden für den Planungsbereich durch das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau definiert.~~
~~Hier ist Bitterfeld in Verbindung mit Wolfen als Mittelzentrum mit Teilfunktion als Oberzentrum ausgewiesen.~~

Übergeordnete Planungen sind im Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt sowie im Regionalplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg definiert.

Der Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt wurde seit dem Inkrafttreten des ursprünglichen Bebauungsplanes überarbeitet. Der Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) wurde am 14.12.2010 beschlossen und ist am 13.03.2011 in Kraft getreten.

Gemäß der Überleitungsvorschrift in § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP ST 2010) gelten die Regionalen Entwicklungspläne für die Planungsregionen fort, soweit sie den in der Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Gemäß LEP ST 2010, Z 37, ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum festgelegt. Daher ist die Festlegung zur Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums lt. REP A-B-W nicht mehr anzuwenden.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006) finden sich für den Planungsraum folgende Vorgaben:

Ziel 5.2.2 Bitterfeld-Wolfen ist Mittelzentrum

Ziel 5.4.1.1 Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren ist Bitterfeld-Wolfen.

4. ÖRTLICHE PLANUNGEN

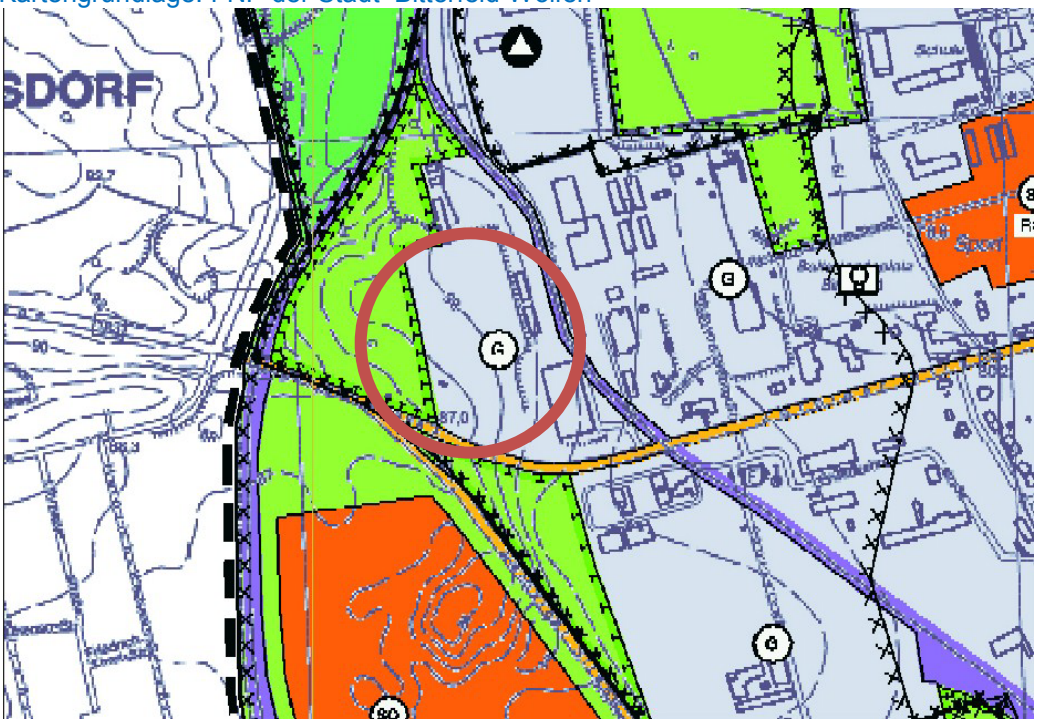
4.1 Flächennutzungsplan

~~Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld liegt als Vorentwurf, Stand Mai 2002, vor.~~
~~Der Bebauungsplan wird als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Der Inhalt des Bebauungsplanes wird jedoch dem Inhalt des Flächennutzungsplanentwurfes nicht widersprechen.~~

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Stadt Bitterfeld ist seit 2006 rechtskräftig. Der Flächennutzungsplan für die seit 2007 bestehende Stadt Bitterfeld-Wolfen befindet sich in Aufstellung. Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat am 16.11.2011 den Feststellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan gefasst. Der FNP liegt zurzeit beim Landesverwaltungsamt als Genehmigungsbehörde vor.

Von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes sind lediglich die Baugebiete GI 4 und GI 5 betroffen. Im Entwurf des Flächennutzungsplanens ist dieser Bereich als „vorhandene Gewerbefläche“ dargestellt. (Stand 16.11.2011)

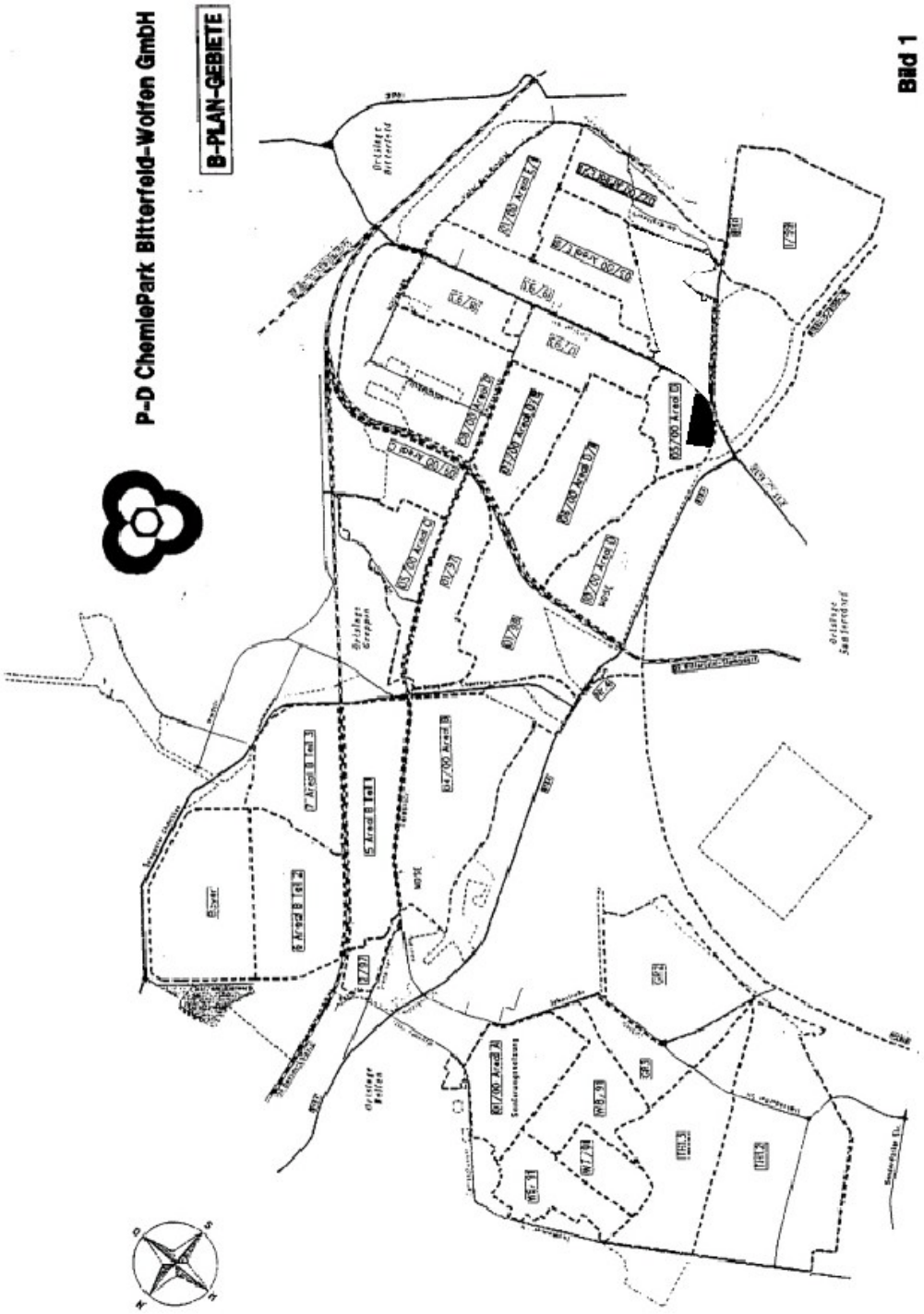
Karte 2: Ausschnitt aus dem FNP des B-Planbereiches und des Änderungsbereiches im Ortsteil Bitterfeld
Kartengrundlage: FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen



4.2 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 05/00 „Areal D/I“ steht im räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit den B-Plänen Nr. 06/00 „Areal D/II“ und B-Plan 17/93 der Stadt Bitterfeld. Beide Pläne sind rechtskräftig.

Im funktionellen Zusammenhang steht der B-Plan weiterhin mit allen Bebauungsplänen des P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen (siehe folgende Grafik)



Grafik 1 B-Plangebiete

5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aus dem Übersichtsplan M 1:10.000 und aus der Planzeichnung (Teil A) M 1:1.000 ersichtlich.

Das Plangebiet umfasst zum Zeitpunkt der Planaufstellung (2000 bis 2004) folgende Flurstücke:
Gemarkung Bitterfeld
Flur 47
Flurstücke 8/9, 8/22, 8/40, 8/41, 8/42, 8/43, 8/44, 8/46, 35, 84, 88, 89, 90, 94, 100, 102, 103, 116, 117

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Flurgrenze der Flurstücke 100, 88, 89, 103, 8/23. teilweise 117
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 35, 84, und 100
- im Süden durch die Bundesstr. 183 (Zörbiger Str.)
- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 8/23, 117, 116, 103 und 8/46

Der Bereich, der von der 1. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes betroffen ist, liegt im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes, wo er an die Zörbiger Str. und die südwestliche Grenze des Flurstückes Flur 47 Nr. 197 grenzt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst vollständig das Flurstück 197 in der Flur 47 in der Gemarkung Bitterfeld.

5.2 Höhenlage, Geländeverhältnisse, Untergrundverhältnisse

Bei dem Bebauungsplangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine ebene Fläche, ca. 86 - 87 m über NN.
Im Planungsbereich oder unmittelbar angrenzend wurden folgende Bergwerke/Abbaustellen /Bergwerksanlagen bis 1935 betrieben:

- Grube „Marie“
- Grube „Louise“
- Bodenschatz: Braunkohle

Die ausgekohlten Tagebaue wurden mit Abraum aus dem Braunkohlendeckgebirge und ab gesiebten Kohleresten verkippt.

5.3 Vorhandene Bebauung, Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich teilweise in Privateigentum und teilweise im Eigentum der P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH.

Das Gelände war zum Teil bebaut mit Industriebauten des ehemaligen Chemiekombinates Bitterfeld, die im Wesentlichen als Werkstätten und Lagergebäude genutzt wurden. Ein Teil wird nach Sanierung noch heute in gleicher Weise genutzt. Auf einem größeren Teil des Plangebietes befand sich die Werksgärtnerei, die abgerissen wurde, auf diese Fläche bezieht sich die hier dargestellte B-Plan Änderung.

5.4 Altlasten

Die Einschätzung der Altlastensituation wurde auf Basis der im P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH, Bereich Altlasten/Umwelt vorliegenden Unterlagen vorgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden diese Aussagen durch die Stellungnahmen der zuständigen Behörden und Ämter, Landesamt für Altlastenfreistellung und Regierungspräsidium Dessau vervollständigt.

Der im Bebauungsplan eingegrenzte Teil des ehemaligen Werksgeländes der Chemie AG wurde seit ca. 1941 für Werkstätten, Lager, gärtnerische Produktion sowie Kühltürme genutzt.

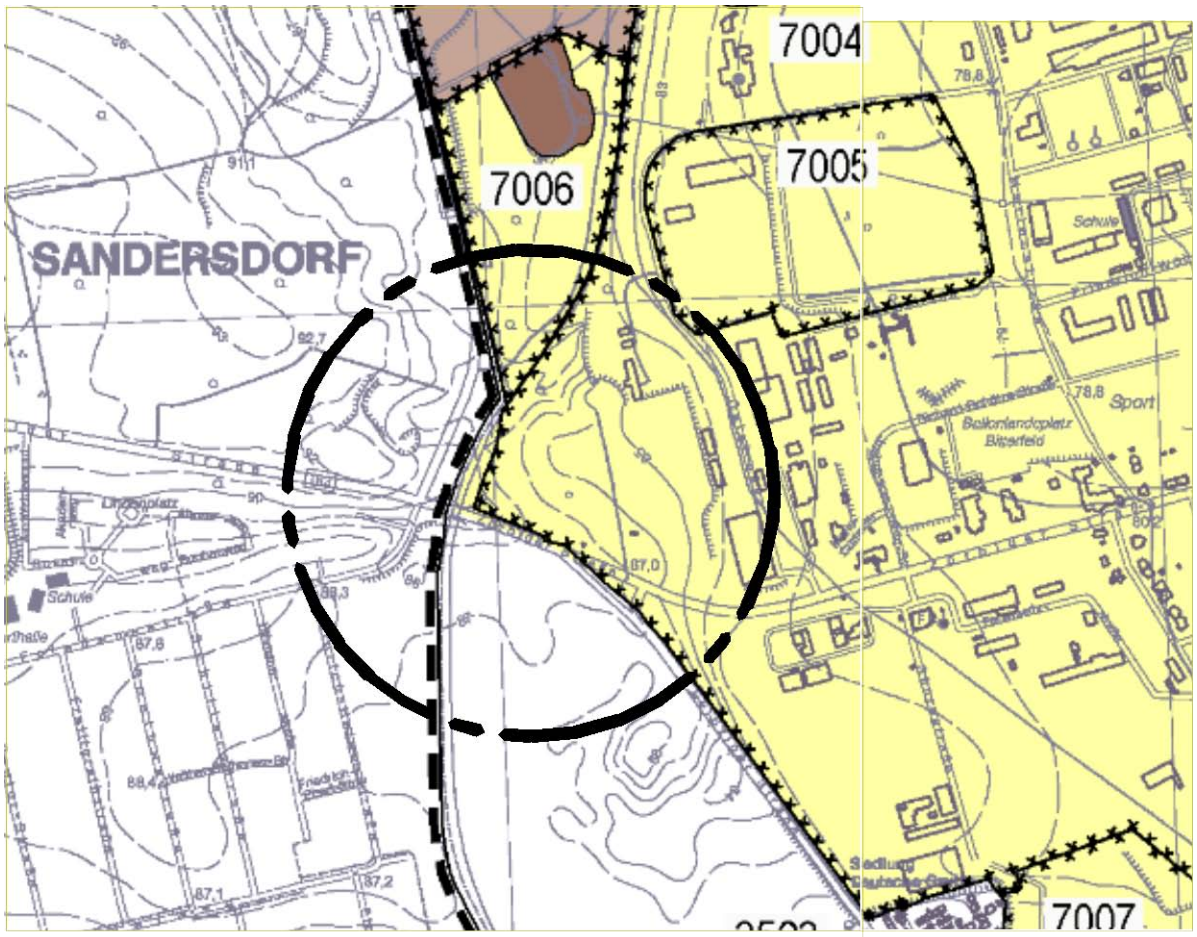
Schwerpunkte waren:
Westlicher Bereich: Gärtnerei,
Mittlerer Bereich: Lagerflächen und Lagergebäude
Östlicher Bereich: Werkstätten

Der Kontaminationszustand des Bodens und des Grundwassers wurde im Rahmen des Pilotprojektes Bitterfeld Wolfen (ÖGP) untersucht.
Relevante Teilfläche des ÖGP ist die Teilfläche 25-Werksgärtnerei und Sportstätte.

Auf der Teilfläche 25 sind Bodenkontaminationen durch Pestizide und deren Kongenere in Folge des Betriebes der ehem. Werksgärtnerei möglich. Davon ausgehende Gefahren sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Geringfügige großflächige Belastungen mit Organochlorpestiziden, die jedoch nach Aussagen desKE des ÖGP Bitterfeld/Wolfen nicht gefahrenrelevant sind und nur einen kontaminationsbedingten Mehraufwand darstellen, sind im Bearbeitungsgebiet vorhanden. Laut den Recherchen für das TSK Boden besteht offensichtlich auch ein lokal begrenzter Verdacht auf Dioxin-/Furan-Belastungen. Die dazu notwendigen Untersuchungen sind im Zusammenhang mit der Teilflächenentwicklung vorgesehen.

Bei Abbruch- und Aushubarbeiten wird eine begleitende Beprobung und begleitende Analytik durchgeführt. Dabei wird belastetes Material entsorgt bzw. Material bis Z2 (Zuordnungswert Kontamination) in Abstimmung mit dem Umweltamt und Landesamt für Altlastenfreistellung (LAF) wieder eingebaut. Für im ÖGP ermittelte Gefährdungsbereiche werden Gefahrenabwehrmaßnahmen über das ÖGP vorbereitet und finanziert. Bei Feststellung von Gefährdungen im Sinne der Altlastenfreistellung wird die Beseitigung dieser Gefährdungen durch das LAF bei entsprechender Antragstellung finanziert.



Karte 3 Altlastenverdachtsflächen (Ausschnitt Umweltbericht zum FNP)

6. FLÄCHENBILANZ

Gewerbefläche	:	36.819 m²
Industriefläche	:	71.543 m²
Verkehrsfläche	:	2.675 m²
Bahntrasse	:	11.699 m²
Grünflächen	:	57.718 m²
Gesamtfläche	:	180.454 m²

7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Im Vorfeld der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes wurde mit Vertretern des Landratsamtes, des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/Wittenberg sowie Vertretern der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH Einvernehmen erzielt, auf zur Konfliktbewältigung der Nachbarschaft von Industriegebieten und Wohngebieten Festsetzungen anhand des Abstandserlasses von Sachsen-Anhalt zu verzichten und das „Schalenmodell“ anzuwenden.

Bereits im Jahre 1997 wurde mit den o.g. Ämtern, Kommunen und Vertretern der Industrie dieses Modell zur Konfliktbewältigung erarbeitet, das von den genehmigungsrechtlichen Maßgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und dessen Verordnungen ausgeht (4. BImSchV /12. BImSchV[2]).

2 Anmerkung: zwischenzeitlich wurden beide Verordnungen neu bekannt gemacht und nach ihrer Neu-bekanntmachung geändert. Die 4. BImSchV wurde neugefasst durch Bekanntmachung am 14.03.1997 (BGBl. I S. 504) und zuletzt geändert am 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643). Die 12. BImSchV wurde neuge-

fasst durch Bekanntmachung am 05.06.2005 (BGBl. I S. 1598) und zuletzt geändert am 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643). Zum Zeitpunkt der B-Planerstellung galten die Verordnungen in der jeweils im nach-folgenden Text genannten Fassung.

Nach diesem Schalenmodell werden ausgehend von der Grenze der vorhandenen Wohnbebauung (bzw. ähnlicher Nutzungssensibilität) drei 100 m-Zonen zum Chemie Park hin definiert.

Das Plangebiet 05/00 Areal D/I befindet sich in einem solchen Abstand zu den beschriebenen Gebieten, dass die Anwendung des Schalenmodells nicht vorgenommen werden musste.

Es wird deshalb Industriegebiet ohne Einschränkungen gemäß Schalenmodell und im östlichen Teil des Plangebietes Gewerbegebiet festgelegt.
Der derzeit nicht bebaute westliche Teil des Plangebietes wird weiterhin als Grünfläche ausgewiesen.

Die Bauflächen im östlichen Plangebiet gehen in die im Bebauungsplan 17/93 sowie 06/00 Areal D/II festgesetzten Bauflächen unmittelbar über.

8. VERKEHRSKONZEPT

8.1 Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Zörbiger Straße aus über die Marie-Curie-Str., die über eine Schrankenanlage die Gleise der RegioBahn Bitterfeld kreuzt und parallel zur Zörbiger Str. bis zum Baufeld GI 3 verlängert wird.Die Zufahrt zur Marie-Curie-Str. erfolgt von der Justus-von-Liebig-Str, in unmittelbarer Nähe des Abzweiges von der Zörbiger Str. (B183).

Die weitere Erreichbarkeit der einzelnen Baugebiete erfolgt über Grundstückszufahrten, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Dies betrifft insbesondere die sogenannte „Gronemeierzufahrt“, die als Bestandteil bestehen bleibt und die Zufahrt für die Betriebe UPE, Aswork und Gronemeier sowie für die spätere Ansiedlung der Gebiete GI1-GI4 (ehemalige Werksgärtnerei) darstellt.

Der Querschnitt der inneren Erschließungsstraßen sowie die Wendeanlagen wurden entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 dimensioniert.

8.2 Gleisanlagen

Im Plangebiet befinden sich umfangreiche Gleisanlagen der Regiobahn Bitterfeld GmbH. Die Gleise verlaufen vom Areal D bis zum Plangebiet des B-Plan 02/00 "Areal E/II".

9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

9.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Eine Gliederung nach dem „Schalenmodell“, das bei den meisten Bebauungsplänen im P-D Chemiepark Bitterfeld-Wolfen angewendet wurde, ist bei dem B-Plan 05/00 „Areal D/I“ aufgrund der Entfernung zu Wohngebieten bzw. ähnlicher Nutzungssensibilität nicht vorgenommen worden.

Bei den ausgewiesenen Baugebieten handelt es sich um
- Gewerbegebiete gem. § 8 Baunutzungsverordnung und
- Industriegebiete gem. § 9 Baunutzungsverordnung.

Zulässig sind im Gewerbegebiet:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstelle

Zulässig sind im Industriegebiet:
- Gewerbebetriebe aller Art,
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstelle

Schallschutztechnische Festsetzungen:

In folgenden GE- und GI-Gebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Schallemissionen die folgenden flächen bezogenen Schallleistungspegel (FSP) am Tage (6-22 Uhr) und in der Nacht (22 bis 6 Uhr) überschreiten:

FSP Tag: ≤ 65,0 dB(A)/m²: Gebiet GI 1, GI 4, GI 5
FSP Nacht: ≤ 57,5 dB(A)/m²: Gebiet GI 5
FSP Nacht: ≤ 60,0 dB(A)/m²: Gebiet GI 1

In den übrigen Gebieten gelten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm.

Bei Antragstellung von lärmrelevanten Anlagen sind u.U. weitere Prüfungen im baurechtlichen- oder BIMSchG-Genehmigungsverfahren notwendig, in denen auch alle real existierenden Zusatzpegelminderungen zur Einhaltung des Immissionskontingentes eingereicht werden können.

Fremdkörperfestsetzungen:

1. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, die sonst nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

2. Ausnahmsweise können bauliche und sonstige Anlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären, zugelassen werden, wenn sichergestellt wird, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Gefahren auftreten, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren oder erhebliche Belästigungen für die

Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Hierfür ist grundsätzlich eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Geruchsfestsetzungen:
Im Rahmen der Standortumweltverträglichkeitsuntersuchungen, einschl. Fachgutachten Luftschadstoffe und Gerüche wurden die Geruchsimmissionsvorbelastungen ermittelt. Diese Vorbelastungen liegen diesem Gebiet unter der Irrelevanzgrenze (2% der Jahresgeruchsstunden). Nach GIRL3 soll in Wohngebieten ein Immissionsrichtwert von 10 % eingehalten werden.
Unzulässig ist die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen, deren Geruchsemissionen nicht den Anforderungen der Geruchsimmisons-Richtlinie (GIRL) i.d.F. des LAI vom 13.05.1998 entsprechen.

Festsetzungen zum Handel

In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V m § 1 Abs 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereiches – mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche – eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90 % als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten. Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Abweichend von der Festsetzung sind Verkaufseinrichtungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmittel (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 (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	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. 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. 47.43.1), 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 (WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Heimtextilien,	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (WZ-Nr.

Haushaltsgegenstände	47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (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, ohne Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

9.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Ausweisung der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl.

Durch die Ausweisung der Baumassenzahl wird den Bedingungen unterschiedlichster Bauwerke und Anlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten besser Rechnung getragen.

GE1-GE2 :	Grundflächenzahl:	0,8
	Baumassenzahl:	10,0
GI 3, GI 6:	Grundflächenzahl:	0,8
	Baumassenzahl:	10,0
GI 4, GI 5:	Grundflächenzahl:	0,8
	Baumassenzahl:	8,0

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird keine besondere Bauweise festgesetzt. Hiermit wird den unterschiedlichsten Anforderungen an die Bebauung Rechnung getragen.

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Auf eine Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um den unterschiedlichen Ansprüchen der Ansiedler an die Grundstücksaufteilung gerecht zu werden und größtmögliche Variabilität zu erreichen.

10. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/00 „Areal D/I“ wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt.

Gemäß § 2a BauGB ist in die Planbegründung für den Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen.

Dieser übernimmt die Funktion der Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Das Änderungsverfahren wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Daher wird im Rahmen des Änderungsverfahrens kein neuer Umweltbericht angefertigt. Der Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan behält weiterhin seine Gültigkeit.

Durch die vorliegende vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes sind Eingriffstatbestände, wie sie im §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG dargestellt sind, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten oder unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können"
nicht zu erwarten.

Durch die Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,4 auf 0,8 wird in den Baugebieten GI 4 und GI 5 die mögliche Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, von vorher ca. 37.000*0,4 = 14.800 m² auf nun ca. 37.000*0,8 = 29.600 m² vergrößert.

Der Kontaminationszustand des Bodens und des Grundwassers wurde im Rahmen des Pilotprojektes Bitterfeld Wolfen (ÖGP) untersucht. Auf der relevanten Teilfläche 25 (Werksgärtnerei und Sportstätte) des ÖGP sind Bodenkontaminationen durch Pestizide und deren Kongenere in Folge des Betriebes der ehem. Werksgärtnerei möglich.

Bereits im rechtskräftigen B-Plan werden die betroffenen Flächen GI 4 und GI 5 baulich überprägt, was bereits ein weitestgehendene Funktionseinschränkung im Naturhaushalt bedeutet. Vor dem Hintergrund der wahrscheinliche Bodenkontaminationen wird daher die Erhöhung der GRZ als geringfügig i. S. d. Unerheblichkeit betrachtet.

Negative Landschaftsbildwirkungen sind nicht zu erwarten, ebenso sind keine Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, das lokale Mikroklima oder den Wasserhaushalt zu erwarten.

11. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

11.1 Bodenordnung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich teilweise in Privateigentum der Ansiedler, teilweise in Eigentum der P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH.

11.2 Erschließung

Die vorhandenen überalterten zentralen Infrastruktursysteme im Plangebiet entsprechen nicht dem Stand der Technik, den jetzigen Ver- und Entsorgungsaufgaben und hinsichtlich ihrer Trassierung nicht den erforderlichen Ansiedlungsbedingungen sowie einer wirtschaftlichen Betriebsführung. Die Infrastruktursysteme werden in zentralen Versorgungskorridoren, die sich im wesentlichen an den Straßentrassen und der Flächenstrukturierung orientieren, neu verlegt, angeordnet und den heutigen und zukünftigen Bedingungen angepasst.

11.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH über das eigene Netz.
Die Einspeisung des Trinkwassers erfolgt über die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH an den Abgabestationen Jeßnitz, Thalheim, Sandersdorf und Wachtendorf.

11.2.2 Brauchwasserversorgung

Die Versorgung mit Brauchwasser zur Nutzung für Löschwasser, Kühlwasser und Produktionswasser wird durch die P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH über das flächendeckende Brauchwassernetz gewährleistet.

Das Brauchwasser wird durch die Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz an den Übergabestationen Wachtendorf, Jeßnitz, Thalheim und Sandersdorf eingespeist.

Durch das Brauchwassernetz wird auch die Löschwasserversorgung abgesichert. Hierzu werden Hydranten mit einer Leistung von 96 m3/h an das Brauchwassernetz angeschlossen. Das Netz ist so ausgelegt, dass im Brandfall 2 Hydranten volle Leistung bringen können.

11.2.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung wird durch die P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Reinabwassers erfolgt im Trennsystem.

Industrielles und sanitäres Abwasser werden gemischt über Freispiegel-, Druck- bzw. Vakuumleitungen dem Gemeinschaftsklärwerk zugeführt. Das sanitäre Abwasser wird bei den einzelnen Einleitern vorgeklärt.

Das Reinabwasser wird durch den Reinabwasserkanal dem Landgraben zugeführt.

11.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Plangebiet wird durch die envia infra GmbH gewährleistet.

11.2.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung mit Erdgas im Plangebiet wird durch die envia infra GmbH gewährleistet.

11.2.6 Fernwärme

Die Fernwärmeversorgung im Plangebiet wird durch die envia infra GmbH gewährleistet.

11.3 Hinweise der Träger öffentlicher Belange, die bei der Durchführung des Bebauungsplanes zu beachten sind

Landesamt für Geologie und Bergbauwesen:

Im Planbereich wurden bis ca. 1935 die Braunkohletagebaue „Marie“ und „Louise“ betrieben. Die ausgekohlten Tagebaue wurden in der Regel mit Abraum aus dem Braunkohlendeckgebirge wieder verkippt. Verbliebene Restlöcher im Bereich der Chemiewerke in Bitterfeld wurden nach vorliegenden Kenntnissen zumindest teilweise zur Deponierung von Chemiereststoffen genutzt.

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen kann es zu weiteren Setzungen kommen. Im Bereich der überkippten Randböschungssysteme können Setzungen bei Belastung des Kippenbodens wegen der unterschiedlichen Mächtigkeit der verkippten Massen ungleichmäßig ablaufen.

Im Bereich von Restlochböschungen kann es bei Laständerungen auch zu Rutschungen kommen, wenn die Böschungen nicht der geplanten Nutzung entsprechend gesichert wurden.

Als Laständerung im diesem Sinn wirkt u.a. auch die Wassersättigung der Böden in-Folge des Grundwasserwiederanstieges bzw. der Restlochflutung.

Das Planungsgebiet liegt derzeit noch bis zur Reichweitengrenze der Tagebauent-wässerung im Grundwasserabsenkungstrichter der Tagebaue. Mit der Flutung der Restlöcher und der Aufgabe möglicher Zwangswasserhaltung kommt es zum Grund-wasserwiederanstieg. Ein Anstieg bis zur natürlichen Höhe ist absehbar. Im Bereich von Tieflagen des Terrains kann es zur Vernässung kommen.

Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist bei der Bebauung von Kippenflächen durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Dies gilt auch für einen Wege- und Straßenbau über verkippte Flächen. Zu beachten ist, dass bei der Erschließung derartiger Flächen langzeitstabile Systeme zur Oberflächenwasserfassung und -ableitung anzulegen sind, da die verkippten Böden sehr empfindlich auf Wassereintrag (Versickerung) reagieren und dann verstärkt zu Setzungen neigen.

Bei der Bebauung der verkippten Flächen ist der Möglichkeit der Setzungen bei Belastungen durch Baugrundgutachten und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Für Bauplanungen sollten unbedingt zur Oberkante der Restlochböschungen auf der Grundlage von bodenmechanischen Standsicherheitsnachweisen (Gutachten) eines Sachverständigen für Böschungen Bebauungsgrenzen festgelegt werden.

Die Einbeziehung von Restlochböschungen in eine Nutzung ist ansonsten nur dann zu planen, wenn für die entsprechende Nutzung zweifelsfrei die erforderliche Standsicherheit (öffentliche Sicherheit) gutachterlich nachgewiesen werden kann.

Für Haldenböschungen gelten diese Hinweise analog.

Telekom:
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, TNL Magdeburg, Postfach 2100,39096 Magdeburg, Ressort BBN 26/6.2, möglichst 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
Die Zugängigkeit zu den Anlagen der Deutschen Telekom AG im gesamten Planbereich muss erhalten bleiben, d.h. diese Anlagen dürfen nicht durch Bordsteine oder Betonrückenstützen überbaut werden. Kreuzende Anlagen müssen einen gesonderten Schutz (Betonummantelung) erhalten. Weitere spezielle Fragen zum Schutz der Anlagen sind zu richten an Abt. Planung, Tel.: 0345/771-8156.

Aufgestellt: Sandersdorf, im September 2003
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Norbert Behler + Partner
Straße der Neuen Zeit 34
06792 Sandersdorf
Tel.: 03493/809830
Fax.: 03493/809840

Änderungsverfahren betreut von:
Dipl.-Ing. R. Goedecke
Ingenieurbüro GOEDECKE
06749 Bitterfeld-Wolfen
Ahornweg 7
Tel. 03493 41635
(Stand: März 2012)