

STADT BITTERFELD-WOLFEN OT WOLFEN

B-Plan Nr. 06/91

"Areal A ChemiePark Bitterfeld - Wolfen"
4. vereinfachte Änderung

Entwurf

Datum April 2013

**Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen
Bebauungsplan Nr. 06/91
"Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen"
4. vereinfachte Änderung**

Auftraggeber:

Texplast GmbH
Andresenstraße 5

06766 Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen

Auftragnehmer:

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

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 14
Fax (03 45) 23 97 72 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.:

011-77

Bearbeitungsstand:

Entwurf in der vom Stadtrat beschlossenen Fassung

April 2013

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	5
3	Verfahren	6
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
4.1	Übergeordnete Planungen.....	7
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 4. Änderung	8
6	Planinhalte der Änderung	8
6.1	Allgemein.....	8
6.2	überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.3	Grünplanung.....	10
6.4	Verkehr	10
6.5	Technische Erschließung	11
6.6	Sonstige Hinweise	11
6.7	Flächenbilanz.....	11
7	Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens.....	11
8	Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich.....	11
Anlage 1	Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung	
Anlage 2	fortgeltende textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung	
Anlage 3	fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung	

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/91 der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Wolfen

Gebietsbezeichnung "Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen"

für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 06/91 innerhalb der Flur 18 der Gemarkung Wolfen, der wie folgt begrenzt wird:

im Norden: durch die Technikumstraße
im Osten: durch die Filmstraße
im Süden: durch die Andresenstraße
im Westen: durch die Kunstseidestraße

1 Rechtsgrundlagen

Die 4. vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 06/91 vom 02. Juni 1997 (1. Änderung vom 17. Oktober 2000, 2. Änderung vom 30. April 2001, 3. Änderung vom September 2002) entwickelt.

Mit der 3. Änderung erhielt der Plan die Bezeichnung „Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen“ und wurde erstmals für den gesamten Geltungsbereich digital erstellt. Die 3. Änderung wurde mit Bekanntmachung am 11. März 2003 rechtskräftig.

Wesentliches Ziel der 3. Änderung war für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung von nicht gegliederten Straßenkorridoren, die eine Umsetzung der Planungen des ChemieParkes Bitterfeld - Wolfen zur Neugestaltung der zentralen Infrastrukturtrassierung ermöglichte. Zeitgleich und inhaltlich abgestimmt erfolgte eine Anpassung der angrenzenden Bebauungspläne.

Bauflächen wurden von der Änderung nur insofern berührt, als Teilgebiete identischer Nutzungsart und -maß, die nicht mehr durch eine festgesetzte Verkehrsfläche getrennt waren, zusammengefasst wurden.

Mit der 4. Änderung soll nunmehr innerhalb einer Teilfläche, dem Teilgebiet 11, zwischen Technikumstraße, Filmstraße, Andresenstraße und Kunstseidestraße die überbaubare Fläche durch Verschiebung der Baugrenze zur Kunstseidestraße geringfügig erweitert und damit an ein geplantes Vorhaben der hier ansässigen Texplast GmbH angepasst werden.

Bei der 4. Änderung handelt es sich um eine *unselbständige Planänderung*, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt. Um die Übersichtlichkeit zu gewährleisten, soll im Änderungsverfahren nur das betroffene Teilgebiet einschließlich des unmittelbar angrenzenden Straßennetzes dargestellt werden.

Das Änderungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Entworfen und aufgestellt wird die 4. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB. Die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens für die 4. Änderung vom 17. April 2013
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 17. April 2013
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ...

Planungsrechtliche Situation betreffend den Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim der FNP neu aufgestellt.

Das Landesverwaltungsamt hat den FNP mit Verfügung vom 21.06.2012, Az.: 204-21101/ABI/015 genehmigt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt.

Sowohl der in Kraft getretene Ausgangsbauungsplan 06/91 als auch dessen vorliegende 4. Änderung entsprechen inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet des Bebauungsplanes W 6/91 gewerbliche Bauflächen dargestellt, lediglich im unmittelbaren Randbereich zur Ortslage erfolgt eine Kennzeichnung als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen.

Darstellungsform des Bebauungsplanes in der Fassung der 4. Änderung

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Grundlage ist ein Auszug aus der Grundkarte der Stadt (Stand 12/2012). Ebenso wurde der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) dargestellt. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Im Rahmen der 4. Änderung wird ausschließlich der Änderungsbereich dargestellt.

Ein erweiterter Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planzeichnung wird der Begründung zum besseren Verständnis als *Anlage 1* beigefügt. Für die textlichen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Zur Information werden sie jedoch ebenfalls erneut als *Anlage 2* zur Begründung aufgeführt. Als *Anlage 3* werden die unveränderten allgemeinen Hinweise der Planzeichnung des Ausgangsplans nachrichtlich dargestellt.

Insgesamt gilt die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung ausschließlich in Verbindung mit dem Ausgangsplan. Weiterhin wurde die Nutzungsschablone für das betroffene Teilgebiet übernommen und die Änderung entsprechend kenntlich gemacht.

Damit entspricht der Bereich der 4. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) der geänderten Fassung. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) gelten in der rechtskräftigen Fassung unverändert weiter.

In der Begründung zur 4. Änderung werden nur zu den geänderten Sachverhalten detaillierte Aussagen getroffen. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan bzw. dessen 1. bis 3. Änderung zu lesen.

Die Lage und Abgrenzung des Bereiches der 4. Änderung ist dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans 06/91 wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das trifft auf die vorliegende Änderung zu.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Änderung der Planung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den OT Bitterfeld, Wolfen, Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Zum 31. Dezember 2011 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.731 ha und 44.343 Einwohner (alle Angaben: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Stand 31.12.2011).

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) im Süden sowie
- die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes W 6/91 liegt in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Wolfen, im Bereich der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) am südwestlichen Ortsrand.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes 06/91 ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung für das gesamte Areal A, das sich ursprünglich auf drei Kommunen (neben Wolfen waren das Thalheim und Greppin) erstreckte. Dabei bildet der Bebauungsplan 06/91 den nördlichen Randbereich zur Thalheimer Straße.

Der Änderungsbereich umfasst das gesamte, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Teilgebiet 11 sowie die umgebenden Straßen.

Die Grenzen sind innerhalb der Gemarkung Wolfen wie folgt gebildet:

Im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 93 und 94 der Flur 17 und weiter in geradliniger Verbindung zur nordwestlichen Ecke des Flurstücks 2/49 der Flur 18 sowie an dessen nördlicher Grenze (Technikumstraße)

Im Osten: die östliche Grenze der Flurstücke 79 und 2/39 der Flur 18 (Filmstraße)

Im Süden: die südliche Grenze der Flurstücke 2/39 der Flur 18 sowie 92 der Flur 17 (Andresenstraße)

Im Westen: die westliche Grenze der Flurstücke 92, 91 und 93 (Kunstseidestraße)

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen damit die Flurstücke 2/1, 2/43, 53, 82 und 80 der Flur 18 im Eigentum der Texplast GmbH.

Die ebenfalls in den Änderungsbereich einbezogenen angrenzenden Straßen mit den Flurstücken 2/39, 2/44 (anteilig), 2/49 (anteilig) und 79 der Flur 18 sowie 91, 92, 93 und 94 (anteilig) der Flur 17 befinden sich im Besitz der P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH. Es ist beabsichtigt, diese in städtisches Eigentum zu übertragen und öffentlich zu widmen

3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 17. April 2013 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes 06/91 der damaligen Stadt Wolfen gefasst. Gleichzeitig wurde der Entwurf in der vorliegenden Fassung unter Ergänzung von Hinweisen des Ortschaftsrates Wolfen beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am ... ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt bekannt gemacht.

Da die Änderung im vereinfachten Verfahren geführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird die Auslegung mit dem vorliegenden Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt ebenfalls mit dem Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2617).

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04. Mai 1998 S. 255 ff., zul. geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466)). Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

Als Regionale Planungsgemeinschaft ist im LPIG die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg - zu der auch der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört - 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:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung. (Z 59)

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)“

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 vorliegende Planung wird neben den bereits aufgeführten von keinen weiteren übergeordneten Vorgaben des REP Anhalt berührt.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 4. Änderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes 06/91 wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Planes in einem Teilbereich an die zwischenzeitliche Entwicklung eines ansässigen Unternehmens anzupassen.

Für das Teilgebiet (TG) 11 des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit zur Anordnung von Hochbauten geringfügig erweitert werden.

Die Texplast GmbH ist seit 1992 im Plangebiet ansässig. Sie bereitet PET-Getränkeflaschen und Folien auf und stellt daraus Mahlgut und Regranulate her.

Durch den vorgesehenen Anbau soll die Inbetriebnahme einer dritten Waschlinie ermöglicht werden. Die dafür vorgesehene Fläche liegt derzeit außerhalb der für bauliche Anlagen überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Kapazitätserweiterung bedeutet für die Texplast GmbH einen notwendigen Schritt, der gestiegenen Nachfrage u. a. nach Mahlgut nachzukommen und eine gleichbleibend hohe Qualität zu sichern. Um den Anbau wie geplant errichten zu können, ist es notwendig, die Baugrenze zur Kunstseidestraße hin zu verschieben.

Die Abgrenzung der festgesetzten Flächen zueinander sowie Art und Maß der baulichen Nutzung werden ebenso wenig von der Änderung des Bebauungsplanes berührt wie die textlichen Festsetzungen.

Die Planung wird somit geringfügig an ein konkretes Vorhaben in einem Teilbereich angepasst. Sie dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen dient die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbauungsplan soll insgesamt mit seinen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Stadt sicher stellen, dass auch weiterhin die Forderungen hieraus eingehalten werden und nicht durch Erteilung von Befreiungen die Festsetzungen Stück für Stück aufgeweicht und erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

Der Änderungsbereich (Teilgebiet 11) des Bebauungsplanes Nr. 06/91 liegt zwischen den als Verkehrsfläche festgesetzten Werksstraßen Kunstseidestraße, Technikumstraße, Filmstraße und Andresenstraße. Die am Standort seit 1992 ansässige Texplast GmbH hat ihre Anlagen in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert und nutzt heute das gesamte Teilgebiet einschließlich angrenzender Quartiere.

Die gewerbliche Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan 06/91 für Neuansiedlungen bezüglich ihres Störgrades nach Abstandsklassen (Abstandserlass LSA) gegliedert. Für den Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet festgesetzt, angrenzende Bauflächen westlich der Kunstseidestraße bzw. südlich der Andresenstraße werden als eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** werden von der geplanten 4. Änderung nicht berührt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im rechtskräftigen Plan für den betrachteten Bereich durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer Oberkante baulicher Anlagen begrenzt.

Die festgesetzte GRZ schöpft mit 0,8 die Obergrenze aus. Die Höhe baulicher Anlagen wird zu der Kunstseidestraße und der Andresenstraße jeweils in einer Tiefe von 50 m auf 30 m begrenzt, für die übrigen Flächen gibt es keine Begrenzung.

Aufgrund des Heranrückens der Baugrenze an den Straßenraum wird mit der Änderung die Höhenbegrenzung von 30 m auf 20 m herabgesetzt.

Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen.

Um der gestiegenen Nachfrage nach PET Mahlgut gerecht zu werden, ist innerhalb der Texplast GmbH am Standort Wolfen eine Kapazitätserweiterung vorgesehen. Die geplante dritte Waschanlage ermöglicht eine direkte Weiterverarbeitung aussortierter bunter Flaschen. Dies erspart zusätzliche Transportwege und Lagerkapazitäten. Die aussortierten Flaschen müssen nicht mehr außerhalb der Gebäude zwischengelagert werden, was zudem die Emissionen einschränkt.

Die Planung des Unternehmens sieht zu diesem Zweck die Notwendigkeit der Bauflächenerweiterung vor. Die Fläche ist teils befestigt und teils unbefestigt mit Bäumen bepflanzt. Durch die Notwendigkeit der Einhaltung der Grundflächenzahl muss der Grundstückseigentümer bei neuen Baumaßnahmen an anderen Stellen entsiegeln.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich soll damit ausschließlich bezüglich der Anordnung ergänzender baulicher Anlagen (Baugrenze) in einem Teilbereich erfolgen. Die zulässige Art sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplanes unverändert bestehen.

6.2 überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der geplanten Anlage ist, wie beschrieben, eine geringfügige Erweiterung des Baufeldes im TG 11 Richtung Kunstseidestraße erforderlich.

Durch die Texplast GmbH wurde im Vorfeld eine alternative Einordnung der Waschstraße im Bestandsgebäude geprüft. Diese scheidet jedoch aufgrund bautechnischer und technologischer Probleme (mangelnde Tragfähigkeit sowie Zugänglichkeit) aus.

Die Baugrenze zur Kunstseidestraße wurde im Ausgangsbauungsplan Anfang der 1990er Jahre zunächst entlang der bestehenden Bebauung (Gebäude 286) und mit einem Versatz weiter Richtung Norden in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie geführt. Im nördlich anschließenden, auch heute noch weitgehend unbebauten, Quartier wurde innerhalb der 10 m breiten „Vor“fläche zudem ein Pflanzgebot eingeordnet. Westlich der Kunstseidestraße hat die Baugrenze durchgängig einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie. (*siehe dazu auch Anlage 2*)

Dabei wurden im ursprünglichen Bebauungsplan 06/91 Baugrenzen zunächst nur entlang der Haupteinzelstraßen (Kunstseidestraße, Andresenstraße und Filmstraße) festgesetzt.

Der Kunstseidestraße und der nördlich davon befindlichen Pforte kam zu diesem Zeitpunkt eine besondere Bedeutung zu. Heute wird die Zufahrt fast ausschließlich von der Texplast GmbH genutzt. Der Durchgangsverkehr aus Richtung Osten fährt über die Andresenstraße bis zur Röntgenstraße nach Westen bzw. über die Filmstraße Richtung Süden.

Mit der 3. Änderung und Überplanung des gesamten Areals im Jahr 2002 erfolgte eine gemarkungsübergreifende Vereinheitlichung der Baugrenzen. So wurde im Bebauungsplan W 6/91 eine Baugrenze zur untergeordneten Technikumstraße unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die bereits festgesetzten Baugrenzen blieben jedoch unverändert.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06/91 wird nunmehr die Baugrenze zur Kunstseidestraße im nördlichen Teil des TG 11 um ca. 7,5 m nach Westen verschoben und durchgängig im Abstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze (Zaun) festgesetzt. Somit befinden sich zwischen der neuen westlichen Baugrenze und der Einzäunung der Texplast GmbH 2,5 m Abstand, gefolgt von einer ca. 3,0 m breiten Grünfläche und einem Geh-/Radweg von ca. 2,5 m Breite. (Abstand Baugrenze-Straßenbegrenzungslinie = 8 m). Auswirkungen auf die vorhandene Verkehrsführung sind nicht erkennbar.

Die benachbarten Nutzungen werden durch die Verschiebung nicht beeinträchtigt. Die Kunstseidestraße hat weiterhin als Einfahrt in das Areal A eine große Bedeutung.

6.3 Grünplanung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden innerhalb des Änderungsbereiches grünordnerische Festsetzungen in textlicher Form getroffen.

Hinsichtlich der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird für alle Teilgebiete geregelt, dass pro angefangene 500 m² überbauter Fläche zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen sind.

Die Umsetzung ist nicht an einen bestimmten Bereich gebunden und wird daher von der Änderung nicht berührt.

6.4 Verkehr

Der Änderungsbereich ist in das Verkehrsnetz des Areals A des P-D ChemieParks eingebunden.

Dieses 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 hauptsächlich über die Andresenstraße und weiter die Röntgenstraße an die Thalheimer- und die Damaschkestraße. Die Kunstseidestraße spielt nur noch für die unmittelbar angrenzenden Unternehmen eine Rolle.

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

Im Bebauungsplan 06/91 wurden mit der 3. Änderung nur noch die gesamten zur Verfügung stehenden Straßenkorridore einschließlich Bankett und Versorgungskorridor als Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Andresenstraße hat der Korridor eine Breite von 16 m - bei 6,50 Fahrbahn wurde ein einseitiger begleitender Geh-/Radweg sowie ein beidseitiger Grünstreifen eingeordnet, einseitig als Leitungskorridor.

Die verkehrstechnische Erschließung ist von den Änderungen nicht betroffen. Die Erweiterung der baulichen Anlage hat auf das angrenzende Straßennetz keine Auswirkungen. Die Hauptzufahrten zum Grundstück befinden sich an der Technikumstraße.

6.5 Technische Erschließung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Standortes ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine Änderungen.

Das Leitungsnetz wurde innerhalb der Straßenkorridore neu verlegt. Ehemals auf dem Grundstück befindliche Leitungen wurden außer Betrieb genommen.

6.6 Sonstige Hinweise

In der Anlage zur 4. Änderung wurden die im Ausgangsbauungsplan auf der Planzeichnung gegebenen Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen und den Grünausgleich übernommen (*siehe Anlage 3*).

6.7 Flächenbilanz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes innerhalb des Teilgebietes 11 ergibt sich keine Änderung der Flächendarstellung.

7 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens

Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren zur Neuordnung von Grundstücken) werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet, ebenso keine Vorkaufsrechte.

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht. Die Planungskosten im Rahmen der 4. Änderung werden durch den Vorhabenträger übernommen. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht.

8 Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich

Die Grundzüge der Planung werden von der 4. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich nicht berührt.

Es werden keine Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Hinsichtlich der Abgrenzung von Bauflächen sowie der zulässigen Nutzungsart und -maß innerhalb des betrachteten Teilgebietes ergeben sich keine Änderungen.

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 06/91 und die insgesamt für den Standort erfolgte Bilanzierung verwiesen. Darin wurde die Ausgleichsproblematik abschließend geregelt.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 4. Änderung der rechtskräftigen Planung in einem Teilbereich nicht zu erwarten.

Mit der Erweiterung des Baufensters wird die bebaubare Fläche nicht erhöht, sondern nur in ihrer Lage angepasst. Die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Breite des Straßenraumes wird auch künftig eingehalten. Durch die bereits im rechtskräftigen Plan anteilig vorgezogene Baugrenze und das nördlich des Änderungsbereiches anschließende Pflanzgebot ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen.

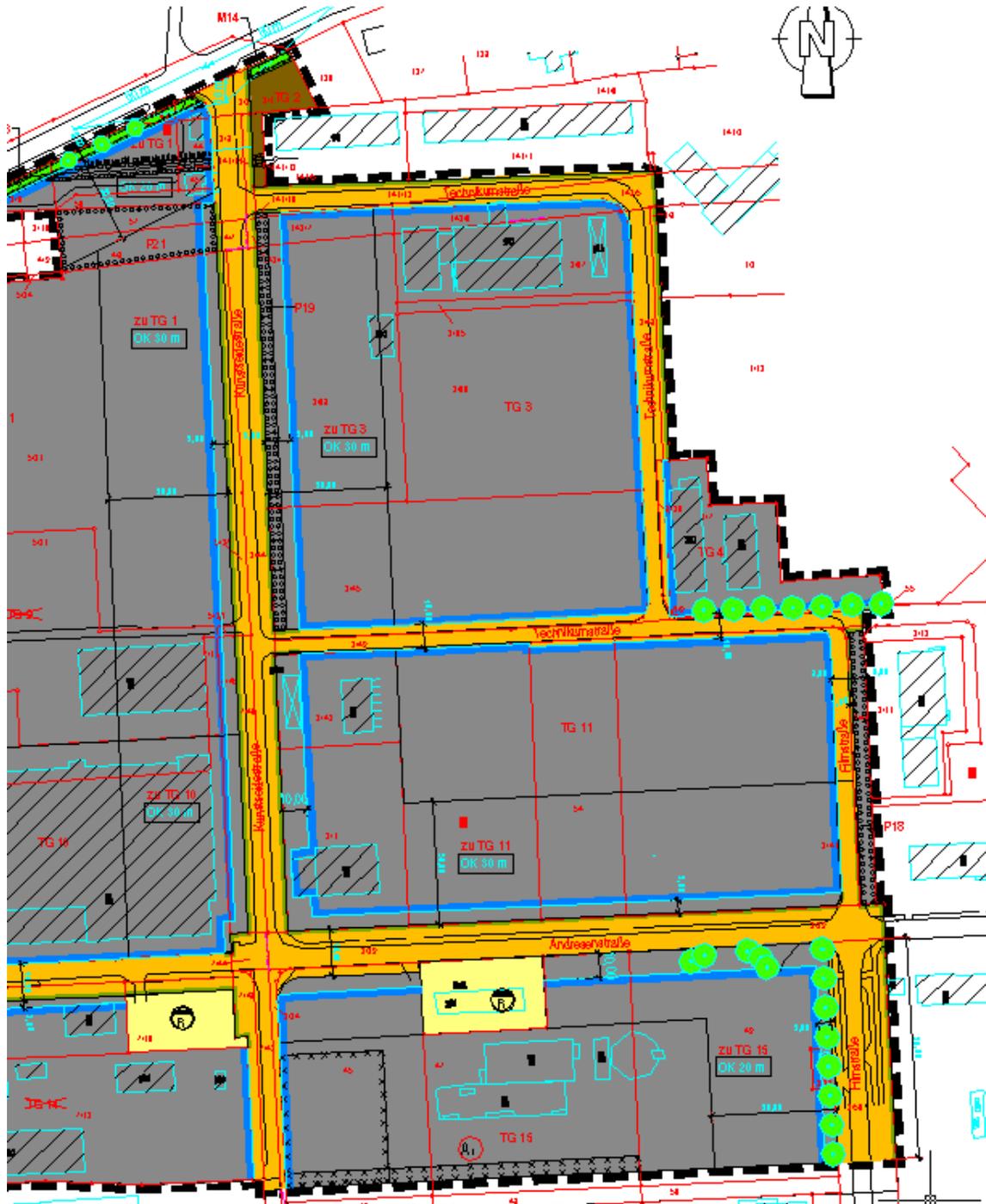
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben der übergeordneten Planung für die Region und speziell den Standort Bitterfeld-Wolfen. Es wird eine kontinuierliche Entwicklung für das bereits ansässige Unternehmen gesichert.

Mit der Nutzung von Altstandorten wird der Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ gestoppt und der Ansiedlungsdruck von unbebauten Außenbereichen genommen. Im Ergebnis können ökologisch wertvolle Freiräume erhalten werden.

Den Belangen der Wirtschaft wird auch im Rahmen der 4. Änderung ein den Gegebenheiten und den landesplanerischen Vorgaben entsprechendes Gewicht eingeräumt. Dem Anspruch, der sich aus der Ausweisung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen ergibt, wird entsprochen.

Mit der unter Pkt. 6 erläuterten Anpassung der Grundstücksnutzung wird eine angemessene wirtschaftliche Nutzbarkeit des Standortes angestrebt, die dem ansässigen Unternehmen auch künftig den erforderlichen Handlungsspielraum gewährleistet. Damit sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und von weiterem Wirtschaftsaufkommen verbunden.

Anlage 1



Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 2 fortgeltende textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung (in der Fassung der 3. Änderung)

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.
- 1.2 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO -Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.3 In den GE-Teilgebieten TG 1, TG 3, TG 5 und TG 6 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.4 Im GE-Teilgebiet TG 4 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.5 In dem GE-Teilgebieten TG 11 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.6 In allen Gle-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.
- 1.7 In allen Gle-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.8 Zu den zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß §§ 8 und 9 BauNVO gehören auch Versorgungsbetriebe und -einrichtungen, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe und ihres Charakters der Versorgung der innerhalb des Industrie- und Gewerbeparkes Beschäftigten und deren Besuchern dienen.
- 1.9 In den GI_e - Teilgebieten TG 7 und TG 8 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.10 In den GI_e - Teilgebieten TG 10, und TG 12 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 1.11 In den GI_e - Teilgebieten TG 13 und TG 14 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis IV

der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.

- 1.12 Abweichend davon können in allen GE- und GI_e - Teilgebieten Betriebe und Anlagen des nächstgrößeren Abstandes in der Abstandsliste ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.13 Im MK-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude nicht zulässig.
- 1.14 Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.15 Stellplätze nach § 52 Abs. 1 BauO LSA sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück einzuordnen.

2.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig.

Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltener Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

3.0 Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.2 Grundstückszufahrten

Für jedes Grundstück sind maximal eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

In Ausnahmefällen ist eine zweite Zufahrt als Notzufahrt (z. B. Feuerwehr) möglich.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a+b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind wie folgt auszuführen:

- entlang der Filmstraße
Tilia cordata - Winterlinde

- entlang der Vistrastraße
Acer campestre - Feldahorn

(alle Bäume H., 3 x v., m. B., StU = 16 - 18 cm)

Ein Abstand von 12 m zwischen den Baumstandorten darf nicht überschritten werden.

4.2 Pro Grundstück sind je angefangene 500 m² überbauter Fläche zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen:

Platanus x acerifolia	-	Platane
Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus grus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus x lavalleyi	-	Apfeldorn

Pyrus pyraister	-	Holzbirne
Pyrus salicifolia	-	Weidenblättrige Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata "Greenspire"	-	Stadtlinde
Sorbus aria in Sorten	-	Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Roßkastanie
Ailanthus altissima	-	Götterbaum
Tilia cordata „Rancho“	-	Winterlinde
Pyrus calleryana „Chanticleer“	-	Chinesische Birne

(alle Bäume H, 3 X v, m. B. StU-14-16 cm)

4.5 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund.

4.5.1 Die Pflanzgebote P16 bis P19 sind als freiwachsende artenreiche Baum-Strauch-Hecke unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Spitzahorn
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus cerasifera "Nigra"	-	Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Pyrus pyraister	-	Holzbirne
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

(Bäume Hei., 2 x v., h = 200 - 250 cm, Sträucher 2 x v., h = 60 - 100 cm)

4.5.2 Das Pflanzgebot P20 ist als naturnahe Wiese mit einem Anteil von mindestens 30 % Strauchgruppen herzustellen.
Das Pflanzgebot kann für Grundstückszufahrten max. zweimal pro Grundstück mit einer Breite von je max. 5 m unterbrochen werden.

4.5.3 Die Fläche des Pflanzgebotes P21 ist je zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. die verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln.
(zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1)

4.6 Straßenbegleitgrün
Innerhalb des festgesetzten Straßenkorridors sind die Flächen, die nicht für Straßen, Gehwege und Grundstückszufahrten versiegelt werden, zu begrünen. Diese Begrünung erfolgt mind. mit einer Rasenansaat und zu 30% mit Gehölzen, die in Gruppen zu pflanzen sind.

Artenauswahl		
Amelanchier olivaria	-	Echte Felsenbirne
Berberis thunbergii Sorten	-	Hecken-Berberitze
Cornus in Arten und Sorten	-	Hartriegel
Ligustrum vulgare `Lodense`	-	Zwergliguster

Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus „Red Jade“	-	Zierapfel
Philadelphus coronarius	-	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cistena	-	Zwerg-Blutpflaume
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

(Sträucher: v. Str., mind. 3 Triebe)

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die Maßnahmeflächen M13 und M14 sind als freiwachsende Baum-Strauch-Hecke fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mehrere Arten zu mischen. (zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1)
- 5.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu je einem Drittel als naturnahe Wiese und als artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.
In der Planzeichnung ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund können angerechnet werden.
(zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1)

6.0 Höhe von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der erschließenden Straße festgesetzt.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Befestigung von Freiflächen

- 1.2 Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasenschutzwaben, wassergebundener Decke oder Schotterrasen auszuführen.

2.0 Begrünung von Stellplätzen

- 2.1 Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Tilia cordata, "Greenspire"	-	Stadtlinde
Aesculus hippocastanum "Baumannii"	-	Gefülltblühende Roßkastanie

(H., 3xv., m. B., StU=16-18 cm)

Die Baumscheiben sind mindestens 2,0 m x 2,0 m groß und dürfen nicht überfahrbar sein.

- 2.2 In den Gle, GE, u. MK-Teilgebieten sind die privaten Stellplätze, soweit sie zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum hin angeordnet werden und kein privater oder öffentlicher Pflanzstreifen vorhanden ist, mit mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen vom Straßenraum abzusetzen. (zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.2 und 4.5.1).

3.0 Fassadenbegrünung

Öffnungslose Fassadenflächen von Neubauten ab 60 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen

Parthenocissus tricuspidata	- Jungfernrebe (2 x v., m. B.)
Hedera helix	- Efeu (3 Triebe, m. B.)
Fallopia aubertii	- Schlingknöterich (2 Triebe, m. B.)

4.0 Einfriedungen

Zulässig sind grüne beschichtete Maschendrahtzäune zwischen Stahlrohrstützen.

Die Höhe der Einfriedungen beträgt höchstens 2 m.

Die Kombination mit einer Hecke (Artenwahl vgl. Ziffer 4.5.1) ist zulässig.

5.0 Bauliche Gestaltung

Bei Weiter- und Umnutzung vorhandener Gebäude mit typischer Klinkerfassade sind gestaltbestimmende Fassadenteile zu erhalten. Notwendige Ergänzungsbauten sind in den Sichtbereichen mit ähnlichen Klinkern zu gestalten.

Anlage 3 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Das landschaftsplanerische Ausgleichskonzept für die Bebauungspläne Nr. 1.3 Thalheim, Nr. 6/91 Wolfen, Nr. 7/91 Wolfen, Nr. 8/91 Wolfen und Nr. 3 Greppin wird gemeindeübergreifend erstellt. Die Nummerierung der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sowie nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a+b BauGB erfolgt fortlaufend für den Gesamtstandort, so dass in jedem Bebauungsplan nur ein Ausschnitt festgesetzt ist

Entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand sind für alle im Bereich der ehemaligen WVV (Areal A, P-D ChemiePark) gelegenen gefahrenrelevanten Flächen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen bzw. es sind im Ergebnis der durchgeführten Gefährdungsabschätzung keine weiteren Maßnahmen im Rahmen des ökologischen Altlastengroßprojektes (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Es wird jedoch vorsorglich der Hinweis gegeben, dass bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden können, die eine ordnungsgemäße Entsorgung oder einen geregelten Wiedereinbau in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich machen.