

**Bebauungsplan Nr. 01-2013 btf  
"Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" im Ortsteil Bitterfeld  
der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**Begründung (Entwurf)**

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Rahmenbedingungen der Planung .....	5
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Örtliche Situation .....	6
1.2.1	Abgrenzung des Plangebiets, bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	6
1.2.2	Bestehende Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets .....	7
1.2.3	Verkehrliche Gegebenheiten .....	9
1.3	Planungsrechtliche Situation.....	<a href="#">1140</a>
1.3.1	Landesentwicklungsplan.....	<a href="#">1140</a>
1.3.2	Regionalplan.....	11
1.3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen .....	12
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung .....	12
1.4	Eigentumsverhältnisse.....	16
2	Städtebauliche Konzeption, funktionelle Ziele.....	<a href="#">1746</a>
2.1	Chemiepark Bitterfeld-Wolfen .....	<a href="#">1746</a>
2.1.1	Entstehung .....	<a href="#">1746</a>
2.1.2	Struktur.....	17
2.1.3	Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen für die Entwicklung von Areal E .....	<a href="#">1847</a>
2.2	Planerische Konzeption für die Neuentwicklung von Baurecht im Plangebiet des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 02/00 "Areal E/II" der damaligen Stadt Bitterfeld sowie in angrenzenden Bereichen .....	18
2.2.1	Bebauungsplan 02-2013 btf für Teilflächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen beiderseits der Mainthalstraße und der Rudolf-Glauber-Straße .....	<a href="#">2049</a>
2.2.2	Bebauungsplan 01-2013 btf für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung Am Kraftwerk 1-36.....	<a href="#">2049</a>
3	Eingeholte Fachgutachten .....	<a href="#">2224</a>
4	Erfordernis der Planung .....	<a href="#">2322</a>
5	Bisherige Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes.....	<a href="#">2423</a>
5.1	Vorbereitendes Verfahren im Rahmen von Beratungen der "Arbeitsgruppe Straße 'Am Kraftwerk'" .....	<a href="#">2423</a>
5.2	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	<a href="#">2524</a>
5.3	Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	<a href="#">2624</a>
6	Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans .....	<a href="#">2724</a>
6.1	Anwendung des sog. "Trennungsgrundsatzes" gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) als Abwägungsdirektive.....	<a href="#">2724</a>
6.1.1	Berücksichtigung eines "worst-case-Szenarios" für die zukünftige Entwicklung der dem Wohnbereich Am Kraftwerk benachbarten Teile des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen .....	<a href="#">2825</a>
6.1.2	Unbedenklichkeit der vorhandenen Industrieanlagen in der Nachbarschaft des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge .....	<a href="#">2927</a>

6.1.3	Begrenzung von aus dem Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ausgehenden gewerblichen Schallemissionen.....	<a href="#">3230</a>
6.1.4	Einschränkung der industriellen Nutzung in Teilbereichen von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, die Abstände von weniger als 300 m zu Wohngebäuden aufweisen .....	<a href="#">4137</a>
6.2	Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO).....	<a href="#">4440</a>
6.3	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	<a href="#">4642</a>
6.3.1	Grundfläche (GR) .....	<a href="#">4742</a>
6.3.2	Geschossfläche (GF).....	<a href="#">4843</a>
6.3.3	Gebäudehöhe.....	<a href="#">4944</a>
6.3.4	Anzahl der Wohnungen .....	<a href="#">4944</a>
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	<a href="#">5045</a>
6.5	Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) ..	<a href="#">5046</a>
6.6	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	<a href="#">5146</a>
6.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	<a href="#">5146</a>
6.8	Hinweise.....	<a href="#">5346</a>
7	Auswirkungen der Planung .....	<a href="#">5947</a>
7.1	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	<a href="#">5947</a>
7.2	Auswirkungen auf sonstige Sachgüter .....	<a href="#">5947</a>
7.3	Flächenbilanz .....	<a href="#">5947</a>
8	Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	<a href="#">6047</a>
8.1	Einleitung.....	<a href="#">6047</a>
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	<a href="#">6047</a>
8.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	<a href="#">6048</a>
8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	<a href="#">6552</a>
8.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....	<a href="#">6552</a>
8.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	<a href="#">6855</a>
8.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	<a href="#">6956</a>
8.2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	<a href="#">7056</a>
8.3	Zusätzliche Angaben .....	<a href="#">7057</a>
8.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	<a href="#">7057</a>
8.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt .....	<a href="#">7057</a>
8.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben .....	<a href="#">7057</a>

**Bauleitplanung:**

Niemann + Steege  
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung  
Städtebau Städtebaurecht mbH  
Wasserstraße 1  
40213 Düsseldorf  
  
Schweinsbrücke 4  
23966 Wismar

Prof. Dr.-Ing. Beate Niemann  
Architektin BDA Stadtplanerin  
ord. Professorin für Städtebau und  
Raumplanung an der Hochschule  
Wismar

Dipl.-Ing. Patrick Reimann  
Stadtplaner Bauassessor

**Rechtliche Beratung:**

Heuking Kühn Lüer Wojtek  
Partnerschaft von Rechtsanwälten  
und Steuerberatern  
Georg-Glock-Straße 4  
40474 Düsseldorf

Dr. Peter Kamphausen  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

**Beteiligte Fachgutachter:**

**Störfallvorsorge:**

TÜV SÜD Industrie Service GmbH  
Region Baden-Württemberg  
Abteilung Tankanlagen  
Dudenstraße 28  
68167 Mannheim

Dipl.-Ing. Wolfgang Krauß

**Schalltechnische Untersuchungen:**

IBAS Ingenieurgesellschaft für  
Bauphysik Akustik Schwingungstechnik mbH  
Nibelungenstraße 35  
95444 Bayreuth

Dipl.-Ing. (FH) Michael Hofmann

Dipl.-Phys. Stefan Hanrieder

**Fachgutachterliche Tätigkeit betreffend Luft-  
schadstoffe:**

Müller-BBM GmbH  
Niederlassung Karlsruhe  
Schwarzwaldstraße 39  
76137 Karlsruhe

Dr. rer. nat. Rainer Bösingher

**Artenschutzuntersuchung, Untersuchung natur-  
schutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleich:**

Därr Landschaftsarchitekten  
Ernst-Grube-Straße 1  
06120 Halle (Saale)

Dipl.-Ing. Thomas Döllefeld

## Begründung (Entwurf)

### 1 Anlass und Rahmenbedingungen der Planung

#### 1.1 Anlass der Planung

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Bereich beiderseits der Straße Am Kraftwerk im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen, der im Bestand teilweise für Wohnzwecke genutzt wird und teilweise unbebaut ist. Das Plangebiet beinhaltet insbesondere solche Flächen, die ca. 300 m und weniger von der äußeren Begrenzung des weiter östlich gelegenen Chemieparks Bitterfeld-Wolfen gelegen sind.

Mit der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans sollen die vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Plangebiets für die Dauer ihrer Ausübung städtebaurechtlich dauerhaft abgesichert werden. Im Gegenzug sollen bauplanungsrechtliche Vorkehrungen gegen eine wesentliche Ausweitung bzw. Intensivierung der Wohnnutzung im Plangebiet verankert werden.

Parallel zur Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans erfolgt für einen Teilbereich von Areal E des Chemieparks, der beiderseits der Mainthalstraße gelegen ist, im Rahmen eines separaten Verfahrens die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans Nr. 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiapark Bitterfeld-Wolfen". Mit diesem soll u.a. die Zulässigkeit von störfallrelevanten Industrieanlagen in Abständen von 300 m oder weniger zu den nächstgelegenen Wohngebäuden "Am Kraftwerk" abschnittsweise "gestaffelt" dergestalt beschränkt zugelassen werden, dass dem Erfordernis der bauplanungsrechtlichen Vorsorge gegen Störfallfolgen ausreichend Genüge getan wird. Des Weiteren sollen in diesen Plan Regelungen zur Begrenzung der von Nutzungen in diesem Plangebiet ausgehenden gewerblichen Geräuschemissionen aufgenommen werden.

Auf diese Weise soll ausgeschlossen werden, dass zwischen Wohnnutzungen im Plangebiet und industriellen Nutzungen in dem benachbarten Areal E des Chemieparks eine unter Aspekten des Immissionsschutzes nicht tragfähige "Gemengelage" entsteht. Gleichzeitig soll sowohl für die Eigentümer der Grundstücke "Am Kraftwerk" als auch für die Ansiedler im Bereich des Chemieparks nachhaltig der heute vorhandene Bestand gesichert werden. Außerdem sollen begrenzt Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Nutzungen festgelegt werden, soweit dies städtebaurechtlich verträglich ist. Damit soll für alle Beteiligten gleichermaßen dauerhaft Planungssicherheit geschaffen werden.

Die Gesamtplanung sowohl für den Wohnbereich Am Kraftwerk als auch bezüglich der nahegelegenen Industrieflächen innerhalb von Areal E erfolgt auf der Grundlage und unter umfassender Berücksichtigung sowie Abwägung aller relevanten Aspekte der Störfallvorsorge und des Immissionsschutzes. Dabei werden die in dem Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Nutzungen sämtlich in dem rechtlich gebotenen Umfang und Ausmaß gewürdigt, rechtlich gesichert und auf der Grundlage ei-

nes städtebaulichen Gesamtkonzepts in die durchzuführende Abwägung eingestellt. Die Vorgaben der ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung, vor allem auch in den ergangenen gerichtlichen Entscheidungen zu der Vorgängerplanung zu diesem Bebauungsplan, werden beachtet.

## 1.2 Örtliche Situation

### 1.2.1 Abgrenzung des Plangebiets, bestehende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:

- Flur 11: 21/52 (teilweise), 379/51, 583 (teilweise), 586 (teilweise), 587 (teilweise), 588, 644, 650, 651, 652, 668, 669, 670;
- Flur 46: 115, 124/29, 124/30, 124/33, 124/34, 124/35, 124/36, 124/37, 124/39, 124/40, 124/50, 124/51, 124/52, 124/53, 124/54, 124/55, 124/56, 124/57, 124/58, 124/59, 124/60, 124/61, 124/62, 124/63, 124/65, 124/67, 124/68, 124/69, 124/70, 124/71, 113, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 161, 162, 178 (teilweise), 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 188, 189, 274, 275, 356 (teilweise).

Die Wohngebäude an der Straße Am Kraftwerk sind überwiegend in der Form von Doppelhäusern sowie vereinzelt als freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Die meisten dieser Gebäude sind bewohnt. Das Haus Am Kraftwerk 1 steht als ehemaliges Schulgebäude im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Es wird derzeit nicht genutzt.

Der in einem Abstand von ca. 70 m bis knapp über 300 m westlich außerhalb des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen an der Straße Am Kraftwerk gelegene Siedlungsbereich Am Kraftwerk 1-36, der Gegenstand des vorliegend begründeten Bebauungsplans ist, ist von baulich nicht genutzten Grundstücken durchsetzt. Er weist dabei eine stärker heterogene städtebauliche Struktur auf als der weiter westlich gelegene Bereich Am Kraftwerk 40-59 außerhalb des Plangebiets, in dem ebenfalls Wohnbebauung vorhanden ist. Dies ist zum einen durch die Anordnung von einzelnen Bauten südlich der Straße Am Kraftwerk bedingt, zum anderen durch eine Bebauung mit unterschiedlichen Haustypen, die teilweise nicht über die Straße Am Kraftwerk direkt, sondern über einen von dieser abzweigenden Stichweg erschlossen sind.

Im Plangebiet sind an verschiedenen Stellen größere Grünlandflächen vorhanden, durch welche der Siedlungszusammenhang einen stark aufgelösten Charakter erhält. Beispielhaft hierfür steht die ehemals gewerblich genutzte Brachfläche zwischen den Häusern Am Kraftwerk 28 und 40, die auch Reste der dort früher vorhanden gewesenen Altbebauung aufweist. Weitere Lücken im Siedlungszusammenhang sind durch den Rückbau der ehemaligen Wohngebäude Am Kraftwerk 37-39 nördlich des noch vorhandenen Hauses Nr. 36 sowie einer Hausgruppe mit vier Einheiten östlich dieses Hauses entstanden. Zusammenhängende Flächen, die we-

der bebaut sind noch als Hausgärten genutzt werden, liegen auch südlich des Hauses Nr. 24, nördlich der Häuser 16-18 sowie östlich und südlich der Häuser 4-6.

Die unbebauten Flächen in diesem Bereich weisen, soweit sie nicht als Hausgärten genutzt werden, überwiegend einen geschlossenen Grasbewuchs ohne Verbuchungen sowie nennenswerten Baumbestand auf. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen als Grün- oder Weideland erfolgt dabei nicht.

### **1.2.2 Bestehende Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets**

Westlich des Plangebiets sind im Bereich der Straße Am Kraftwerk weitere Wohnnutzungen vorhanden, bei denen es sich ebenso wie bei der Bebauung im Plangebiet um ehemalige Werksiedlungsflächen des heute nicht mehr vorhandenen Tagelabaubetriebs "Deutsche Grube" handelt, der im 19. Jahrhundert westlich der Leipziger Straße aufgeschlossen worden war. Dies betrifft insbesondere den Wohnbereich Am Kraftwerk 40-59.

Dieser ist durch nördlich der Straße Am Kraftwerk linear angeordnete Hausgruppen geprägt, deren tiefe Hausgärten sich nach Norden erstrecken. Auf der Südseite der Straße Am Kraftwerk sind Garagen angeordnet. Innerhalb dieses Bereichs bestehen zur Zeit keine nennenswerten Leerstände. Offensichtliche Anzeichen für eine Überalterung der Bausubstanz oder das Vorhandensein städtebaulicher Missstände sind derzeit gleichfalls nicht vorhanden.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt der als "Areal E" bezeichnete Teil des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen. Für die dort befindlichen Industrieflächen ist baulich vorbereitet, dass sie im Bedarfsfall – auch wenn die im Augenblick tatsächlich von jedermann erreicht und aufgesucht werden können – jederzeit als geschlossener Industriepark betrieben werden können, zu dem ausschließlich befugte Personen Zutritt erhalten. Somit ist dieser Bereich eine von nur zwei Teilflächen innerhalb des Chemieparks, die aufgrund der Möglichkeit, sie gegen den öffentlichen Verkehr abzuschließen, grundsätzlich in besonderer Weise für die Ansiedlung von Betrieben und Anlagen mit erhöhten Sicherheitsanforderungen geeignet sind.

Nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße befindet sich die Betriebsstätte eines Unternehmens, das insbesondere anorganische Phosphorchemikalien, technische Salzsäure, Flammschutzmittel, Weichmacher und Hydraulikflüssigkeiten produziert. Im Bereich der vorhandenen Anlagen werden Rechtssinn als potentiell gefährlich anzusehende Stoffe gehandhabt, die der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV) unterliegen.

Östlich der Rudolf-Glauber-Straße und südlich der Mainthalstraße ist ein Unternehmen mit Produktionsanlagen ansässig, in denen insbesondere Vorprodukte für die Pharmaindustrie hergestellt werden. Bei der Produktion werden vergleichsweise geringe Mengen von Stoffen eingesetzt, die der Störfallverordnung unterliegen.

Südlich der Kesselhausstraße ist eine Firma ansässig, die Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten für Industriebetriebe sowie System-Instandsetzungen durchführt. Außerdem hat dort ein Unternehmen mit den Tätigkeitsfeldern Instandhaltung und Instandsetzung, Sonderanfertigungen, Metall- und Kunststoffbearbeitung sowie Montagen und Rohrleitungsbau seinen Sitz.

Innerhalb des eingefriedeten Industriestandorts sind des Weiteren in der Vergangenheit langjährig industriell genutzte, heute unbebaute Flächen vorhanden, die derzeit für neue industrielle Nutzungen vorbereitet werden. Solche Flächen befinden sich zwischen der Mainthalstraße und der Kesselhausstraße, nördlich und teilweise südlich der Mainthalstraße sowie auf der Ostseite der Rudolf-Glauber-Straße. Vor allem die Flächen südlich der Mainthalstraße und östlich der Rudolf-Glauber-Straße sind noch nicht abschließend für die Aufnahme solcher baulicher Nutzungen vorbereitet.

Der nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße bestehenden Betriebsstätte, die bereits seit über 100 Jahren industriell genutzt gewesen ist, in der heutigen Art der Nutzung seit den 1970er Jahren besteht und in den Jahren nach 1990 unter Fortführung des Betriebs von vorhandenen Anlagen grundlegend modernisiert und erweitert wurde, kommt eine zentrale Bedeutung für den Stoffverbund am Standort Bitterfeld-Wolfen zu. Für den Betrieb sollen Erweiterungsflächen planungsrechtlich (neu) gesichert werden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kapitel 2.1.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Für die innerhalb von Areal E nördlich der Mainthalstraße sowie östlich der Rudolf-Glauber-Straße gelegenen Flächen sowie den Solarpark an der Rudolf-Glauber-Straße bestehen Bebauungspläne (vgl. dazu Kap. 1.3.4 dieser Begründung). Die übrigen Flächen zwischen der Mainthalstraße, der Griesheimstraße und dem Solarpark sind Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Für die in diesen Bereichen gelegenen vorhandenen Industriegebietsflächen bestehen keine bauplanungsrechtlichen Beschränkungen für störfallrelevante Betriebe. Wohnnutzungen jeder Art, auch in der Form von Betriebsleiterwohnungen o.ä., sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Südlich der Mainthalstraße, östlich der Kesselhausstraße, westlich der (verlängerten) Rudolf-Glauber-Straße und nördlich der Straße Am Kraftwerk liegen Flächen, die derzeit mit Photovoltaikanlagen besetzt sind. Die dort vorhandenen Anlagen stellen keine schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzrechts und der Störfallvorsorge dar. Umgekehrt sind ausgehend von diesen Bereichen keine nennenswerten Emissionen zu erwarten.

Die Bereiche nördlich der Graphitstraße und südlich der Zörbiger Straße liegen außerhalb des Teils von Areal E, der potenziell als abgeschlossener Industriestandort betrieben werden kann. Sie weisen eine gewerbliche Nutzungsstruktur mit einem nennenswerten Anteil von Verwaltungseinrichtungen (u.a. mit dem Sitz der Verwaltung der Standortgesellschaft P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH) auf. Dort

sind auch solche Nutzungen (Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe) vorhanden, die über einen vergleichsweise höheren Schutzanspruch gegen Immissionen verfügen als gewerbliche bzw. industrielle Betriebsanlagen, die nicht für einen dauernden Aufenthalt geeignet sind.

Unmittelbar nördlich der Zörbiger Straße befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie auch wichtige öffentliche Einrichtungen – wie das Berufsschulzentrum und das Kulturhaus –, die einen entsprechenden Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und damit die Einhaltung von angemessenen Abständen zu stark emittierenden Anlagen erfordern.

An der östlichen Grenze des Plangebiets befinden sich Bahnanlagen der Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH (vgl. dazu nachfolgend Kap. 1.2.3.2).

Südlich und südwestlich des Plangebiets liegt die sogenannte "Kraftwerkssiedlung". Sie wurde insbesondere in den 1920er und 1930er Jahren unter Verwendung gartenstädtischer Elemente als ein städtebauliches Ensemble von hoher gestalterischer Qualität angelegt. Die Bausubstanz in diesem Bereich befindet sich heute überwiegend in einem guten Zustand.

Der als Wohngebiet genutzte Bereich der Kraftwerkssiedlung wird nach Norden durch die Straße "Am Park der Chemiewerker" begrenzt. Nördlich dieser Straße befindet sich in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs des vorliegend begründeten Bebauungsplans das Grundstück Am Bad 2, das durch einen Gartenbaubetrieb sowie das Wohngebäude für die Betriebsinhaber genutzt wird.

Der Bereich südlich der Straße Am Kraftwerk, der im Süden an den Chemiapark angrenzt, weist eine gewerbliche Prägung auf. Die in diesem Gebiet zulässigen Nutzungen bedingen keine besonderen Anforderungen hinsichtlich von Abständen zu industriellen Anlagen, wie sie innerhalb des Bereichs des Chemiaparks in Areal E vorhanden sind.

### **1.2.3 Verkehrliche Gegebenheiten**

#### **1.2.3.1 Straßen**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Leipziger Straße (B 184), die westlich des Areals E des Chemiaparks zwischen der B 183 und der B 100 verläuft. Die B 183 verbindet den Chemiapark und die Innenstadt von Bitterfeld mit der im Westen des Stadtgebiets im Bereich des Stadtteils Thalheim gelegenen Autobahnanschlussstelle Bitterfeld-Wolfen an der Autobahn Berlin - München (A 9). Über die B 100 ist u.a. die Anschlussstelle Halle (Saale) der Autobahn A 9 erreichbar.

Einzige Verkehrsfläche innerhalb des Plangebiets ist die öffentlich gewidmete Straße Am Kraftwerk mit den von ihnen ausgehenden Stichwegen, die in beide Richtungen befahrbar ist. Sie ist westlich außerhalb des Plangebiets mit der B 184 verknüpft. Östlich des Plangebiets verfügt die Straße Am Kraftwerk über eine Anbindung an die Elektronstraße, die ihrerseits zur B 100 führt.

### 1.2.3.2 Bahnanlagen

Östlich des Plangebiets bestehen ausgedehnte Rangier- und Abstellbereiche der privaten Eisenbahngesellschaft Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH (RBB), die zum Rangieren und Abstellen insbesondere von Ganzzügen, vor allem von Kesselwagen-Ganzzügen, sowie auch zur Andienung der Anschlussgleise von Betriebsanlagen an der Säurestraße (nördlich des Plangebiets) genutzt werden. Von dort aus werden auch mehrere Gleistrassen sowie private Anschlussgleise im Bereich von Areal E angedient.

Ein weiterer Gleisabschnitt, der von der RBB betrieben wird, verläuft als Stumpfgleis außerhalb des Bebauungsplangebiets auf der westlichen Seite der Griesheimstraße bis zur Höhe des Anschlusspunkts dieser Straße an die Straße Am Kraftwerk. Dieser Gleisabschnitt wird überwiegend für Rangier- und Abstellzwecke im Zusammenhang mit der Bedienung der genannten Zugabstellanlage genutzt.

Die Anlagen der RBB sind im Bereich des Bahnhofs Bitterfeld mit dem Gleisnetz der DB Netz AG verbunden.

Die Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH verfügt über Zulassungen als Eisenbahninfrastrukturunternehmen (EIU) und als Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU). Aktuell handelt es sich um eine Genehmigung gemäß § 6 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) in Verbindung mit der Eisenbahnunternehmer-Berufszugangsverordnung (EBZugV). Sie umfasst die Berechtigung, öffentliche Eisenbahnverkehrsleistungen im Personen- und Güterverkehr zu erbringen und die Eisenbahninfrastruktur zu betreiben, die in dem ihr erteilten Bescheid im Einzelnen bezeichnet ist, u.a. am Standort Bitterfeld-Wolfen, soweit diese Infrastruktur nicht dem Bergrecht unterliegt. Außerdem liegt der RBB die Weiterführungsgenehmigung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt vom 12. April 2011 zum Erbringen öffentlicher Eisenbahnverkehrsleistungen zur Personen- und Güterbeförderung vor. Die v.g. Genehmigungen sind, soweit ersichtlich, sämtlich inzwischen bestandskräftig und umfassen u.a. auch die vorgenannten Bahnanlagen und -strecken.

Die Eisenbahnanlagen unterliegen als eisenbahnrechtlich genehmigte Anlagen dem sogenannten "Fachplanungsvorbehalt" gemäß § 38 des Baugesetzbuchs (BauGB). Dieser bedingt, dass die betreffenden Anlagen und ihre Flächen faktisch der gemeindlichen Planungshoheit weitgehend entzogen sind. Vor diesem Hintergrund legt die Stadt gemäß den bestehenden rechtlichen Gegebenheiten ihrer Bauleitplanung zugrunde, dass Regelungen betreffend den Eisenbahnbetrieb auf den Anlagen der RBB, auch soweit sie städtebaurechtlich relevante Aspekte wie zum Beispiel die damit verbundenen Geräuschemissionen betreffen, nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, sondern – soweit sie erforderlich werden – eigener (eisenbahnrechtlicher) Genehmigungsverfahren sind. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird daher von einem Eisenbahnbetrieb entsprechend dem genehmigten Bestand ausgegangen.

## **1.3 Planungsrechtliche Situation**

### **1.3.1 Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan 2010 für das Land Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) ist am 12. März 2011 durch eine Verordnung der Landesregierung in Kraft getreten.

Im LEP-LSA ist Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. In der Umgebung des Plangebiets sind in dem Anhang 1 (zeichnerische Darstellung) die Trassen der Brehnaer Straße (B 100), der Leipziger Straße (B 184) sowie der Zörbiger Straße (B 183) zwischen dem Verknüpfungspunkt mit der Leipziger Straße und der Autobahn A 9 als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen festgelegt. Die Eisenbahnhauptstrecken Bitterfeld – Halle (Saale), Bitterfeld – Dessau, Bitterfeld – Leipzig und Bitterfeld – Lutherstadt Wittenberg sind dort als überregionale Schienenverbindungen festgelegt. Für den Siedlungsbereich Bitterfeld östlich der Eisenbahntrassen sowie die südlich und östlich daran anschließenden Freiraumbereiche besteht eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet "Tourismus und Erholung" (Goitzsche).

In den textlichen Festlegungen des LEP-LSA ist das Gemeindegebiet von Bitterfeld-Wolfen als "Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – Wirtschaftsräume" beschrieben (Grundsatz G 8 Nr. 2 LEP).

Für die Aufstellung des Bebauungsplans relevant sind wesentlich u.a. die textlichen Ziele des LEP-LSA, welche auf die landesplanerischen Anforderungen an die Entwicklung von Wirtschaftsstandorten sowie insbesondere Industrie- und Gewerbeflächen in Sachsen-Anhalt bezogen sind. Gemäß Ziel Z 58 ist Bitterfeld-Wolfen als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Ebenso ist vor allem auf die Ziele Z 59 und Z 60 des LEP-LSA abzustellen, nach denen bestehende Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung haben (Z 59) sowie die Erweiterung dieser Gebiete im öffentlichen Interesse liegt und Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen hat (Z 60).

Mit der Verfügung vom 27. August 2013 des Landesverwaltungsamts Sachsen-Anhalt, Az.: 309.2.2-21102/01-01596.1, hat die Obere Landesplanungsbehörde festgestellt, dass die vorliegend begründete Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

### **1.3.2 Regionalplan**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) wurde am 7. Oktober 2005 durch die Regionalversammlung beschlossen und am 9. November 2005 durch die oberste Landesplanungsbehörde genehmigt. Er ist in Kraft seit dem 24. Dezember 2006. Die im vorstehenden Kapitel 1.3.1 der Begründung dieses Bebauungsplans dargelegten Inhalte des Landesentwicklungs-

plans (LEP-LSA) sind darin nachrichtlich wiedergegeben. Dies betrifft u.a. die Festlegung von "Bitterfeld/Wolfen" als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen außerhalb der Oberzentren (5.4.1.1 Z). Dabei wird im aktuellen REP noch auf eine Festlegung der seinerzeitigen Städte Bitterfeld und Wolfen als gemeinsames Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Zuordnung zu dem Oberzentrum Dessau verwiesen, die durch die mit dem LEP-LSA 2010 erfolgte Neufestlegung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum nicht mehr anzuwenden ist. In den zeichnerischen Festlegungen des REP sind darüber hinausgehend die Trassen der Zörbiger Straße (B 183) und der Brehnaer Straße (B 100) als Hauptverkehrsstraßen mit Landesbedeutung sowie die Leipziger Straße zwischen der Zörbiger Straße und der Brehnaer Straße als Straße mit regionaler Bedeutung festgelegt. Weitere zeichnerische regionalplanerische Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und seine Umgebung bestehen nicht.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist seit dem 20. Juli 2012 wirksam.

Der Wohnbereich Am Kraftwerk 1-36 ist im aktuellen Flächennutzungsplan nicht mit einer flächenhaften Darstellung belegt. Für diesen Bereich besteht damit zur Zeit insoweit kein wirksamer Flächennutzungsplan.

Für die Umgebung dieses Gebiets beinhaltet der Flächennutzungsplan Darstellungen von Grünflächen westlich sowie gewerblichen Bauflächen östlich, südöstlich, nordöstlich und nördlich des Geltungsbereichs des vorliegend begründeten Bebauungsplans. Des Weiteren ist ein Teil von Areal E des Chemieparks östlich des Plangebiets als ein Sondergebiet "Photovoltaik" dargestellt. Die Eisenbahnanlagen der Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH (Gleisstrecke und Abstellanlage westlich der Griesheim Straße) sind als Bahnanlagen dargestellt. Die Wohnbereiche an der Straße Am Kraftwerk 40-59 sowie Leipziger Straße 24-44 (Siedlung "Deutsche Grube") sind als Wohnbauflächen W dargestellt.

Da im Flächennutzungsplan keine Darstellung für den Bereich an der Straße Am Kraftwerk 1-36 enthalten ist, kann die vorliegend begründete Bebauungsplanung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Für diesen Bereich wird zur Zeit im Parallelverfahren eine entsprechende Ergänzung der Flächennutzungsplanung herbeigeführt. In deren Rahmen sollen zum einen der Bestandsschutz für die innerhalb des Änderungsbereichs bestehende Wohnbebauung verankert und zum anderen die planerische Zielsetzung der Stadt dokumentiert werden, keine weitere Verdichtung und Verfestigung der Wohnnutzung in diesem Bereich zuzulassen.

### **1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung**

- a) Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans, für Areale westlich davon im Bereich der Straße Am Kraftwerk sowie für Teile des Areals E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen hatte der Stadtrat der damaligen Stadt Bitterfeld den Bebauungsplan 02/00 "Areal E/II" beschlossen, der am 28. Juli 2004 bekanntgemacht

wurde und in Kraft getreten war. In diesem Bebauungsplan waren u.a. die ganz im Westen des Plangebiets liegenden Flächen bis zur Höhe des Grundstücks Am Kraftwerk 40 und der Planstraße A als Mischgebiete, die weiter östlich liegenden Flächen bis zu der Bahntrasse der RBB waren dagegen als Gewerbegebiete (GE 1 bis GE 6) festgesetzt. Die östlich der Bahntrasse liegenden Flächen im Plangebiet waren als Industriegebiete (GI 1 bis GI 7) festgesetzt. In Abschnitt 1.01 der textlichen Festsetzungen (Art der baulichen Nutzung) war vorgesehen, dass in den im Einzelnen bezeichneten Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen grundsätzlich unzulässig sein sollte, die auf der Grundlage des sog. "Schalenmodells" aufgeführt bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind:

*"Störfallproblematik*

*Zone 1 – Gebiet GE 3, GE 6, GE 7 und GI 5 –*

*Unzulässig sind Anlagen, die im Anhang zur 4. BImSchV aufgeführt sind. Unzulässig sind ferner Betriebsbereiche und Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen.*

*Zone 2 – GE 1, GE 2, GE 4, GE 5, GI 4 und GI 6 –*

*Unzulässig sind Anlagen, die im Anhang zur 4. BImSchV vom 27.07.2001 in der Spalte 1 aufgeführt sind. Unzulässig sind ferner Betriebsbereiche und Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV vom 26.04.2000) unterliegen.*

*Zone 3 – GI 1 und GI 2*

*Unzulässig sind Betriebsbereiche und Anlagen, die den erweiterten Pflichten der Störfallverordnung (12. BImSchV vom 26.04.2000) unterliegen. Dazu zählen auch Anlagen, die im Einzelfall erweiterte Pflichten durch die Behörde auferlegt bekommen haben.*

*ohne Festlegung gemäß Schalenmodell – GI 3 und GI 7*

*Aufgrund der Komplexität der Störfallproblematik wird auf die Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren verwiesen."*

An textlichen Festsetzungen war weiter vorgesehen, dass in den Gewerbegebieten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerflächen und öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sein sollten.

Unter dem Stichwort "Fremdkörperfestsetzung" war unter Nr. 1 vorgesehen, dass gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von baulichen und sonstigen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, die sonst nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

In der damaligen Bebauungsplan-Begründung hieß es, dass sich in dem zum Stadtgebiet gehörenden Teil des Bebauungsplans zwischen Griesheimstraße und B 184

(Leipziger Straße) zum größten Teil Wohnhäuser, teilweise leer stehend, sowie Garagenanlagen, befänden.

In seiner Stellungnahme vom 27. März 2003 wies der zuständige Landkreis darauf hin, dass sich auf den Flächen der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 etliche Wohnhäuser befänden, die auch bewohnt seien; insofern irritiere die Ausweisung als Gewerbegebiet. Die vorhandene Wohnbebauung solle bei der Anwendung des "Schalenmodells" berücksichtigt werden. Auch aus planungsrechtlicher Sicht ergäben sich Bedenken gegen die Ausweisung dieser Gewerbegebiete, da die Ausweisung den tatsächlich vorhandenen Nutzungen widerspräche. Es sei schwer nachvollziehbar, inwiefern die vorhandenen Wohngrundstücke in der Perspektive einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten, zumal die Gebäude fast alle bewohnt und größtenteils in den letzten Jahren teilweise oder gar vollständig saniert worden seien.

Im seinerzeitigen Abwägungsbeschluss wurde hierzu ausgeführt, die Ausweisung von Gewerbegebieten im Bereich der Straße Am Kraftwerk sei erfolgt, um langfristig eine Abstufung zwischen Industriegebiet und Mischgebiet bzw. Wohnnutzung zu erreichen und hierdurch die Ausnutzbarkeit der Industrieflächen im Chemiepark zu sichern. Der Bestandsschutz bleibe hiervon unberührt. Die Gliederung nach dem Schalenmodell sei bezogen worden auf das Wohngebiet Kraftwerksiedlung südlich der Bebauungsplangrenze sowie auf den als Mischgebiet festgesetzten Teil der Wohnbereiche Am Kraftwerk. Die Wohnbebauung innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets bleibe unberücksichtigt. Der Schutz dieser Bebauung vor möglichen Auswirkungen von Störfällen sei im jeweiligen Einzelfall im anlagenbezogenen Genehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der laufenden Anlagenüberwachung zu prüfen.

- b) Gegen den damaligen Bebauungsplan haben Eigentümer eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes, das nach den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplanes als Gewerbegebiet GE 2 überplant worden war, am 28. Juli 2006 einen Normenkontrollantrag an das Obergericht des Landes Sachsen-Anhalt (OVG) gestellt. Das OVG hat mit seinem Urteil vom 21. Februar 2008 – 2 K 258/06 – den Bebauungsplan insgesamt für unwirksam erklärt und zur Begründung – jeweils selbstständig tragend – ausgeführt, dass die damalige Festsetzung des in Rede stehenden Gewerbegebiets GE 2 im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB war und dass der Plan an beachtlichen Abwägungsfehlern litt, weil die Antragsgegnerin die Bedeutung der Eigentumsrechte der Eigentümer von Wohngrundstücken nicht erkannt hatte.

Die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision hat der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) in seinem Beschluss von 2. Dezember 2008 – 4 BN 14.08 – zurückgewiesen. Das Urteil des OVG wurde damit rechtskräftig.

- c) Für die überwiegenden Flächenanteile von Areal E des Chemieparks gelten dagegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans noch die von dem vorgenannten Normenkontrollverfahren nicht betroffenen Bebauungspläne 03/00 "Areal E/III" und 01/00 "Areal E/I" weiter fort. Dies betrifft insbesondere die im

Bestand vorhandenen Betriebsflächen nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße (Bebauungsplan 03/00) sowie südlich der Mainthalstraße und östlich der Rudolf-Glauber-Straße (Bebauungsplan 01/00).

Das Betriebsgelände des bestehenden Betriebs nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/00, der für diesen Bereich sowie die westlich davon gelegenen unbebauten Flächen, die als Erweiterungsflächen für den Bestandsbetrieb vorgehalten werden, die Festsetzung eines weitgehend unbeschränkten Industriegebiets beinhaltet. Aufgrund des Vorhandenseins des Wohnbereichs Am Kraftwerk ist jedoch damit zu rechnen, dass die beabsichtigte Erweiterung der Bestandsanlage u.a. im Hinblick auf Aspekte der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf diesen Flächen nicht oder jedenfalls nicht in einer allen betrieblichen Anforderungen uneingeschränkt entsprechenden Weise erfolgen kann.

Entsprechend resultiert aus der Aufhebung des Bebauungsplans 02/00 das städtebauliche Erfordernis, nicht nur die in dessen Geltungsbereich gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen städtebaulich neu zu ordnen. Vielmehr müssen auch deren "Rückwirkungen" auf die im Nahbereich der Wohngebäude "Am Kraftwerk" gelegenen industriellen Nutzungen in den Geltungsbereichen des weiterhin bestehenden Bebauungsplans 03/00 erfasst werden und ggf. resultierende Folgen für dort ansässige Betriebe planerisch bewältigt werden.

In diesem Sinn sollen parallel zu der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans möglichst auch für den besagten Bestandsbetrieb ausreichende Erweiterungsflächen an anderer Stelle gesichert werden, soweit die bislang als solche vorgesehenen Flächen für eine entsprechende Nutzung nicht (mehr) zur Verfügung stehen. Solche können ggf. weiter östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 01/00 der damaligen Stadt Bitterfeld für die Bereiche südlich der Mainthalstraße und östlich der Rudolf-Glauber Straße verfügbar gemacht werden.

- d) Für einen von der Unwirksamkeitserklärung des Bebauungsplans "Areal E/II" betroffenen Teilbereich zwischen der Rudolf-Glauber-Straße, der Straße Am Kraftwerk, der Kesselhausstraße und der Mainthalstraße wurde der Bebauungsplan 2011-01 btf "Photovoltaik Areal E" der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgestellt, der am 24. August 2012 in Kraft getreten ist. Dieser beinhaltet für den überwiegenden Teil des Plangebiets die Festsetzung eines Sondergebiets "Fotovoltaik". Davon ausgenommen sind lediglich private Grünflächen in der Verlängerung der Rudolf-Glauber-Straße sowie nördlich der Straße Am Kraftwerk. Jener Bebauungsplan ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Wesentlichen umgesetzt.
- e) Die übrigen im Geltungsbereich des für unwirksam erklärten Bebauungsplans "Areal E/II" gelegenen Flächen – vor allem auch der Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans – sind seit der Aufhebung des vorherigen Bebauungsplans unbeplant. Sie dürften derzeit weitgehend sowohl dort, wo sich die Mehrzahl der in Rede stehenden Wohnhäuser befindet, als auch bezüglich der Bereiche, auf

die sich die ehemals als Industrie- und Gewerbegebietsflächen ausgewiesenen Areale erstrecken, als unbeplanter Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB anzusehen sein.

Obwohl diese Bereiche gemäß § 34 Abs. 1 BauGB grundsätzlich für eine bauliche Nutzung verfügbar sind, ist zu beachten, dass sowohl in den innerhalb von Areal E gelegenen Industriegebietsflächen als auch in Teilen der Wohnbebauung "Am Kraftwerk" für die Zulässigkeit jeglicher Vorhaben – insbesondere von Neubauten oder Erweiterungen vorhandener Anlagen – gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB erhebliche Beschränkungen bestehen. Diese resultieren daraus, dass im Hinblick auf die geringen Abstände zwischen Wohngebäuden und vorhandenen bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen störfallrelevanten Industrieanlagen bei der Zulassung solcher Vorhaben "gesunde Wohnverhältnisse" u.U. nicht bzw. nicht mit hinreichender Sicherheit gewahrt bleiben können.

Einzelne wohnbaulich genutzte Grundstücke beiderseits der Straße Am Kraftwerk, die nicht Teil eines geschlossenen Bebauungszusammenhangs sind, sind demgegenüber möglicherweise zur Zeit als Teile eines "Außenbereichs" zu werten, für den die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen wäre. Die umgebenden Grün- bzw. Brachflächen sind als unbeplante Außenbereiche in jedem Fall gemäß § 35 BauGB zu betrachten, innerhalb derer eine bauliche Nutzung grundsätzlich nicht zulässig ist.

- f) Zur städtebaulichen Absicherung von bestehenden Anlagen im Bereich des Chemieparks, die unmittelbar östlich des Geltungsbereichs der vorliegend begründeten Planung gelegen sind, sowie zur Verankerung eines in sich schlüssigen Konzepts für die zukünftige Entwicklung der Industrieflächen im Bereich von Areal E, betreibt die Stadt ein eigenes Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2013-02 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen". Dieses ist mit dem vorliegend erläuterten Plangebungsverfahren inhaltlich verknüpft und soll möglichst gleichzeitig mit diesem durchgeführt werden.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die wohnbaulich genutzten Grundstücke im Plangebiet stehen im privaten Eigentum i.d.R. ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Die weitgehend unbebauten Flächen südlich der Straße Am Kraftwerk, innerhalb der sich auch eine Garagenanlage befindet, stehen im Eigentum der bundeseigenen Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, welche u.a. Immobilien ehemaliger Braunkohlebetriebe in Mitteldeutschland bis zu ihrer Sanierung und Verwertung verwaltet. Die übrigen Flächen innerhalb des Plangebiets stehen im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die diese Flächen von ihren vorherigen privaten Eigentümern erworben und sie beräumt hat.

## **2 Städtebauliche Konzeption, funktionelle Ziele**

### **2.1 Chemiapark Bitterfeld-Wolfen**

#### **2.1.1 Entstehung**

Bitterfeld-Wolfen ist einer der traditionsreichsten und heute zugleich zukunftssträch-  
tigsten Standorte der chemischen Industrie in der Bundesrepublik Deutschland. Be-  
reits im ausgehenden 19. Jahrhundert wurden hier großindustrielle Anlagen u.a. zur  
elektrolytischen Behandlung von Salzlauge zur Gewinnung von chemischen  
Grundstoffen errichtet. Anfang des 20. Jahrhunderts wurde die größte europäische  
Filmfabrik jener Zeit eröffnet (AGFA-Wolfen). Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden  
die Filmfabrik Wolfen (ORWO) und das Chemiekombinat Bitterfeld als Großkombi-  
nate betrieben. In dieser Zeit erreichten die für die chemische Industrie genutzten  
Flächen im Bereich der damaligen Städte und Gemeinden Bitterfeld und Wolfen so-  
wie Greppin ihre bis dahin flächenmäßig größte Ausdehnung.

Nach 1990 wurden die bestehenden Werksanlagen in einen Industriepark umge-  
wandelt, der heute durch die P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH als Standort-  
gesellschaft betrieben wird. Zur Gewinnung von Investoren für den Standort sind die  
dort vorhandenen Anlagen an geeignete Ansiedler veräußert worden. Im Zusam-  
menhang damit sind eine Anzahl von Anlagen der chemischen Industrie stillgelegt  
und zurückgebaut oder ertüchtigt sowie im Gegenzug leistungsfähige neue Anlagen  
errichtet und in Betrieb genommen worden. Heute sind auf einer Gesamtfläche von  
1.200 Hektar, von denen noch 170 Hektar verfügbar sind, rund 360 Unternehmen  
ansässig, darunter eine Vielzahl von Niederlassungen international tätiger Chemie-  
konzerne und -unternehmen. Es ist wieder ein funktionierender Chemie-  
Produktionsverbund gebildet worden.

Im Verbund mit den Standorten der chemischen Großindustrie in Leuna und Schko-  
pau sowie weiteren Produktionsanlagen in Sachsen-Anhalt und Sachsen bildet der  
Chemiapark Bitterfeld-Wolfen das sogenannte Mitteldeutsche Chemiedreieck, das  
heute einer der weltweit modernsten und produktivsten Industrieverbünde der che-  
mischen Industrie ist.

#### **2.1.2 Struktur**

Der Chemiapark Bitterfeld-Wolfen ist in fünf verschiedene Teilbereiche, die soge-  
nannten Areale A bis E, gegliedert. Während die Areale A, B-West, C und D offen  
zugängliche Industriegebiete darstellen, werden die Areale B-Ost und E im Wesent-  
lichen als Standorte betrieben, die geschlossen werden können, um erhöhten Si-  
cherheitsanforderungen zu genügen.

Ein wesentliches Merkmal des Chemiaparks Bitterfeld-Wolfen ist – wie vorstehend  
bereits ausgeführt – der dort bestehende Stoffverbund zwischen verschiedenen An-  
lagen, innerhalb dessen Ausgangsprodukte wie Chlor, Natronlauge, Wasserstoff,  
Stickstoff, Sauerstoff und Chlorwasserstoff den Unternehmen am Standort zur Wei-

terverarbeitung zugeführt werden. Die Verteilung der Vor- und Zwischenprodukte innerhalb des Stoffverbunds erfolgt insbesondere auch über das am Standort vorhandene System von Rohrbrücken mit einer Gesamtlänge von 18 km, das die Areale B bis E des Chemieparks erfasst.

Der Stoffverbund stellt einen der für die Ansiedlungserfolge in der jüngeren Zeit entscheidenden Standortvorteil des Chemieparks dar, da dieser damit eine bedarfsgerechte Verfügbarkeit von bestimmten Grundstoffen ermöglicht.

Die nachhaltige städtebaurechtliche Absicherung der für die Aufrechterhaltung des Stoffverbunds erforderlichen Anlagen der Grundstoffproduktion sowie auch der wesentlichen Abnehmer der erzeugten Grundstoffe und Zwischenprodukte stellt vor diesem Hintergrund ein hochrangiges städtebauliches Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen für die weitere Entwicklung des Chemieparks dar.

### **2.1.3 Allgemeine städtebauliche Zielsetzungen für die Entwicklung von Areal E**

Areal E als der südlichste Teilbereich des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ist durch die Straßen "Hinter dem Bahnhof" im Osten, "Am Kraftwerk" (zwischen der Griesheimstraße und der Güterbahnhofstraße im Süden) sowie die Zörbiger Straße im Norden begrenzt. Im Westen reicht das Areal E nördlich der im Bestand wohnbaulich genutzten Flächen an der Straße Am Kraftwerk bis zur Leipziger Straße (B 184) bzw. dem dort ebenfalls vorhandenen Wohnbereich "Siedlung Deutsche Grube". Östlich des Wohnbereichs Am Kraftwerk ist die Grenze von Areal E durch die dort verlaufenden Gleisanlagen der Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH an der Griesheimstraße markiert.

Innerhalb des Chemieparks Bitterfeld Wolfen sollen die Flächen im Bereich von Areal E vorrangig für den Betrieb und – soweit dies mit den städtebaulichen Belangen insbesondere des Immissionsschutzes vereinbar ist – auch die Erweiterung sowie die weitere Ansiedlung von Betrieben gesichert werden, in denen im großen Umfang mit Grundstoffen sowie Zwischen- und Endprodukten der chemischen Industrie umgegangen wird. Dabei soll im Gegenzug eine Bestandssicherung für nahegelegene Wohnnutzungen erreicht werden. Dies soll insbesondere geschehen durch entsprechend den gegebenen sicherheitstechnischen Anforderungen abgestufte Beschränkungen der Zulässigkeit von Anlagen, in denen mit bestimmten störfallrelevanten Stoffen oberhalb bestimmter Mengenschwellen umgegangen wird.

## **2.2 Planerische Konzeption für die Neuentwicklung von Baurecht im Plangebiet des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 02/00 "Areal E/II" der damaligen Stadt Bitterfeld sowie in angrenzenden Bereichen**

Nach der definitiven gerichtlichen Erklärung der Unwirksamkeit des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 02/00 "Areal E/II" sollen nunmehr dessen Plangebiet sowie weitere an dieses angrenzende Bereiche im Rahmen von zwei rechtlich und verfahrensmäßig getrennten, dabei aber zeitlich und inhaltlich miteinander verschränkten Bebauungsplanverfahren städtebaurechtlich neu geordnet werden. Dazu sollen zum

einen ein Bebauungsplan für eine Industriezone im Chemiepark östlich der Bahntrasse der Regiobahn Bitterfeld Berlin GmbH (RBB) sowie zum anderen der vorliegend begründete Bebauungsplan für westlich der o.a. Bahntrasse gelegene bebaute und unbebaute Flächen im Bereich der Grundstücke Am Kraftwerk 1-36 aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung der Planungen verfolgt die Stadt Bitterfeld-Wolfen insbesondere die Zielsetzungen einer dauerhaften Sicherung der im Bestand bereits langjährig vorhandenen Nutzungen innerhalb ihrer Geltungsbereiche sowie gleichzeitig einer bauplanungsrechtlichen "Entflechtung" der im Bestand vorhandenen "Gemengelage", die durch das historisch über einen Zeitraum von mehr als einem Jahrhundert gewachsene enge Nebeneinander zwischen den Wohnnutzungen an der Straße Am Kraftwerk und dem nahegelegenen Industriegebiet entstanden ist.

Denn ohne eine entsprechende Bebauungsplanung würde die Zulässigkeit jedes Vorhabens sowohl im Bereich der Wohnbebauung "Am Kraftwerk" als auch innerhalb der in deren Nähe gelegenen Teilbereiche von Areal E stets im Einzelfall zum Zeitpunkt ihrer Vornahme ausschließlich auf der Grundlage der dann vorhandenen Nutzungen in der Umgebung zu beurteilen sein, wobei die Zuständigkeit für die Genehmigung von Wohngebäuden bei dem Landkreis, für dem Immissionsschutzrecht unterliegende Industrieanlagen dagegen beim Landesverwaltungsamt läge.

Eine zukünftige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage behördlicher Einzelfallentscheidungen, die ohne entsprechende Regelungen im Rahmen von Bebauungsplänen nicht an einem übergeordneten städtebaulichen Konzept für die Entwicklung der Gemengelage ausgerichtet werden könnte, würde entsprechend insbesondere auch für die betroffenen Anlieger ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit bedeuten, das weder den Bewohnern des Wohnbereichs Am Kraftwerk dauerhaft zuzumuten wäre, noch mit dem Interesse der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie der im Chemiepark ansässigen Unternehmen an einer Sicherung der industriellen Nutzung in diesem Bereich vereinbart werden könnte.

Vor diesem Hintergrund erachtet die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Setzung eines städtebaulichen Rahmens für Entscheidungen in nachfolgenden Genehmigungsverfahren jedenfalls als zweckmäßig und geboten.

Die Erforderlichkeit einer solchen Planung wird dabei nicht dadurch in Frage gestellt, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen – insbesondere den bestehenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen und den Ergebnissen der im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der vorliegend erläuterten städtebaulichen Konzeption eingeholten sicherheitstechnischen Gutachten – im Bestand zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung keine nicht hinzunehmende Risiken betreffend mögliche Störfallfolgen gegeben sind.

Die für die beiden Bebauungspläne bestehenden Geltungsbereiche sowie die jeweiligen konkreten städtebaulichen Zielsetzungen werden nachfolgend zusammenfassend beschrieben:

### **2.2.1 Bebauungsplan 02-2013 btf für Teilflächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen beiderseits der Mainthalstraße und der Rudolf-Glauber-Straße**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 02-2013 btf für Teilflächen von Areal E des Chemieparks in einem Bereich beiderseits der Mainthalstraße und der Rudolf-Glauber-Straße unterstützt die Stadt Bitterfeld-Wolfen vorrangig die städtebaulichen Ziele der Sicherung und Entwicklung des Areals als leistungsfähiger Industriestandort sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

Diesbezüglich sollen die von den im Plangebiet heute bereits ansässigen Firmen zur Zeit ausgeübten betrieblichen Nutzungen auf der Grundlage der diesen erteilten Genehmigungen und Erlaubnisse dauerhaft bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Parallel dazu sollen als potentielle Erweiterungs- und / oder Neuansiedlungsflächen, auch für Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, Areale östlich der Rudolf-Glauber-Straße bauplanungsrechtlich entwickelt sowie dauerhaft gesichert werden, um langfristige Investitionssicherheit für sich dorthin erweiternde und/oder dort ansiedelnde Unternehmen zu schaffen. Dabei liegen die Erweiterungsflächen auf der dem Wohnbereich Am Kraftwerk abgewandten Seite der vorhandenen Betriebsanlagen, so dass keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen der dort bestehenden Wohnnutzungen entstehen.

Sozusagen "im Gegenzug" zu der weitreichenden Ausweisung von (faktisch) uneingeschränkten Industrie-Flächen östlich der Rudolf-Glauber-Straße soll der Bereich westlich des heutigen Unternehmensstandorts zum Schutz der von dort aus gesehen weiter westlich, jenseits der Bahntrasse gelegenen, Bebauung der Straße Am Kraftwerk mit Wohnhäusern nur noch für Betriebsstätten von Unternehmen mit allein noch solchen Emissions- und Störfallpotentialen festgesetzt werden, die nicht zu rechtlich nicht akzeptablen Belastungen der Wohnhäuser dort führen.

### **2.2.2 Bebauungsplan 01-2013 btf für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung Am Kraftwerk 1-36**

Mit der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans für den Bereich der vorhandenen Wohnbebauung insbesondere nördlich der Straße Am Kraftwerk (Hausnummern 1-36) verfolgt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Zielsetzung, den Bestand der dort noch vorhandenen Wohnnutzungen städtebaurechtlich abzusichern. Im Gegenzug sollen Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, durch die zusätzliche Beschränkungen für die industrielle Nutzung der nahegelegenen Teilflächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ausgeschlossen werden, die durch eine Ausweitung der Wohnnutzung im Wohnbereich Am Kraftwerk gegenüber dem Ist-Zustand bewirkt werden könnten.

Als wesentliche Elemente der Planung werden dabei die folgenden Punkte angesehen:

- Gewährleistung des Bestandes und von Möglichkeiten des "erweiterten Bestandsschutzes" (z.B. zur Durchführbarkeit von Sanierungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen sowie von kleineren Anbaumaßnahmen

an den vorhandenen Häusern o.ä.) zugunsten der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Plangebiets,

aber definitiv zugleich auch:

- Ausschluss einer Neubebauung auf z.B. bislang nicht bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen dort, um ein "Heranrücken" an die Industrie- und Gewerbezone zu verhindern,

sowie die

- Verankerung von Regelungen, durch welche eine wesentliche weitere "Verfestigung" der Wohnnutzung in dem Bereich über den Ist-Zustand hinaus definitiv ausgeschlossen wird.

Die Voraussetzungen für eine praktische und städtebaurechtlich haltbare Umsetzung der genannten Planungsziele für die Wohnbebauung wird durch die mit dem vorliegenden Bebauungsplan begründete Neuordnung der in deren Nahbereich gelegenen Industrieflächen herbeigeführt, die Gegenstand des Bebauungsplans 02-2013 für Teile von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ist. Denn erst durch diesen Bebauungsplan wird sichergestellt, dass im Nahbereich der Wohnbebauung "Am Kraftwerk" in Zukunft industrielle und gewerbliche Nutzungen nur noch eingeschränkt und herabgestuft bezüglich potentiell von dieser ausgehender Emissionen und Störfallrisiken zukünftig erbaut und genutzt werden dürfen. Infolgedessen stehen Belange der Störfallvorsorge nach der insoweit erfolgenden "Neuordnung" der betreffenden Teilflächen des Chemieparks nicht mehr durchgreifend der Aufrechterhaltung der noch vorhandenen Wohnnutzungen an der Straße Am Kraftwerk entgegen.

Jedoch hält die Stadt Bitterfeld-Wolfen dabei prinzipiell an ihrer bisherigen Zielsetzung fest, den Bereich Am Kraftwerk aufgrund seiner Lage und seiner Standortigenschaften auf mittlere bis lange Sicht als Standort (ausschließlich) für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. In Verfolgung dieses langfristigen, teilweise wohl auch erst nach dem Zustandekommen der Planung Bedeutung entfaltenden Interesses hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Vergangenheit den "freihändigen" Erwerb von Grundstücken an der Straße Am Kraftwerk getätigt, um eine entsprechende Umwidmung der Flächen vorzubereiten. Sie beabsichtigt auch, den Grunderwerb in diesem Bereich fortzuführen ~~und hat dazu Mittel in ihren Haushalt eingestellt.~~

Diese Zielsetzung der Stadt, die durch eine breite Mehrheit im Stadtrat getragen wird, steht dem offenkundigen Interesse einer Anzahl von Eigentümern von Grundstücken an der Straße Am Kraftwerk an einer Weiterführung der bisherigen Wohnnutzung sowie der Modernisierung und dem Ausbau der vorhandenen Wohngebäude gegenüber.

Es ist insoweit im Rahmen der Bebauungsplanung für die betreffenden Bereiche ein gerechter Ausgleich zwischen den Belangen des Schutzes des Eigentums auf der einen Seite sowie auf der anderen Seite den Belangen des Schutzes gesunder Wohnverhältnisse, der Schaffung weiterer Arbeitsplätze im Bereich des Chemie-

standorts und der Verbesserung der wirtschaftlichen Struktur in der Stadt Bitterfeld-Wolfen und der Region insgesamt herbeizuführen.

Dazu sollen in den vorliegend begründeten Bebauungsplan Regelungen aufgenommen werden, durch die sichergestellt wird, dass die vorhandene Wohnbebauung erhalten und unbefristet weitergeführt werden kann sowie Modernisierungen und Umbauten sowie in einem begrenzten Umfang Erweiterungen vorgenommen werden können.

Im Gegenzug werden in diesen Bebauungsplan auch Festsetzungen aufgenommen, durch die sichergestellt wird, dass zum einen keine Wohnnutzungen an den Bereich des Chemieparkes und die dort vorhandenen Emissionsquellen neu "heranrücken" und so den Bestand der dortigen industriellen und gewerblichen Nutzungen beeinträchtigen. Des Weiteren wird sichergestellt, dass keine zusätzliche unangemessene Verdichtung der Wohnnutzungen auf den noch bebauten Grundstücken in diesem Bereich erfolgt, die in einen Konflikt treten würde zu der langfristig von der Stadt verfolgten Zielsetzung, den betreffenden Bereich als Fläche für gewerbliche Ansiedlungen zu entwickeln.

### **3 Eingeholte Fachgutachten**

Im Rahmen der Vorbereitungen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen Fachgutachten und Fachbeiträge, die als Anlagen diesem Bebauungsplan als Bestandteile der Begründung angefügt sind, zu folgenden Themen eingeholt sowie in die Festlegung der nachfolgend herausgearbeiteten und begründeten Festsetzungen sowie in die durchgeführte umfassende Abwägung nach Prüfung durch die Verwaltung einbezogen.

- TÜV Süd Industrie Service GmbH, München/Mannheim: Sicherheitsbezogene Nachbarschaftsnutzung – Fachbeitrag für die Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen", Stand: 28.11.2013 (Anlage 1)
- IBAS – Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth: Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" und 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen", Schalltechnische Begutachtung zur vorgeschlagenen Gliederung des Industriegebiets, Stand: 02.12.2013 (Anlage 2); Zusammenstellung der Pegelbeiträge der potentiellen gewerblichen Vorbelastungen an den Immissionsorten, Stand: 02.12.2013 (Anlage 2a)
- Müller-BBM GmbH, Karlsruhe: Fachgutachten Bebauungspläne 01-2013 btf "Wohnbereich Am Kraftwerk" und 02-2013 "Mainthalstraße / Chemiepark Bitterfeld-Wolfen" im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stand: 3.5.2013 (Anlage 3)

- Därr Landschaftsarchitekten, Halle (Saale): Bebauungsplan 01-2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" im OT Bitterfeld, Biotoptypenerfassung und Fachplan zur Eingriffs- und Ausgleichsbearbeitung für Teilbereiche, Stand: 26.11.2013 (Anlage 4)

Zu den in den Gutachten enthaltenen Feststellungen zum Ist-Zustand der Umweltsituation im Plangebiet und seiner Umgebung sowie der zu erwartenden umweltbezogenen Auswirkungen der Bebauungsaufstellung wird auf die ausführlichen Darlegungen bezüglich der Begründung des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets im Kapitel 6 sowie im Umweltbericht zu dem vorliegenden Bebauungsplan im Kapitel 8 dieser Begründung verwiesen.

#### 4 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind. Was im Sinne der o.a. Vorschrift insoweit erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweils mit der Bebauungsaufstellung verfolgten kommunalen planerischen Konzeption. Welche städtebaulichen Ziele sie sich setzt, liegt im Zusammenhang damit in dem planerischen Ermessen der Stadt. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht.

Die vorliegende Planung ist im Sinne dieser gesetzlichen Regelung erforderlich, um die städtebauliche Ordnung in dem durch die räumliche Nähe von Wohnungen und industriellen sowie sonstigen gewerblichen Anlagen geprägten Bereich zwischen der Straße Am Kraftwerk und Teilen von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen angemessen herzustellen und dauerhaft zu gewährleisten. Sie ist ebenfalls geboten, um Entwicklungsmöglichkeiten für den dort vorhandenen Bestand bei angemessener Wahrung der betreffend die Umgebung des Plangebiets relevanten öffentlichen und privaten Belange zu definieren.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist dabei als Ortsgesetzgeberin nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB berechtigt, – wie es hier geschieht – eine Bebauungskonzeption für die Flächen im Plangebiet zu verfolgen, die bereits im Bestand bebaut sind. Sie ist – auch wenn dies vorliegend zum Teil erfolgt – dabei nicht darauf beschränkt, ausschließlich bestehende Nutzungen festzuschreiben. Die von ihr verfolgte städtebauliche Konzeption ist im Abschnitt 2 der vorliegenden Begründung umfassend dargelegt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verstößt mit der vorliegenden Planung nicht gegen die Vorgaben, die das OVG des Landes Sachsen-Anhalt in seinem o.a. Urteil vom 21. Februar 2008 inzwischen rechtskräftig dahingehend aufgestellt hat. Danach sind u.a. solche Bebauungspläne oder sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht erforderlich i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, *"deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen"*. Denn ein wesentlicher Inhalt der Planung ist gerade die Sicherung des baulich vorhandenen Be-

stands, insbesondere auch der vorhandenen Wohnbebauung. Dabei werden nicht nur die bestehenden Eigentumsrechte an den Industriegebietsflächen, sondern auch die Rechte der Eigentümer und Bewohner der Wohngebäude "Am Kraftwerk" vollumfänglich in die Planung und in die durchgeführte Abwägung einbezogen. Dies gilt unabhängig von ggf. auch existierenden, über den zeitlichen Horizont dieses Bebauungsplans hinausgehenden Zielsetzungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die im Abschnitt 2.2.2 der Begründung erläutert sind.

Die nach § 1 Abs. 3 BauGB für einen Bebauungsplan erforderliche städtebauliche Rechtfertigung ist angesichts der von der Plangeberin konkret verfolgten Ziele umfassend gegeben.

## **5 Bisherige Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Vorbereitendes Verfahren im Rahmen von Beratungen der "Arbeitsgruppe Straße Am Kraftwerk"**

Im Vorlauf zu dem förmlichen Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung wurde in den Jahren 2011 bis 2013 ein vorbereitendes Verfahren innerhalb einer dazu gebildeten Arbeitsgruppe "Straße Am Kraftwerk" durchgeführt, an dem Anwohner des Bereichs Am Kraftwerk 1-36, Vertreter der Standortgesellschaft P-D ChemiePark Bitterfeld GmbH, Mitglieder des Stadtrates und Mitarbeiter der Verwaltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen beteiligt waren. Zu den Sitzungen der Arbeitsgruppe wurden die von der Stadt mit der Erarbeitung der vorliegenden Planung beauftragten Berater, Planer und Fachgutachter hinzugezogen. Diese Sitzungen der Arbeitsgruppe wurden unter der Leitung und Moderation des Direktors des Amtsgerichts Bitterfeld-Wolfen – zuletzt noch am 5. November 2013 – durchgeführt.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurden insbesondere Möglichkeiten eines Interessenausgleichs zwischen den beteiligten Parteien erörtert. Dabei standen zum einen vor allem die Wünsche der im Wohnbereich Am Kraftwerk ansässigen Bevölkerung nach einer möglichst uneingeschränkten Weiterführung der Wohnnutzungen auch in der Zukunft und zum anderen die Absichten der Standortgesellschaft des Chemie-parks sowie der ansässigen Firmen zur Sicherung einer bestmöglichen Ausnutzbarkeit der noch verfügbaren Ansiedlungsflächen im Bereich von Areal E des Chemie-parks im Vordergrund.

Die Ergebnisse dieses Verfahrens sind bei der Entwicklung der städtebaulichen Konzeption der Stadt Bitterfeld-Wolfen für die zukünftige Entwicklung des Bereichs dahingehend einbezogen worden, dass die Wohngebäude im Bereich Am Kraftwerk 1-36 in ihrem Bestand gesichert und bei der Beplanung der nahegelegenen Industriegebietsflächen – u.a. bei der Festlegung der einzuhaltenden Sicherheitsabstände von störfallrelevanten Anlagen – für die Dauer ihres Bestehens als schutzwürdige Nutzungen angesehen und zugrundegelegt werden.

## **5.2 Einleitung des Bebauungsplanungsverfahrens, frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Auf der Grundlage der insoweit für das Gebiet "Am Kraftwerk" bestehenden Zielstellungen hat der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 3. Juli 2013 den Aufstellungsbeschluss für die vorliegend begründete Planung sowie auch die parallel dazu erfolgende Aufstellung des Bebauungsplans 01.2013 btf "Wohnbereich Straße Am Kraftwerk" und eine diesbezüglich durchzuführende Flächennutzungsplanänderung gefasst.

Ebenfalls am 3. Juli 2013 wurde durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Bürger sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst (Beschluss Nr. 68-2013).

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19. August bis zum 20. September 2013 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die öffentliche Auslegung der Vorentwürfe für die parallel dazu durchgeführte 2. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan Nr. 02-2013 btf der Stadt Bitterfeld-Wolfen für Teile von Areal E des Chemieparks sowie über die 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB einbezogen.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erstellung der Entwurfsfassung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der Bauleitpläne für den Bereich "Am Kraftwerk" berücksichtigt.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans 01-2013 btf gingen insgesamt fünf Stellungnahmen beteiligter Gemeinden, 37 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von 16 Stellungnahmen von Eigentümern von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein.

Seitens der Behörden wurden inhaltlich relevante Stellungnahmen insbesondere im Hinblick auf Belange des Schutzes vor Geräuschemissionen, der Vorsorge gegen Störfallfolgen sowie des Landschafts- und Artenschutzes geäußert. Diese wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt. Im Übrigen wurden durch Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Gemeinden keine im Widerspruch zu den inhaltlichen Festlegungen der Vorentwurfsplanung stehenden Belange mitgeteilt.

Seitens der planungsbetroffenen Eigentümer wurden im Wesentlichen Bedenken hinsichtlich einer Entwertung ihres Eigentums infolge der Planung geltend gemacht. Dabei wurden insbesondere geplante Beschränkungen der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke abgelehnt bzw. Änderungen der vorgesehenen Festsetzungen zum

Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Freihaltung bestimmter Grundstücksanteile von Bebauung gefordert. Mehrere Einwander haben sich auch gegen den Bestand der an das Plangebiet angrenzenden Eisenbahnanlagen sowie die planerische Zielsetzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausgesprochen, das benachbarte Industriegebiet städtebaurechtlich abzusichern.

Die Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 01-2013 "Wohngebiet Straße Am Kraftwerk" wurde im Sinn der vorgetragenen Stellungnahmen dahingehend geändert, dass nunmehr für die vergleichsweise kleinen Siedlungshäuser (Doppelhäuser) in diesem Bereich eine einheitliche Mindest-Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> für Wohngebäude sowie eine entsprechende Geschossfläche von 170 m<sup>2</sup> vorgesehen ist. Ergänzend wurden umfangreiche Hinweise insbesondere zu Belangen des Boden- und des Artenschutzes sowie der Sicherung vorhandener infrastruktureller Einrichtungen in die Planung aufgenommen. Die Bebauungsplanbegründung wurde entsprechend fortgeschrieben.

Die entsprechend fortgeschriebene Planung für den Gesamtbereich wurde den Anwohnern im Rahmen einer Sitzung der Arbeitsgruppe "Straße Am Kraftwerk" sowie anschließend schriftlich anhand von Informationsblättern mit einer Darstellung der für die jeweiligen Grundstücke vorgesehenen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zur Kenntnis gegeben.

Des Weiteren wurde auf der Grundlage der vorgetragenen Stellungnahmen öffentlicher Träger und von Privaten die Planung für den Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans 02-2013 für Teilflächen von Areal E des Chemieparks – u.a. im Hinblick auf die darin enthaltenen Regelungen zum Schutz der Umgebung vor Lärmimmissionen – geändert. Insbesondere wurden für die den Wohngebäuden "Am Kraftwerk" nächstgelegenen Industriegebietsflächen, die im Bestand unbebaut sind, die vorgesehenen Kontingente insgesamt deutlich abgesenkt. Außerdem werden westlich der Griesheimstraße sowie nördlich der Mainthalstraße gelegene Flächen, die insbesondere aufgrund ihrer Belegung mit Leitungstrassen für eine bauliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen, als Grünflächen ausgewiesen und der dort vorhandene Gehölzbestand gesichert. Weitere Änderungen dieser Planung betreffen – unter Beibehaltung der bisherigen grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption – Einzelheiten der textlichen Festsetzungen zur sicherheitstechnischen "Entflechtung" der zwischen dem Plangebiet und insbesondere den westlich angrenzenden Wohngebäuden bestehenden Gemengelage.

### **5.3 Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

(WIRD NACH DURCHFÜHRUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERGÄNZT)

## **6 Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Anwendung des sog. "Trennungsgrundsatzes" gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) als Abwägungsdirektive**

Im vorliegenden Fall soll der Bestand von Wohngebäuden gesichert werden, wobei in dessen nahem Umfeld Anlagen der chemischen Grundstoffindustrie vorhanden sind, von denen im Störfall potentiell erhebliche Gefahren für ihre Umgebung ausgehen können.

Dabei ist zu beachten, dass in der Regel eine Lösung eines städtebaulichen Aufeinandertreffens zwischen industrieller/gewerblicher Bebauung und solcher mit (auch) bewohnten Gebäuden mittels eines Bebauungsplanes nur in Betracht kommt, wenn bei der Aufstellung des Planes dem sog. Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG in zureichendem Maße Geltung verschafft wird. Nach diesem sollen bei Planungen "die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete" vor den Auswirkungen schädlicher Umwelteinwirkungen so weit wie möglich geschützt und dazu normalerweise von Industriegebieten, aus denen Emissionen nach außen gelangen, räumlich getrennt angeordnet werden.

Insofern dient § 50 BImSchG – nach Maßgabe des der Vorschrift zugrundeliegenden allgemeinen Rechtsgedankens und demzufolge über den Wortlaut der Vorschrift sogar hinausgehend – im Sinne des Vorsorgeprinzips der planerischen Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch die Trennung emittierender Betriebe von schützenswerten Gebieten (sowie Objekten in der Umgebung). Erfasst werden dabei alle Immissionen, in erster Linie Luftverunreinigungen und Lärm (so zuletzt wieder Europäischer Gerichtshof (EuGH), Urteil vom 15. September 2011 – C.53/10 -, Umwelt- und Planungsrecht (UPR) 2011, S. 443, sowie BVerwG, Beschlüsse vom 3. Dezember 2009 – 4 C 5.09 -, Baurecht (BauR) 2010, S. 726, und vom 20. Dezember 2012 – 4 C 11.11 und 4 C 12.11 –, juris; vgl. auch neuestens, sehr deutlich: BVerwG, Beschluss vom 6. März 2013 – 4 BN 39/12 11 –, juris, sowie aus der Rechtsliteratur: Jarass, Bundes-Immissionsschutzgesetz, Kommentar, 8. Auflage 2010, § 50 Rdnr. 12; Schultze-Fielitz, Gemeinschaftskommentar zum BImSchG, Loseblatt-Kommentar, § 50 Rdnr. 96).

Allerdings muss gemäß § 50 BImSchG in solchen Situationen wie der vorliegenden nicht immer und stets bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine – hier angesichts der insbesondere in der Umgebung des Plangebiets bereits vorhandenen Nutzungen rein tatsächlich auch gar nicht (mehr) mögliche – völlige räumliche Trennung von gewerblicher und/oder industrieller Bebauung einerseits sowie z.B. Wohnbebauung andererseits erfolgen. Vielmehr kann das Prinzip der Trennung der Bebauung im Einzelfall bei dem Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen durchbrochen werden (vgl. auch bereits: BVerwG, Beschluss vom 17. Februar 1984 – 4 B 191.83 -, Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1984, S. 343). Aufgrund dessen kann ein konkret bestehender Konflikt auch mit anderen Mitteln der Bauleitplanung als alleiniger räumlicher Separierung der beteiligten Nutzungen zu einer Lösung

geführt werden, wenn dadurch eine positive städtebauliche Gesamtbilanz erreichbar ist (vgl. dazu: Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, Kommentar, Loseblatt, Stand: September 2012, § 1, Rdnr. 239).

Dabei darf jedoch § 50 BImSchG nicht etwa völlig außer Acht gelassen werden. Die Vorschrift ist in solchen Fällen vielmehr in einer Funktion als Abwägungsdirektive heranzuziehen.

Als Abwägungsdirektive hat sie insoweit einen besonderen planerischen Rang. Eine Zurückstellung immissionsschutzrechtlicher Belange ist deshalb nur möglich, wenn die Planung durch entgegenstehende Belange mit hohem Gewicht geboten ist (BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075.04 –, BVerwGE 125, S. 116, Rdnr. 164).

#### **6.1.1 Berücksichtigung eines "worst-case-Szenarios" für die zukünftige Entwicklung der dem Wohnbereich Am Kraftwerk benachbarten Teile des Chemie-parks Bitterfeld-Wolfen**

Die Bebauungspläne für den Bereich Am Kraftwerk sowie die nahegelegenen Teilflächen von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen stellen im Rechtssinne sogenannte "Angebotsplanungen" dar, die nicht an konkrete Vorhaben gebunden sind, sondern durch die lediglich im Sinne einer vorsorgenden Konfliktbewältigung ein Rahmen für die zulässige städtebauliche Entwicklung in ihrem Geltungsbereich festgelegt wird. Die mit der Gesamtplanung verfolgte städtebauliche Neuordnung ist dabei an den Prinzipien der Nachhaltigkeit, der Verträglichkeit und der Tragfähigkeit gemäß § 1 Abs. 5 BauGB orientiert.

Ausgehend davon sind die beauftragten Fachleute bei der Erstellung der von ihnen verfassten Gutachten und – vor allem – die plangebende Kommune bei der von ihr durchgeführten städtebaurechtlichen Abwägung wie folgt vorgegangen:

Sie haben gemäß den Vorgaben der Rechtsprechung, insbesondere des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. dazu rechtsgrundsätzlich insbesondere BVerwG, Urteil vom 28. Dezember 2005 – 4 BN 40/05 –, juris, Rz. 17 f.) bezüglich des Plangebiets und dessen für eine Beurteilung relevante Umgebung bei den gutachterlichen Betrachtungen und bei der Abwägung eine die Angebotsplanung ausschöpfende Nutzung des Plangebietes zugrundegelegt. Diesbezüglich wird der zwar zu einem Fall in Nordrhein-Westfalen ergangenen, nichtsdestoweniger aber rechtsgrundsätzlich wirkenden Rechtsprechung des OVG NRW in dem Beschluss vom 15. Februar 2005 – 10 B 517/04 –, Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht – Rechtsprechungs-Report (NVwZ-RR) 2006, S. 94 ff., gefolgt, in der es heißt:

*"Hat der Plangeber [...] prognostisch zu beurteilen, ob die Bewältigung [...] [eines] Nutzungskonfliktes gesichert oder wenigstens wahrscheinlich ist, [...], muss er – wenn es sich um eine Angebotsplanung handelt – seiner Prognose diejenigen baulichen Nutzungen zugrundelegen, die bei einer vollständigen Ausnutzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen möglich sind. Dies gilt auch dann, wenn der Plangeber*

*bereits während des laufenden Bebauungsplanverfahrens die Verwirklichung einer bestimmten baulichen Nutzung des Plangebiets, die die getroffenen Festsetzungen nicht vollständig ausnutzt, als sicher ansieht."*

Nach Maßgabe dessen wurde bei der Betrachtung der den Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans umgebenden Gebiete – hier vor allem der westlich der Rudolf-Glauber-Straße gelegenen Teile von Areal E – gerade bezüglich der von dort potentiell ausgehenden Emissionen eine realistische "worst-case"-Herangehensweise zugrundegelegt. Dies bedeutete konkret, dass davon ausgegangen wurde, dass dort zulässige Nutzungen im Hinblick auf die von ihr ausgehenden Belästigungs- bzw. Gefährdungspotentiale so betrachtet worden sind, wie sie eine nach dem Bebauungsplan und/oder sonstigen Bestimmungen zulässig wären bzw. möglicherweise auftreten könnten, auch wenn im Bestand (noch) keine oder geringere Emissionspotentiale zu verzeichnen sind.

Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde – im Ergebnis diesbezüglich sehr eingeschränkt – eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren unter der Nutzbarmachung der Rechtsprechung vorgenommen, wenn es dort beispielsweise in dem soeben bereits zitierten Beschluss vom 15. Februar 2005, a.a.O., auch heißt:

*"Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist."*

(So sehr deutlich der Sache nach in Übereinstimmung mit dem hier Dargelegten ebenso: BVerwG, Beschluss vom 8. November 2006 – 4 BN 32/06 –, juris; vgl. auch: BVerwG, Beschluss vom 2. April 2008 – 4 BN 6.08 –, ZfBR 2008, S. 592, jeweils mit weiteren Nachweisen)

#### **6.1.2 Unbedenklichkeit der vorhandenen Industrieanlagen in der Nachbarschaft des Plangebiets unter dem Gesichtspunkt der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge**

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird, wie ausgeführt, vorrangig das Ziel einer "Entflechtung" der Gemengelage zwischen den industriellen Nutzungen im Bereich des Chemieparkes Bitterfeld-Wolfen und benachbarten schutzbedürftigen Bereichen verfolgt. Dabei kommt dem Aspekt der Störfallvorsorge eine vorrangige Bedeutung zu.

Der Begriff des Störfalls ist in der 12. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (12. BImSchV) definiert. Als ein Störfall wird danach ein Ereignis infolge einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebs einer Anlage bezeichnet, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb dieser Anlage zu einer ernststen Gefahr oder zu Sachschäden führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind. Störfallauswirkungen können Bereiche innerhalb und außerhalb der Anlagen des gestörten Betriebs betreffen.

In der 12. BImSchV sind detailliert die zur Störfallvorsorge und der Prävention von Störfallfolgen bestehenden Pflichten der Betreiber von störfallrelevanten Anlagen sowie der für die Überwachung solcher Anlagen zuständigen Behörden geregelt.

Im Bereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen sind Anlagen vorhanden, in denen potentielle gefährliche Stoffe in solchen Mengen gehandhabt werden, dass diese der Störfallverordnung unterliegen. Die betreffenden Anlagen wurden entsprechend im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Verfahren genehmigt, anlässlich derer die von diesen ausgehenden Umwelteinwirkungen untersucht und als mit der Lage in der Nachbarschaft - insbesondere der vorhandenen Wohnnutzungen im Bereich Am Kraftwerk - verträglich erachtet worden sind.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat vorsorglich – auch im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans – die Einhaltung von erforderlichen Sicherheitsabständen zu vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen durch den Sachverständigen TÜV Süd Industrieservice GmbH u.a. im Hinblick auf die zwischenzeitlich erfolgte Aufhebung des Bebauungsplans E/II der damaligen Stadt Bitterfeld untersuchen lassen.

Betreffend die Methodik der diesbezüglich durchgeführten Untersuchungen führt der Gutachter aus:

*"Zur Bewertung des Standorts unter Störfallgesichtspunkten wurden für den bekannten Bestand [...] die möglichen Auswirkungen von Störfallereignissen untersucht. [...] Die [...] ausgewählten Fälle decken aus Sicht des Gutachters die vorhandenen Stoffe und Betriebsverhältnisse repräsentativ ab. [...]"*

*Unter Beachtung der vorhandenen anlagentechnischen Ausführungen [...] wurde aus den Stofflisten [...] die Referenzstoffe ermittelt und durch vergleichende Berechnungen die repräsentativen Fälle für die Störfallbetrachtungen ausgewählt."*

(Anlage 1: TÜV Südwest Industrieservices GmbH: Sicherheitsbezogene Nachbarschaftsnutzung, Fachbeitrag für die Bauleitplanung Bitterfeld-Wolfen - Teilbereich E / II, Mannheim 2013, S. 4-4)

Als repräsentativ für Störfallauswirkungen im Zusammenhang mit Bränden und Explosionen wurden die im Zusammenhang mit bestimmten Störfallereignissen auftretenden Emissionen beispielhaft im Sinne einer "worst-case-Betrachtung" durchgeführt.

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen betreffend zu erwartende Auswirkungen im Zusammenhang mit Explosionen und Bränden (Wärmestrahlung, Druckwellen) werden durch den Sachverständigen wie folgt zusammengefasst:

*"Es wurden für repräsentative Stoffe Auswirkungsbetrachtungen durchgeführt, die aus Sicht des Gutachters eine Standortbewertung der Ist-Situation erlauben. [...]"*

*Unter Beachtung der vorhandenen anlagentechnischen Ausführungen [der Bestandsbetriebe] sind die gegebenen Abstände zu den Schutzobjekten (insbesondere Wohnbebauung) akzeptabel für die z.Z. gehandhabten*

*- brennbare[n] Stoffe*

*- flüssige[n] Stoffe*

*- feste[n] Stoffe"*

*(a.a.O., S. 4-11)*

Während insoweit bezüglich der möglichen Wirkungen von Explosionen und Bränden im Bereich der vorhandenen Anlagen keine über die Grenzen von Areal E hinausgehenden unmittelbar gesundheitsschädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, könnten solche Wirkungen für den Fall eines Austretens großer Mengen toxischer Gase – z.B. von Chlorgas – nicht sicher ausgeschlossen werden:

*"Anhand von beispielhaften Ausbreitungsbetrachtungen [...] kann gezeigt werden, dass schon bei der Freisetzung von relativ kleinen Mengen an toxischen Gasen, auch in den umliegenden Wohngebieten, die Störfallgrenzwerte überschritten werden können.*

*Eine Definition von Sicherheitsabständen, die sich lediglich und absolut an den Ausbreitungsbetrachtungen von toxischen Gasen bei Störfällen orientiert, ist bei der vorgegebenen Infrastruktur praktisch nicht realisierbar.*

*Die Erkenntnis, dass bezüglich der Ausbreitung toxischer Gase die Ausweisung von ausreichenden Sicherheitsabständen als nicht realisierbar erscheint, darf nicht dazu führen, diesen Aspekt ganz zu vernachlässigen. Dies ist in die Notfallmaßnahmen des Katastrophenschutzes einzuplanen."*

*(a.a.O., S. 2-38)*

Die mögliche Ausbreitung toxischer Gase in einer potentiell gesundheitsgefährdenden Konzentration kann im Störfall in Abhängigkeit von der Größe der Leckage und den meteorologischen Ausbreitungsbedingungen weit über 1.000 m hinausreichen. Sie betreffe – wie ausgeführt – weite Teile des Siedlungsgebiets im Stadtteil Bitterfeld. Eine entsprechende Risikovorsorge kann daher in der vorliegenden Situation durch die bauplanungsrechtliche Sicherung von einzuhaltenden Mindestabständen

zu Wohnbereichen nur in einem begrenzten Umfang erreicht werden. Vielmehr wird ein tatsächlich ausreichendes Schutzniveau diesbezüglich nur mittels konkret durchzuführender Schutzmaßnahmen erreicht werden – etwa der Evakuierung von Siedlungsbereichen bzw. öffentlichen Einrichtungen im Gefahrenbereich. Die Art und der Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist aber Gegenstand von Alarm- und Gefahrenabwehrplänen gemäß § 10 der 12. BImSchV, in denen die dem Betreiber sowie den zuständigen öffentlichen Stellen im Störfall obliegenden Verpflichtungen abschließend geregelt sind. Entsprechende Pläne sind daher Gegenstand der für störfallrelevante Anlagen durchzuführenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Vor diesen Hintergründen führt der mit der sicherheitstechnischen Begleitung des Bebauungsplanverfahrens beauftragte Gutachter zu den Ergebnissen seiner diesbezüglichen Untersuchungen gerade auch mit Blick auf den Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans zusammenfassend zunächst aus:

*"Die derzeitige Standortsituation erfordert keine sicherheitstechnischen Sofortmaßnahmen. Zur Konfliktminimierung bei der weiteren Standortentwicklung werden aber Nutzungsbeschränkungen empfohlen, um ein ungeordnetes Zusammenwachsen von Schutzobjekten wie Wohnbebauung und Industrie zu vermeiden"*

(a.a.O, S. 6-2).

Demgegenüber werden für die zukünftige Entwicklung des Industriegebiets planerische Vorkehrungen für erforderlich erachtet, durch welche die Risiken für den Wohnbereich Am Kraftwerk im Störfall auf ein noch vertretbares Maß begrenzt bleiben. Diesbezüglich wird auf die umfangreiche Darstellung im Abschnitt 6.1.4 dieser Begründung verwiesen.

### **6.1.3 Begrenzung von aus dem Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ausgehenden gewerblichen Schallemissionen**

- a) Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft des Wohnbereichs Am Kraftwerk zu industriellen und sonstigen gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen der Bebauungsplanung auch dafür Sorge zu tragen, dass die dort vorhandenen Wohngebäude nur in einem solchen Umfang mit gewerblichen Schallimmissionen belastet werden, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass durch den Gesetzgeber des Baugesetzbuches Obergrenzen für Lärmimmissionen, die in einem für Wohnzwecke genutzten Bereich als verträglich anzusehen sind, nicht zahlenmäßig definiert wurden. Im Baugesetzbuch ist lediglich gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Bei der Festlegung dahingehend also außerhalb des Gesetzeswortlauts herauszubildender Zielwerte wird im Bebauungsplanverfahren im Allgemeinen auf die sogenannten "Orientierungswerte" aus der DIN 18005 Teil I "Schallschutz im Städtebau

– Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" zurückgegriffen. Die Orientierungswerte bedingen eine getrennte Beurteilung von gewerblichen Lärmimmissionen und Verkehrslärm, für die gebietsbezogen jeweils unterschiedliche Zahlenwerte gelten.

Zwar handelt es sich bei der DIN 18005 nicht um eine Rechtsnorm. Regelungen, die schalltechnische Orientierungswerte beinhalten, werden mit den in ihnen enthaltenen Vorschriften indes im Regelfall, bei der Beurteilung dessen, was im Zuge der Bauleitplanung umzusetzen ist, als quasi vorweggenommene sachverständige Bewertung zugrundegelegt (vgl. hierzu allgemein: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, Baurechtssammlung (BRS) 50 Nr. 25 = juris Rn. 19 und 28).

Dabei ist allerdings dem Umstand Rechnung zu tragen, dass nach den in der DIN 18005 enthaltenen Ausführungen in vorbelasteten Bereichen – zu denen auch die Wohnsiedlungen in der Umgebung des Plangebiets insbesondere in der "Kraftwerkssiedlung" sowie der Wohnbereich Am Kraftwerk zu zählen sind – die Orientierungswerte oftmals nicht eingehalten werden können (Ziff. 1.2 der DIN 18005). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind insofern, wie bereits ihre Bezeichnung zu verstehen gibt, auf keinen Fall als absolute Grenzwerte für zulässige Schallimmissionen zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um Anhaltswerte für die Planung. Sie geben Aufschluss darüber, welche Lärmimmissionen üblicherweise nicht zu einer Minderung der Eignung eines Gebiets für bestimmte Nutzungen führen. Von ihnen kann in der Bauleitplanung im Einzelfall unter Würdigung der Gesamtumstände nach oben oder nach unten abgewichen werden, da sie einer städtebaurechtlichen Abwägung durch die Kommune gemäß § 1 Abs. 6 BauGB unterliegen.

Im Gegensatz zu den Orientierungswerten der DIN 18005 entfalten die gleichfalls gebietsbezogen festgelegten "Immissionsrichtwerte" (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) in der Bebauungsplanaufstellung nachfolgenden Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen unmittelbare Wirkung. Denn diese beziffern das Maß der gewerblichen Geräuschimmissionen, die – je nach Gebietsart – an den betrachteten Immissionsorten zulässig sind.

Dabei entsprechen die IRW der TA Lärm zahlenmäßig im Wesentlichen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm. Für das Messverfahren der TA Lärm ist der zu betrachtende Immissionsort als ein Punkt in 0,5 m Entfernung vor dem der Schallquelle nächstgelegenen geöffneten Fenster eines dem dauerhaften Aufenthalt dienenden Raums definiert.

Den IRW der TA Lärm kommt faktisch ein hohes Maß an Verbindlichkeit zu. Eine Außerachtlassung der Bestimmungen der TA Lärm kann insofern im ungünstigen Fall dazu führen, dass ein Bebauungsplan nicht vollzogen werden kann. Aus diesem Grund wird bei einer Kontingentierung von gewerblichen Schallemissionen auf die IRW der TA Lärm direkt Bezug genommen.

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass an den in der Umgebung der betrachteten Emissionsquelle gelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen die Immissions-

richtwerte, wie sie in der für die jeweilige Gebietsart verankert sind, eingehalten werden sollen.

Allerdings ist dies vielfach in "Gemengelagen", die durch eine gewachsene Nachbarschaft zwischen gewerblichen Nutzungen sowie Wohngebäuden geprägt sind, regelmäßig nicht möglich. Für derartige Fälle enthält die TA Lärm die Ausnahmenvorschrift nach Ziff. 6.7, nach der im Fall des Aneinandergrenzens von gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzten mit zum Wohnen dienenden Gebieten die für letztere geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden. Es ist vorauszusetzen, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten wird.

Dies wird durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wie folgt vorgegeben und bestätigt:

*"Die Gemeinden sind [...] grundsätzlich befugt, durch Festsetzungen in Bebauungsplänen immissionsschutzbezogene Forderungen rechtsverbindlich zu machen, die inhaltlich von den Anforderungen abweichen, die sich aus dem allgemeinen Immissionsschutzrecht ergeben. [...] Die Gemeinden haben [...] auch die Möglichkeit, durch ihre Bauleitplanung gebietsbezogen zu steuern, ob gewisse Nachteile oder Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG erheblich sind (BVerwG, Urt. vom 14. April 1989 – 4 C 52.87 – [Deutsches Verwaltungsblatt (DVBl.) 1989, S. 1050])."*

(zitiert nach: Söfker, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, BauGB, 78. Lfg, § 1 Rdnr. 224)

Eine verbindliche "Obergrenze" für Abweichungen von den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. für die zu bildenden Zwischenwerte gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm besteht nicht.

Ebenfalls stellen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete keine absolute Obergrenze für Schallimmissionen aus gewerblichen Anlagen dar, die im Bebauungsverfahren zwingend zugrunde zu legen ist. Vielmehr ist die plangebende Gemeinde befugt, bei einem Vorliegen entsprechender Gründe auch Immissionen zuzulassen, welche oberhalb der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete liegen.

Gemäß Ziff. 6.7 der TA Lärm ist für die Höhe des Zwischenwertes vielmehr ausschließlich die konkrete Schutzwürdigkeit des betroffenen Gebietes maßgeblich. Wesentliche Kriterien sind die Prägung des Einwirkungsgebiets durch den Umfang der Wohnbebauung einerseits und durch Gewerbe- und Industriebetriebe andererseits, die Ortsüblichkeit eines Geräusches und die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde.

Keineswegs ist die Zugrundelegung eines arithmetischen Mittelwertes etwa zwischen den für Mischgebiete und den für ein (allgemeines) Wohngebiet geltenden

Werten gemeint gewesen. Sie wäre bei Schallpegeln insbesondere deshalb nicht sachgerecht, weil diese ein logarithmisches Maß darstellen.

Als unzutreffend werden genauso aber auch andere schematische, von abstrakten Gebietsrichtwerten ausgehende Mittelwertbildungen angesehen. Als maßgeblich betrachtet werden vielmehr die planerischen und tatsächlichen Einzelheiten der Situation, in welche die Grundstücke der Gebietsnachbarn hineingestellt sind, kurzum: die Umstände des Einzelfalls.

Nicht mehr hinzunehmen sind Immissionen in jedem Fall dann, wenn sie mit gesunden Wohnverhältnissen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB nicht in Einklang zu bringen sind. Eine exakte Grenze im Sinne eines eindeutigen Grenzwerts lässt sich allerdings auch insoweit nicht fixieren.

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind im Regelfall sicher gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete für Gewerbelärmimmissionen von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts unterschritten werden, da die genannten Baugebiete neben der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben auch dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 – 4 A 1075/04 –, BVerwGE 125, 116 = NVwZ 2006, Beilage Nr. I 8, 1 = juris Rn. 368, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, BRS 50 Nr. 25 = juris Rn. 19 und 28).

Nach den konkreten Einzelfallumständen kann darüber hinaus auch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein:

*"Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls; die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können [...] zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden (Beschluss vom 18. Dezember 1990 – BVerwG 4 N 6.88 – Buchholz 406.11 § 1 BauGB Nr. 50 = BRS 50 Nr. 25). Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein [...]. Mit einer derartigen Lösung macht die Gemeinde von den ihr im Bauplanungsrecht gegebenen Festsetzungsmöglichkeiten [...] in differenzierter Form sachgerechten Gebrauch."*

(BVerwG, Urteil vom 22. März 2007 – 4 CN 2.06 –, BVerwGE 128, 238 = BRS 71 Nr. 5 = juris Rn. 15, Beschluss vom 18. Dezember 1990 – 4 N 6.88 –, BRS 50 Nr. 25 = juris Rn. 19 und 28 f.)

Das Bundesverwaltungsgericht führt in diesen Zusammenhang auch aus, dass daraus nicht folge, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Grenzen einer gerechten Abwägung in der Regel überschritten seien, wenn Wohnnutzung auch am

Rande des Gebietes zugelassen wird, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten werden.

Zu der Frage, ob bei der Bildung eines Zwischenwertes gemäß Nr. 6.7 mehr als eine Gebietskategorie "übersprungen" werden darf, hat sich das Bundesverwaltungsgerichts in einem Beschluss vom 12. September 2007 – 7 B 24/07 – geäußert. Dabei spricht das Gericht von einem nächtlichen "Grenz"-Mittelwert von 45 dB(A), lässt aber – entsprechend dem Wortlaut der TA Lärm ("sollen") – in Sonderfällen durchaus einen höheren Grenzwert zu. Diese Auffassung wird auch durch das Niedersächsische Obergericht in seinem Urteil vom 14. Februar 2007 – 12 LC 37/07 – so bestätigt, indem es formuliert, dass es vorliegend keiner Vertiefung bedarf, ob und unter welchen Bedingungen auch die Immissionswerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete überschritten werden dürfen.

Aus planerisch-fachlicher Sicht kann vor dem Hintergrund der genannten Rechtsprechung davon ausgegangen werden, dass unterhalb der Grenze der Gesundheitsgefährdung eine "Zumutbarkeitsschwelle" für gewerbliche Schallimmissionen von im Einzelfall bis zu 50 dB(A) nachts besteht. Dieser Wert entspricht dem IRW für nächtliche Gewerbelärmimmissionen, welcher in Gewerbegebieten anzuwenden ist, in denen u.a. Wohnnutzungen, soweit sie betrieblich erforderlich sind, zugelassen werden können.

Bei der Abwägung finden zudem noch Berücksichtigung die folgenden rechtsgrundsätzlichen Aussagen in dem kürzlich ergangenen bedeutsamen Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 6. März 2013 – 4 BN 39/12 – juris (RN 6):

*"Lärmschutzbelange sind grundsätzlich nur dann in die Abwägung einzubeziehen, wenn die Lärmbelastung durch das Vorhaben ansteigt. Dies gilt unabhängig von der Höhe der Lärmbelastung; selbst grundrechtlich bedenkliche Belastungswerte bilden nicht stets, sondern nur dann die Grundlage einer in der Planfeststellung zu berücksichtigenden Schutzpflicht, wenn sie dem planfestgestellten Vorhaben zuzurechnen sind. Eine Verpflichtung, gesundheitlich kritische Immissionslagen bei Gelegenheit der Planfeststellung zu sanieren, besteht nicht. Diese Rechtsprechung lässt sich auf das Recht der Bauleitplanung übertragen."*

b) Für den konkreten Fall bedeutet dies:

Im Wohnbereich Am Kraftwerk soll die vorhandene Wohnnutzung in ihrem Bestand erhalten werden. In diesem Bereich befinden sich Wohngebäude, die als "Immissionsorte" im Sinne der TA Lärm anzusehen sind. Entsprechend sind die vorhandenen Wohngebäude, die sich in einem Bereich von teilweise unter 100 m zu der äußeren Grenze des Chemieparks befinden, vor gewerblichen Lärmimmissionen zu schützen, soweit diese als nicht mit der ausgeübten Wohnnutzung vereinbar angesehen werden.

Bei der Bemessung der solcherart im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung festzulegenden "Zielwerte" für die maximal zuzulassenden gewerblichen Geräuschim-

missionen an den dem Industriegebiet nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten, den Wohngebäude Am Kraftwerk 6 sowie Elektronstraße 6, sind aber die folgenden Rahmenbedingungen in Betracht zu ziehen:

- Die Wohngebäude Am Kraftwerk 6 sowie Elektronstraße 6 sind Teile von als Werkwohnungs-siedlungen angelegten Gebieten. Das Gebäude Elektronstraße 6 ist Teil der sogenannten "Kraftwerkssiedlung", die – wie ausgeführt – langfristig als Wohnstandort erhalten und positiv entwickelt werden soll. Entsprechend wird dieser Immissionsort im Rahmen der fachgutachterlichen Betrachtung der Geräuschimmissionssituation in der Umgebung von Areal E des Chemieparks als Teil eines Allgemeinen Wohngebiets eingestuft.
- Dagegen liegt das Gebäude Am Kraftwerk 6 innerhalb eines Bereichs, in dem nach der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt zwar zunächst die derzeit noch vorhandenen Wohnnutzungen in ihrem Bestand gesichert werden sollen. Mittel- bis langfristig strebt die Stadt aber einen freihändigen Erwerb der "Am Kraftwerk" noch wohnbaulich genutzten Flächen und eine Beendigung dieser Nutzung an. Sie hat dazu bereits in der Vergangenheit Flächen in diesem Bereich erworben und hat auch für den Erwerb weiterer Grundstücke Mittel in ihrem Haushalt eingestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Bereich Am Kraftwerk, soweit er Wohnzwecken dient, zwar ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Aufgrund der seit über einem Jahrhundert gewachsenen "Gemeingelage" zwischen den Wohngebäuden in diesem Bereich sowie den industriell genutzten Gebieten im Bereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen wird diesem Bereich jedoch eine vergleichsweise etwas geringere "Empfindlichkeit" gegen gewerbliche Lärmeinwirkungen beigemessen, die grundsätzlich der eines Mischgebiets MI entspricht.
- Im Rahmen der Planung für das Industriegebiet sind alle bestehenden "Vorbelastungen" aus Geräuschquellen zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere bestehende Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebiets in den Blick zu nehmen. Dies ist bereits im Vorfeld der Aufstellung des für diesen Bereich zunächst geltenden Bebauungsplans Nr. 02/00 zunächst anhand von Messungen geschehen, in denen der Rahmen festgestellt wurde, dass die tatsächlichen Geräuschbelastungen im Bereich des Gebäudes Am Kraftwerk 6 ca. 41 dB(A) tags und 27 dB(A) nachts betragen. Für das Gebäude Elektronstraße 6 belaufen sich diese Werte auf 40 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts. An beiden Immissionsorten wurden damit zum Zeitpunkt der Messung die Immissionsrichtwerte für Wohngebiete im Bestand deutlich unterschritten.
- Bei der Planung für das den Immissionsorten benachbarte Industriegebiet ist allerdings nicht allein auf dort bereits vorhandene Nutzungen abzustellen, wie sie im Rahmen einer Messung erfasst werden können. -

Vielmehr gilt, dass bestimmte Schallemissionen, die von dem Industriestandort ausgehen können, zwar zum Zeitpunkt der Planaufstellung (noch) nicht tatsächlich auftreten, für diese jedoch durch bestehende Bebauungspläne oder in anderer Weise vergebene "Emissionsrechte" bei der Planung als Vorbelastung zu berücksichtigen sind. Hierdurch verringert sich einerseits der "Spielraum" für die Schaffung von Emissionsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets. Andererseits bedingt die rechtlich zu berücksichtigende Vorbelastung u.U. auch, dass die betrachteten Immissionsorte eine vergleichsweise geringere "Immissionschutzexpectation" haben als vergleichbare Nutzungen an Standorten weit abseits gewerblicher Ansiedlungen.

- Nach den vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen ergibt sich für den Immissionsort Am Kraftwerk 6 bereits auf der Grundlage der durch Festsetzungen gesicherten "Emissionsrechte" für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 01/00, 03/00 und 04/00 für Teilbereiche von Areal E, soweit diese nicht im Geltungsbereich des vorliegend begründeten Plans gelegen sind, eine Vorbelastung von 52 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts (Anlage 2, Tabelle 4). Für den Immissionsort Elektronstraße 6 betragen die Vorbelastungen aus Areal E unter Außerachtlassung der Emissionen aus dem Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans 48 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts (Anlage 2, Tabelle 5). Dabei wird vorsichtshalber von einer weitgehenden Ausnutzung der durch die bestehenden Bebauungspläne definierten Emissionskontingente ausgegangen. Im Sinne der rechtlich zulässigen Zugrundelegung eines realistischen "worst-case-Szenarios" wird dabei eine Auslastung dieser Flächen im Umfang von maximal 90 % angenommen, um dem Umstand Rechnung zu tragen, dass innerhalb eines Chemieparks es in praktisch nicht zu einem gleichzeitigen "Volllastbetrieb" aller in ihm zulässigen Anlagen kommt, da üblicherweise bestimmte Flächenanteile entweder als "Reserveflächen" für spätere Betriebsausweitungen vorgehalten werden oder vorhandene Anlagen wegen Umrüstungen oder vergleichbarer Arbeiten außer Betrieb sind.
- Des Weiteren wurde für die Flächen der Photovoltaikanlage im Areal E (Bebauungsplan 01-2011) Geräuschkontingente als Vorbelastung berücksichtigt, die einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung dieses Bereichs entsprechen. Die dafür vorgesehenen Kontingente entsprechen einem Immissionsbeitrag von 44 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts am Immissionsort Am Kraftwerk 6 bzw. 46,5 dB(A) tags und 36,5 dB(A) nachts. Sie leisten damit keinen wesentlichen Beitrag zu den Schallimmissionen an diesen Punkten.
- Außerdem sind zur Erfassung der zum Zeitpunkt der Planung bestehenden Geräuschsituation die im Bestand vorhandenen und immissionschutzrechtlich genehmigten Geräuschimmissionen aus den Betrieben

im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 02-2013 btf westlich der Rudolf-Glauber-Straße und nördlich der Mainthalstraße sowie östlich der Rudolf-Glauber-Straße und südlich der Mainthalstraße berücksichtigt, soweit diese nicht im Rahmen der Messung der Vorbelastung erfasst sind. Von diesen ausgehend ist nach den vorliegenden Informationen ein Immissionsbeitrag von 50 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts an dem Immissionsort Am Kraftwerk 6 sowie von 50 dB(A) tags und 43,5 dB(A) nachts an dem Immissionsort Elektronstraße 6 einzusetzen.

- Hieraus resultiert eine im Bestand "rechtlich" vorhandene Gesamt-Vorbelastung des Immissionsorts Am Kraftwerk 6 in Höhe von 54,5 dB(A) tags und 46,5 dB(A) nachts (Anlage 2, Tabellen 15 und 16). Während der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) damit im Bestand zur Tagzeit an dem Immissionsort Am Kraftwerk 6 nur knapp um 0,5 dB unterschritten wird, ergeben sich dort zur Nachtzeit allein durch die bestehenden "Vorbelastungen" aus Flächen außerhalb des Plangebiets sowie aus vorhandenen und genehmigten Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Überschreitungen nicht nur des Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete, sondern auch des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) für Mischgebiete um bis zu 1,5 dB (vgl. Anlage 2a). Das städtebaurechtliche Erfordernis einer Berücksichtigung dieser "rechtlich" vorhandenen Vorbelastungen wird ungeachtet der Tatsache zugrunde gelegt, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans faktisch zunächst geringere gewerbliche Immissionen an den betrachteten Immissionsorten vorhanden sein mögen, weil bauplanungsrechtlich gesicherte "Emissionsrechte" im Bestand (noch) nicht vollständig ausgenutzt werden.
- Möglichkeiten der Immissionsminderung durch Schallschutzanlagen wie z.B. Lärmschutzwände oder -wälle bestehen vorliegend insbesondere aufgrund der diffusen Schallquellsituation nicht. Sie würden in ihrer Wirksamkeit auch entscheidend begrenzt dadurch, dass die zu betrachtenden Immissionsorte hinsichtlich ihrer Höhenlage deutlich niedriger liegen als die bestehenden bzw. möglichen Emissionsquellen, so dass eine wirksame Schallabschirmung nicht erfolgen kann.

Bei der gebotenen städtebaulichen Abwägung zwischen den Belangen des Lärmschutzes für die vorhandene Wohnbebauung sowie denjenigen der Sicherung und nachhaltig tragfähigen Entwicklung des Industriestandorts Bitterfeld-Wolfen dürfen Abweichungen von den diesbezüglich üblichen Standards jedoch allenfalls bei einem Vorliegen entsprechend schwerwiegender Gründe – und auch dann nur in einem begrenzten Umfang – erfolgen. Der Umfang der Abweichung ist dabei, wie ausgeführt, nicht gesetzlich fixiert, sondern aus der örtlich gegebenen Ausgangssituation abzuleiten.

Vor dem Hintergrund der insoweit bereits erfolgten "Ausschöpfung" aller Möglichkeiten des technischen Schallschutzes können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete an dem betrachteten Immissionsort Am Kraftwerk 6 nicht nachhaltig eingehalten werden. Sie könnten nicht einmal durch sehr weitgehende Beschränkungen der in dem geplanten Industriegebiet zulässigen industriellen und gewerblichen Aktivitäten erreicht werden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung und Verschlechterung der Konkurrenzfähigkeit des Standorts insgesamt führen würden.

Eine maßvolle Anhebung der an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhaltenenden Immissionswerte für die Nachtzeit im unbedingt erforderlichen Umfang über den für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwert von 45 dB(A), jedoch nach Möglichkeit unterhalb eines Maßes von 50 dB(A) ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung aller relevanten städtebaulichen Aspekte geboten.

Für die vorgesehene Bemessung des "Zielwerts" für die Nachtzeit ist im vorliegenden Fall ausschlaggebend, dass die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen, den vorhandenen Industriestandort nachhaltig zu sichern und zu stärken, die Einräumung von entsprechend auskömmlichen Emissionskontingenten für diesen erforderlich macht. Im Gegenzug muss das Entstehen von mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Wohngebiet Straße Am Kraftwerk unverträglichen Geräuschemissionen auf jeden Fall ausgeschlossen werden. (Dabei finden auch die rechtsgrundsätzlichen Überlegungen Beachtung, die das BVerwG seit neuestem in seinem Urteil vom 29. November 2012 –4C 8/11 –, NVWZ 2013, S. 372, vorgegeben hat.)

In diesem Sinn werden für die im Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans gelegenen gewerblich bzw. industriell zu nutzenden Baugebietsflächen Kontingente vorgesehen, die zusammengenommen an dem besonders "kritischen" Immissionsort Am Kraftwerk 6 einem Immissionsbeitrag von 52,5 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts entsprechen. Dies entspricht in etwa den regelmäßig innerhalb eines Mischgebiets hinzunehmenden gewerblichen Geräuschbelastungen.

Insgesamt werden damit von der Stadt Bitterfeld-Wolfen in Übereinstimmung mit den diesbezüglichen Regelungen der TA Lärm "Zielwerte" von 55,5 dB(A) tags und 47,0 dB(A) nachts für den Immissionsort Am Kraftwerk 6 gesetzt, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung sicher zu stellen ist (Anlage 2, Tabellen 15 und 16).

Die damit verbundene Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm für Mischgebiete um maximal 2 dB nachts am Immissionsort Am Kraftwerk 6 wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen nach Abwägung aller relevanten Belange im Hinblick auf die damit bereits verbundenen weitgehenden Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Areal E, aber auch die für die Wohnbevölkerung der genannten Immissionsorte maßgeblichen Aspekte der Gesundheitsvorsorge als notwendig sowie zumutbar erachtet.

Denn die Planung führt zwar zu einer Anhebung der rechnerisch an den betreffenden Immissionsorten auftretenden Schallimmissionen gegenüber der zugrundezu-

legenden Vorbelastung um bis zu 1 dB tags und 0,5 dB nachts an dem Immissionsort Am Kraftwerk 6. Jedoch wird zur Tagzeit der maßgebliche Immissionsrichtwert von 55 dB(A) lediglich um 0,5 dB überschritten. Zur Nachtzeit werden zwar sowohl der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) als auch derjenige für Mischgebiete von 45 dB(A) am Immissionsort Am Kraftwerk 6 um 2 dB überschritten. Die an diesem Ort bereits vorhandene Vorbelastung aus gewerblichen Geräuschimmissionen zur Nachtzeit wird jedoch dadurch nur um je ca. 0,5 dB überschritten. Diese Werte werden nach sorgfältiger Prüfung aller maßgeblichen Belange insbesondere im Hinblick auf die relative Geringfügigkeit der errechneten Immissionszunahmen gegenüber den ohnehin bestehenden und der vorliegenden Bebauungsplanung nicht zugänglichen Vorbelastungen als mit den Belangen eines gerechten Interessenausgleichs zwischen industriellen Nutzungen und Wohnnutzungen vereinbar erachtet.

Die Vorgaben der im Abschnitt 6.1.6 der Begründung angeführten höchstrichterlichen Rechtsprechung werden genau eingehalten.

Der Festlegung der genannten Obergrenzen steht nicht entgegen, dass diese im Bestand tatsächlich zur Zeit nicht ausgeschöpft werden und deutlich geringere Immissionen auftreten, als dies nach den bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen zulässig wäre. Denn in Übereinstimmung mit den für die Bemessung zulässiger Schallimmissionen in einem Bebauungsplan bestehenden rechtlichen Anforderungen wird vorliegend berücksichtigt, dass von heute baulich nicht genutzten Flächen innerhalb des Chemieparks zukünftig erhebliche Geräusche ausgehen können. Die für diese zulässigen, aber nicht tatsächlich vorhandenen Immissionen erforderlichen "Reserven" sind entsprechend bei der Bemessung der o.a. "Zielwerte" berücksichtigt, so dass diese auch bei einer für die Zukunft angestrebten vollständigen Entwicklung der unbebauten Flächen im Bereich des Industrieparks eingehalten werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass weder heute noch in Zukunft in den genannten Bereichen Geräuschimmissionen auftreten, die mit den dort vorhandenen Wohnnutzungen nicht vereinbar wären.

#### **6.1.4 Einschränkung der industriellen Nutzung in Teilbereichen von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, die Abstände von weniger als 300 m zu Wohngebäuden aufweisen**

- a) Dem Trennungsgrundsatz wird im Rahmen der Planungen der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den Wohnbereich Am Kraftwerk und die in dessen Nachbarschaft gelegenen Teile von Areal E – ausschließlich – durch eine in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 02-2013 btf "Mainthalstraße / Chemiapark Bitterfeld-Wolfen" verankerte Gliederung des Industriegebiets in Teilflächen umgesetzt und gewährleistet, für die – entsprechend ihrer jeweiligen Lage im Verhältnis zu schutzbedürftigen anderen Nutzungen – jeweils spezifische Anforderungen für die Zulässigkeit gewerblicher bzw. industrieller Anlagen zu erfüllen sind.

Das Industriegebiet wird diesbezüglich zunächst in insgesamt vier Teilgebiete gegliedert, für die jeweils gesonderte Beschränkungen der Zulässigkeit der Verwendung von störfallrelevanten Stoffen bestehen.

Die notwendigen Einschränkungen der industriellen Nutzungen in diesem Bereich werden in der Art vorgenommen, dass

- zunächst Differenzierungen im Hinblick auf Festlegungen für Betriebe und Betriebsteile vorgenommen werden, die der sog. Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, und
- anschließend speziell bezüglich möglicher Lärmimmissionen eine "Feindifferenzierung" vorgenommen wird, indem dafür gesonderte Regelungen im Rahmen einer sog. Geräuschkontingentierung getroffen werden.

Die Gliederung des Industriegebiets erfolgt in beiden Fällen anhand der besonderen Eigenschaften von Anlagen.

Dazu werden für das Industriegebiet zum einen Zulässigkeitskategorien gebildet, welche anhand der Art und der Menge von in den Betrieben oder Betriebsteilen verwendeten Gefahrstoffen dergestalt unterschieden sind, dass solche, die im Hinblick darauf ein vergleichsweise hohes Schädigungspotential im Störfall aufweisen, möglichst weit von allen schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet werden dürfen. Dagegen dürfen vergleichsweise näher zu solchen schutzbedürftigen Nutzungen gelegene Betriebe oder Betriebsteile nur entsprechend geringere bzw. keine relevanten Schädigungspotentiale im Fall von Betriebsstörungen aufweisen.

Die Gliederung des Industriegebiets anhand der Störfallrelevanz von zulässigen Betrieben oder Betriebsteilen wird "überlagert" durch eine Gliederung anhand des Schallemissionsverhaltens von darin zulässigen Einrichtungen, um eine schalltechnisch verträgliche Nachbarschaft jeglicher Betriebe zu nahegelegenen schutzbedürftigen Nutzungen – insbesondere zu der zum Zeitpunkt der bestehenden Wohnnutzung an der Straße Am Kraftwerk – dauerhaft sicher zu stellen. Dies geschieht konkret durch die Festsetzung von sogenannten "Emissionskontingenten" in dem für Teilflächen von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen neu aufzustellenden Bebauungsplan. Vergleichbare Regelungen sind in den für diese bestehenden Bebauungspläne auch für die übrigen Teile des Chemieparks öffentlich-rechtlich verankert.

Betreffend die insoweit bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vorliegend begründeten Bebauungsplan zugrundegelegte Begrenzung potentiell der von dem Industriegebiet ausgehenden Immissionen wird auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung des Bebauungsplans 02-2013 btf für diesen Bereich verwiesen.

- b) Folgendes ist dabei im Zuge dessen im Hinblick auf den hier zu betrachtenden Bebauungsplan 01-2013 btf für das Gebiet "Am Kraftwerk" von besonderer Bedeutung: Innerhalb von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen sind Produktionseinrichtungen vorhanden, die beispielhaft für den in den letzten Jahren vollzogenen Neu-

aufbau der chemischen Industrie in der Stadt und in der Region Mitteldeutschland stehen. Beide Betriebsstätten sind – in unterschiedlicher Tiefe – in den Stoffverbund integriert, der die innerhalb des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen vorhandenen betrieblichen Standorte miteinander verbindet. Insbesondere den Anlagen westlich der Rudolf-Glauber-Straße kommt aufgrund der dort bestehenden vielfältigen Beziehungen mit anderen Betrieben innerhalb des Chemieparks sowohl als Lieferant von Vorprodukten als auch als Abnehmer von Ausgangsstoffen eine Schlüsselfunktion für die zukünftige Entwicklung des Chemiestandorts Bitterfeld-Wolfen insgesamt zu.

Zur Ermöglichung eines langfristigen Verbleibs der Unternehmen am Standort ist es sachlich geboten, für diese ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten vorzuhalten, so dass nachfragegerecht zu einem zukünftigen Zeitpunkt weitere Betriebsanlagen des Unternehmens zum Ausbau der vor Ort bestehenden Produktionskapazitäten errichtet werden können.

Zum Zweck der Sicherung der genannten Erweiterungsmöglichkeiten wurden seinerzeit von diesem Unternehmen ein Grundstück westlich des heutigen Betriebsgeländes erworben, das zuvor von der Standortgesellschaft P-D ChemiePark Bitterfeld Wolfen GmbH für eine industrielle Nutzung durch den Abbau von dort noch vorhandenen Altanlagen und eine entsprechende Aufbereitung des Untergrunds vorbereitet worden war.

Zum Zeitpunkt der Veräußerung der Erweiterungsflächen konnte auf der Grundlage des damals geltenden Bebauungsplans 02/00 davon ausgegangen werden, dass für diese keine wesentlichen Beschränkungen der Anlagenzulässigkeit – insbesondere auch im Hinblick auf störfallrelevante Anlagen – bestehen würden. Jedoch ist nach der Aufhebung dieses Bebauungsplans nicht mehr mit einer baldigen Realisierung des darin festgesetzten Gewerbegebiets für den Bereich beiderseits der Straße Am Kraftwerk westlich außerhalb des Chemieparks zu rechnen. Vielmehr werden mit der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans die noch vorhandenen Wohnnutzungen insbesondere im Bereich Am Kraftwerk 1-36 bauplanungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

Entsprechend der demzufolge auf der Grundlage dessen nunmehr verfolgten städtebaulichen Konzeption der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird der vorhandene Wohnbereich soweit und solange als schutzbedürftiges Gebiet im Sinne des immissionschutzrechtlichen Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) angesehen, wie er Wohnzwecken dient.

Da mit Ausnahme des Hauses Am Kraftwerk 36 sämtliche Wohngebäude innerhalb des Wohnbereichs Am Kraftwerk 1 -36 einen Abstand zwischen ca. 60 m und 300 m zu den bestehenden Erweiterungsflächen des dort ansässigen Unternehmens aufweisen, ist davon auszugehen, dass von diesen faktischen Beschränkungen für die Zulässigkeit insbesondere von "störfallrelevanten" Anlagen im Bereich dieser Erweiterungsflächen ausgehen. Hieraus können u.U. schwerwiegende Beeinträchtigungen der Ausnutzbarkeit dieser Flächen erwachsen, die dazu führen, dass diese für

betriebliche Zwecke – etwa die Anlage von Lagerstätten für gasförmige Rohstoffe – nicht oder zumindest nicht in ausreichender Weise geeignet sind.

Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der Bebauungsplanung für die in der Nachbarschaft zum Wohnbereich Am Kraftwerk gelegenen Teile des Chemieparks zum einen die aus den vorhandenen Wohnnutzungen resultierenden Beschränkungen für die als Erweiterungsflächen erworbenen Grundstücke ermittelt und in allgemeinverbindliche Festsetzungen "umgesetzt", um ein Maximum an Planungssicherheit für alle Planungsbetroffenen zu erreichen (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen im vorstehenden Abschnitt dieser Begründung). Im Gegenzug wurden geeignete Flächen für zukünftig erforderlich werdende Betriebserweiterungen ermittelt, die für eine entsprechende Nutzung planungsrechtlich zu sichern sind.

Als hierfür potentiell geeignet wurden Flächen östlich der Rudolf-Glauber-Straße identifiziert, die im Rahmen der Bebauungsplanung für das Areal E für die geplante Nutzung gesichert werden sollen. Des Weiteren durch den Abschluss von vertraglichen Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB mit einem Wirksamwerden ab dem Zeitpunkt eines eventuellen Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan für dieses Gebiet Regelungen betreffend den Zeitraum und die Kostenverteilung für die notwendigen Maßnahmen zur "Baureifmachung" der betreffenden Flächen getroffen. Infolgedessen wird auch eine Vollziehbarkeit des betreffenden Bebauungsplans binnen kurzer Frist sichergestellt.

- c) Nach den Feststellungen der Untersuchungen betreffend den Bestand und die zukünftige Entwicklung der industriellen Nutzung im Bereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen besteht keine relevante kritische Vorbelastung durch Stoffe und Immissionen der v.g. oder ähnlicher Art im Plangebiet. Überschreitungen zulässiger Immissionswerte sind für den Regelfall nicht zu besorgen.

Hierzu wird auch auf das Fachgutachten betreffend Luftschadstoffe und Gerüche der Müller-BBM GmbH, Karlsruhe, das als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt ist, verwiesen.

Falls in dem Industriegebiet Anlagen, von denen Immissionen ausgehen, angesiedelt werden sollten, wird im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für diese im Sinne einer Abschichtung jeweils im Einzelnen nachzuweisen sein, dass die relevanten Grenzwerte eingehalten werden. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind daher daraus nicht zu erwarten.

Es ist ausreichend, aber auch geboten, insoweit erforderliche Regelungen in den jeweils durchzuführenden Einzelgenehmigungsverfahren zu treffen.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

Für die für eine wohnbauliche Nutzung in Frage kommenden Flächen im Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird insgesamt zeichnerisch hinsichtlich der zuläs-

sigen Art der baulichen Nutzung zunächst einheitlich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der Festlegung der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die im Bereich Am Kraftwerk vorhandenen Wohnnutzungen grundsätzlich in ihrem Bestand zu sichern. Sie wird auch dem Interesse der von der Planung betroffenen Eigentümer nach einer dauerhaften Sicherung der dort ausgeübten Wohnnutzung gerecht, die unabhängig vom Bestandsschutz der vorhandenen Wohngebäude ist.

Betreffend die Zulässigkeit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets für den Bereich Am Kraftwerk unter Aspekten des bauplanungsrechtlichen Immissions-schutzes wird auf die umfangreichen Ausführungen dazu im Abschnitt 6.1 dieser Begründung verwiesen. Die darin erläuterten Beschränkungen der industriellen Nutzung insbesondere für die dem Wohnbereich nahegelegenen Teile von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen in Bezug auf die Verwendung störfallrelevanter Stoffe sowie zulässige Geräuschemissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 02-2013 btf, die parallel und in inhaltlicher Verknüpfung zur Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans erfolgt, gewährleistet eine für die Sicherung des an der Straße Am Kraftwerk vorhandenen Bestands wohnbaulicher Nutzungen rechtlich in jeder Hinsicht ausreichende Vorsorge gegen auf diese potentiell einwirkende schädliche Umwelteinwirkungen.

Die Festsetzung betrifft nicht solche Flächen, die ehemals mit Wohngebäuden bestanden, aber nunmehr von der Stadt Bitterfeld-Wolfen erworben und beräumt worden sind. Es ist nicht vorgesehen, diese künftig jemals wieder einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt "parzellenscharf" unter Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsgrenzen. Entsprechend sind in die festgesetzten Wohngebietsflächen außer den "eigentlich" wohnbaulich genutzten Grundstücksanteilen auch solche Flächen einbezogen, die lediglich als Gartenland genutzt werden. Für diese Flächenanteile werden gesonderte Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, durch die dort die Errichtung von baulichen Anlagen ausgeschlossen wird.

Für das gesamte Wohngebiet werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten gemäß § 4 BauNVO in diesem allgemein zulässig bzw. ausnahmsweise zulassungsfähig wären:

<p>1 Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.</p> <p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohngebäude,</li> <li>- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</li> <li>- Gartenbaubetriebe.</li> </ul> <p>(§ 4 BauNVO)</p>
---

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind für das allgemeine Wohngebiet die ansonsten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen. Außerdem sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet regelmäßig als Ausnahme zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Die insoweit ausgeschlossenen Nutzungen sind im Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Die Festsetzung betrifft allein solche Nutzungen, die im Hinblick auf Aspekte der bauplanungsrechtlichen Gefahrenvorsorge an dem Standort nicht neu angesiedelt werden sollen, da sie eine Evakuierung des Gebiets im Störfall wesentlich erschweren würden und ist daher städtebaulich erforderlich. Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt darüber hinaus, um eine weitere Beeinträchtigung der durch Gewerbelärmmissionen insbesondere zur Nachtzeit vorbelasteten Wohnnutzungen in diesem Bereich durch Zu- und Abfahrten von Tankkunden zu vermeiden.

Eine weitergehende planerische "Feinsteuerung" des Wohngebiets im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da die Stadt für das Gebiet keine spezifischen städtebaulichen Entwicklungsziele verfolgt, die solche Regelungen erforderlich machen würden.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets erfolgt grundstücksbezogen. Dazu werden die einzelnen Grundstücke innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets durch eine entsprechende Signatur dergestalt unterteilt, dass für jedes Grundstück separate Maßzahlen festgesetzt werden können. Dies ist erforderlich, da die bestehenden Wohngebäude innerhalb des Bereichs Am Kraftwerk 1-36 auf Grundstücken stark unterschiedlicher Größe errichtet sind, so dass eine gebietseinheitliche Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zur

Sicherung des baulichen Bestandes sowie ggf. zusätzlicher geringfügiger Erweiterungsflächen nicht hinreichend "trennungsscharf" ist.

Die Übereinstimmung des baulich vorhandenen Bestands innerhalb des Plangebiets mit den Festsetzungen betreffend die überbaubaren Grundstücksflächen wurde im Vorfeld der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen auch in direkten Abstimmungsgesprächen mit Planungsbetroffenen geprüft.

Für jedes der bestehenden Grundstücke werden damit die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verankert:

### **6.3.1 Grundfläche (GR)**

Für das Baugebiet wird für jedes baulich nutzbare Grundstück einzeln eine Grundfläche (GR) festgesetzt. Die Grundfläche entspricht dem Anteil des jeweiligen Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Eine Grundflächenzahl wird dagegen nicht festgesetzt, da dies in Bezug auf die große Bandbreite der Grundstücksgrößen innerhalb des Gebiets nicht zu sachgerechten Ergebnissen führen würde.

Bei der Ermittlung der jeweils festzusetzenden Grundfläche wurde wie folgt vorgegangen:

- Zunächst wurde der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene bauliche Bestand kartographisch erfasst sowie die Grundfläche des für Wohnzwecke genutzten Hauptgebäudes von derjenigen der Nebenanlagen auf demselben Grundstück (Garagen, Schuppen etc.) unterschieden.
- Sodann wurde die Grundfläche des Hauptgebäudes unter Außerachtlassung aller Anbauten – auch solcher, die ihrerseits zu Wohnzwecken genutzt werden – ermittelt.
- In einem dritten Schritt wurde für zukünftige Erweiterungen ein Aufschlag von 15 % auf die Grundfläche des Hauptgebäudes ohne Anbauten ermittelt und die resultierende Grundfläche des Hauptgebäudes unter Einbeziehung dieses "Erweiterungszuschlags" mit dem realisierten Bestand abgeglichen. Soweit die Grundfläche des Hauptgebäudes und vorhandener Anbauten kleiner als die errechnete Grundfläche des Hauptgebäudes zuzüglich 15 % ist, wird die Grundfläche für das betreffende Grundstück mit 115 % der Grundfläche des Hauptgebäudes angesetzt und anschließend auf die nächsthöhere ganzzahlig durch fünf teilbare Zahl aufgerundet. Soweit die Summe der Grundfläche des Hauptgebäudes unter Einbeziehung seiner Anbauten den Wert von 115 % der Grundfläche des Hauptgebäudes ohne Anbauten übersteigt, wird die tatsächlich vorhandene Grundfläche angesetzt und aufgerundet.

Der höhere der beiden ermittelten Werte wird im Bebauungsplan als Grundfläche für das jeweilige Gebäude festgesetzt. Davon ausgenommen sind alle Grundstücke, für

die nach dem aufgezeigten Rechenweg eine Grundfläche von weniger als 100 m<sup>2</sup> ermittelt wurde. Dies betrifft insbesondere die vorhandene Doppelhausbebauung nördlich der Straße Am Kraftwerk. Für diese wird einheitlich eine Mindest-Grundfläche GR von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt, um für die Bestandsbebauung Erweiterungen auf eine dem heute üblichen Maß entsprechende Größe zu ermöglichen.

Es ergeben sich somit zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer durchaus nicht unerhebliche Erweiterungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Größe der vorhandenen Anlagen. Dabei stehen für diejenigen Grundstücke, die im Bestand keine oder nur kleine für Wohnzwecke genutzte Anbauten aufweisen, die relativ größten Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung. Demgegenüber sind nur relativ geringe Erweiterungsmöglichkeiten für solche Gebäude vorgesehen, die bereits im Bestand über nennenswerte Erweiterungen verfügen.

Dem Ziel der Sicherung des baulich vorhandenen Bestands der wohnbaulich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angemessener Erweiterungsmöglichkeiten für die dort vorhandenen Anlagen wird damit entsprochen.

### **6.3.2 Geschossfläche (GF)**

Entsprechend der Vorgehensweise in Bezug auf die grundstückswise festgesetzte Grundfläche wird das Maß der baulichen Nutzung in Bezug auf die Nutzung von oberen Geschossen durch die jeweils gesonderte zeichnerische Festsetzung einer Geschossfläche GF geregelt. Diese Zahl entspricht der addierten Grundfläche aller Geschosse auf einem Grundstück.

Die für die einzelnen Grundstücke zulässige Geschossfläche wird durch die Multiplikation der Grundfläche GF mit dem Faktor 1,66 sowie eine anschließende Aufrundung auf die nächsthöhere ganzzahlig durch fünf teilbare Zahl errechnet. Der Multiplikationsfaktor ergibt sich daraus, dass die Wohngebäude im Plangebiet sämtlich ein Erdgeschoss mit geraden Wänden sowie ein Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen aufweisen, wobei die anrechenbare Geschossfläche innerhalb eines Geschosses mit geneigten Dachflächen in der Regel ein Maß von höchstens zwei Dritteln der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses – das im vorliegenden Fall gleich der Grundfläche des Gebäudes ist – aufweisen.

Durch die Festsetzung der Geschossfläche wird für jedes der Grundstücke im Plangebiet eine "maßgeschneiderte" Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung definiert. Dies erlaubt es, im Interesse der betreffenden Grundstückseigentümer im Gegenzug auf die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen sowie einer Obergrenze für die Geschoszahl zu verzichten. Denn maßgebliches Planungsziel ist vorliegend nicht die Erhaltung und Entwicklung einer bestimmten städtebaulichen Gestalt, sondern die Schaffung von "Spielräumen" für die Erneuerung sowie ggf. die auf ein solches Maß begrenzte Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude, dass eine wesentliche Intensivierung der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden kann.

- 2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

Die Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) enthält in ihrer zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans geltenden Fassung keine eigenständige Bestimmung des Vollgeschossbegriffs. Allerdings gelten betreffend die Anwendung von § 20 Abs. 1 der BauNVO gemäß § 87 Abs. 2 BauO LSA in Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 – wie sie im Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans ausschließlich vorhanden und zulässig sind – Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine für Aufenthaltsräume in solchen Gebäuden erforderliche lichte Höhe haben, als Vollgeschosse.

Da die Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, die Definition des Vollgeschossbegriffs für Gebäude der Gebäudeklassen 1 und 2 gemäß § 87 BauO LSA jedoch im Hinblick auf die darin zahlenmäßig nicht festgelegte Mindesthöhe der mitzurechnenden Aufenthaltsräume nicht abschließend ist, wird in den vorliegend begründeten Plan vorsorglich eine Regelung aufgenommen, nach der die nutzbaren Gebäudeflächen in allen Geschossen bei der Bemessung der Geschossfläche mitzurechnen sind:

Diese Regelung erfolgt zur Klarstellung auch für den Fall, dass in die Bauordnung für das Land Sachsen-Anhalt zu einem zukünftigen Zeitpunkt eine veränderte Bestimmung des Vollgeschossbegriffs aufgenommen werden sollte.

Nachteile für die betroffenen Eigentümer ergeben sich hierdurch nicht.

### 6.3.3 Gebäudehöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden regelmäßig auf 7 m über dem maximalen Höhenniveau der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem baulich innerhalb des Gebiets vorhandenen Bestand als auch der Höhenbegrenzung für die Gebäudeklassen 1 und 2 gemäß der BauO LSA. Davon ausgenommen ist das Grundstück Am Kraftwerk 3, für das entsprechend dem dort vorhandenen Bestand eine Gebäudehöhe von 9 m über dem Straßenniveau festgesetzt wird. Die Festsetzung von Gebäudehöhen, die nicht dem Bestand entsprechen, ist nicht erforderlich und erfolgt daher nicht.

### 6.3.4 Anzahl der Wohnungen

Durch zeichnerische Festsetzungen wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf einem Grundstück dahingehend beschränkt, dass im Regelfall nur eine (abgeschlossene) Wohnung je Grundstück zulässig ist. Davon ausgenommen sind lediglich das Grundstück Am Kraftwerk 22/23, auf dem ein ehemaliges Doppelhaus zu einem Zweifamilienhaus umgebaut

worden ist, sowie das zweigeschossige Haus Nr. 36, für das entsprechend dem Bestand eine Begrenzung auf zwei Wohnungen festgesetzt wird. Die städtebauliche Zielsetzung der Bestandssicherung für das Gebiet bei einem gleichzeitigen Ausschluss der Intensivierung bzw. Verdichtung der Wohnnutzung in dem Gebiet macht die Begrenzung der Wohnungszahl insbesondere insoweit erforderlich, als zum einen die Anzahl der Haushalte innerhalb des Gebiets nicht erhöht werden und zum anderen eine Umwandlung der vorhandenen Einfamilienhäuser in eigentumsrechtlich geteilte Mehrfamilienhäuser ausgeschlossen werden soll.

Der Einrichtung einer rechtlich nicht eigenständigen "Einliegerwohnung" für Familienangehörige innerhalb eines Einfamilienhauses steht die Festsetzung nicht entgegen.

#### 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 u. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Gebäudeerweiterungen in Form von für Wohnzwecke genutzten Anbauten überschritten werden dürfen, soweit die für das Grundstück festgesetzten Obergrenzen für die Grundfläche und die Geschossfläche nicht überschritten werden.

Die gesetzliche Ausnahmeregelung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets werden zeichnerisch durch Baugrenzen definiert. Diese sind auf die bestehenden Hauptgebäude in der vorhandenen Bebauungsstruktur bezogen. Die Erforderlichkeit der Festsetzung ergibt sich dabei insbesondere aus der städtebaulichen Zielsetzung, die überbauten Grundflächenanteile auf den Ist-Zustand festzuschreiben.

Eine Einbeziehung von Anbauten in die überbaubaren Flächen erfolgt nicht. Statt dessen werden bestehende Anbauten, die für Wohnzwecke genutzt werden, ebenso wie zulässige Erweiterungen der Hauptgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen durch die textliche Festsetzung Nr. 3 grundsätzlich zugelassen, dabei aber an bestimmte Zulässigkeitsvoraussetzungen geknüpft. Insbesondere dürfen die festgesetzten Baugrenzen nur soweit überschritten werden, als die festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden. Auf diese Weise wird in der gebotenen Weise dem begründeten Interesse der Grundstückseigentümer im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nach einer städtebaurechtlichen Absicherung der vorhandenen Wohnnutzung sowie der Schaffung begrenzter Erweiterungsmöglichkeiten Rechnung getragen.

#### 6.5 Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Vermeidung einer wesentlich über den Bestand hinausgehenden Verdichtung der Wohnnutzung wird für solche Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen

Wohngebiets, die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht bebaut sind, die Festsetzung aufgenommen, dass diese auch zukünftig und dauerhaft von Bebauung freizuhalten sind. Dies gilt für Gebäude jeder Art, wie z.B. Garagen, Schuppen etc. Die Flächen können (weiterhin) als Hausgärten genutzt werden. Der Anlage von befestigten Wegen und Flächen, dem Aufstellen von temporären Strukturen, wie z.B. Schirmen und Schutzdächern, sowie der Nutzung von Sportgeräten steht die Festsetzung nicht entgegen.

Die Festsetzung betrifft ausschließlich solche Flächen, die nach den zum Zeitpunkt der Entwicklung des Bebauungsplans bestehenden Kenntnissen keinerlei baulichen Bestand aufweisen. Für jedes Grundstück sind Flächenanteile vorgesehen, innerhalb derer Nebenanlagen jeder Art praktisch unbeschränkt angeordnet werden können. Wesentliche Beschränkungen der privaten Grundstücksnutzung ergeben sich damit durch die Festsetzung nicht.

#### **6.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen dem Bestand der Straße Am Kraftwerk, soweit diese innerhalb des Plangebiets gelegen ist. Die Entwicklung weiterer Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets ist nicht geplant. Der Ausbauzustand der Straße Am Kraftwerk ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

#### **6.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die baulich nicht genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets, die im privaten Eigentum einerseits der Stadt Bitterfeld-Wolfen, andererseits der LMBV AG als öffentlicher Aufgabenträgerin stehen, werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Freihaltebereich" festgesetzt. Eine entsprechende Regelung erfolgt auch für das Grundstück der ehemaligen Schule, das im Bestand bebaut, jedoch nicht mehr genutzt ist. Vorhandene bauliche Nutzungen wie die Garagenanlage südlich der Straße Am Kraftwerk sind bestandsgeschützt. Tatsächliche Einschränkungen für die wirtschaftliche Verwertung der betreffenden Flächen ergeben sich durch die Festsetzung nicht. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans wären die Flächen als Teile des "Außenbereichs" gemäß § 35 BauGB anzusehen. Sie sind damit praktisch einer baulichen Nutzung bereits weitgehend entzogen.

#### **6.8 Grünordnung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein – geringfügiger – Eingriff in die Natur städtebaurechtlich vorbereitet.

Gemäß § 18 Abs. 2 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) sind *"auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches ... und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden."*

Hervorzuheben ist auch die Regelung in § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB n.F., früher Satz 4 a.F., nach der ein *"Ausgleich ... nicht erforderlich (ist), soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."*

In Bezug auf diese bundesgesetzlichen Regelungen ist demnach kein Eingriffsausgleich für die Festsetzung von Wohngebietsflächen oder die Vornahme von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der baulich bereits entwickelten Teile des Plangebiets erforderlich.

Dies gilt außer für Gebiete, in denen Bebauungspläne bestehen, auch für solche Flächen, die zum Zeitpunkt der Planung rechtmäßig baulich genutzt sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend für die innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücke, die für Wohnzwecke oder als Hausgärten genutzt werden, der Fall.

Der sodann anschließend (nur noch) erforderlichen Abgleichung, ob durch den neuen Plan Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen außerhalb der festgesetzten Wohngebietsflächen städtebaurechtlich festgeschrieben werden, ist insoweit zu bejahen, als die Planung keine Festsetzungen zum Erhalt der innerhalb der festgesetzten Grünflächen vorhandenen Biotop- bzw. Gehölzstrukturen enthält. Dies betrifft insbesondere auch die ehemaligen Hausgärten der im Eigentum der Stadt Bitterfeld-Wolfen stehenden und zum Rückbau vorgesehenen Gebäude innerhalb des Plangebiets.

Der Eingriff, der durch die mit der Planung städtebaurechtlich abgesicherte Beseitigung der betreffenden Grünstrukturen erfolgt, entspricht nach den vorliegenden gutachterlichen Ermittlungen 4.986 Biotopwertdefizitpunkten. Dieses Defizit wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durch die landschaftsökologische Aufwertung von bereits in Ansätzen entwickelten Spontanvegetationsstrukturen auf einer zeichnerisch festgesetzten Fläche mit einer Größe von insgesamt 1.186 m<sup>2</sup> nördlich der Grundstücke Am Kraftwerk 16-19 dieser Fläche durch Anwendung einer 2x-jährlichen Mahd ab dem 21.07. eines Jahres über einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren. Auf diese Weise sollen die bestehenden, neophytischen Dominanzbestände in eine artenreiche, naturnahe Krautstruktur umgewandelt und ein vollständiger Ausgleich des mit der Bebauungsaufstellung verbundenen Eingriffs erreicht werden.

Die betreffende Fläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zur Sicherung einer sachgerechten Pflege dieses Bereichs wird ergänzend die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- |  |
|--|
| <p>4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass in dem zeichnerisch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Bereich über einen Gesamtzeitraum von 25 Jahren eine 2x-jährliche Mahd ab dem 21.07. eines Jahres durchzuführen ist.</p> |
|--|

## **6.9 Hinweise**

### **6.9.1 Bodendenkmalpflege**

Auf die gemäß § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Sachsen-Anhalt bestehende Verpflichtung, bei einem im Zusammenhang mit Arbeiten oder anderen Maßnahme in der Erde oder im Wasser erfolgenden Auffinden von Sachen, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, wird hingewiesen.

### **6.9.2 Stillgelegter Bergbau**

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wurde von 1859 bis 1899 die Bergwerksanlage "Grube Nr. 297 (Deutsche Grube)" betrieben. Bei Baumaßnahmen auf bergbaulich beeinflussten Bereichen (verkipptes Gelände) gilt: Kippenflächen stellen sogenanntes "Risikobauland" dar, insbesondere weil durch Belastungen des Baugrunds ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden können. Deshalb ist für alle Bauvorhaben auf verkippten Flächen eine Untersuchung des Baugrundes und die Realisierung von Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden empfohlen.

Innerhalb des Plangebiets ist ein Tagesbruch (Nr. 1/1987, Straße der Freiheit 33) eingetragen. Der Tagesbruch liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs des ehemaligen Braunkohlebergbaus "Deutsche Grube". Zu dem Tagesbruch liegen keine weiteren Angaben vor.

Es wird empfohlen, bei Gründungsarbeiten im Fall des Antreffens von Anzeichen auf das Vorhandensein von bergmännischen Anlagen (Schächte, Lichtlöcher) angetroffen werden, das Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt darüber zu informieren.

### **6.9.3 Grenzeinrichtungen**

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch Bautätigkeiten zerstört werden könnten. Auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt, wird verwiesen.

Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Im Falle der Gefährdung von Grenzmarken ist dafür Sorge zu tragen, dass rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

#### 6.9.4 Grundwassermessstellen

In dem Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen im Eigentum der MDSE, die für das Grundwassermonitoring wichtig sind und erhalten bleiben müssen. Falls ein Rückbau unumgänglich ist, so ist dieser mit MDSE und GICON Dresden abzustimmen und ein Ersatzneubau an geeigneter Stelle vorzunehmen.

#### 6.9.5 Ökologisches Großprojekt (ÖGP)

Gegenstand des Ökologischen Großprojekts Bitterfeld-Wolfen (ÖGP Bi-Wo) ist die Beobachtung und – soweit erforderlich – Beseitigung von durch die industrielle Nutzung bedingten ökologischen Schäden insbesondere an Böden und Grundwasser im Bereich Bitterfeld-Wolfen. Das Plangebiet im südwestlichen Bereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ist den Teilflächen TF 1, 2 und 6 des ÖGP zuzuordnen. Es gelten die folgenden Bindungen:

- Auf allen Flächen des ÖGP Bitterfeld-Wolfen bzw. im unmittelbaren Umfeld können bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen und bei Abbrucharbeiten Belastungen der Bausubstanz angetroffen werden, die eine ordnungsgemäße Entsorgung sowie die Beachtung spezieller Arbeitsschutzmaßnahmen notwendig machen.
- Ergeben sich bei diesen Erdarbeiten innerhalb der Flächen des ÖGP Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten (Beimengungen von Fremdstoffen, farbliche und/oder geruchliche Auffälligkeiten im Boden) ist die LAF unter 0391 /74440-56, Frau Krause, unverzüglich zu informieren.
- Sollten über im Rahmen der baurechtlich zugelassenen Bebauung hinausgehende Erdarbeiten mit anschließender Wiederverfüllung stattfinden, sind diese zwingend im Vorfeld gegenüber der LAF anzuzeigen. Ein Wiedereinbau von standort eigenem Material ist nur in Abstimmung mit der LAF gestattet
- Im Bereich des ÖGP Bi-Wo können neben Schwankungen der Grundwasserstände auch Grundwasserbelastungen, u. a. durch eine hohe Betonaggressivität, auftreten, die eine Beeinträchtigung insbesondere der unterirdischen Teile von zukünftigen Bauungen bewirken können. Dies gilt für das gesamte Plangebiet.
- Im Bereich des Areal E des ÖGP Bitterfeld-Wolfen besteht im Zusammenhang mit dem laufenden Betrieb der Abstromsicherung, hohen Grundwasserständen und den vorhandenen Grundwasserbelastungen ein grundsätzliches Versickerungsverbot für anfallende Niederschlagswasser.
- Die im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen sind unbedingt zu sichern und zu erhalten. Eine Zugänglichkeit zur Probenahme und Grundwasserstandsmessung ist vorzusehen.

### 6.9.6 Abfallwirtschaft

Bei Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die folgenden Hinweise zu berücksichtigen:

- Nach § 3 Absatz 4 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) i.V.m. § 15 Absatz 1 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten oder beseitigen) zu lassen. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von bei Bauarbeiten anfallenden bzw. in der Baumaßnahme verwendeten mineralischen Reststoffen/Abfällen wird auf die Technischen Regeln der LAGA Merkblatt 20 (Fassung vom 06.11.1997) hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (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 I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.
- Aufgrund der Kenntnis von Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen) am nördlichen Rand (Chromteiche) bzw. im südlichen/südwestlichen Teil (wilde Müllkippe) des Plangebiets ist im Zuge von erdeingreifenden Baumaßnahmen mit dem Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub, Bauschutt etc.) zu rechnen. Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die o.g. Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden. Bei gefährlichen Abfällen ist der zuständigen Behörde gemäß § 50 Abs. 1 KrWG die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung nachzuweisen. Der Untersuchungsumfang für Erdaushub richtet sich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht). Bei der Untersuchung im Eluat ist das komplette Spektrum gemäß Tab. 11.1.2-1 zu analysieren. Zusätzlich zum Analysenmindestumfang ist im nördlichen Plangebiet der Gehalt an Chrom-VI-Verbindungen im Feststoff sowie im südwestlichen Bereich das Spektrum an deponietypischen Verbindungen (Borat, Ammonium, Nitrat/Nitrit, Phenol-Index (nur Eluat), PAK und

PCB) zu bestimmen. Sollte die bodenschutzrechtliche Stellungnahme die Untersuchung weiterer Parameter für erforderlich halten, die nicht durch das Mindestuntersuchungsprogramm abgedeckt sind, so sind diese zur abfallrechtlichen Deklaration ebenfalls zu untersuchen. Der bei Abbruchmaßnahmen anfallende Bauschutt ist entsprechend den Technischen Regeln der LAGA, Merkblatt 20 (Fassung vom 6.11.1997), zur Festlegung des Entsorgungsweges zu beproben. Der Untersuchungsumfang richtet sich hierbei nach Tabelle 11.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt vor der Aufbereitung im Eluat und Feststoff) oder/und Tabelle 11.1.4-2 (Eignungsnachweis Feststoffuntersuchung Recyclingbaustoffe) sowie Tabelle 11.1.4-3 (Eignungsnachweis Untersuchungen im Eluat für Recyclingbaustoffe) entsprechend LAGA Merkblatt 20.

- Der Erdaushub und der Bauschutt sind dann entsprechend der abfallrechtlichen Zuordnung anhand der Untersuchungsergebnisse nachweislich einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen. Die Analysenergebnisse sind vor der Entsorgung der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld unter Angabe des geplanten Entsorgungsortes mitzuteilen. Des Weiteren sind die Entsorgungsnachweise innerhalb von 2 Monaten nach der Entsorgung der Unteren Abfallbehörde des LK Anhalt-Bitterfeld vorzulegen.
- Nach § 8 der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen vom 19. Juni 2002 (GewAbV) sind die bei entsprechendem Rückbau / Umbau anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß der Verordnung über die Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz vom 15. August 2002 (AltholzV) ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Sollten z. B. mineralwollhaltige oder teerhaltige Materialien anfallen, können diese gefährliche Abfälle sein und sind dementsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Mineralische Dämmstoffe, mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV) und asbesthaltige Abfälle sind gefährliche Abfälle und müssen nachweispflichtig entsorgt werden. (§§ 3, 15 und 50 KrWG i.V.m. §§ 2, 3, 15 und 31 der Nachweisverordnung vom 20. Oktober 2006 (NachwV). Dabei sind im Umgang mit asbesthaltigen Abfällen die Vorschriften der TRGS 519 zu beachten.
- Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AW aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Ab-

fälle im Sinne des § 48 KrWG i.V.m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).

- Die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 NachwV zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form. Der Abfallerzeuger ist bezüglich der Entsorgung der gefährlichen Abfälle nach § 50 KrWG registerpflichtig i. S. d. § 23 NachwV i. V. m. § 49 KrWG. Im Sinne einer Verbleibskontrolle ist das Register in Form einer sachlich und zeitlich geordneten Sammlung der vorgeschriebenen Nachweise i. S. d. § 24 Abs. 2 NachwV oder in betriebsüblicher Form zu führen bzw. die Erfassung von entsorgungsrelevanten Daten in Listenform zu erfassen. Die im Register eingestellten Belege und Angaben sind drei Jahre in dem Register aufzubewahren.
- Die Registerpflicht besteht nach § 49 Abs. 3 KrWG auch für Besitzer, Einsammler und Beförderer gefährlicher Abfälle.
- Für die der Beförderung von gefährlichen Abfällen ist gemäß § 54 Abs. 1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich. Die Vorgaben der Beförderungserlaubnisverordnung vom 10. September 1996 (BfErlV) sind dabei zu beachten.
- Wenn Entsiegelungs- bzw. Straßenaufbrucharbeiten im Zuge des Gebäuderückbaues ausgeführt werden, ist die Richtlinie zur Verwertung mineralischer Abfälle im Straßenbau in Sachsen-Anhalt vom 7.10.2005 in der aktuellen Fassung bezüglich der Bewertung und Verwertung von Ausbaustoffen zu berücksichtigen.
- Sollte zur Verfüllung von beim Abbruch entstehenden Baugruben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde zu lässig.
- Auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
- Für die abfall rechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 1. Februar 2010 (AbfG LSA) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

### 6.9.7 Artenschutz

Eine im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte Erstabschätzung hat ergeben, dass im Hinblick auf die innerhalb des Plangebiets gegebenen Lebensraumeigenschaften nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei

Maßnahmen innerhalb des Plangebiets Exemplare von gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) streng bzw. besonders geschützten Arten betroffen sein können.

Bei den naturschutzrechtlichen Beeinträchtigungsverboten gemäß § 44 BNatSchG handelt es sich um unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans um unmittelbar gegenüber jedermann geltendes Recht.

Insbesondere bei Rückbaumaßnahmen von Altanlagen, die nicht mehr genutzt werden, sind Beeinträchtigungen von gebäudebewohnenden Arten wie z.B. Fledermäusen und einigen Vogelarten prinzipiell nicht auszuschließen.

Im Hinblick darauf, dass nur partiell von einer Realisierung von Rückbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgegangen werden kann, wurde keine detaillierte Einzelartenerfassung zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung.

Soweit bei Rückbaumaßnahmen innerhalb des Plangebiets eine Betroffenheit einzelner Exemplare streng oder besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden kann, ist rechtzeitig vor der Durchführung der Maßnahme eine artenschutzfachliche Bauwerkskontrolle mit anschließendem Verschluss relevanter Höhlen, Spalten und Öffnungen vorzunehmen. Im Fall eines Antreffens von Exemplaren von gemäß § 44 BNatSchG streng oder besonders Arten sind ggf. Ersatzlebensräume für diese bereitzustellen. Entsprechende Regelungen können als Auflagen bzw. Nebenbestimmungen im Rahmen von zu führenden Genehmigungsverfahren getroffen werden.

Anhaltspunkte dafür, dass Belange des Artenschutzes einer Realisierung des Bebauungsplans dauerhaft entgegenstehen können, bestehen nicht.

#### **6.9.8 Richtfunkstrecken**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Richtfunkstrecken vorhanden, die von verschiedenen Telekommunikationsunternehmen betrieben werden. Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen teilt gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) antragsberechtigten natürlichen oder juristischen Personen oder Personenvereinigungen für einen befristeten Zeitraum das Recht zum Betrieb von Richtfunkeinrichtungen im Bereich einer definierten Trasse zu. Innerhalb dieser Trasse sind Anlagen, die den Betrieb der betreffenden Richtfunkstrecke beeinträchtigen können, unzulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung die folgenden Richtfunkstrecken bewilligt:

<u>Nr. (Plan)</u>	<u>Betreiber</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Höhe (soweit bekannt)</u>	<u>Breite (soweit bekannt)</u>
<u>3</u>	<u>Ericsson Services GmbH</u>	<u>Bitterfeld 1 – Wolfen 0</u>	<u>30 m</u>	<u>15 m</u>
<u>6</u>	<u>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. KG OHG</u>	<u>203551082 / 203554318</u>	<u>25 m</u>	<u>-</u>
<u>8</u>	<u>Vodafone GmbH</u>	<u>O 12.308876, N 51.637782 O 12.305628, N 51.611133</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeteilten Richtfunktrassen sind in der Bebauungsplanzeichnung entsprechend den der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegenden Informationen nachrichtlich dargestellt. Einschränkungen der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebiets ergeben sich nicht.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Durch die Planung wird die Siedlungsstruktur des Wohnbereichs Am Kraftwerk in ihrem Bestand rechtlich abgesichert. Gleichzeitig steht der Bebauungsplan jeder wesentlichen Ausweitung bzw. Intensivierung der Wohnnutzung in diesem Bereich entgegen. Dies steht in Übereinstimmung mit der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen für diesen Bereich, den bislang in diesem Bereich getätigten Grundstückserwerb fortzusetzen und die Wohnnutzung auf diesen einzustellen.

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur ergeben sich somit durch die Planung nicht.

### 7.2 Auswirkungen auf sonstige Sachgüter

Durch die Bebauungsplanaufstellung sind auch keine wesentlichen Auswirkungen auf sonstige Sachgüter zu erwarten. Infolge der Absicherung des baulichen Bestands innerhalb des Plangebiets sind dort vorhandene sonstige Sachgüter von der Planung nicht nachteilig betroffen.

### 7.3 Flächenbilanz

Für den Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenbilanz:

	<b>Flächengröße</b>	<b>Anteil</b>
Verkehrsflächen	6.745 m <sup>2</sup>	9 %
Allg. Wohngebiet	12.438 m <sup>2</sup>	17 %
Grünflächen	53.310 m <sup>2</sup>	74 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>72.496 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **8 Umweltbericht gemäß Anlage 1 zu §§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

### **8.1 Einleitung**

#### **8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Mit der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans soll der rechtliche Rahmen für die dauerhafte bauplanungsrechtliche Absicherung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen geschaffen werden. Dies gilt sowohl für diejenigen Wohngebäude, die vor der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans an dem sogenannten Innenbereich gemäß § 34 BauGB teilnehmen, als auch diejenigen, die zu diesem Zeitpunkt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegen sind. Im Rahmen der Planung sollen begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Wohngebäude geschaffen werden. Im Gegenzug soll eine zukünftige Intensivierung der Wohnnutzung in diesem Bereich sowie eine bauliche Entwicklung von zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung unbebauten Flächen ausgeschlossen werden.

#### **8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

##### **8.1.2.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Ziele des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind gemäß dessen § 1 insbesondere der Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie von Kultur- und sonstigen Sachgütern gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

Als in Bezug auf die Bauleitplanung relevante schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) sind dabei insbesondere Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu betrachten, die ausgehend von Straßen und Schienenverkehrswegen sowie von Anlagen im Sinne des BImSchG auf die in § 1 BImSchG genannten Schutzgüter einwirken. Als im Zusammenhang mit der Bauleitplanung relevante Anlagen sind insbesondere Betriebsstätten und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Grundstücke, auf denen Stoffe gelagert oder Arbeiten durchgeführt werden, anzusehen (§ 3 Abs. 5 BImSchG).

Gemäß § 48 BImSchG ist die Bundesregierung mit Zustimmung des Bundesrats ermächtigt,

*"allgemeine Verwaltungsvorschriften, insbesondere über*

1. *Immissionswerte, die zu dem in § 1 genannten Zweck nicht überschritten werden dürfen*
2. *Emissionswerte, deren Überschreiten nach dem Stand der Technik vermeidbar ist,*
3. *das Verfahren zur Ermittlung der Emissionen und Immissionen,*
4. *[...]"*

zu erlassen. Entsprechend sind die Schutzziele des BImSchG in diesem Bebauungsplan nach Maßgabe der Regelungen in den nachfolgend benannten Verordnungen, Normen und sonstigen rechtlichen Regelungen gewürdigt und umgesetzt.

#### **a) Lärmschutz**

Innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans sind teilweise beträchtliche Lärmimmissionen zu erwarten, die insbesondere aus dem nahegelegenen Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen herrühren können. Die geplante städtebaurechtliche Absicherung der im Bereich Am Kraftwerk vorhandenen Wohnnutzungen ist nur insoweit zulässig, als in den kritischen Bereichen keine nicht hinnehmbaren Geräuschbelastungen insbesondere aus dem Betrieb industriell oder in sonstiger Weise gewerblich genutzter Anlagen zu erwarten sein werden.

Bei der Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen im Bebauungsplanverfahren ist zunächst die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als relevant zu berücksichtigen.

Das Beiblatt zur DIN 18005 gibt Orientierungswerte für Schallimmissionen in hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur näher bestimmten Siedlungsgebieten – so z.B. auch Allgemeinen Wohngebieten – an. Diese sind in Tag- und Nachtwerte unterschieden, wobei die Tagwerte für die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, die Nachtwerte für die übrigen Zeiten anzuwenden sind. Schutzziel der DIN 18005 ist die Vermeidung von städtebaulichen Nutzungskonflikten infolge von Einwirkungen von gebietsunverträglichen Schallimmissionen. Die Orientierungswerte sind für die Bauleitplanung Grundlage. Allerdings sind sie nicht bindend und können im Zuge der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange ggf. überwunden werden.

Die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz dient – als "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" – u.a.

*"dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche" (Ziff. 1 TA Lärm).*

In der TA Lärm ist die Art und Weise geregelt, wie Schallimmissionen aus Anlagen, die dem BImSchG unterliegen, zu ermitteln und zu bewerten sind. Sie enthält dabei

auch Immissionsrichtwerte für Schalleinwirkungen (IRW) in den verschiedenen Baugebieten. Zunächst ist sie allerdings auf Geräuschimmissionen aus dem Betrieb von Anlagen im Sinne des BImSchG zu beziehen. Sie hat im Bebauungsplanaufstellungsverfahren damit indizielle Wirkung.

In Bezug auf die hier maßgeblichen Orientierungswerte bzw. IRW für Mischgebiete beinhalten die TA Lärm und die DIN 18005 zahlenmäßig gleiche Werte. Aufgrund der sich in Genehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen unmittelbar ergebenden Bindungswirkung der TA Lärm ist hier aus Vereinfachungsgründen vorsorglich insbesondere auf diese "strengere" Vorschrift Bezug genommen.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplans sowie der parallel dazu erfolgenden Planung für Teile von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen wurden schallgutachterliche Untersuchungen zur Bestimmung der Immissionssituation in dem zur Festsetzung vorgesehenen Wohngebiet sowie in anderen Bereiche in der Umgebung von Areal E durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Bebauungsplanentwurf eingegangen. Es wird sichergestellt, dass an schutzbedürftigen (Wohn-)Gebäuden innerhalb des Plangebiets oder an anderer Stelle keine als gesundheitsschädlich oder unverträglichen Belastungen durch Geräusche aus industriellen oder sonstigen gewerblichen Tätigkeiten auftreten.

#### **b) Vorsorge gegen schädliche Störfallfolgen**

Die Richtlinie der Europäischen Union Nr. 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen sowie zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 4. Juli 1996 (sogenannte "Seveso-III-Richtlinie") beinhaltet wie bereits ihre Vorgängerrichtlinien die durch die Mitgliedsstaaten in nationales Recht umzusetzende Verpflichtung, Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebiete und die Umwelt, einschließlich unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvoller bzw. besonders empfindlicher Gebiete, durch die Einhaltung angemessener Abstände zwischen solchen Gebieten und Betrieben, von denen im Störfall besondere Gefahren ausgehen können, zu schützen, damit die Gefährdung von Personen bzw. der Umwelt auf einem annehmbaren Niveau bleibt (vgl. Präambel der Richtlinie Nr. 2012/18/EU, Ziff. 18).

Entsprechende Regelungen sind in der Gesetzgebung der Bundesrepublik Deutschland im Rahmen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes maßgeblich mittels des sogenannten "Trennungsgrundsatzes" gemäß § 50 BImSchG verankert, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in störfallrelevanten Betrieben hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete – insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude – so weit wie möglich vermieden werden.

In der Umgebung des Plangebiets sind industrielle Nutzungen vorhanden, von denen im Störfall potenziell bauplanungsrechtlich relevante Gefahren auf schutzbedürftige Nutzungen ausgehen können. Dies betrifft im vorliegenden Fall insbesondere vorhandene Wohngebäude an der Straße Am Kraftwerk, deren Bestand mit der vorliegend begründeten Planung städtebaurechtlich abgesichert werden soll.

Die "Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (12. BImSchV) regelt die Verpflichtungen zur Störfallvorsorge sowie zur Erhebung und Anzeige von zur Gefahrenabwehr relevanten Informationen. Hierzu zählt bei Anlagen, bei denen in dem Anhang 1 der 12. BImSchV definierte Schwellenwerte für die Verwendung gefährlicher Stoffe erreicht bzw. überschritten werden, auch die Erstellung von Gefahrenabwehrplänen sowie anlagenbezogenen Sicherheitsberichten. Die Einhaltung der aus der 12. BImSchV herzuleitenden Anforderungen an den Betrieb von potenziell störfallrelevanten Anlagen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern bauordnungsrechtlicher bzw. immissionsschutzrechtlicher Genehmigungs- und Überwachungsverfahren.

Die im Anhang 1 der 12. BImSchV enthaltene Auflistung von Anlagen, die dieser Verordnung unterliegen, gibt einen Anhaltspunkt dafür, von welchen Anlagenarten im Störfall besonders

### **c) Luftschadstoffe (TA Luft)**

Die TA Luft wurde als "Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)" im Jahr 1986 erlassen und 2002 novelliert. Ziele der Verordnung sind der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Anlagen im Sinne des BImSchG sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Sie ist in einen Immissions- und einen Emissionsteil gegliedert.

Der Emissionsteil enthält u.a. Vorschriften zur Zulassungsfähigkeit von Anlagen, die luftverunreinigende Schadstoffe in die Umwelt entlassen. In der novellierten TA Luft werden Grenzwerte für die Emission von gas- und partikelförmigen Schadstoffen angegeben, die nach dem Stand der Technik durch Anlagen in die Atemluft abgegeben werden dürfen.

Der Immissionsteil dient insbesondere der Beurteilung von aus dem Betrieb von Anlagen herrührenden Immissionen von z.B. Benzol, Blei, Schwebstaub, Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und weiteren Schadstoffen sowie von Staubniederschlag und von Schadstoffdepositionen. Für den jeweils zu betrachtenden Schadstoff ist hierzu ein sogenannter Immissionswert angegeben, welcher an nach bestimmten Kriterien zu bestimmenden Beurteilungspunkten grundsätzlich einzuhalten ist.

Den Ergebnissen der lufthygienischen Begutachtung zufolge sind in dem Geltungsbereich des vorliegend begründeten Bebauungsplans keine von den benachbarten industriellen Nutzungen ausgehenden relevanten Luftschadstoffbelastungen festzustellen bzw. zu erwarten.

#### **d) Gerüche (GIRL)**

Zur Konkretisierung der Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen wird in der Verwaltungspraxis u.a. in Sachsen-Anhalt die sog. Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) herangezogen.

Im Gegensatz etwa zur TA Luft und auch zur TA Lärm ist die GIRL keine normkonkretisierende Verwaltungsvorschrift im Sinne der diesbezüglichen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (so ausdrücklich zur GIRL: OVG Sachsen, Beschluss vom 15. Juli 1998 - 1 S 257/98 -, Bl. 8 AU).

Mit der GIRL verfolgt der Richtliniengeber das Schutzziel der Vermeidung von erheblichen Geruchseinwirkungen aus Anlagen in Gebieten mit unterschiedlich geprägten städtebaulichen Nutzungen. Die Immissionswerte der GIRL geben Anhaltspunkte dafür, ob eine bestehende Nutzung als durch Geruchseinwirkungen aus Anlagen beeinträchtigt anzusehen sein könnte.

Das BImSchG und ihm folgend die GIRL gehen somit auch bei Gerüchen von einem akzeptorbezogenen Ansatz aus. Ob Geruchsimmissionen für einen Betroffenen erheblich belästigend sind, hängt nicht davon ab, ob sie durch einen oder durch mehrere Verursacher hervorgerufen werden. Entscheidend ist vielmehr, ob die ankommende Belastung insgesamt für eine verständige Person mit durchschnittlicher Empfindlichkeit zumutbar ist oder nicht.

Zur Prüfung, ob die Geruchsbelastungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der beabsichtigten baulichen Nutzung entgegenstehen, wurden im Rahmen der lufthygienischen Betrachtung des Anlagenbestands in der Umgebung des Plangebiets auch mögliche Geruchsbelastungen infolge von im Regelbetrieb zulässigen Emissionen am Beispiel des besonders geruchsintensiven Gases Schwefelwasserstoff durchgeführt. Die durchgeführten Ausbreitungsmessungen für das Gas haben ergeben, dass lediglich im unmittelbaren Nahbereich der emittierenden Anlage mit dem Auftreten von relevanten Geruchsbelastungen zu rechnen ist. Geruchsbelastungen für außerhalb des Chemieparks gelegene Nutzungen bedürfen damit im Rahmen der vorliegenden Planung keiner gesonderten städtebaurechtlichen Bewältigung. Ein ausreichendes Schutzniveau vor Gerüchen u.a. für die Wohngebäude im Wohnbereich Am Kraftwerk kann im Rahmen von der Bebauungsplanaufstellung nachfolgenden Genehmigungsverfahren gewährleistet werden.

#### **8.1.2.2 Sonstige fachgesetzliche Regelungen**

Die vorliegend begründete Planung betrifft einen seit über einem Jahrhundert baulich genutzten Bereich. Das festgesetzte Baugebiet ist kleiner als die Summe der ehemals baulich genutzten Flächen in diesem Bereich. Die Abgrenzung der Straßenflächen der Straße Am Kraftwerk werden durch die Planung nicht verändert, so dass sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen im Hinblick auf andere Umweltbelange (Artenschutz, Landschaftsschutz, Bodenschutz, Grundwasserschutz etc.) ergeben.

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden**

### **8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **8.2.1.1 Geräusche**

Die aus dem Chemiapark Bitterfeld-Wolfen herrührenden Geräusche wurden im Rahmen der Planaufstellung umfassend untersucht. Dabei wurden sowohl die tatsächlich zum Zeitpunkt der Planung festzustellenden Geräusche erfasst als auch – im Sinne einer rechtlich gebotenen "worst-case-Betrachtung" – die aufgrund bestehender Genehmigungen sowie bauplanungsrechtlicher Bindungen potenziell zulässigen Geräuschemissionen betrachtet. Danach werden im Ist-Zustand an dem im Plangebiet gelegenen Wohngebäude Am Kraftwerk 6 die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete sowie für Mischgebiete zur Nachtzeit überschritten. An den übrigen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets wird der maßgebliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit eingehalten. Ebenso wird in der Nachtzeit der Immissionsrichtwert für Mischgebiete an den übrigen Immissionsorten innerhalb des Plangebiets eingehalten. Ungesunde Wohnverhältnisse bestehen bezüglich der gewerblichen Geräuschemissionen nicht. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 6.1.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm belastet, der von den in dessen Umgebung gelegenen Bundesstraßen sowie den Eisenbahnstrecken südlich des Hauptbahnhofs Bitterfeld ausgeht. Zur Tagzeit werden die Orientierungswerte der DIN 19005 für allgemeine Wohngebiete an allen betrachteten Immissionsorten innerhalb des Plangebiets eingehalten. Zur Nachtzeit sind Überschreitungen des betreffenden Orientierungswerts in Größenordnungen von 2 - 6 dB errechnet worden. Die Verkehrslärmpegel innerhalb des Plangebiets liegen zur Nachtzeit überwiegend über den für den Gewerbelärm zu erwartenden Beurteilungspegeln (Anlage 2, S. 36). Anhaltspunkte dafür, dass die betreffenden Verkehrslärmimmissionen zum Entstehen ungesunder Wohnverhältnisse führen, bestehen nicht.

#### **8.2.1.2 Störfallrisiken**

Die von den in der Umgebung des Plangebiets des vorliegend begründeten Bebauungsplans vorhandenen Anlagen ausgehenden Störfallrisiken wurden im Rahmen der Vorbereitung dieses Verfahrens umfassend untersucht. Dazu wurden die innerhalb der vorhandenen Anlagen im Plangebiet zu einem beliebigen Zeitpunkt potenziell vorhandenen Höchstmengen brennbarer, explosionsgefährlicher und/oder toxischer Stoffe fachgutachterlich ermittelt und die im Fall des gleichzeitigen Austretens der gesamten Stoffmenge zu erwartenden Gefahren beurteilt. Danach sind ausgehend von im Bereich von Areal E des Chemiaparks Bitterfeld-Wolfen bestehenden Anlagen keine durch brennbare sowie explosionsgefährliche Substanzen

möglicherweise auftretenden Gefahren zu erwarten, die wesentlich über das jeweilige Betriebsgelände oder jedenfalls die die äußere Begrenzung des Chemieparks hinausgehen können.

Entsprechend bestehen nach den vorliegenden gutachterlichen Erkenntnissen ausgehend von den Bestandsanlagen keine relevanten Gefahren durch Brand- oder Explosionsereignisse u.a. für die "Am Kraftwerk" vorhandenen Wohnnutzungen.

Im Hinblick auf die mit dem Austreten von toxischen Gasen verbundenen Risiken können aufgrund der in dem Chemiepark gehandhabten Mengen solcher Stoffe – insbesondere von Chlorgas – potenziell gesundheitsgefährdende Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Fall eines schwerwiegenden Störfallereignisses nicht mit letzter Sicherheit (sog. Restrisiken) ausgeschlossen werden. Dies betrifft außer dem Wohnbereich Am Kraftwerk auch andere Siedlungsgebiete im Stadtteil Bitterfeld sowie wichtige öffentliche Einrichtungen (wie das Berufsschulzentrum) sowie Verkehrsanlagen (u.a. den ICE-Bahnhof Bitterfeld).

Ein ausreichendes Schutzniveau für diese Nutzungen kann nicht etwa allein durch die Einhaltung von Sicherheitsabständen erreicht werden, da dies in der gegebenen historisch gewachsenen Siedlungsstruktur gar nicht möglich ist. Es kann vielmehr nur mittels konkret durchzuführender Schutzmaßnahmen erreicht werden – etwa durch die bei Störfallereignissen vorzunehmende Evakuierung von Siedlungsbereichen bzw. öffentlichen Einrichtungen im Gefahrenbereich. Diese Schutzmaßnahmen sind im Rahmen von Alarm- und Gefahrenabwehrplänen gemäß § 10 der 12. BImSchV zu gewährleisten und können nicht Gegenstand von Bebauungsplänen sein.

Nach der Einschätzung des mit der Untersuchung beauftragten Sachverständigen TÜV Süd erfordert die Standortsituation zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans keine sicherheitstechnischen Sofortmaßnahmen. Es werden aber zur Konfliktminimierung bei der weiteren Standortentwicklung Nutzungsbeschränkungen empfohlen, um ein ungeordnetes Zusammenwachsen von Schutzobjekten wie Wohnbebauung und Industrie auch für die Zukunft auszuschließen.

Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 6.1.2 dieser Begründung wird verwiesen.

### **8.2.1.3 Luftschadstoffe, Gerüche**

Die Luftschadstoff- und Geruchssituation im Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen und seiner Umgebung im Regelbetrieb wurde anlässlich der Bauleitplanung für den Bereich Am Kraftwerk umfassend durch den Sachverständigen Müller BBM untersucht. Dazu wurden für die im Untersuchungsgebiet ansässigen Betriebe auf der Grundlage der für diese vorliegenden Emissionsangaben für den Dauerbetrieb, die u.a. im Rahmen von Emissionsmessungen erhoben bzw. aus Emissionserklärungen erhoben werden, Ausbreitungsrechnungen für beispielhafte Luftschadstoffe gemäß TA Luft durchgeführt. Dabei wurden Rechenläufe mit den tatsächlichen

Emissionen laut den vorliegenden Messberichten und Emissionserklärungen (bestimmungsgemäßer Betrieb) und Rechenläufe mit den genehmigten Emissionswerten laut den Genehmigungsbescheiden durchgeführt.

Die Schadstoff- und Geruchsstoffausbreitung wurde unter Einbeziehung von für das Gebiet geltenden meteorologischen Daten auf der Grundlage einer Teilchensimulation prognostiziert. Bei den Ausbreitungsrechnungen wurden jeweils konservative Ansätze gewählt (z. B. Dauerbetrieb, keine Abgasfahnenüberhöhung). Es wurde mit dem Modell AUSTAL2000, Version 2.5. t - WI-x (2) gearbeitet. Das Programmsystem (einschließlich der speziellen Anpassungen für Geruch) entspricht den Anforderungen des Anhangs 3 der TA Luft sowie der Nr. 1 und Nr. 4.5 der GIRL und ist nach den Auslegungshinweisen zu Nr. 1 GIRL das Referenzmodell zur Ermittlung der Immissionsbelastung durch Gerüche.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen liegen die auf den Betrieb der in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Anlagen ursächlich zurückzuführenden Luftschadstoffbelastungen weitestgehend deutlich unterhalb der in den Genehmigungen definierten Grenzwerte. Entsprechend kommt der Sachverständige zu dem Schluss, dass sich für alle dabei betrachteten Luftschadstoffe an der Wohnbebauung Am Kraftwerk bei einer gemeinsamen Betrachtung der vorhandenen Betriebe lediglich irrelevante Zusatzbelastungen für diese ergeben. Dies gilt sowohl für die im Bestand gemessenen als auch die nach den vorliegenden Genehmigungen zulässigen Luftschadstoffemissionen der im Plangebiet ansässigen Unternehmen.

Belange der Lufthygiene sind damit durch die bestehende industrielle Nutzung in der Umgebung des Plangebiets nicht in relevanter Weise betroffen.

#### **8.2.1.4 Natur- und Artenschutz**

Bei den innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegend begründeten Bebauungsplans gelegenen Flächen handelt es sich ausschließlich um solche, die in dem vergangenen Jahrhundert wohnbaulich sowie teilweise gewerblich genutzt wurden. In der jüngeren Vergangenheit wurden mehrere Gebäude im Plangebiet nach ihrem Erwerb durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen abgebrochen.

Die unbebauten Flächen im Plangebiet weisen im Bestand eine starke anthropogene Überprägung auf, in der sich der siedlungsbedingte Nutzungsdruck in den Vegetationsstrukturen widerspiegelt. Dieses zeigt sich insbesondere daran, dass in einem hohen Maß nicht-einheimische Pflanzen die die dort vorhandene Vegetation prägen (wie z.B. Robinie, Eschenblättriger Ahorn, Ölweide oder Hybridpappel), da diese zum einen i.d.R. mit stärker versiegelten Standorten besser zurechtkommen, als das heimische Artenspektrum, diese zum anderen eine stärkere Ausbreitungsfreudigkeit besitzen als heimische Arten oder sie auf Grund ihres teilweise höheren Zierwertes angepflanzt worden sind. Die Krautzonebereiche sind überwiegend von Dominanzgesellschaften gekennzeichnet, die vorwiegend durch Goldrute oder Landreitgras gebildet werden. Weitergehende Krautzonebereiche sind vorwiegend Scherrasenflächen, ruderalisierte Wiesen und ruderalisierte Magerrasenstandorte.

Die betreffenden Flächen wurden im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens durch einen Sachverständigen anhand ihrer Biotopeigenschaften auf ihre Lebensraumeignung insbesondere für streng geschützte wildlebende Tier- und Pflanzenarten hin betrachtet. Dabei wurde für die baulich noch genutzten Flächen nördlich der Straße Am Kraftwerk eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum insbesondere für Fledermäuse sowie Greifvögel (Nachtgreife) festgestellt. Die unbebauten Bereiche südlich der Straße Am Kraftwerk weisen Strukturen mit potenzieller Bedeutung für Vögel, Reptilien (insbesondere Zauneidechse) sowie Tag- und Nachtfalter auf.

Anzeichen dafür, dass Belange des Artenschutzes einer Realisierung der städtebaulichen Planung dauerhaft entgegen stehen könnten, haben sich nicht ergeben.

## **8.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

### **8.2.2.1 Geräusche**

Im Fall eines Verzichts auf die Aufstellung des Bebauungsplans würden sich keine wesentlichen Änderungen der Schallimmissionssituation in den betrachteten Bereichen ergeben, da durch die Planung lediglich der baulich im Plangebiet bereits vorhandene Bestand abgesichert wird.

### **8.2.2.2 Störfallrisiken**

Durch die Bebauungsplanaufstellung wird der Bestand der für die Beurteilung von möglichen Gefahren im Störfall relevanten Wohngebäude "Am Kraftwerk" städtebaurechtlich abgesichert. Zusätzliche Gefahren durch das "Heranrücken" von schutzbedürftigen Nutzungen an das Industriegebiet im Bereich von Areal E des Chemiesparks Bitterfeld-Wolfen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen.

### **8.2.2.3 Lufthygiene**

Bei den Emissionsansätzen zur Ermittlung der lufthygienischen Belastungen aus Industrie- und sonstigen Gewerbebetrieben im Bereich Am Kraftwerk wurden mögliche Erweiterungen von Industrieanlagen in diesem Bereich berücksichtigt. Dazu wurden modellhaft jeweils die Emissionen der dort bereits bestehenden Anlagen auf die für diese potenziell in Frage kommenden Erweiterungsflächen "gespiegelt".

Nach den Ergebnissen der diesbezüglich durchgeführten lufthygienischen Simulationsberechnungen sind auch im Fall einer wesentlichen Ausweitung der industriellen Nutzung keine relevanten zusätzlichen lufthygienischen Belastungen für die Siedlungsbereiche Am Kraftwerk sowie andere Gebiete in der Umgebung von Areal E des Chemiesparks Bitterfeld-Wolfen zu erwarten.

#### **8.2.2.4 Natur- und Artenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die grundsätzliche Zulässigkeit einer baulichen Nutzung der betreffenden Flächen ebenso wie das Maß der dort zulässigen baulichen Nutzung nicht verändert. Veränderte Auswirkungen auf Belange des Natur- und Artenschutzes ergeben sich infolge der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans grundsätzlich nicht.

Der sodann anschließend (nur noch) erforderlichen Abgleichung, ob durch den neuen Plan eine Reduzierung potentiell wertvoller Biotopstrukturen entsteht, ist mit dem Ergebnis durchgeführt worden, dass lediglich ein Ausgleichsbedarf infolge der Überplanung von ggf. außerhalb des "Innenbereichs" gemäß § 34 BauGB gelegenen Flächen besteht. Dies betrifft vorliegend einen Teil der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen. Dadurch, dass in den Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Sicherung der insbesondere im Bereich der teilweise artenreichen Hausgärten von im städtischen Eigentum stehenden und zum Abriss vorgesehenen Gebäuden vorhandenen Grünstrukturen enthalten sind, entsteht rechnerisch ein Ausgleichsbedarf, der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die Aufwertung eines Teil der dort auf stadteigenen Flächen vorhandenen ruderalen Vegetationsstrukturen abgedeckt wird. Entsprechende Regelungen sind Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

Soweit im Fall einer den Festsetzungen dieses Bebauungsplans entsprechenden Aufnahme oder Änderung baulicher Nutzungen, aber auch den Rückbau vorhandener Gebäude im Plangebiet Beeinträchtigungen von besonders bzw. streng geschützten wild lebenden Tiere oder Pflanzen ergeben können, unterliegen diese den unmittelbar geltenden naturschutzrechtlichen Verboten gemäß § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Im Bedarfsfall kann i.d.R. durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen für angefundene Exemplare streng geschützter wildlebender Arten Vorsorge dagegen getroffen werden, dass sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Regelungen im Bebauungsplan bedarf es dazu nicht.

#### **8.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Gegenstand der Bebauungsplanung sind u.a. Regelungen, durch die eine Verdichtung und Intensivierung der Wohnnutzung im Bereich "Am Kraftwerk" über ein noch vertretbares Maß sowie insbesondere das Entstehen zusätzlicher Wohngebäude im Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden. Diese Regelung entspricht einer im Gegenzug im Rahmen des separaten Bebauungsplanverfahrens "Mainthalstraße / Chemiapark Bitterfeld-Wolfen" erfolgenden abgestuften Begrenzung der Zulässigkeit störfallrelevanter Anlagen in Bereichen, die weniger als 300 m von dem nächstgelegenen Wohngebäude Am Kraftwerk 6 entfernt gelegen sind, sowie der geplanten "Emissionskontingentierung" für dieses Gebiet.

#### **8.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen grundsätzlicher Art zu der vorliegend verfolgten Zielsetzung einer städtebaurechtlichen Absicherung des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Bestandes bestehen nicht. Soweit solche im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung erwogen worden sind, ist deren Erforderlichkeit nach dem derzeitigen Stand der Kenntnis nicht gegeben.

### **8.3 Zusätzliche Angaben**

#### **8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Der Umweltprüfung liegen verschiedene Fachgutachten und fachgutachterliche Beiträge zugrunde, die - wie bereits erwähnt - teilweise im Rahmen der Erarbeitung dieses Umweltberichts erstellt worden sind, teilweise bereits im Rahmen vorangegangener Verfahren erarbeitet wurden. Die relevanten Inhalte dieser gutachterlichen Beiträge sind im Abschnitt 8.2 dieser Begründung zusammengefasst. Im Rahmen dieser Zusammenfassungen sind auch die wichtigen Merkmale der jeweils verwendeten technischen Verfahren dargestellt, auf die hiermit verwiesen wird. Für die Bebauungsplanung relevante Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, die als Grundlage der vorgenommenen Begutachtungen gedient haben, sind nicht aufgetreten.

#### **8.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Durch den Bebauungsplan werden hinsichtlich der zukünftig zulässigen baulichen Nutzungen im Wesentlichen bereits bestehende Verhältnisse rechtlich abgesichert. Sofern auf die bestehenden Nutzungen Immissionen einwirken, die aus bestehenden Industrieanlagen im Sinne der 4. BImSchV oder der 12. BImSchV herrühren, unterliegen diese der regelmäßigen Überwachung durch die jeweils zuständigen Behörden. Unzulässige Betriebszustände – etwa überhöhte Lärmemissionen – können dabei festgestellt werden.

### **8.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben**

Aufgrund der in den vergangenen Jahren nach 1990 erfolgten Umstrukturierungen im Bereich des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen ist trotz einer wieder deutlich gesteigerten und leistungsfähigen Industrieproduktion eine signifikante Verbesserung der Umweltsituation in dessen Umgebung erfolgt.

Dennoch sind infolge der besonderen Rahmenbedingungen, insbesondere der engen Nachbarschaft zwischen industriellen Anlagen bzw. Betrieben und Wohnnutzungen, zum Teil noch immer – freilich nicht vermeidbar – vergleichsweise ungünstige Umweltbedingungen gegeben. Dies betrifft insbesondere potenzielle Geräusch-

immission an im Bereich Am Kraftwerk gelegenen Wohngebäuden sowie die für weite Teile des Stadtgebiets bestehenden Risiken im Hinblick auf das im Störfall denkbare Austreten giftiger Gase – insbesondere von Chlor. Diese werden aufgrund der Ergebnisse der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten Umweltprüfung allerdings als noch vertretbar erachtet, soweit eine Verschärfung der Gefahren durch ein "Heranrücken" von bestimmten Anlagenarten an die vorhandene Wohnbebauung unterbunden und im Gegenzug eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung "Am Kraftwerk" ausgeschlossen werden kann.