

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
 § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens: **80** Seiten: 2

Anregungen

Öffentliche Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-2013btf „Mainthalstraße/ Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ im Ortsteil Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

19.08.2013 bis 20.9.2013

Datum: 02.09.2013 Uhrzeit: 11.00
 Name: HYNA SIS GmbH Vorname: Gerhard
 Wohnort: BTF Straße: Elbstr. 6.9.13

Eingang	22.08.13 12:22
Fachbereich	StB
SB Wirtschaft/Beteiligungen	
SB Stadtplanung	X
Marketing	

Hiermit möchte(n) ich (wir) folgende Anregungen zu o. g. Unterlage vorbringen: (stichpunktartige Auflistung ist ausreichend):

Unterschied ist die für die Grundstücke / Klarstücke
21/53, 21/40, 21/54, 678, 681, 662
darüber soll die Nutzung im Ortsbereich sein. Ich bitte
um Klarstellung.

 Unterschrift

Erläuterung zur Beschlussfassung:

1.
 Der Bebauungsplan 02-2013 btf beinhaltet u.a. für diejenigen Flächen, innerhalb derer der Betrieb des Einwenders gelegen ist, die Festsetzung von sogenannten „Emissionskontingenten“ gemäß DIN 45691. Durch die Festsetzung dieser Emissionskontingente wird städtebaurechtlich abgesichert, dass an den maßgeblichen Immissionsorten – im vorliegenden Fall z.B. dem Wohngebäude Elektronstraße 6 – ein bestimmter Immissionsanteil für den Betrieb des Einwenders „vorgehalten“ wird, der nicht durch Emissionen aus anderen Quellen in Anspruch genommen werden darf.

a) Die Festsetzung solcher Emissionskontingente ist städtebaurechtlich insbesondere in Fällen geboten, in denen durch Emissionskontingente (bzw. durch vergleichbare Festsetzungen) in bereits vorhandenen Bebauungsplänen „Emissionsrechte“ für Ansiedlungsflächen vorgehalten werden, die im Bestand noch nicht baulich genutzt werden.

Dies ist vorliegend durch die bestehenden Bebauungspläne 01/00, 03/00 und 04/00 der damaligen Stadt Bitterfeld der Fall, in denen für zum Zeitpunkt der Planung unbebauten Ansiedlungsflächen durch die Festsetzung sogenannter „immissionswirksamer flächenwirksamer Schalleistungspegel“ bestimmte Emissionsmöglichkeiten „reserviert“ sind.

b) Im Fall einer industriellen Nutzung dieser Flächen können an den maßgeblichen Immissionsorten Schallbelastungen auftreten, die deutlich über dem dort heute vorhandenen Niveau und sogar über den für die betreffenden Immissionsorte maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm liegen.

Alleine die insoweit planerisch zu berücksichtigende Vorbelastung aus „Emissionsrechten“ aufgrund von vorhandenen Bebauungsplänen beläuft sich für den Immissionsort Elektronstraße 6 auf Werte von 49,5 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts. Damit wird der für den Immissionsort anzuwendende Immissionsrichtwert gem. TA Lärm (IRW) zur Nachtzeit bereits durch die bestehenden Bebauungspläne um 1 dB überschritten.

Weitere Überschreitungen des an der Elektronstraße 6 zur Nachtzeit anzuwendenden IRW ergeben sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 02-2013 btf, zu denen auch der Betrieb des Einwenders zählt. Unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Nutzungen wird an dem Immissionsort Elektronstraße 6 „rechnerisch“ bereits vor dessen Aufstellung ein Immissionsanteil von 43,5 dB(A) erreicht und damit der dort geltende IRW für die Nachtzeit um 3,5 dB

Anregungen

Öffentliche Auslegung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 02-2013btf
 „Mainthalstraße/ Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ im Ortsteil Bitterfeld der Stadt
 Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

19.08.2013 bis 20.9.2013

Datum: 02.09.2013

Uhrzeit: 11.00

Name: HANA SIS GmbH

Vorname: Gerhard

Wohnort: BTF

Straße: Elektronstraße

Eingang	3.9.13 1223
Fachbereichsleiter	
SB Wirtschaft/ Beteiligungen	
SB Stadtplanung	X
Marketing	

Hiermit möchte(n) ich (wir) folgende Anregungen zu o. g. Unterlage vorbringen:
 (stichpunktartige Auflistung ist ausreichend):

*Ich bin davon aus, daß in freie Schallemissions-
 Kontingierung für das SIS-Gelände gibt
 (Baufl. Fl. 21/53, 21/110, 21/154, 638, 611, 662)*

G. Hana

Unterschrift

überschritten.

c) Zwar werden nach den Erkenntnissen des für die Stadt Bitterfeld-Wolfen tätigen Schallgutachters IBAS mbH die durch die in der Vergangenheit festgesetzten Emissionsrechte für im Bestand unbebaute Flächen heute tatsächlich nicht ausgeschöpft, so dass aktuell noch mit deutlich niedrigeren „messbaren“ Überschreitungen des IRW für die Nachtzeit am Immissionsort Elektronstraße 6 zu rechnen ist.

Allerdings muss bei der schalltechnischen Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 02-2013 btf berücksichtigt werden, dass die planungsrechtlich an Dritte „vergebenen“ Emissionsrechte zu einem zukünftigen Zeitpunkt zu den beschriebenen Überschreitungen u.a. des für den Immissionsort Elektronstraße 6 geltenden IRW führen können.

Die in einem solchen Fall zu erwartenden erhöhten Geräuschimmissionen könnten es u.U. erforderlich machen, Maßnahmen zu deren Minderung vorzusehen. Diese könnten insbesondere auch den Betrieb des Einwenders nachteilig betreffen, da dieser die dem Immissionsort Elektronstraße 6 nächstgelegene Geräuschquelle ist. Es müsste insbesondere damit gerechnet werden, dass Änderungen und vor allem Ausweitungen des vorhandenen Betriebs des Einwenders in einem solchen Fall wesentlich erschwert würden.

d) Den unter c) geschilderten nachteiligen Auswirkungen kann weitgehend durch die mit dem Bebauungsplan 02-2013 btf erfolgende Sicherung von Emissionskontingenten zugunsten des Betriebs des Einwenders vorgebeugt werden.

Durch die Festsetzung solcher Emissionskontingente drückt die Stadt ihren planerischen Willen aus, dass von einer bestimmten Fläche dauerhaft ein gewisser Immissionsanteil ausgehen darf. Städtebaurechtliche Festsetzungen dieser Art werden in der Regel auch von den für die Durchsetzung von Lärmschutz zuständigen Behörden (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde) angewendet.

Die Einbeziehung der Betriebsflächen des Einwenders in die für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans geltende Emissionskontingentierung ist damit im Grundsatz für diesen günstig und tragen zur Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten für diesen bei, so dass an ihr durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen festgehalten wird.

2.

Die zur Festsetzung vorgesehenen Emissionskontingente entsprechen auch in ihrer Höhe dem, was für den Betrieb des Einwenders angemessen und erforderlich ist. Durch den für die Stadt Bitterfeld-Wolfen tätigen Schallgutachter IBAS mbH wurden die für die betreffenden Flächen vorgesehenen Kontingente rechnerisch dahingehend optimiert, dass auf diese möglichst großer Immissionsanteil entfällt.

a) Zwar liegen die festgesetzten Emissionskontingente unterhalb dem, was in einem

Gewerbegebiet, das aus ausreichend weit entfernt von Immissionsorten gelegen ist, städtebaurechtlich zugrunde gelegt werden könnte. Allerdings ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass der Betrieb des Einwenders teilweise deutlich weniger als 100 m von Wohngebäude Elektronstraße 6 entfernt liegt, dessen Schutzanspruch grundsätzlich dem eines allgemeinen Wohngebiets entspricht.

b) Entsprechend beinhaltet der Bebauungsplan ein Kontingent von 43 dB(A) für den südlichen Teil des Betriebsgeländes, der weniger als 100 m Abstand zu dem Wohngebäude Elektronstraße 6 aufweist, und ein Kontingent von 47 dB(A) für dessen weiter nördlich gelegene Teilflächen, die den überwiegenden Anteil des in Rede stehenden Betriebsgeländes ausmachen.

Zum Vergleich: Für die im Bestand unbebauten Industriegebietsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets, die einen Abstand von weniger als 200 m zu dem nächstgelegenen Wohngebäude aufweisen, sind für die Nachtzeit Emissionskontingente von 40 dB(A) bis maximal 45 dB(A) festgesetzt, so dass diese deutlich stärker beschränkt werden als das Gelände des Betriebs des Einwenders.

c) Für die Tagzeit beinhaltet die vorgesehene Emissionskontingentierung Werte von 57 dB(A) für den nördlichen Teil des Betriebsgeländes und sogar 58 dB(A) für dessen südlichen Teil (Abstand weniger als 100 m), innerhalb dessen die zur Tagzeit typischerweise intensiver genutzten Außenflächen des Betriebs angeordnet sind. Für die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebiets in gleicher Entfernung zu Wohngebäuden sind demgegenüber ebenfalls deutlich geringere Kontingente von nur 55 dB(A) geplant.

3.

Vor dem Hintergrund des Ausgeführten werden die für das Betriebsgelände des Einwenders festgesetzten Kontingente nach den Einschätzungen des Schallgutachters IBAS, denen die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgt, als für die dort ausgeübte Nutzung sicher ausreichend eingeschätzt. Darüber hinaus werden durch die Kontingentierung Spielräume für Änderungen sowie auch Erweiterungen des bestehenden Betriebs städtebaurechtlich gesichert, die ansonsten durch eine stärkere Belegung des Chemieparks „anderweitig verbraucht“ werden könnten. An der in dem Bebauungsplanentwurf enthaltenen Einbeziehung der betreffenden Flächen in die das gesamte festgesetzte Industriegebiet betreffende Emissionskontingentierung wird daher festgehalten.

	<p>Beschlussfassung:</p> <p>Die Stellungnahme wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans 02-2013 btf ergeben sich nicht.</p> <p>Stimmverhältnis: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
--	---

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
 § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens: **81**

Seiten: 6

Eingangsnummer	3414/410
Fachbereichsleiter	
SB Wirtschaft/Beteiligungen	
SB Stadtplanung	X
Marketing	

2.4.14

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Eingangsnummer: 6447
 Eintragsdatum: 02. APR. 2014
 Genehmigt: III



Tiefenbacher Rechtsanwälte | Caspar-David-Friedrich-Str. 6 | 01219 | Dresden

Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen



Dr. Andreas Henke
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Sekretariat: Jana Breunig
 ☎ Durchwahl: +49 351 47782-11
 ☎ Zentrale: +49 351 47782-0
 Fax: +49 351 47782-50
 E-Mail: henke@tiefenbacher.de
 1. April 2014 AHE/jb
 Unser Az.: 56-14 (300)

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 02-2013 btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ im OT Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Zeit vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014
 Hier: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass ich die ICL-IP Bitterfeld GmbH, Rudolf-Glauber-Straße 7, 06749 Bitterfeld, anwaltlich vertrete. Eine auf unsere Sozietät lautende Vollmacht füge ich der guten Ordnung halber im Original bei.

I.

Meine Mandantin ist Eigentümerin der zum Betriebsgelände Rudolf-Glauber-Straße 7 gehörenden Flurstücke. Das Areal befindet sich im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 02-2013 btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“. Das Betriebsgelände meiner Mandantschaft wird im Süden durch die Mainthalstraße, im Osten durch die Rudolf-Glauber-Straße und im Westen durch die Griesheimstraße begrenzt.

Bei meiner Mandantin handelt es sich um die frühere Akzo Chemicals Wuppertal GmbH, die durch notariellen Kaufvertrag vom 28.02.1994 das Betriebsgelände mit den darauf befindlichen Produktionsanlagen sowie weiteres Betriebsvermögen erworben hat. Mit dem Erwerb



Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft - Sitz Heidelberg - AG München: PR 70/0167



Heidelberg | Frankfurt | Stuttgart | Dresden | Chemnitz | Erfurt | Jena www.tiefenbacher.de

Erläuterung zur Beschlussfassung

(Beschlussfassung: siehe Abwägungsbogen 82)

Zu I. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie erfordern keine Änderung der Planung. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient u.a. der städtebaurechtlichen Absicherung möglicher Erweiterungen des betreffenden Betriebs und ist für diese erforderlich. Die im Zuge dessen erfolgende städtebaurechtliche Verankerung von Nutzungsbeschränkungen für die "westliche Erweiterungsfläche" sind dabei zur Sicherung einer noch ausreichenden städtebaurechtlichen Vorsorge gegen Umweltgefahren im Fall von Störfallereignissen notwendig.

Nutzungsbeschränkungen, die über das hinaus gehen, was aufgrund der vor Ort tatsächlich gegebenen örtlichen Verhältnisse ohnehin für die Eigentümer der betreffenden Fläche im Rahmen von Genehmigungsverfahren für konkrete Investitionsvorhaben zu erwarten sein wird, ergeben sich infolge des Bebauungsplans nicht.

- a) Nach den der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegenden Erkenntnissen ist damit zu rechnen, dass unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans 02-2013 btf die in der Stellungnahme dargestellten Erweiterungsabsichten tatsächlich derzeit nicht auf der dafür bislang vorgesehenen Erweiterungsfläche westlich des bestehenden Betriebsgeländes realisiert werden können.

Als ursächlich hierfür ist die räumliche Nähe der betreffenden Erweiterungsfläche zu unmittelbar westlich der Bahnanlagen an der Griesheimstraße vorhandenen Wohngebäuden "Am Kraftwerk" anzusehen.

Denn der geringe Abstand zwischen bestehenden Wohngebäuden sowie den für die geplante Betriebserweiterung vorgesehenen Flächen stellt im Hinblick auf die im Immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren durch den Antragsteller nachzuweisende Einhaltung von "Sicherheitsabständen" bereits im Bestand ein wesentliches Erschwernis für die Zulässigkeit von Anlagen dar, in denen gefährliche Stoffe in großen Mengen gehandhabt werden.

Nach den Ergebnissen der von der Stadt in Auftrag gegebenen Untersuchungen ist davon auszugehen, dass die insoweit bestehenden Abstandserfordernisse für



wurde nicht zuletzt auch das Ziel verfolgt, die Produktion von Phosphorderivaten zu erweitern. Diese Zielsetzung findet ihren Niederschlag auch in der Präambel des Kaufvertrages aus dem Jahr 1994, wo es heißt:

„In Verfolgung des vorgenannten Zieles erwirbt die Käuferin die Produktion von Phosphorchlorid und damit verbundener Produkte der Verkäuferin.

Die Käuferin beabsichtigt eine wesentliche Umstrukturierung der erworbenen Betriebsteile durch Umrüstung und/oder Modernisierung der bestehenden Produktion von Phosphorderivaten und die Einführung der Produktion anderer Phosphorderivate.“

Bereits seit 1900 wurde auf dem Gelände meiner Mandantin gelber Phosphor produziert. Seit 1917 umfasst die Produktion auch Phosphortrichlorid. Dieser Stoff wird auch heute noch nach demselben chemischen Verfahren im Betrieb meiner Mandantin erzeugt. Der zur Erzeugung des Phosphortrichlorids benötigte Phosphor wird seit 1990 nicht mehr in Bitterfeld produziert, sondern importiert. Das benötigte Chlor wird weiterhin am Standort Bitterfeld bei der ebenfalls im Chemiepark Bitterfeld ansässigen Firma Akzo Nobel erzeugt und von meiner Mandantin bezogen und in der Produktion eingesetzt. In den vergangenen Jahren hat sich die Menge der aus Chlor und Phosphor hergestellten Produkte bei meiner Mandantin deutlich erhöht (1995 ca. 17.500 t, 2013 ca. 95.000 t). Proportional zu dieser Steigerung hat auch der Bedarf an Chlor zugenommen. Gegenwärtig wird das für die Produktion meiner Mandantin notwendige Chlor noch ausschließlich von der im Chemiepark ansässigen Firma Akzo Nobel über eine Rohrleitung bezogen. Zur Absicherung einer störungsfreien Produktion und zur Gewährleistung möglicher Erweiterungen des Produktionsumfangs hat meine Mandantin die Entscheidung getroffen, zusätzlich zur bestehenden Versorgung über Rohrleitung Chlor auch von außerhalb des Chemieparks ansässigen Zulieferern zu beziehen. Die Anlieferung ist nur über Kesselwagen möglich. Hierzu bedarf es in unmittelbarer Nähe der Produktionsanlage einer Kesselwagenentladestation, eines Chlorlagers und einer Chlorverdampfung. Als Standort für diese Anlagen kommt aktuell nur die westlich des Produktionsbetriebes gelegene, zum Betriebsgelände gehörende Freifläche in Betracht, die westlich an die Griesheimstraße und im Süden an die Mainthalstraße angrenzt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02-2013 btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ sieht auf der betreffenden Fläche die Teilgebietskategorie Gle1a, ferner Gle2a und Gle3a vor. Damit ist die zur Erweiterung vorgesehene Fläche in insgesamt Teilgebietskategorien aufgeteilt. Die mit diesen Gebietskategorien verbundenen Beschränkungen sind in

2/6

Anlagen wie z.B. eine Chlorverladung im Bereich der "westlichen Erweiterungsfläche" derzeit nicht eingehalten werden können und die Nutzung dieser Fläche für derartige sowie im Hinblick auf das von ihnen ausgehende Gefahrenpotenzial vergleichbare Anlagen faktisch wesentlich eingeschränkt ist. Ursächlich auf die Bebauungsplanung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zurückzuführen sind diese Einschränkungen in keinem Fall.

- b) Es muss auch davon ausgegangen werden, dass der insoweit bestehende Nutzungskonflikt nicht einseitig zu Lasten der Anwohner "Am Kraftwerk" entschieden werden kann sowie insbesondere keine rechtlichen Möglichkeiten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen bestehen, die betreffenden Wohngebäude, von denen die beschriebenen Abstandserfordernisse ausgehen, gegen den Willen ihrer Eigentümer zu erwerben bzw. zu beseitigen oder in anderer Weise die dort ausgeübte Wohnnutzung zu unterbinden.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt eine Gesamtkonzeption für die städtebaurechtliche Bewältigung der im Bestand vorhandenen "Gemengelage" entwickelt, die darauf beruht, ein "Heranrücken" von Industrieanlagen, von denen im Störfall erhöhte Gefahren ausgehen können, an die bestehende Wohnbebauung zu beschränken und im umgekehrt eine weitere Verdichtung der Wohnbebauung "Am Kraftwerk" auszuschließen.

Als "Ersatz" für die insoweit in ihrer Nutzbarkeit für industrielle Anlagen bereits im Bestand eingeschränkte "westliche Erweiterungsfläche" sollen potenzielle Erweiterungsflächen östlich der heute bestehenden Anlagen der Mandantin des Einwenders städtebaurechtlich als solche gesichert werden, so dass eine Realisierung der in der Stellungnahme geschilderten Erweiterungsabsichten in diesem Bereich möglich sein wird.

Die Umsetzung dieser städtebaulichen Gesamtkonzeption ist der Gegenstand der Verfahren zur Aufstellung der Bebauungspläne 01-2013 btf und 02-2013 btf. Im Zusammenhang mit dem Erlass des Bebauungsplans als Satzung werden dem stellungnehmenden Unternehmen so wie der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH durch die Plangeberin zusätzliche Erleichterungen gewährt, um dem stellungnehmenden Unternehmen bevorzugt den Erwerb und die Herrichtung der für sie besonders geeigneten Erwerbsflächen östlich ihres jetzigen Betriebsgeländes zu ermöglichen.



Ziff. 1.4.3.2, 1.4.3.3 und 1.4.3.4 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes enthalten.

Bei Beachtung dieser Beschränkungen ist eine Produktion von Phosphorderivaten, wie sie im Betrieb meiner Mandantschaft erzeugt werden, auf der Erweiterungsfläche nicht möglich. Ebenso wenig käme unter diesen Umständen eine Lagerung relevanter Mengen von Chlor auf der Fläche in Betracht. Der Produktionsbetrieb meiner Mandantin bringt es mit sich, dass dort gefährliche Stoffe in Mengen vorhanden sind, die die in Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV (Störfallverordnung) genannten Mengenschwellen erreichen oder überschreiten. Auf der Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen Teilfläche Gle3a (vgl. Ziff. 1.4.3.2 der textlichen Festsetzungen) dürfen jedoch gefährliche Stoffe nur in Mengen von maximal 10 % des für diese Stoffe geltenden Schwellenwerts nach Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV gelagert und verarbeitet werden. Bei Flüssigkeiten, die einen Gefahrenindex von mehr als 0,05 aufweisen, gilt für den Umfang bzw. die Lagerung, dass lediglich 5 % des nach Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV geltenden Schwellenwerts erreicht werden dürfen.

In den Gebietskategorien Gle2a sind diese eben genannten, bereits drastisch reduzierten Mengenschwellen nochmals erheblich reduziert: Hier darf die Menge an gefährlichen Stoffen lediglich 5 % des geltenden Schwellenwerts nach Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV erreichen. Soweit es sich um Flüssigkeiten handelt, die einen Gefahrenindex von über 0,05 aufweisen, gilt für die Lagerung bzw. den Umgang, dass die zulässige Menge auf lediglich 1 % des geltenden Schwellenwerts nach Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV begrenzt ist (vgl. Ziff. 1.4.3.3 der textlichen Festsetzungen).

In der Teilgebietskategorie Gle1a (vgl. Ziff. 1.4.3.4 der textlichen Festsetzungen) ist eine Lagerung bzw. ein Umfang gefährlicher Stoffe lediglich bis zu einer Menge von 1 % des geltenden Schwellenwerts nach Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV zulässig. Bei Flüssigkeiten, die einen Gefahrenindex von über 0,05 aufweisen, wird die zulässige Menge sogar auf lediglich 0,1 % des geltenden Schwellenwerts nach Anhang I Spalte 4 der 12. BImSchV reduziert.

Unter diesen Bedingungen ist eine Erweiterung des Produktionsbetriebs meiner Mandantschaft auf der dafür vorgesehenen Freifläche nicht möglich. Sollte der Bebauungsplanentwurf als Satzung erlassen und rechtswirksam werden, so ist nicht nur ein zukünftiger Ausbau der Produktion, sondern auch die Versorgungssicherheit des bestehenden Betriebes ernsthaft in Frage gestellt.



Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage nach den von meiner Mandantin hergestellten Produkten (z. B. Flammenschutzmittel, die u. a. in Elektronikbauteilen Verwendung finden), plant die Muttergesellschaft meiner Mandantin eine Investition im Umfang von 10 Mio. Euro. Konkret soll eine neue Anlage zur Herstellung von Flammenschutzmitteln errichtet werden. Hierdurch sollen bis zu zehn neue Arbeitsplätze im Betrieb meiner Mandantin geschaffen werden. Die Investitionsabsicht wurde anlässlich des Besuchs des Ministerpräsidenten von Sachsen-Anhalt in Israel vom Vorstandsvorsitzenden der Israel Chemicals Ltd. öffentlich bekannt gegeben. Auf entsprechende Pressemitteilungen (z. B. in der Mitteldeutschen Zeitung vom 23.03.2014) wird insoweit verwiesen.

Sollte der Bebauungsplanentwurf in seiner derzeitigen Fassung als Satzung erlassen und rechtswirksam werden, wird die oben genannte konkrete Investitionsabsicht nicht realisiert werden können.

II.

Im Bebauungsplanentwurf wird das Problem der rechtlichen und faktischen Entwertung der für eine Erweiterung des Produktionsbetriebs meiner Mandantschaft vorgesehenen, derzeit unbebauten Teilfläche zwar erkannt, jedoch nicht gelöst:

Ohne Nennung des Firmennamens wird das Unternehmen meiner Mandantschaft auf Seite 7 des Begründungsentwurfs des Bebauungsplans erwähnt, wo es heißt:

„Innerhalb des Plangebiets befinden sich nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße Betriebsanlagen eines Unternehmens, das insbesondere anorganische Phosphorchemiekalien, technische Salzsäure, Flammenschutzmittel, Weichmacher und Hyd-raulikflüssigkeiten produziert. Im Bereich der vorhandenen Anlagen werden im Rechtssinn als potentiell gefährlich anzusehende Stoffe gehandhabt, die der Störfallverordnung (12. Verordnung zur Durchführung des BImSchG – 12. BImSchV) unterliegen.“

Auf Seite 8 oben des Begründungsentwurfs des Bebauungsplans heißt es zum Unternehmen meiner Mandantschaft:

„Der nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße bestehenden Betriebsstätte, die bereits seit über 100 Jahren industriell genutzt wird, in der heutigen Art der Nutzung seit den 1970er Jahren besteht und in den Jahren nach 1990 unter Fortführung des

Zu II. Das Betriebsgelände der Mandantin des Einwenders, einschließlich der für dieses vorgesehenen "westlichen Erweiterungsfläche", liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/00 für einen Teilbereich von Areal E des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen. Aus der Tatsache, dass dieser keine besonderen Beschränkungen der Zulässigkeit von störfallrelevanten Anlagen enthält, folgt nicht, dass nicht dennoch entsprechende Beschränkungen in den für solche Anlagen zu führenden Genehmigungsverfahren aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Erfordernissen zu erwarten wären. Auf die diesbezüglichen Ausführungen zu I. wird verwiesen.



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 des bestehenden Betriebsgeländes planungsrechtlich (neu) gesichert werden. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Kapitel 2.2.1 dieser Begründung wird verwiesen."

Wie auf Seite 17 des Begründungsentwurfes ausdrücklich erwähnt ist, befindet sich das Betriebsgelände meiner Mandantin im Geltungsbereich des Bebauungsplans 03/00. Dieser Bebauungsplan war vom seinerzeitigen Normenkontrollverfahren vor dem OVG Magdeburg (vgl. Urteil vom 21.20.2008, Az.: 2 K 258/06) nicht betroffen, ist also nach wie vor uneingeschränkt gültig. Dieser Bebauungsplan sieht – auch dies wird auf Seite 17 des Begründungsentwurfes ausdrücklich erwähnt – für den u. a. mit Produktionsanlagen bebauten Teil des Betriebsgeländes meiner Mandantschaft, ebenso wie für den westlich davon gelegenen unbebauten Teil des Grundstücks die Festsetzung eines weitgehend unbeschränkten Industriegebiets vor. Der unbebaute Teil des Grundstücks wird von meiner Mandantschaft als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb vorgehalten. Auch dieser Umstand ist auf Seite 17 des Begründungsentwurfes ausdrücklich erwähnt.

Als wesentliches Element der Planung wird auf Seite 21/22 des Begründungsentwurfes unter Ziff. 2.2.1 die bauplanungsrechtliche Gewährleistung von möglichst weitgehend uneingeschränkten Industrienutzungsmöglichkeiten, auch für sog. Störfallbetriebe, im Rahmen von Erweiterungen bestehender Unternehmen, sowie im Zuge der eventuellen Neuansiedlung anderer Firmen, genannt, wobei diese Erweiterungen schwerpunktmäßig auf östlich der Rudolf-Glauber-Straße gelegenen Flächen erfolgen sollen. Derartige Flächen sollen bauplanungsrechtlich entwickelt sowie dauerhaft gesichert werden, um langfristige Investitionssicherheit für sich dorthin erweiternde und/oder dort ansiedelnde Unternehmen zu schaffen.

Anknüpfend hieran heißt es auf Seite 22 des Begründungsentwurfes:

„Mit der Standortgesellschaft P-D Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH sollen die notwendigen öffentlich-rechtlichen Verträge vor einem Satzungsbeschluss über den vorliegend begründeten Bebauungsplan verbindlich geschlossen werden."

Dem Begründungsentwurf ist jedoch nicht zu entnehmen, mit wem die Standortgesellschaft P-D Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH hier Verträge schließen soll und welchen Inhalt diese Verträge haben sollen. Im Begründungsentwurf ist von öffentlich-rechtlichen Verträgen

5/6

Der Stellungnahme wurde inhaltlich im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses gefolgt. Wesentlich für eine Realisierbarkeit der von der Stadt entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 02-2013 btf und 01-2013 btf ist die öffentlich rechtliche Sicherung von geeigneten Flächen für die geplanten Erweiterungen des Betriebs der Mandantin des Einwenders. Diese erfolgt mit dem jetzt vorliegenden Plan. Was die zivilrechtliche Gewährleistung der Möglichkeit des Grunderwerbs der betreffenden Flächen durch die Mandantin des Einwenders angeht, so liegt die Erklärung der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH als derzeitiger Eigentümer der betreffenden Fläche vor, zur Aufbereitung des Geländes und zur Veräußerung der Flächen an die Mandantin des Einwenders in der Lage und bereit zu sein. Die Verhandlungen zwischen den Unterzeichnern befinden sich, dem Vernehmen nach, in einem fortgeschrittenen Stadium.



die Rede, was eher dagegen spricht, dass es sich um reine Grundstückskaufverträge handeln soll.

Da es sich bei der PD-Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH um eine juristische Person des Privatrechts handelt, besteht die Möglichkeit, dass diese sich dem angestrebten Vertragsschluss – mit wem? – verweigert, etwa, weil sie mit den Vertragsbedingungen nicht einverstanden ist. Es ist völlig unklar, wie die Stadt Bitterfeld-Wolfen als Planungsträger die Standortgesellschaft PD-Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH zu einem ihren Vorstellungen entsprechenden Vertragsschluss zwingen will. Ebenso besteht die Möglichkeit, dass der im Bebauungsplanentwurf nicht genannte mutmaßliche Vertragspartner der PD-Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH einen Vertragsschluss ablehnt.

Andererseits ist dem Begründungsentwurf auch an keiner Stelle zu entnehmen, dass die PD-Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH bereits eine verbindliche – und deshalb notariell zu beurkundende – Erklärung über ihre Bereitschaft zum Verkauf bestimmter Flächen abgegeben hat. Unklar ist bereits, welche Flächen hier konkret in Betracht kommen.

Sollte die PD-Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH einen Abschluss der „notwendigen öffentlich-rechtlichen Verträge“ gleich mit welchem Inhalt ablehnen, kann ein wesentliches Element der Planung nicht realisiert werden. Dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen für diesen Fall über einen „Plan B“ verfügt, ist dem Begründungsentwurf ebenfalls nicht zu entnehmen.

Ein dennoch in Kraft gesetzter Bebauungsplan, der dem aktuellen Planentwurf entspricht, wäre deshalb abwägungsfehlerhaft, weil in diesem Fall ein Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen gar nicht stattfindet bzw. in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit des Belangs meiner Mandantschaft, dem Interesse an einer Nutzbarkeit der für eine Betriebsweiterung vorgesehenen Teilfläche, außer Verhältnis steht.

Mit freundlichen Grüßen


- Dr. Henke -
Rechtsanwalt

Vor diesem Hintergrund wird außerdem auch auf das vorstehend zu I a) Erläuterte verwiesen.

Stellungnahme gemäß	<input type="checkbox"/> § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung)	<input type="checkbox"/> § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
	<input type="checkbox"/> § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung)	<input checked="" type="checkbox"/> § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens:	82	Seiten:3
-------------------------------	-----------	----------



S.P.F.-Nr. 424/14



Tiefenbacher Rechtsanwälte Caspar-David-Friedrich-Str. 6 01219 Dresden
 Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Dr. Andreas Henke
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Sekretariat: Jana Breunig
 ☎ Durchwahl: +49 351 47782-11
 ☎ Zentrale: +49 351 47782- 0
 Fax: +49 351 47782-50
 E-Mail: henke@tiefenbacher.de
 3. April 2014 AHE/jb
 Unser Az.: 56-14 (300)

vorab per Telefax-Nr.: 03494/66609610

Öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan Nr. 02-2013 btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ im OT Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Zeit vom 03.03.2014 bis zum 04.04.2014
 Hier: Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Angelegenheit nehme ich Bezug auf meine Stellungnahme vom 02.04.2014, die am gleichen Tag bei Ihnen eingegangen ist. Ergänzend hierzu ist noch folgendes anzumerken:

I.

Zu korrigieren ist zunächst die Behauptung auf Seite 4 oben meiner Stellungnahme, wonach die gegenwärtig geplante Investition im Umfang von 10 Mio. EUR auf der Erweiterungsfläche realisiert werden soll. Hiervon bin ich zunächst aufgrund eines Missverständnisses ausgegangen. Tatsächlich soll jedoch die geplante Anlage zur Herstellung von Flammschutzmitteln auf dem bisher schon betrieblich genutzten Teil des Grundstücks erfolgen. Auf der Erweiterungsfläche soll dagegen eine Anlage für Kalilauge im Wert von 30 bis 50 Mio. EUR realisiert werden. Diese Investition wurde vom Vorstandsvorsitzenden des Mutterkonzerns allerdings lediglich in Aussicht gestellt. Ob sie realisiert wird, wird derzeit noch geprüft. Eine abschlie-

Erläuterung zur Beschlussfassung

Zu I. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Investitionsabsichten der Mandantin des Einwenders werden ausdrücklich begrüßt. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 02-2013 btf stehen der Realisierung der geplanten Investitionen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes nicht entgegen. Sie werden dadurch vielmehr zumindest erleichtert sowie sehr wahrscheinlich in rechtlich sicherer Art und Weise sogar erst ermöglicht.



Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft - Sitz Heidelberg - AG Mannheim PR 200107

Heidelberg | Frankfurt | Stuttgart | Dresden | Chemnitz | Erfurt | Jena www.tiefenbacher.de



ßende Entscheidung liegt noch nicht vor. Über diese Investitionsabsicht wurde in der Mittel-deutschen Zeitung vom 23.03.2014 berichtet.

II.

Auf Seite 39 unten der Begründung des Bebauungsplans heißt es:

„Im Rahmen des vorliegend begründeten Bebauungsplans werden deshalb durch den Abschluss von vertraglichen Vereinbarungen gem. § 11 BauGB mit einem Wirksamwerden ab dem Zeitpunkt eines eventuellen Satzungsbeschlusses für den vorliegenden Bebauungsplan Regelungen betreffend den Zeitraum um die Kostenverteilung zur Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur „Baureifmachung“ der betreffenden Flächen getroffen.“

Hierzu ist anzumerken, dass die Stadt im Rahmen des (bisherigen) Abwägungsprozesses den Abschluss vertraglicher Vereinbarungen voraussetzt, ohne dass der Begründung des Bebauungsplans zu entnehmen wäre, wer Vertragspartner eines solchen Vertrages sein soll. Eine verbindliche Erklärung eines potentiellen Vertragspartners, einen Vertrag mit der Stadt Bitterfeld-Wolfen schließen zu wollen, liegt bislang nicht ansatzweise vor. Dies kann letztlich auch nicht anders sein, da völlig unklar ist, welchen Inhalt ein solcher Vertrag haben soll.

Im gemeinsamen Erörterungstermin am 02.04.2014 zeigte sich, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen sich im wesentliche eine vertragliche Vereinbarung über einen Rechtsmittelverzicht, d. h. einen Verzicht auf die Erstellung eines Normenkontrollantrages vorstellt und es im Übrigen meiner Mandantin und der PD Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH überlassen möchte, sich über den Tausch der bisherigen Erweiterungsfläche gegen die auf der Ostseite der Rudolf-Glauber-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft an das Betriebsgelände meiner Mandantin gelegene Fläche auf zivilrechtlichem Wege zu verständigen. Gegenstand dieses Vertrages soll auch die Kostenverteilung für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur Baureifmachung der neuen Ersatzfläche sein. Einen konkreten Vorschlag betreffend die (teilweise) Übernahme von Kosten für notwendige Maßnahmen einer Baureifmachung vermochte die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Termin am 02.04.2014 gegenüber meiner Mandant-schaft bzw. gegenüber der PD Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH nicht zu unterbreiten.

Zu II. Der Stellungnahme wurde inhaltlich im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses gefolgt. Wesentlich für eine Realisierbarkeit der von der Stadt entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 02-2013 btf und 01-2013 btf ist die öffentlich rechtliche Sicherung von geeigneten Flächen für die geplanten Erweiterungen des Betriebs der Mandantin des Einwenders. Diese erfolgt mit dem jetzt vorliegenden Plan. Was die zivilrechtliche Gewährleistung der Möglichkeit des Grunderwerbs der betreffenden Flächen durch die Mandantin des Einwenders angeht, so liegt die Erklärung der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH als derzeitiger Eigentümer der betreffenden Fläche vor, zur Aufbereitung des Geländes und zur Veräußerung der Flächen an die Mandantin des Einwenders in der Lage und bereit zu sein. Die Verhandlungen zwischen den Unterzeichnern befinden sich, dem Vernehmen nach, in einem fortgeschrittenen Stadium.



Im Ergebnis wird in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes ein Planungsstand behauptet, der tatsächlich so nicht existiert.

Mit freundlichen Grüßen


- Dr. Henke -
Rechtsanwalt

3/3

Beschlussfassung:

Die Stellungnahme wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Kenntnis genommen. Die darin aufgezeigten Gesichtspunkte sind im Rahmen der Erstellung der Fassung des Bebauungsplans 02-2013 zum Satzungsbeschluss berücksichtigt worden.

Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.

Stimmverhältnis: ja nein Enthaltung

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
 § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens: **82a** Seiten:2



Tiefenbacher Rechtsanwälte Caspar-David-Friedrich-Str. 5 01219 Dresden
 Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

Dr. Andreas Henke
 Rechtsanwalt
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Sekretariat: Jana Breunig
 Durchwahl: +49 351 47782-11
 Zentrale: +49 351 47782- 0
 Fax: +49 351 47782-50
 E-Mail: henke@tiefenbacher.de
 5. Juni 2014 AHE/jb
 Unser Az.: 56-14 (300)

Entwurf des Bebauungsplan Nr. 02-2013 btf „Mainthalstraße/Chemiepark Bitterfeld-Wolfen“ im OT Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Hier: **Stellungnahme**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der vorliegenden Angelegenheit nehme ich Bezug auf das Schreiben des von Ihnen gem. § 4 b) BauGB eingeschalteten Rechtsanwaltsbüros Heuking Kühn Lüer Wojtek, Herrn Dr. Kamphausen, vom 03.06.2014. Der mir mit besagtem Schreiben übersandte Entwurf des Abwägungsvorschlags bzw. der Erläuterungen zur Beschlussfassung betreffend die von mir mit Schreiben vom 01.04.2014 und vom 03.04.2014 erhobenen Einwendungen geben mir keinen Anlass, die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sowie den Entwurf der Begründung anzuerkennen. Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft halte ich vielmehr die von mir mit Schreiben vom 01.04.2014 und vom 03.04.2014 erhobenen Einwendungen in vollem Umfang aufrecht.

Ergänzend erlaube ich mich, folgendes noch anzumerken:

Es stellt einen Widerspruch dar, wenn seitens des Planungsträgers die Notwendigkeit einer Gesamtkonzeption für die städtebaurechtliche Bewältigung der vorhandenen Gemengelage, bestehend aus Wohnbebauung und industrieller Nutzung, hervorgehoben wird, andererseits aber zur Umsetzung dieser Gesamtkonzeption zwei separate Bebauungspläne vorgesehen sind.



Tiefenbacher Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft · Sitz Heidelberg · AG Mannheim PR 700167

Heidelberg | Frankfurt | Stuttgart | Dresden | Chemnitz | Erfurt | Jena www.tiefenbacher.de

Erläuterung zur Beschlussfassung

Es wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den Stellungnahmen des Einwenders verwiesen.

Außerdem gilt:

Dass die Abwägung wie hier erfolgt auch auf räumliche Bereiche erstreckt wird, die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen sind, führt nicht dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf solche Areale erweitern zu müssen:

In der Rechtsprechung ist zu der dahingehenden Thematik schon seit längerem allgemein die Ansicht gefestigt, dass der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes keinesfalls sämtliche Flächen abdecken muss, auf denen im Zusammenhang mit ihm Probleme auftreten, die der Lösung bedürfen. Es kommt in Betracht, auch nur einen Teilbereich einzubeziehen, wenn - wie hier - in der Planung die Bewältigung aller auftretenden Probleme materiell-rechtlich ordnungsgemäß erfolgen kann und dieses sichergestellt ist.

So hat bereits der Baden-Württembergische Verwaltungsgerichtshof in seinem Normenkontrollbeschluss vom 27. Februar 1991 - 3 S 557/90-, UPR 1991, S.356, in einem Fall, in dem die Aufstellung von mehreren Teilbebauungsplänen an Stelle eines einzigen Planes für ein Gesamtgebiet in Rede stand, zu Recht festgestellt:

"Erforderlich ist nur, daß die Antragsgegnerin bezüglich ieden Teilbereichs erkennt, daß nur alle Bebauungspläne zusammen den Konflikt bewältigen können, der sich daraus ergibt, daß das Betriebsgelände der Antragsgegnerin in der Innenstadt in erheblichem Umfang von Wohnbebauung umgeben ist. Wird dieser Sachverhalt berücksichtigt, steht der Zulässigkeit von Teilbebauungsplänen nicht entgegen, daß der das Werksgelände der Antragstellerin umfassende Bebauungsplanentwurf "Innenstadt V" bisher noch nicht einmal ausgelegt worden ist. Entscheidend für die Problembewältigung ist, daß der Betrieb der Antragstellerin in seinem derzeitigen Bestand und etwaigen planungsrechtlichen möglichen Veränderungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans für einen Teilbereich in die Abwägung eingestellt und in seiner Bedeutung und hinsichtlich seiner Immissionen zutreffend gewichtet worden ist."

Wegweisend ist insoweit auch das Urteil des OVG Berlin vom 15. Mai 1998 - 2 S 1 .98 -, NVwZ-RR 1998, S. 720 (nur Leitsätze), dessen erster Leitsatz lautet:



Es stellt ferner einen Widerspruch dar, wenn seitens des Planungsträgers hervorgehoben wird, die mit der Planung verbundenen Nutzungsbeschränkungen gingen nicht über das hinaus, was aufgrund der vor Ort tatsächlich gegebenen örtlichen Verhältnisse ohnehin für die Eigentümer der betreffenden Fläche im Rahmen von Genehmigungsverfahren für konkrete Investitionsvorhaben zu erwarten sein wird, andererseits aber die „Gesamtkonzeption“ darauf gerichtet sein soll, ein „Heranrücken“ von Industrieanlagen, von denen im Störfall erhöhte Gefahren ausgehen können, an die bestehende Wohnbebauung zu beschränken. Denn ein Heranrücken ist Ihrer Aussage zufolge aufgrund der bestehenden genehmigungsrechtlichen Hürden jedenfalls für Industrieanlagen, von denen im Störfall erhöhte Gefahren ausgehen können, gar nicht möglich. Bei Zugrundelegung der Richtigkeit dieser Aussage bedarf es auch der vorliegenden Bebauungsplanung nicht.

Mit freundlichen Grüßen


- Dr. Hehke
Rechtsanwalt

2/2

"Wird innerhalb eines festgelegten Entwicklungsbereichs für ein Teilgebiet gemäß § 766 Abs. 1 Satz 2 BaUGB wegen eines dafür gegebenen Planerfordernisses ein Bebauungsplan erlassen, so können durch seine Festsetzungen hervorgerufene Immissionskonflikte mit vorhandenen Nutzungen außerhalb seines Geltungsbereichs abwägungsfehlerfrei auch in der Weise gelöst werden, daß in der Planbegründung eine mögliche Problembewältigung in dem für das betreffende Gebiet zu erlassenden Bebauungsplan vorbehalten wird."

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen sieht und handhabt dies ähnlich, wenn es zum Beispiel in seinem zuvor bereits in anderem Zusammenhang mehrfach zitierten Urteil vom 16. Oktober 1997 davon ausgegangen ist, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan / (vorhabenbezogener) Bebauungsplan für das zu überbauende Gelände - ohne dieses ausdrücklich als Problempunkt zu behandeln - zulässigerweise allein auf dieses erstreckt werden kann. Dies wurde als zulässig angesehen, obwohl in dem entschiedenen Fall bewältigungsbedürftige Spannungen aufgrund von Lärmeinwirkungen bestanden, die ausgehend von Quellen innerhalb des Bebauungsplangebietes auf die (nicht in das Plangebiet einbezogene) Umgebung massiv einwirkten. Gefordert und zugrundegelegt wurde vom OVG NRW nur, dass diese Spannungen erkannt und für sie in der (dort innerhalb der in der Bebauungsplan-Begründung niedergelegten) städtebaurechtlichen Abwägung bauplanungsrechtlich zutreffende Lösungen gefunden wurden. Untersetzt wird dieses Resultat der Auswertung dieses Urteils, wenn man zur Kenntnis nimmt, dass das OVG NRW an einer Stelle ausgeführt hat (S. 20 f. AU):

„Eine Verpflichtung der Antragsgegnerin, gemäß § 7 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnG die Satzung um die betroffenen Nachbargrundstücke zu erweitern und hierfür die im Durchführungsvertrag vorgesehenen Maßnahmen des passiven Schallschutzes zum Gegenstand von Festsetzungen nach § 1 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu machen, bestand nicht. Die in dieser Bestimmung eröffnete Möglichkeit entsprechender Festsetzungen verdichtet sich gemäß § 7 Abs. 3 und 6 BauGB nur in Ausnahmefällen zu einer Verpflichtung. ..."

Das OVG NRW hat den so ausgestalteten, ihm in einem Normenkontrollverfahren zur Prüfung unterbreiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan für rechtswirksam befunden.

Es kommt somit in Betracht, (nur) den von ihr direkt planerisch betroffenen Bereich in die Planung einzubeziehen, wenn – wie hier – in der Planung im Übrigen die Bewältigung aller auftretenden Probleme materiell-rechtlich ordnungsgemäß erfolgen kann und dieses sichergestellt ist.

	<p>Beschlussfassung:</p> <p>Die Stellungnahme wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Kenntnis genommen. Die darin aufgezeigten Gesichtspunkte sind im Rahmen der Erstellung der Fassung des Bebauungsplans 02-2013 zum Satzungsbeschluss berücksichtigt worden.</p> <p>Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.</p> <p>Stimmverhältnis: ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Enthaltung <input type="checkbox"/></p>
--	--

Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung) § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)
 § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung) § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)

03-APR-2014 19:40 MOHNS TINTELNOT +49 341 5664919 S.001

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens: **83**

Seiten: 12

MOHNS | TINTELNOT | PRUGGMAYER | VENNEMANN

Handwritten initials: M, R

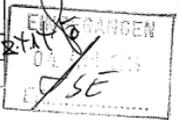
Posteingang Büro OB		Nr. 208	Rechtsanwälte
Eingang am: 11.4.14		FB 11/30	Dr. Albrecht Tintelnot
Hr. Janke	GB Haupt- und Sozialverwaltung		Steffen Pruggmayer
Pressestelle			Frank Vennemann
Fr. Fronck	GB Finanz- und Ordnungswesen		Thomas Käseberg
Fr. Niczko	GB Stadtentwicklung und Bauwesen	FB 80	Mirco Sievert
PR			
GSB			
FB 14			

MTPV Rechtsanwälte | 04109 Leipzig, Nikolaistraße 10

Vorab per Telefax: 03494 / 6660-111

An die Stadträtinnen und Stadträte der Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Ortsteil Bitterfeld
 Rathausplatz 1

Eingang	24.4.14 / 1432 Dr.
Fachbereichsleiter	
Beteiligungen	
SB Stadtplanung	X
Marketing	



Handwritten note: bitte eigene Nr. 4

06766 Bitterfeld-Wolfen

03.04.2014/SER/JHS
 7955/12-SOP-03

Dr. Söphia Pommer
 Daniel Heymann LL.M.
 Dr. Sebastian Graj LL.M. oec.
 Dr. Sabrina Desens
 Dr. Peter Krüger⁴
 D-04109 Leipzig
 Nikolaistraße 10
 T + 49 (0)341.566 49-0
 F + 49 (0)341.566 49-19
 www.mtpv.de

Stellungnahme der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 02/2013 BTF "Mainthalstraße/ChemiePark Bitterfeld-Wolfen" (Stand 13.01.2014) im Rahmen der öffentlichen Auslegung

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Sache zeigen wir der guten Ordnung halber noch einmal an, dass uns die Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH mit ihrer Vertretung beauftragt hat. Auf uns lautende Vollmacht wird anwaltlich versichert.

Wie der Stadtverwaltung bekannt ist, haben dank der frühzeitigen Einbeziehung unserer Mandantin in das Aufstellungsverfahren zu o. g. Bebauungsplan bereits im Vorfeld des nun offengelegten Entwurfes eine Reihe von Gesprächen zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, dem beauftragten Planungsbüro Niemann+Steege, dem Rechtsanwaltsbüro Heuiking Kühn Lüer Wojtek und ihr als Standortgesellschaft für den Chemiepark und Eigentümerin mehrerer im Bebauungsplan gelegener Grundstücke stattgefunden, in denen Details der künftigen Bauleitplanung vorgestellt und gemeinsam diskutiert wurden. Die öffentliche Auslegung bietet nun Gelegenheit, die Punkte, die entweder bislang noch nicht hinreichend erörtert oder nicht abschließend geklärt werden konnten, anzusprechen und zu den Teilen des Bebauungsplanentwurfes, die, auch wenn darüber bereits des Öfteren diskutiert wurde, im jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurf (noch) nicht zur vollständigen Zufriedenheit der

Erläuterung zur Beschlussfassung: siehe Folgeseiten

¹ Fachanwalt für Arbeitsrecht ² Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht ³ Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht ⁴ Of Counsel

Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH (nachfolgend kurz CPG) gelöst wurden, vorzutragen, warum sie unsere Mandantin stören bzw. ihre Tätigkeit bzw. Rechte beeinträchtigen:

1. Planzeichnung

Zu den bislang nicht besprochenen Eintragungen im Bebauungsplan gehört die nachrichtliche **Übernahme der Richtfunktrassen „mit Betreiberinformation“**. In den Hinweisen heißt es dazu unter Rz. 8, dass diese eingetragenen Richtfunkeinrichtungen im Bereich einer definierten Trasse ein befristetes Recht des jeweiligen Betreibers markieren würden und

„innerhalb dieser Trasse... Anlagen, die den Betrieb der betreffenden Richtfunkstrecke beeinträchtigen können, unzulässig“

sein (Hinweise S. 15). Die den Hinweisen unmittelbar nachfolgende Tabelle macht jedoch deutlich, dass die Trassen hinsichtlich ihrer konkreten Ausmaße (Höhe und Breite der einzelnen Richtfunktrassen) gar nicht in Gänze bekannt sind. Die Auswirkungen auf die nach diesem Bebauungsplanentwurf zulässigen baulichen Anlagen – ob es solche überhaupt gibt, in welchem Umfang diese existieren, ob sich daraus ggf. Höhenbeschränkungen für die baulichen Anlagen ergeben – gehen nicht aus den Festsetzungen hervor. Ausweislich der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (vgl. S. 79 des Begründungsentwurfs) sind sie nicht in die Planung einbezogen.

Soweit die Übernahme der Richtfunktrassen nur zum Ausdruck bringen soll, dass bei Baumaßnahmen eine Beteiligung der jeweiligen Telekommunikationsunternehmen erforderlich ist (wobei aufgrund des Hinweises, dass die Zuweisungen befristet sind, möglicherweise auch immer eine Beteiligung der Bundesnetzagentur geboten ist), erscheint uns eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung dem Grunde nach unproblematisch. Die dazu erteilten Hinweise deuten hier jedoch darauf hin, dass sich die bewilligten Richtfunktrassen auf die Zulässigkeitsbedingungen für die baulichen Anlagen auswirken können und insoweit geeignet sind, bodenrechtliche Spannungen hervorzurufen. Vor diesem Hintergrund erachten wir zunächst weitergehende Sachverhaltsaufklärung dahingehend für erforderlich, ob und wenn ja welche Anlagen nach Art und Maß *„den Betrieb der betreffenden Richtfunkstrecke beeinträchtigen können“*. Signalisiert doch z. B. die Richtfunktrasse Nr. 7 mit nur 15 m Höhe – die allerdings auf der elektronisch einsehbaren Planzeichnung nicht erkennbar ist –, dass hier Konflikte zu baulichen Anlagen entstehen könnten, für die im Bebauungsplan GH_{max} , d. h. die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Geländeöhe,

Zu 1. Die in die Planzeichnung des Bebauungsplans 02-2013 aufgenommene nachrichtliche Darstellung der in dessen Geltungsbereich sowie seiner Umgebung bestehenden Richtfunktrassen wurde im Zuge der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen für den Satzungsbeschluss nochmals überprüft und ergänzt. Bei den dargestellten Richtfunkstrecken handelt es sich um dingliche Rechte von Unternehmen an der Nutzung von Teilen des "Luftraums" oberhalb der Grundstücke Dritter. Diese Rechte wurden in der Vergangenheit von der Bundesnetzagentur bzw. deren Vorgängerinnen unbefristet verliehen. In den letzten Jahren ist die Bundesnetzagentur dazu übergegangen, derartige Rechte in der Regel auf 10 Jahre zu befristen.

Auswirkungen der ermittelten Richtfunkstrecken können sich im Hinblick auf die realisierbare Höhe von innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 02-2103 btf gelegenen Anlagen ergeben. Dies betrifft z.B. die Flächen des nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße gelegenen Betriebs, während u.a. die für diesen vorgesehenen "Erweiterungsflächen" östlich der Rudolf-Glauber-Straße von hieraus resultierenden Beschränkungen weitgehend frei sind.

Allerdings werden hierdurch keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen, die einer Realisierung des Bebauungsplans zwingend entgegenstünden. Denn zum einen wird am Beispiel des besagten Bestandsbetriebs deutlich, dass die dort vorhandenen Anlagen keine Beeinträchtigungen der dessen Grundstück querenden Richtfunkanlagen bedeuten. Zum anderen können nach den Erkenntnissen der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegenden Kenntnissen selbst dann, wenn zu einem zukünftigen Zeitpunkt das Erfordernis bestehen sollte, eine Anlage zu errichten, die in eine der bestehenden Richtfunkstrecken "hineinragt", im Einzelfall auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung regelmäßig technische Maßnahmen vorgesehen und relativ unproblematisch sowie kostengünstig realisiert werden, durch die Beeinträchtigungen des Betriebs von Richtfunkeinrichtungen ausgeschlossen werden (z.B. durch Sende-Relais).

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung von Gebäude- bzw. Anlagenhöhen als Höchstmaß nicht notwendig bedeutet, dass die betreffenden Höchstmaße in jedem Fall vollständig ausgeschöpft werden können, wenn andere Rechte entgegenstehen.

durchgängig mit 40,0 m festgesetzt ist. Das gleiche gilt für die Richtfunktrassen 1 bis 5, wenn – was ebenfalls nicht deutlich wird – deren in den Hinweisen aufgenommene Höhe ebenfalls die Höhe über der Geländeoberfläche markiert, zumal die Teilgebiete Gle2b) und Gle2c) nahezu hälftig mit Richtfunktrassen „belegt“ sind und die für unsere Mandantin zwecks Ansiedlung neuer Industriebetriebe besonders wichtige Fläche, Flurstück Nr. 657, von einer Richtfunktrasse komplett zerschnitten wird. Als Eigentümerin der von Richtfunktrassen betroffenen Grundstücke im Bebauungsplangebiet ist es unserer Mandantin nicht zuzumuten, dass sich aus der Nichtbehandlung der Richtfunkbelange im Bebauungsplan (vgl. dazu S. 79 des Begründungsentwurfs) ergebende Konflikte erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt werden können. Aus unserer Sicht ist es jedenfalls erforderlich, die widerstreitenden Richtfunkbelange hinreichend aufzuklären und eventuelle Nutzungskonflikte einzukreisen (und nicht lediglich für möglich zu halten, vgl. Begründungsentwurf, S. 79), um sie dann entweder positiv auszuschließen oder – sollte das nicht möglich sein – einen erforderlichen Planungsbedarf überhaupt erkennen zu können.

2. Textliche Festsetzungen

Zu den textlichen Festsetzungen haben wir folgende, im Einzelnen noch einmal untergliederte Anmerkungen, die nahezu alle den Einwand stützen, dass die textlichen Festsetzungen zwar ein hohes Maß an Rechtssicherheit für die unter die detailliert formulierten Zulässigkeitsbedingungen subsumierbaren Vorhaben bieten, aber dabei in höchstem Maße kompliziert und für den Rechtsanwender – u. a. unsere Mandantin und ihre Kunden – in der alltäglichen Praxis, aber ggf. auch im Verwaltungsverfahren, schwer handhabbar geworden sind.

Sie erschweren der CPG insoweit die Vermarktung ihrer Grundstücke, als es nicht problemlos möglich ist, einem Ansiedlungsinteressenten oder einem schon im Chemiepark ansässigen Unternehmen mit Erweiterungsbedarf ohne detaillierte Kenntnis der von ihnen geplanten Anlage die qualitativen und quantitativen Mindestanforderungen ihrer – im Rahmen von Vermarktungsgesprächen in der Regel eben noch nicht detailliert geplanten – Grundstücksnutzung und den von ihnen dabei zu handhabenden Stoffen zu benennen, damit diese ihre (Vor-)Auswahlentscheidung treffen können, ohne bereits ein immissionsrechtliches Genehmigungsverfahren durchlaufen zu haben.

Auch wenn unsere Mandantin anerkennt, dass im Vergleich zum Vorentwurf durch die jetzt positive Formulierung der Zulassungsvoraussetzungen und der eingefügten Ausnahmen

Vor diesen Hintergründen ist ein städtebaurechtlich relevanter Planungsbedarf bezüglich der in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommenen Richtfunkstrecken nicht gegeben.

Zu 2. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verkennt nicht, dass es die in den Bebauungsplan 02-2103 btf aufgenommenen Nutzungsbeschränkungen, insbesondere auch solchen für Anlagen, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird, grundsätzlich die Vermarktung von Flächen erschweren können. Allerdings resultieren die insoweit vorgesehenen Nutzungsbeschränkungen unmittelbar aus der Nähe des Plangebiets zu Wohnnutzungen, die einen besonderen Schutzanspruch im Hinblick auf die Vermeidung von Gefahren im Zusammenhang mit möglichen Störfällen aufweisen. Solche oder ähnliche Nutzungsbeschränkungen wären damit auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplans für die betreffenden Flächen zu erwarten.

Dabei stellt gerade die auf umfangreichen fachgutachterlichen Untersuchungen beruhende feine Ausdifferenzierung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Nutzungsbeschränkungen die Voraussetzung dafür dar, industrielle Anlagen, in denen mit Gefahrstoffen umgegangen wird, überhaupt innerhalb von Abständen von weniger als 300 m zu dem nächstgelegenen Wohnhaus städtebaurechtlich zuzulassen. Denn in der Regel werden bei der Ansiedlung von Anlagen, in denen größere Mengen von Gefahrstoffen gehandhabt werden, deutlich größere Abstände zu bestehenden Wohngebäuden gefordert.

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass in der Regel Ansiedlungsflächen von Unternehmen im Hinblick auf ihre Eignung für bestimmte Anlagen zur Realisierung eines konkreten Investitionsvorhabens erworben werden. Es kann also davon ausgegangen werden, dass potenzielle Investoren genaue Kenntnisse darüber

ein Mehr an Flexibilität umgesetzt worden ist, ohne sich von den sicherheitsbezogenen Anforderungen zu verabschieden, halten wir weitere Vereinfachungen in den Formulierungen im Hinblick darauf, dass die Flächen vermarktungsfähig bleiben müssen, für zwingend erforderlich.

a) In den **Begriffsbestimmungen** unter Ziff. 1.4.2 folgt der Anlagenbegriff nunmehr zwar der Seveso-III-Richtlinie. Im Übrigen aber ist der Einwand unserer Mandantin und des Landesverwaltungsamtes, dass nicht durchgängig mit gesetzlich definierten Begriffen gearbeitet wird, noch aufrechtzuerhalten. Soweit die abweichenden Begriffsbestimmungen der Flexibilisierung dienen, so soll das selbstverständlich beibehalten werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass bestimmte Begriffe, wie z. B. die „Gefährlichen Stoffe“, für die in § 2 Ziff. 1 der 12. BImSchV eine Definition enthalten ist, die doch sehr stark das allgemeine Verständnis prägt, durch die anderweitige gesetzliche Nutzung vorgezeichnet sind. Es würde die Handhabung erleichtern, wenn sich die im Bebauungsplan verwendeten Begriffsbestimmungen zur Definition z. B. in § 2 Ziff. 1 der 12. BImSchV „ins Verhältnis“ setzten und eventuelle Abweichungen klar zu erkennen geben würden.

b) Der **Einschub unter Ziff. 1.4.3** der textlichen Festsetzungen: **„und zwar insbesondere solchen der chemischen Industrie“** schränkt, auch wenn ihm kein ausdrücklicher Festsetzungscharakter zukommen soll, die Nutzungsmöglichkeiten der im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücke im Bebauungsplangebiet unnötig ein. Im Hinblick auf die nicht eindeutig vorhersehbare Entwicklung des Chemieparks ist diese Festlegung zu eng, zumal insbesondere in den westlichen Randbereichen wegen der Zulässigkeitsgrenzen Betriebe der chemischen Industrie – jedenfalls momentan – nicht ansiedlungsfähig sein dürften.

c) Im Rahmen der nachfolgenden Festsetzungen zu den einzelnen Teilgebieten ist dort, wo jetzt von **„Flüssigkeiten, die einen Gefährindex von über 0,05 aufweisen“**, die Rede ist, das im Vorentwurf enthaltene und die Flüssigkeiten präzisierende Adjektiv **„verdunstende“** entfallen. Auch wenn wohl nur in den gasförmigen Zustand übergehende Flüssigkeiten einen entsprechenden Gefährindex aufweisen können, sollte – wiederum des besseren Verständnisses wegen – der Begriff (wieder) aufgenommen werden, wenn künftig nicht ohnedies von dem Kriterium des Gefahrenindex Abstand genommen wird (vgl. dazu sogleich unten d)).

haben, welche Gefahrstoffe in welchen Mengen in der geplanten Anlage vorgehalten werden müssen.

Zu den konkret geforderten Vereinfachungen der Formulierungen wird das Folgende ausgeführt:

- Zu a) Der Begriff "gefährliche Stoffe" folgt in dem Bebauungsplan grundsätzlich der in § 2 Ziff. 1 i.V.m. Anlage 1 der 12. BImSchV gegebenen Definition. Soweit auf die in der Festsetzung 1.4.2 enthaltene Beschränkung der Zulässigkeit gefährlicher Stoffe i.S.d. § 3a ChemG Bezug genommen wird, ist dies erforderlich, da die Kennzeichnungen von gefährlichen Stoffen i.S.d. ChemG nicht völlig deckungsgleich mit der Nomenklatur des Anhangs I der 12. BImSchV ist. Soweit auf die Begriffsbestimmung gemäß § 3a ChemG Bezug genommen wird, ist dies im Festsetzungstext ausdrücklich vermerkt.
- Zu b) Die beanstandete Formulierung bedeutet keine Einschränkungen der städtebaurechtlichen Zulässigkeit von industriellen Anlagen, die nicht der chemischen Industrie zuzuordnen sind. Sie weist vielmehr lediglich auf die bestehende Vorprägung des festgesetzten Industriegebiets durch die am Standort vorhandenen umfangreichen Anlagen der chemischen Industrie sowie die städtebauliche Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der betreffenden Teilflächen des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen als Produktionsstandort der chemischen Industrie hin. Die Formulierung soll insbesondere auch wegen der mit ihr verbundenen "Anzeigewirkung" gegenüber Dritten beibehalten werden.
- Zu c) Auf das Attribut "verdunstend" wurde aus redaktionellen Gründen verzichtet, da nur "verdunstende Flüssigkeiten" einen entsprechenden Gefahrenindex aufweisen (können). Zur Klarstellung wird die Formulierung entsprechend der Stellungnahme geändert. Inhaltliche Änderungen der Planung ergeben sich dadurch nicht.

d) Die textlichen Festsetzungen in Ziff. 1.4.3.1 – 1.4.3.4 stellen die regelungstechnische Umsetzung der vom Gutachten „sicherheitsbezogenen Nachbarschaftsnutzung“ der TÜV Süd Industrieservice GmbH vom 28.11.2013 beigefügten Tabelle 5.1-1 „Zonenkonzept für stationäre Anlagen“ im Anhang J dar. Dieses Zonenkonzept ist sehr ausdifferenziert. Folglich beinhalten – wie schon einleitend erwähnt – gerade diese textlichen Festsetzungen eine Fülle von Festlegungen, mit denen wahrscheinlich schon eine Untere Bauaufsichtsbehörde Schwierigkeiten haben wird und deren Anwendung letztlich wohl nur in enger Abstimmung zwischen Oberer Immissionsschutzbehörde und Anlagenbetreiber hinsichtlich der aus ihnen im Einzelnen folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen handelbar ist.

Im Sinne der schon einleitend für notwendig erachteten Vereinfachung regen wir konkret an, das schwer handhabbare Kriterium **Gefahrenindex** (vgl. Spalte 5 der o. g. Tabelle 5.1-1, Anhang J des Gutachtens zur sicherheitsbezogenen Nachbarschaftsnutzung) **aus den Festsetzungen herauszunehmen**. Die betreffenden gefährlichen und leicht flüchtigen Flüssigkeiten sind in Spalte 7 der vorstehenden Tabelle und parallel dazu in den entsprechenden textlichen Festsetzungen ausreichend berücksichtigt. Hinzu kommt, dass die zur Berechnung des Gefahrenindex erforderlichen ERPG-2-Werte bzw. AEGL-2-Werte für eine Expositionsdauer von 60 Minuten, die künftig bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einsicht bereitgehalten werden sollen, auch gemäß den Angaben unter Ziff. 1.4.2 lit. c) nur in englischer Sprache zur Verfügung stehen. Da die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren ausschließlich in deutscher Sprache als der maßgeblichen Amtssprache durchgeführt werden, ist nicht auszuschließen, dass es in diesem Punkt zu Verständnisschwierigkeiten und mangels hinreichender Sprachkenntnisse ggf. auch zu Rechtsbeeinträchtigungen kommen kann. Das sollte ausgeschlossen werden.

e) Für weiterhin problematisch erachten wir die **fortbestehende Beschränkung für die zulässigen Anlagen in Zone 4** (über 300 m), **dem Teilgebiet GI mit den Teilflächen G1a, G1b, G1c und G1d**. Weil damit eine Reihe von Anlagen, die den Grundpflichten der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen sind, würde z. B. auch die Realisierung einer Chlorelektrolyse-Anlage auf den in diesem Teilgebiet liegenden Erweiterungsflächen erheblich erschwert. Inwieweit davon auch das ebenfalls mit dem Bebauungsplan verfolgte Ziel, der Fa. ICL-IP Erweiterungsflächen westlich des bisherigen Betriebsgeländes zumindest planungsrechtlich abzusichern, betroffen ist, vermögen wir im Moment noch nicht zu beurteilen, da deren langfristig geplante Unternehmenserweiterung noch nicht hinreichend umrissen ist. Sicher ist aber, dass diese Einschränkung innerhalb des Teilgebiets GI deshalb die Vermarktungsfähigkeit der Flächen dieses Teilgebiets – die Vermarktungsfähigkeit

Zu d) Die Ausdifferenzierung des Zonenkonzepts ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Ermöglichung einer industriellen Nutzung der im Nahbereich von Wohngebäuden "Am Kraftwerk" gelegenen Ansiedlungsflächen, die derzeit baulich nicht genutzt werden, erforderlich. Es beruht auf einer umfangreichen Begutachtung eines entsprechend qualifizierten Sachverständigen und ist inhaltlich mit dem Landesverwaltungsamt abgestimmt.

Nach den der Stadt vorliegenden Erkenntnissen ist das Kriterium Gefahrenindex durchaus angemessen handhabbar, da nur der Dampfdruck und der Stoffgrenzwert benötigt wird. Der Stoffgrenzwert (ERPG 2 bzw. AEGL 2) ist ein Zahlengrenzwert. Die ERPG- und AEGL-Werte sind bei den deutschen Behörden eingeführt und werden allgemein akzeptiert, da es keine "deutschen" oder auf europäischer Ebene geltenden Werte gibt. Sie werden auch von deutschen Firmen durchweg verwendet. Entsprechend empfiehlt die deutsche Kommission für Anlagensicherheit (KAS) die Anwendung dieser Werte. Seitens des zuständigen Landesverwaltungsamtes wurden im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans 02-2013 btf keine Einwendungen gegen die Bezugnahme auf ERPG 2- / AEGL 2-Werte geäußert.

Zu e) Die für das GI bestehenden Nutzungseinschränkungen beinhalten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.4.3.1 des Bebauungsplan 02-2013 btf lediglich das Verbot von Anlagen zur Lagerung giftiger bzw. sehr giftiger Gase oberhalb bestimmter Größenordnungen, soweit diese als "oberirdische Lagerstätten" eingerichtet werden.

Durch den Verweis auf die textliche Festsetzung Nr. 1.4.2 d), in der der Begriff der "oberirdischen Lagerstätte" im Rahmen des Bebauungsplans – in Übereinstimmung mit "technischen" Sprachgebrauch – definiert ist, wird klargestellt, dass das Verbot lediglich auf solche Lagerstätten bezogen ist, die nicht durch Erdbauwerke fachgerecht abgesichert ist.

Damit steht die Festsetzung Nr. 1.4.3.1 der Realisierung einer Chlorelektrolyseanlage innerhalb des Teilgebiets GI des festgesetzten Industriegebiets nicht entgegen, soweit die zugehörigen Lagerstätten fachgerecht durch (seitliche) Erdbauwerke gesichert werden. Eine Überdeckung der Lagerstätte mit Erdmaterial ist dafür in der Regel nicht erforderlich.

der Flächen innerhalb der anderen Teilgebiete ist aufgrund der diese Flächen betreffenden Restriktionen ohnedies bereits eingeschränkt – verschlechtert und die CPG in ihren Rechten beeinträchtigt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die übrigen für das Chemiepark-Gelände bestehenden Bebauungspläne in dieser Teilfläche hinsichtlich ihres Abstandes zu nächstgelegenen Wohnbebauung vergleichbare Zone 4 eine solche Zulassungsbegrenzung nicht kennen. Insoweit beinhalten diese Festsetzungen zumindest bzgl. der CPG-Flurstücke Nr. 657 und 706 eine Beeinträchtigung der CPG durch den bislang in Kraft befindlichen Bebauungsplan Nr. 01/00 „Areal E/I“ eingeräumten Nutzungsmöglichkeiten (vgl. auch unten 3. f)).

f) Erwähnt werden muss auch noch einmal, dass selbst in Wohngebieten oberirdisch aufstellbare Tanks für Flüssiggas zulässig sind, während die Lagerung vergleichbarer Mengen Flüssiggas im Teilgebiet Gle1 mit den dazugehörigen Teilflächen Gle1a bis Gle1c und im Teilgebiet Gle2 mit den Teilflächen Gle2a bis Gle2c nur zulässig sein soll, wenn sie, was mit erheblichen Kosten verbunden ist, unterirdisch erfolgt. Dieser Widerspruch, der mit Einschränkungen für die Zulässigkeit von Vorhaben verbunden ist, ist bislang nicht aufgeklärt; die zwingende Notwendigkeit einer solchen Beschränkung ist deshalb nicht hinreichend nachgewiesen.

g) Nach unserem aktuellen Kenntnisstand decken die derzeit in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Mengenschwellen nicht die nach der Konzeption des Bebauungsplans im Bestand zu schützende aktuelle Ausübung des Betriebs von ICL-IP hinsichtlich der oberirdischen Handhabung und Lagerung von Störfallstoffen ab. Sicherlich ist das unerheblich, solange die bestandgeschützte Anlage in der derzeitigen Form fortbetrieben wird. Inwieweit wesentliche, die Handhabung der bislang benutzten Stoffe jedoch nicht erhöhende Änderungen des Betriebs fortan – das sollte u. E. Ziel des Bebauungsplans sein – zulässig bleiben, bedarf – auch wenn der Punkte unsere Mandantin nicht unmittelbar betrifft – noch weiterer Aufklärung.

h) Nicht nachvollziehbar sind die auf die umweltgefährdenden Stoffe bezogenen Zulässigkeitsbeschränkungen (gemäß Nr. 9a) und 9b) der Stoffliste im Anhang 1 der 12. BImSchV). In der gutachterlichen Stellungnahme „Sicherheitsbezogene Nachbarschaftsnutzung“ wurde auf S. 2-20 ausdrücklich festgestellt, dass „bei Störfällen in den Boden eindringende und sich darin ausbreitende Stoffe ... im Rahmen dieses Gutachtens nicht betrachtet (werden). Es handelt sich hierbei im Vergleich zu den anderen Störfalleffekten um eine längerfristige Ausbreitung mit ausreichender Zeit für Gegenmaßnahmen.“

Bereits auf der Grundlage des Bebauungsplans 03/00 sind entsprechende Lagerstätten z.B. im Bereich der bestehenden Industrieanlage nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße nach den insoweit gegebenen Standards ausgeführt worden, ohne dass dies aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplans erforderlich war. Wesentliche Einschränkungen der industriellen Nutzbarkeit der Fläche sind daher auch aufgrund der Festsetzung Nr. 1.4.3.1 des Bebauungsplans 02-2013 btf nicht zu erwarten.

- Zu f) Die in dem Bebauungsplan 02-2013 btf enthaltenen Beschränkungen für Flüssiggasanlagen in den den bestehenden Wohngebäuden "Am Kraftwerk" nächstgelegenen Teilen des festgesetzten Industriegebiets sind u.a. zur Vermeidung von "Kettenreaktionen" im Fall von möglichen Störfallereignissen in nahegelegenen Industrieanlagen erforderlich. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gemäß den dafür geltenden relevanten Vorschriften Flüssiggase ab 3 t auch in Wohngebieten unterirdisch gelagert werden müssen.
- Zu g) Die in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Mengenschwellen decken die Ausübung des besagten vorhandenen Betriebs vollständig ab. Ein "Zurücksetzen" des Betriebs auf einen bloßen Bestandsschutz erfolgt nicht.
- Zu h) Die Beschränkungen des dem Bebauungsplans 02-2013 btf zugrundeliegenden "Zonenkonzepts" sind nicht auf "umweltgefährdende" Stoffe gemäß Nr. 9a oder 9b des Anhangs 1 der 12. BImSchV zu beziehen. Zwar sind auch diese als "gefährliche Stoffe" im Sinne des Bebauungsplans anzusehen. Allerdings enthält der Bebauungsplan für kein Teilgebiet des festgesetzten Industriegebiets Beschränkungen der Zulässigkeit von (ausschließlich) umweltgefährdenden Stoffen.

Außerdem müssen heutzutage alle relevanten Anlagen nach dem Stand der Technik mit Auffangsystemen ausgestattet sein". Die gutachterliche Stellungnahme stellt insoweit keine Legitimation für die Begrenzung der umweltgefährdenden Stoffe dar, die aus unserer Sicht deshalb einschränkungslos im gesamten Industriegebiet zulässig sein sollten, um unnötige Nutzungsbeschränkungen zu vermeiden.

3. Begründungsentwurf

Im Begründungsentwurf bitten wir zunächst – durchgängig – zu berücksichtigen, dass die von uns vertretene Standortgesellschaft nicht mehr unter dem Namen „P-D ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH“, wie vielerorts in der Begründung zum Bebauungsplan formuliert ist, sondern seit dem Gesellschafterwechsel unter dem Namen „Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH“ firmiert. Soweit die Standortgesellschaft nicht als konkrete juristische Person angesprochen ist, erachten wir auch eine in den Sachzusammenhang passende unternehmensneutrale Formulierung wie Eigentümer, Standortgesellschaft o. ä. für möglich.

a) Ausgestaltet ist der Bebauungsplan als reine Angebotsplanung (so auch eindeutig Entwurf, S. 32), nicht als konkrete vorhabenbezogene Planung. Im Widerspruch dazu steht, dass, wie auf S. 8 des Begründungsentwurfs „eingeläutet“ und an verschiedenen Stellen des Begründungsentwurfs wiederholt und vertieft wird, mit dem Bebauungsplan einem konkreten Unternehmen, „der nördlich der Mainthalstraße und westlich der Rudolf-Glauber-Straße bestehenden Betriebsstätte“, „Erweiterungsflächen ... planungsrechtlich (neu) gesichert werden“ sollen. Nach unserem Kenntnisstand hat das Unternehmen noch keine konkrete Erweiterungsplanung vorgelegt. Bekannt ist derzeit nur das Vorhaben, eine neue Anlage für Flammenschutzmittel im Bereich des künftigen Gle3b zu errichten. Der immissionsrechtliche Genehmigungsantrag soll in den kommenden Tagen gestellt werden. Diese Anlage passt jedoch sowohl zu den Festsetzungen des bisherigen, noch gültigen Bebauungsplans als auch zu den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans im Bereich Gle3b.

Richtig ist, dass unsere Mandantin ebenso wie das mit Bezug auf seine Lage angesprochene Unternehmen ICL-IP daran interessiert sind, dass mit dem neuen Bebauungsplan potentielle Erweiterungsflächen für u. a. dieses Unternehmen geschaffen werden. Diese sog. Erweiterungs- oder Ansiedlungsflächen im Teilbereich GI stehen im Eigentum unserer Mandantin. Sie sind gemäß dem aktuell für diese Flächen gültigen Bebauungsplan 01/00 „Areal E/I“ uneingeschränkt industriell nutzbar, werden also nicht erst durch diesen Be-

Zu 3 Die Bezeichnung der Standortgesellschaft wurde in der zum Satzungsbeschluss vorgelegten Fassung der Bebauungsplanbegründung aktualisiert.

Zu a) Seitens des betreffenden Unternehmens wurden Erweiterungsabsichten in allgemeiner Form mitgeteilt. Dieses hatte zur Realisierung von späteren Betriebserweiterungen bereits in der Vergangenheit Flächen erworben, die derzeit baulich nicht genutzt werden. Insoweit, als nach den der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorliegenden Erkenntnissen diese Fläche aufgrund ihrer Nähe zu vorhandenen Wohngebäuden nur eingeschränkt für industrielle Zwecke geeignet ist, ist die Findung und Sicherung von Erweiterungsflächen, die nicht solchen Einschränkungen unterliegen, ein wesentliches Ziel, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans 02-2013 btf verfolgt wird.

Der Bebauungsplan 02-2013 btf hat u.a. auch die "Einziehung" eines Teils der Rudolf-Glauber-Straße zum Gegenstand, durch die erst die Eignung der betreffenden Fläche als Erweiterungsfläche für das besagte Unternehmen herbeigeführt wird.

Die betreffenden Regelung in dem Bebauungsplan sind sämtlich so gestaltet, dass sie nicht nur den verschiedentlich erwähnten Unternehmen, sondern im Rechtssinne allen anderen sich dort niederlassenden Firmen dienlich sind.

bauungsplan entsprechend als solche verifiziert. Eine Verpflichtung, diese Flächen als Erweiterungsflächen für ICL-IP vorzuhalten, besteht nicht. Die CPG hält diese Flächen jetzt und – sollten sich keine zwischenzeitlichen Änderungen ergeben – auch ab Inkrafttreten des Bebauungsplans zunächst einmal für jeden Ansiedlungsinteressenten zur Verfügung.

Insoweit fehlt im Bebauungsplan eine plausible Begründung dafür, warum der Planungsträger für diesen Bebauungsplan spezifische Vorkehrungen zu Gunsten eines im Plangebiet befindlichen Unternehmens treffen will. Die auf S. 17 und 38 f. enthaltenen Begründungsansätze sind aus unserer Sicht unzureichend. Richtig ist dabei sicherlich der Ansatz, dass die aus der Aufhebung des Bebauungsplans 02/00 resultierenden „Rückwirkungen“ im Rahmen der neuen Bauleitplanung bewältigt werden müssen. Wir erachten jedoch die Erfassung dieser „Rückwirkungen“ – sowohl räumlich als auch inhaltlich – als zu vage und deshalb die Bewältigung noch nicht hundertprozentig geglückt.

b) Fehlerhaft ist die Annahme:

„Zum Zeitpunkt der Veräußerung dieser potentiellen Erweiterungsflächen wurde auf der Grundlage des damals geltenden Bebauungsplans „02/00“ davon ausgegangen und erwartet, dass für diese keine wesentlichen Beschränkungen der Anlagenzulässigkeit – insbesondere auch im Hinblick auf störfallrelevante Anlagen – bestehen würden.“ (Begründungsentwurf, S. 39 oben).

Veräußert worden sind die Flächen an die Rechtsvorgängerin der heutigen ICL-IP bereits im Jahr 1994 (Datum der notariellen Beurkundung war der 28.02.1994). Der für die Flächen des Unternehmens maßgebliche Bebauungsplan 03/00 „Areal E/III“ ist erst im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Bitterfeld vom 28.07.2004 öffentlich bekannt gemacht worden und sodann erst in Kraft getreten. „Zum Zeitpunkt der Veräußerung“ gab es somit keinen Bebauungsplan, der konkrete Aussagen über die Zulässigkeit von Anlagen auf der westlich des vorhandenen Betriebs gelegenen Fläche machte.

c) Vor diesem Hintergrund erschließt sich unserer Mandantin bis zum heutigen Tag nicht die ebenfalls an verschiedenen Stellen in der Bebauungsplanbegründung angesprochene Notwendigkeit „öffentlich-rechtlicher Verträge“ (vgl. z. B. mit Plural auf S. 22), deren Vertragspartner ebenso wie deren genauer Inhalt bis zum heutigen Tag völlig unklar sind. Richtig ist, dass das Unternehmen ICL-IP ein wichtiges Bindeglied innerhalb des sog. Chlorverbundes und der im Chemiepark angesiedelten Unternehmen bildet. Um dieses Unternehmen im Chemiepark zu halten und an den Chemiepark zu binden, hat unsere Mandantin seit Aufnahme der Planungen ihre Bereitschaft signalisiert, an einem für sie

Zu b) Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 02/00 ist davon ausgegangen worden, dass für die betreffenden potenziellen Erweiterungsflächen keine wesentlichen Beschränkungen der Zulässigkeit von industriellen Anlagen bestehen würden. Die Darstellung in der Begründung wird entsprechend berichtigt.

Zu c), d) und e)

Der Stellungnahme wurde inhaltlich im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfs zur Vorbereitung des Satzungsbeschlusses gefolgt. Wesentlich für eine Realisierbarkeit der von der Stadt entwickelten städtebaulichen Gesamtkonzeption für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 02-2013 btf und 01-2013 btf ist die öffentlich rechtliche Sicherung von geeigneten Flächen für die geplanten Erweiterungen des Betriebs der Mandantin des Einwenders. Diese erfolgt mit dem jetzt vorliegenden Plan. Was die zivilrechtliche Gewährleistung der Möglichkeit des Grunderwerbs der betreffenden Flächen durch die Mandantin des Einwenders angeht, so liegt die Erklärung der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH als derzeitiger Eigentümer der

kostenneutralen Flächentausch mitzuwirken. [Aus Sicht unserer Mandantin setzt das jedoch voraus, dass sich ICL-IP auf eine bestimmte Fläche im Bereich G1b oder G1c (G1d kommt aller Wahrscheinlichkeit nach nicht in Betracht) festlegt und die mit diesem Flächentausch verbundenen Wertsteigerungen sowie die an die gleichwertige Herrichtung der Austauschfläche geknüpfte Kosten von ICL-IP, der Stadt oder beiden anteilig bzw. ggf. von dritter Seite übernommen werden und der Flächentausch somit für unsere Mandantin kostenneutral erfolgt.] Mehr als dieses Angebot ist bislang nicht verhandelt worden. Die Erörterung der von der Stadt Bitterfeld-Wolfen vorgelegten Vertragsentwürfe verliefen ergebnislos. Der städtebauliche Regelungsbedarf ist unklar.

d) Denn zu den im Begründungsentwurf genannten Inhalten des angesprochenen öffentlich-rechtlichen Vertrages ist anzumerken, dass

- (1) die städtebaurechtliche „Sicherung der Flächenentwicklung dort im Bereich der heutigen Rudolf-Glauber-Straße“ mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans erreicht werden würde; Die Notwendigkeit eines städtebaulichen Vertrages zur Erreichung dieses Zieles sehen wir nicht.
- (2) „die zeitnahe Umsetzung der dafür notwendigen Infrastrukturmaßnahmen“ vertraglich zu sichern, „damit die Flächen nutzbar für Firmenansiedlungen so zur Verfügung stehen, sobald und soweit sie dafür benötigt werden“ (Begründungsentwurf, S. 22), nicht erforderlich ist. Die Erschließung des gesamten Areals ist bereits erfolgt. Bei Zweifeln kann die ordnungsgemäße (städtebaurechtlich erforderliche) Erschließung sämtlicher Flächen im Plangebiet von unserer Mandantin auch durch Vorlage entsprechender Dokumente nachgewiesen werden.
- (3) somit nur noch „Regelungen betreffend den Zeitraum und die Kostenverteilung für die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur „Baureifmachung“ der betreffenden Flächen“ (Begründungsentwurf, S. 39) als Regelungsgegenstand im Raum stehen. Der konkrete Zustand eines Grundstücks im Zeitpunkt des Verkaufs ist jedoch regelmäßig eine von der öffentlich-rechtlichen Einflussnahme unabhängige, allein zwischen Käufer und Verkäufer zu verhandelnde Angelegenheit. Das wäre nur dann anders, wenn ausnahmsweise aufgrund der Vorgeschichte des Bebauungsplans o. ä. eine Pflicht des Planungsträgers existieren würde, von der Planung Betroffenen

betreffenden Fläche vor, zur Aufbereitung des Geländes und zur Veräußerung der Flächen an die Mandantin des Einwenders in der Lage und bereit zu sein. Die Verhandlungen zwischen den Unterzeichnern befinden sich, dem Vernehmen nach, in einem fortgeschrittenen Stadium.

eventuelle Rechtsnachteile auszugleichen, der Begründungsentwurf mit den „*betreffenden Flächen*“ eine eventuelle Tauschfläche für ICL-IP ansprechen und mit dem Begriff „*Baureifmachung*“ den Aufwand umschreiben würde, der erforderlich wäre, um die Tauschfläche für ICL-IP so herzustellen, dass sie vergleichbar der jetzt noch im Eigentum von ICL-IP stehenden Fläche westlich des derzeitigen Betriebes würde. Diesbezüglich sei auf oben 3. c) verwiesen; weitergehende Zusagen unserer Mandantin existieren nicht.

Nur für den Fall, dass wir den Regelungsgegenstand des im Begründungsentwurf angesprochenen städtebaulichen Vertrages zu eng verstehen sollten, sei vorsorglich darauf hingewiesen, dass es abgesehen von der – hier bereits vorliegenden – Erschließung auch im Zusammenhang mit den sonstigen Bebauungsplänen für den Chemiapark nie das Erfordernis gab, zwischen Stadt und Standortgesellschaft einen separaten Erschließungsvertrag hinsichtlich der „*Baureifmachung*“ der für die industrielle Nutzung vorgesehenen und im Eigentum der Standortgesellschaft stehenden Flächen abzuschließen. Vielmehr ist es alleinige Sache des Eigentümers, mit den ansiedlungswilligen Industrieunternehmen zu vereinbaren, in welchem Zustand und welcher Beschaffenheit die Flächen übergeben werden. Abbild dafür ist in der Regel der Kaufpreis. Eine aus dem Städtebaurecht folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die es rechtfertigen würde, der Standortgesellschaft weitere Beschränkungen aufzuerlegen und damit ihre Verhandlungsmöglichkeiten einzuschränken, ist nicht ersichtlich.

Im Hinblick auf ihr Angebot (vgl. oben 3. c)) und die fehlenden öffentlich-rechtlichen Regelungsgegenstände sieht sich unsere Mandantin derzeit nicht als Vertragspartnerin eines im Begründungsentwurf angesprochenen städtebaulichen Vertrages.

e) Aufklärungsbedarf besteht schließlich auch hinsichtlich des Aufbereitungszustandes der in das Plangebiet einbezogenen und westlich des jetzigen Unternehmensstandortes von ICL-IP liegenden Flächen, die ICL-IP einst zum Zwecke der eventuellen Erweiterung seines Unternehmens erworben hatte. Hierzu heißt es auf S. 38 des Begründungsentwurfs, dass die Flächen „*zuvor von der Standortgesellschaft ... für eine industrielle Nutzung durch den Abbau von dort noch vorhandenen Altanlagen und eine entsprechende Aufbereitung des Untergrundes vorbereitet worden waren.*“

Dazu jedoch haben Nachforschungen in den Archiven der CPG noch keine hinreichende Klarheit geben können. Die CPG geht davon aus, dass Altanlagen der zum ehemaligen

Graphit- und zum Phosphorbetrieb gehörenden Anlagen, u. a. das Phosphorofenhaus, abgetragen und in diesen Bereichen auch eine partielle Aufbereitung des Untergrundes stattgefunden hat. Wahrscheinlich kann aber der Grundstückseigentümer mit einer Sanierungs-/Ausgangszustandsdokumentation zur Aufklärung beitragen.

f) Was die Darlegung der wegemäßigen inneren Erschließung des Bebauungsplangebiets (Begründungsentwurf, S. 10) und die Erläuterung der Verkehrsflächenfestsetzung (Begründungsentwurf, S. 81) anbelangt, ist es richtig, dass damit keine Vorfestlegung über den künftigen (dauerhaften) rechtlichen Status der Straßen im Plangebiet verbunden ist. Soll durch den Bebauungsplan keine Vorfestlegung bewirkt werden, so sollte jede Festlegung bzgl. des Straßencharakters unterbleiben, zumal wir im Vorfeld erörtert haben, dass die hierzu existierenden Ansichten disparat sind. Wir bitten deshalb, sämtliche im Begründungsentwurf enthaltene **Formulierungen zum aktuellen und künftigen rechtlichen Status der Verkehrsflächen** (vgl. z. B. Vorfestlegungen auf S. 10 und S. 91) zu streichen.

Richtig ist, dass bis zur abschließenden Klärung des rechtlichen Status der Straßen zumindest sicherheitshalber eine **rechtliche Sicherung der wegemäßigen Anbindung** an das öffentliche Straßennetz erforderlich ist. Gemäß § 4 Abs. 1 BauO LSA reicht hierfür die privatrechtliche Sicherung aus (vgl. auch OVG Magdeburg, Beschl. v. 29.10.2003 – 2 L 32/03, juris Rz. 14). Eine früher vorgesehene zusätzliche öffentlich-rechtliche Sicherung wird vom Gesetz nicht mehr gefordert. Anders als auf S. 81 des Begründungsentwurfes dargestellt, sichert unsere Mandantin in den neueren Kaufverträgen die Zufahrt **privatrechtlich** durch Vereinbarung und Eintragung eines durch Grunddienstbarkeit gesicherten Wegerechts.

g) Im Rahmen der unter Ziff. 7 (Begründungsentwurf, S. 91 f.) erörterten **Auswirkungen der Planung** ist bislang nicht aufgeführt, welche baulichen Nutzungsmöglichkeiten der Bebauungsplan den u. a. im Eigentum unserer Mandantin stehenden Grundstücken entzieht, die sich bislang im Bereich der in Kraft befindlichen Bebauungspläne 01/00 „Areal E/I“ und 03/00 „Areal E/III“ befinden. Die aus dem Bebauungsplangebiet 01/00 „Areal E/I“ in das aktuelle Plangebiet einbezogenen Grundstücke unserer Mandantin sind gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans 01/00 „Areal E/I“ unbeschränkt industriell nutzbar. Wie bereits im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen (vgl. oben 2.) erörtert, konkretisiert der jetzige Bebauungsplanentwurf vor allem störfallrechtliche Zulässigkeitschranken, die sich aus dem überlagerten Bebauungsplan 01/00 „Areal E/I“ nicht ergeben. Folglich würde der neue Bebauungsplan die Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich mit der bisher bestehenden Regelung deutlich mehr beschränken und damit Eigentums-

Zu f) Die betreffenden Passagen werden in der Begründung gestrichen. Eine Vorfestlegung über den künftigen rechtlichen Status der Straßen im Plangebiet ist damit nicht verbunden.

Zu g) Beschränkungen für die betreffenden Flächen ergeben sich ausschließlich im Hinblick auf das Erfordernis, Lagerstätten für giftige bzw. sehr giftige Gase oberhalb bestimmter Größenordnungen fachgerecht durch Erdbauwerke zu sichern (vgl. die Ausführungen zu 1 e) dieser Stellungnahme). Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Auflagen auch bei einem Vollzug der für diese Flächen noch bestehenden Bebauungspläne zu erfüllen wären. Eine Beeinträchtigung von Eigentumsrechten ergibt sich insoweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht.

03-APR-2014 19:42 MOHNS TINTELNOT +49 341 5664919 S.012

MOHNS | TINTELNOT | PRUGGMAYER | VENNEMANN

12

rechte beeinträchtigen. Während dieses Problem bezüglich der von ICL-IP erworbenen Erweiterungsfäche (Flurstück 25/18) zumindest in der Begründung anklingt und um eine Lösung des Problems gerungen wird, finden sich bzgl. der CPG-Grundstücke (Flurstücke Nr. 657 und 706) noch keine vergleichbaren Überlegungen, obwohl die auch für die CPG sichtbaren Risiken hinsichtlich der Wirksamkeit des für diese Flurstücke gültigen Bebauungsplanes im Hinblick auf die der Inzidentkontrolle nur zugänglichen Ewigkeitsmängel deutlich geringer ist. Die Eigentümerbelange sind folglich nicht hinreichend berücksichtigt.

Für Rückfragen oder weitere Erörterung stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sophia Pommer

GESAMTSEITEN 012

Beschlussfassung:

Die Stellungnahme wird von der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Kenntnis genommen. Soweit eine Änderung von Festsetzungen des Bebauungsplans gefordert wird, wird der Stellungnahme nicht gefolgt. Im Übrigen sind die in der Stellungnahme enthaltenen Hinweise bei der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen zum Satzungsbeschluss berücksichtigt.

Stimmverhältnis: ja nein Enthaltung

Stellungnahme gemäß	<input type="checkbox"/> § 3 Abs. 1 BauGB (Bürgerbeteiligung)	<input type="checkbox"/> § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)	
	<input checked="" type="checkbox"/> § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Trägerbeteiligung)	<input type="checkbox"/> § 4 Abs. 2 BauGB (Trägerbeteiligung)	

Lfd. Nr. des Abwägungsbogens:	83a	Seiten: 3
-------------------------------	------------	-----------

MOHNS | TINTELNOT | PRUGGMAYER | VENNEMANN

MTPV Rechtsanwälte | 04109 Leipzig, Nikolaistraße 10
 Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Rathausplatz 1
 06766 Bitterfeld-Wolfen

06.06.2014/SER
 7955/12-SOP-03

Stellungnahme der Chemiapark Bitterfeld-Wolfen GmbH zu den Entwürfen der Unterlagen zur Beratung und Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss (Schreiben Rechtsanwälte Heuking Kühn Lüer Wojtek, Dr. Kamphausen, vom 03.06.2014) im Rahmen der Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechtsanwälte
 Dr. Albrecht Tintelnot
 Steffen Pruggmayer ¹
 Frank Vennemann
 Thomas Käseberg ¹
 Mirco Sievert ²
 Dr. Sophia Pommer
 Daniel Heymann LL.M. ³
 Dr. Sebastian Graj
 LL.M. oec.
 Dr. Sabrina Desens
 Dr. Peter Krüger ⁴

D-04109 Leipzig
 Nikolaistraße 10
 T + 49 (0)341.566 49-0
 F + 49 (0)341.566 49-19
 www.mtpv.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den mit Schreiben vom 03.06.2014 übergebenen Unterlagen – Abwägungsvorschläge zu der von uns abgegebenen Stellungnahme, Planzeichnungen, Textliche Festsetzung, Begründungen mit Umweltberichten zu den Bebauungsplänen Nr. 01-2013btf „Wohnbereich Straße Am Kraftwerk“ und Nr. 02-2013btf „Mainthalstraße/ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“ nehmen wir hiermit innerhalb der bis zum heutigen Tag, 12:00 Uhr MESZ, laufenden Frist Stellung wie folgt:

1. An unserer Einwendung zu Punkt 2. h) unserer Stellungnahme vom 03.04.2014 halten wir fest. Die Erläuterung auf S. 15 des Abwägungsbogens (lfd. Nr. 69) ist in sich widersprüchlich. Zwar heißt es bei „Zu h)“ einleitend, dass „die Beschränkungen des dem Bebauungsplan Nr. 02-2013btf. zugrundeliegenden ‚Zonenkonzepts‘ ... nicht auf ‚umweltgefährdende‘ Stoffe gemäß Nr. 9 a) oder 9 b) des Anhangs 1 der 12. BImSchV zu beziehen“ seien. Im Widerspruch dazu aber bleiben die das „Zonenkonzept“ kennzeichnenden Mengenschwellen auch für die umweltgefährdenden Stoffe gemäß Nr. 9 a) und 9 b) des

¹ Fachanwalt für Arbeitsrecht; ² Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht; ³ Fachanwalt für Urheber- und Medienrecht; ⁴ Of Counsel

Anhangs 1 der 12. BImSchV in den uns übersandten Festsetzungen einschränkungslos bestehen.

Der Einwand muss deshalb solange aufrechterhalten bleiben, bis der uns mit Schreiben von Dr. Kamphausen vom 05.06.2014 übersandte Festsetzungsentwurf mit den markierten Änderungen unter Ziff. 1.4.2 b) und 1.4.3 nicht offiziell in die textlichen Festsetzungen, die dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden, einbezogen sind.

2. Festgehalten wird des Weiteren an den Einwendungen unter Punkt 3. c), d) und e) unserer Stellungnahme vom 03.04.2014. Auch wenn der in der Stellungnahme vom 03.04.2014 in Frage gestellte öffentlich-rechtliche Vertrag, der im damaligen Begründungsentwurf in Aussicht gestellt war, nun nicht mehr seitens der Stadt präferiert wird, muss der Einwand dem Grunde nach aufrechterhalten werden, solange unklar ist, was im Hinblick auf die zum Ziel erhobene zeitnahe Bereitstellung von Erweiterungsflächen für ein ortsansässiges Unternehmen/die ortsansässigen Unternehmen der nunmehr stattdessen in der Begründung erwähnte „wirtschaftliche (begrenzte) Beitrag“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen „bzgl. der anfallenden Mehrkosten zur Herrichtung der neu in die vorliegende Planung hineingenommenen potentiellen Erweiterungsfläche für Unternehmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans“ (Begründung, S. 96) bzw. die „im Rahmen des vorliegend begründeten Bebauungsplans für den vorliegenden Bebauungsplan [getroffenen] Regelungen betreffend die Durchführung der notwendigen Maßnahmen zur ‚Baureifmachung‘ der betreffenden Flächen“ (Begründung, S. 41) bzw. die „seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ „mit der Standortgesellschaft Chemiapark Bitterfeld-Wolfen GmbH ... im zeitlichen Vorfeld der Beratung und Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan“ getroffenen „verbindlichen Regelungen“ (Begründung, S. 22) konkret zum Inhalt haben. Erst wenn klar ist, was mit diesen Formulierungen, in denen jeweils neben dem/den Unternehmen auch unsere Mandantin angesprochen ist, gemeint ist, kann diesseits beurteilt werden, ob die dahinter stehenden Erwägungen der Stadt zutreffen, dem o. g. Ziel der Bauleitplanung entsprechen bzw. inwieweit dadurch die Belange/Rechte unserer Mandantin berührt werden. Der Einwand wird deshalb vorsorglich erhoben; bislang nämlich existieren keinerlei verbindliche Regelungen/Vereinbarungen zwischen den vorstehend angesprochenen Parteien.

MOHNS | TINTELNOT | PRUGGMAYER | VENNEMANN

3

Selbstverständlich stehen wir nach wie vor für Rückfragen und weitere Erörterungen in der Sache zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Sophia Pommer

Beschlussfassung:

Den Einwendungen wird in der Fassung des Bebauungsplans, der als Satzungsbeschluss vorgelegt wird, gefolgt. Die Einwenderin hat für diesen Fall Ihre Einwendungen diesbezüglich den Fall, dass als Satzung beschlossen wird, für erfüllt und deshalb insoweit dann für erledigt erklärt.

Stimmverhältnis: ja nein Enthaltung