

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.:

013-110

Bearbeitungsstand:

Planfassung für den Satzungsbeschluss

Juli 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	9
6.1	Allgemein.....	9
6.2	überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.3	Grünplanung.....	11
6.4	Verkehr.....	12
6.5	Technische Erschließung	12
6.6	Sonstige Hinweise	13
6.7	Flächenbilanz.....	13
7	Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens.....	14
8	Wesentliche Auswirkungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich.....	14

Anlage 1 Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung

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 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. Darüber hinaus ist zur Erweiterung des Unternehmens ein Stoffverbund über die Andresenstraße zum südlich gelegenen Grundstück vorgesehen.

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 11. September 2013

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 06/91 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 im Plan 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 ergibt sich eine Ergänzung. Sie wird gesondert Im Übrigen werden alle für den rechtskräftigen Plan getroffenen und fortgeltenden Festsetzungen, unabhängig davon, ob sie den Änderungsbereich betreffen oder nicht, wiedergegeben. Ebenso wird mit den unverändert gebliebenen allgemeinen Hinweisen der Planzeichnung des Ausgangsplanes verfahren.

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) und den Textlichen Festsetzungen der geänderten Fassung.

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 im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee 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 des Flurstücks 2/49 und in deren Verlängerung 5 m nach Süden sowie im rechten Winkel nach Westen zur Grenze des Flurstücks 79 und weiter entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 79 (Technikumstraße) und 2/39 der Flur 18

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), 2/40 (anteilig), 2/49 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

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, die nicht unbefugt eingebracht, verändert oder beseitigt werden dürfen. Der Träger der Baumaßnahmen hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt befugte Stelle durchgeführt wird. Grenzmarken sind im Falle der Gefährdung rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zu sichern.

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 unter Ergänzung von Hinweisen des Ortschaftsrates Wolfen beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 03. Mai 2013 ortsüblich durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Nr. 9-13 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. Davon macht die Stadt Bitterfeld-Wolfen Gebrauch.

Im Sinne des § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Auslegung mit dem Entwurf vom April 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06. Mai 2013 bis 07. Juni 2013 durchgeführt. Die Offenlage wurde im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 9-13 am 03. Mai 2013 ortsüblich bekannt gemacht. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls mit dem Entwurf gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25. April 2013.

Die in diesem Rahmen gegebenen Hinweise wurden in die Begründung zur Satzungsfassung übernommen. Es handelte sich lediglich um ergänzende Aussagen, die keine Änderung der Planinhalte zur Folge hatten.

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 Landesplanungsgesetz 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.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde eingeschätzt, dass die Erfordernisse der Raumordnung von der vorliegenden Planung nicht berührt werden.

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 und zugleich eine Entwicklung auf den südlich angrenzenden Flächen ermöglicht werden.

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

Zur Kapazitätserweiterung ist die Inbetriebnahme einer dritten Waschlinie erforderlich. Dies bedeutet für die Texplast GmbH einen notwendigen Schritt, der gestiegenen Nachfrage u. a. nach Mahlgut nachzukommen und eine gleichbleibend hohe Qualität zu sichern. Eine dafür vorgesehene Fläche liegt derzeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Um einen Anbau errichten zu können, ist es notwendig, die Baugrenze zur Kunstseidestraße hin zu verschieben.

Auf dem Grundstück wurden in den letzten Jahren verschiedene Investitionen durchgeführt, so dass Erweiterungsmöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft sind. Aufgrund der stetig steigenden Nachfrage beabsichtigt das Unternehmen eine Ausweitung des Produktionsstandorts auf Flächen südlich der Andresenstraße (Teilgebiet 15). Dies hat den Vorteil, dass die geplanten Anlagen künftig in einem größeren Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen eingeordnet werden könnten. Für die Erweiterungsfläche ist jedoch ein Stoffverbund zum derzeitigen Produktionsstandort unabdingbar. Dieser soll über eine Rohrbrücke mit Querung der Andresenstraße erfolgen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls zugelassen werden soll.

Die Abgrenzung der festgesetzten Flächen zueinander sowie die Art der baulichen Nutzung werden von der Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

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.

Zur Bestimmung des **Maßes der baulichen Nutzung** werden im rechtskräftigen Plan für den betrachteten Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Die 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 notwendig. 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 Bauflächenweiterung zur Kunstseidestraße. Die Fläche ist teils befestigt und teils unbefestigt mit Bäumen bepflanzt. Durch die Notwendigkeit der Einhaltung der bereits ausgeschöpften Grundflächenzahl muss der Grundstückseigentümer bei Baumaßnahmen innerhalb der derzeitigen Grünflächen an anderen Stellen entsiegeln.

Gleichzeitig soll ein Stoffverbund zu der ebenfalls im Eigentum der Textplast befindlichen Fläche südlich der Andresenstraße über eine Rohrbrücke gesichert werden.

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 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 1*)

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

Mit der 3. Änderung und Überplanung des gesamten Areals im Jahr 2002 erfolgte eine gemarkungsübergreifende Vereinheitlichung der Baugrenzen. So wurde im Bebauungsplan 06/91 eine Baugrenze zur untergeordneten Technikumstraße unmittelbar entlang der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die bereits festgesetzten Baugrenzen blieben jedoch unverändert.

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

Im Gegenzug wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in diesem Bereich um 10 m auf 20 m reduziert.

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

Weiterhin wird vom Unternehmen eine Ausweitung des Produktionsstandortes auf Flächen südlich der Andresenstraße (Teilgebiet 15) verfolgt. Für die Erweiterungsfläche ist jedoch ein Stoffverbund zum derzeitigen Produktionsstandort unabdingbar. Dieser soll über eine Rohrbrücke zwischen der auf dem Flurstück 80 (TG 11) bestehenden und der auf dem Flurstück 49 (TG 15) geplanten Anlage erfolgen. Aufgrund der technologischen Abläufe und parallel zur Straße verlaufender Versorgungstrassen ist eine unterirdische Verlegung nicht möglich.

Zur Andresenstraße wird die Baugrenze im rechtskräftigen Plan im Abstand von 5 m geführt. Weiterhin wird textlich festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Dies würde auch die geplante Rohrbrücke ausschließen.

Diese Ausschlussfestsetzung wurde bereits im Ausgangsbauungsplan Anfang der 1990er Jahre getroffen, in dem sich teils sehr differenziertere Regelungen finden, die in aktuelleren Planungen der Stadt für gewerbliche Nutzungen nicht mehr üblich sind. So wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 01/2008 „Eingangsbereich Areal A“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO unterschieden. Im Falle einer zurückgesetzten Baugrenze werden nur die in der Regel raumwirksameren Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird folgende ergänzende Festsetzung getroffen:

TF 1.16 Zwischen den Flurstücken 80 und 49 der Flur 18 ist eine Rohrbrücke über die Andresenstraße einschließlich der dafür erforderlichen Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine lichte Durchfahrtshöhe von 6,00 m ist zu gewährleisten.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die Zulässigkeit dieser Nebenanlage nicht zu erwarten. Dies wird auch durch die begrenzte Wirkung der Anlage auf den Straßenraum begründet sowie die Tatsache, dass es sich um den Kernbereich eines Industrieareals handelt, zu dessen Erscheinungsbild auch technische Anlage wie Rohrbrücken gehören.

Die grundsätzliche Zustimmung der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH zu dem Vorhaben liegt vor. Vor Realisierung der Rohrbrücke sind entsprechend Standortrichtlinien die erforderlichen Standortzustimmungen einzuholen.

Die Rohrbrücke ist so zu konstruieren, dass die notwendigen Stützen und dazugehörigen Fundamentierungen auf dem Gelände der Texplast GmbH erfolgen. Unterirdische Infrastruktureinrichtungen der P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH oder anderer Rechtsträger (hier insbesondere der EVIP GmbH) dürfen durch den Bau der Rohrbrücke nicht beeinträchtigt werden (*siehe auch folgend unter Pkt. 6.5*).

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.

Die untere Naturschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass durch die Verschiebung der Baugrenze eine bisher zu begrünende Fläche überbaut wird. Zur Einhaltung der bebaubaren Grundfläche (Grundflächenzahl) ist es erforderlich, auf dem Grundstück Teilflächen zu entsiegeln. Da der B-Plan nur pauschal Grünflächen festsetzt, wird aus naturschutzfachlicher Sicht der 4. Änderung, insbesondere der Erweiterung der Baugrenze, unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass an anderer Stelle eine gleichwertige Grünfläche entsteht.

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 Kunstseidestraße oder die Röntgenstraße 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 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.

Durch die Gewährleistung einer lichten Durchfahrtshöhe für die zulässige Rohrbrücke über die Andresenstraße von 6 m wird der Verkehr nicht behindert. Einwände gegen die Änderung wurden von den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange nicht geäußert.

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. So befindet sich in der Kunstseidestraße unmittelbar angrenzend ein Versorgungskorridor der PD ChemiePark GmbH. Eine Beeinträchtigung ist auszuschließen. Ehemals auf dem Grundstück befindliche Leitungen wurden außer Betrieb genommen.

In der Stellungnahme der EVIP GmbH wird mit Bezug auf die Errichtung einer Rohrbrücke über die Andresenstraße darauf hingewiesen, dass sich in dem hierfür vorgesehenen Bereich Versorgungsanlagen befinden. Bei Realisierung der Baumaßnahme ist die Zugänglichkeit der Anlagen jederzeit zu gewährleisten. Mit baulichen Anlagen/Fundamenten ist zu den Versorgungsanlagen ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Die Errichtung von Zaunanlagen sowie das Eintreiben von Schnurpfählen und Erdspeiben bedürfen eines Mindestabstandes von 0,5 m.

Durch die bauausführende Firma ist bei der EVIP GmbH vor Beginn der Arbeiten ein Erlaubnisschein für Erdarbeiten einzuholen.

6.6 Sonstige Hinweise

Mit der 4. Änderung werden die im Ausgangsbauungsplan auf der Planzeichnung gegebenen Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen und den Grünausgleich übernommen.

Zuständige Bodenschutzbehörde für das Ökologische Großprojekt (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF).

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zur 4. Änderung gab es den Hinweis, dass die im Rahmen der 3. Änderung getroffenen Aussagen weiterhin gültig sind.

Lediglich unmittelbar südlich an den Änderungsbereich angrenzend besteht nach zwischenzeitlich neuem Erkenntnisstand ein Handlungsbedarf in Form von vertiefenden Untersuchungen zur Schadstoffbelastung.

Die Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen sind prinzipiell industriell nutzbar, ggf. sind spezielle Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen investitionsvorbereitend notwendig. Diese sind bauvorbereitend zwischen der LAF und der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH und/oder den Investoren abzustimmen.

Bei Erdarbeiten können Bodenverunreinigungen und bei Abbrucharbeiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen nach der BGR 128 notwendig machen.

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.

Seitens der unteren Abfallbehörde wird bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen, die bei den Baumaßnahmen anfallen, auf die Technischen Regeln der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen), Merkblatt 20 verwiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil 1 (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.1997.

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, mit Ausnahme einer korrigierten Gebäudehöhe, 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. Gleichzeitig wird die zulässige Höhe der Anlagen reduziert. 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.

Vom Bau einer Rohrbrücke als Nebenanlage über die Andresenstraße sind aufgrund der geringen Raumwirkung, Sicherung der erforderlichen Durchfahrtshöhe und der Tatsache, dass es sich um ein Industrieareal handelt, keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

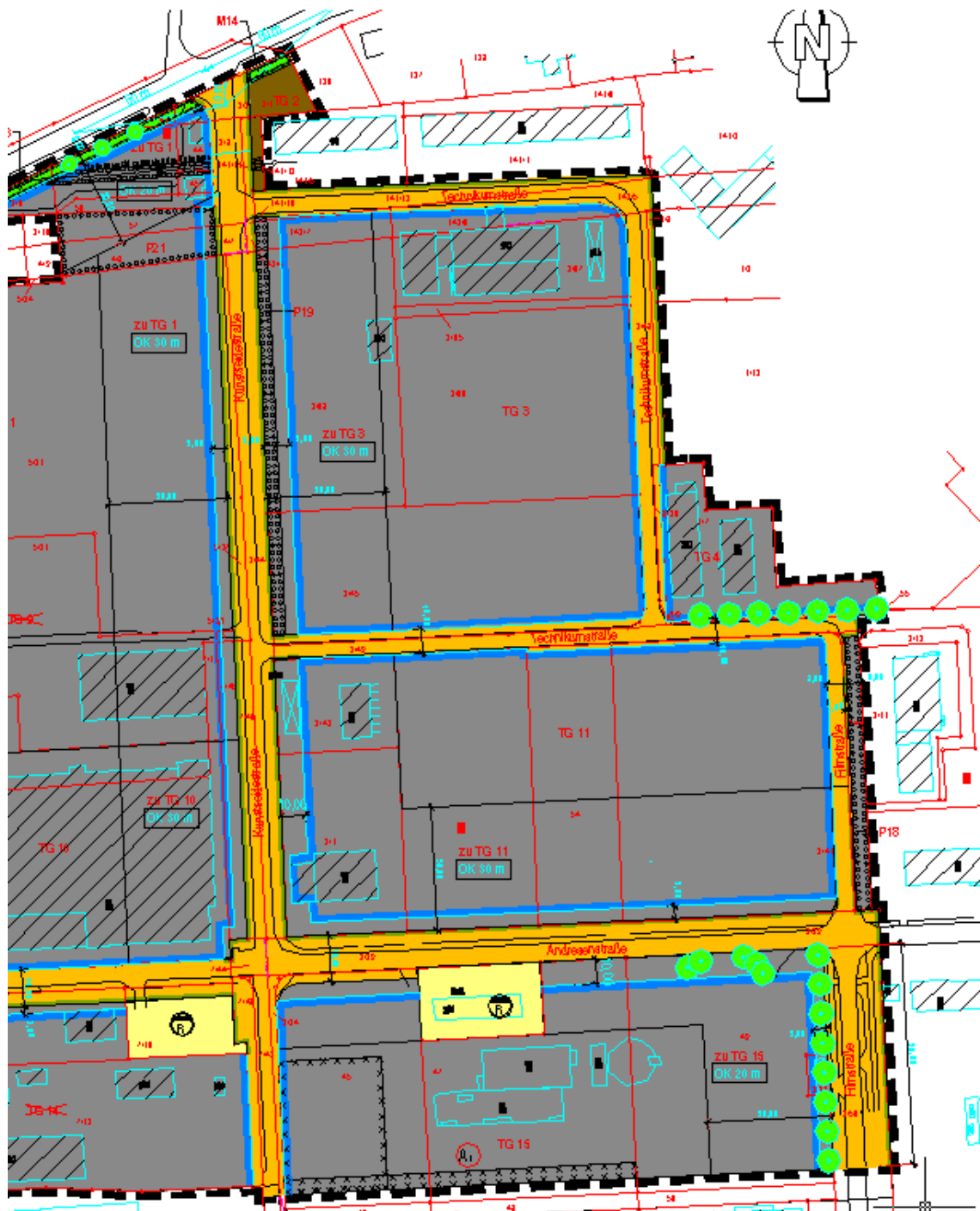
Die 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Zielvorgaben der übergeordneten Planung für die Region und speziell den Standort Bitterfeld-Wolfen. Es wird eine kontinuierliche Entwicklung für das bereits ansässige Unternehmen gesichert.

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

3. Änderung B-Plan 06/91 „Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Dessau, Gemeinde Wolfen, Flur 13, 17, 18
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Dessau, am 15.02.02, VE 5/02