

Begründung

Bebauungsplan Nr. 04/91

“Zentrum-Ost“

2. Änderung

- Satzungsexemplar -

Juni 2015

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Begründung: Bebauungsplan Nr. 04/91 "Zentrum-Ost"
- 2. Änderung -

Satzungsexemplar

Auftraggeber:

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

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

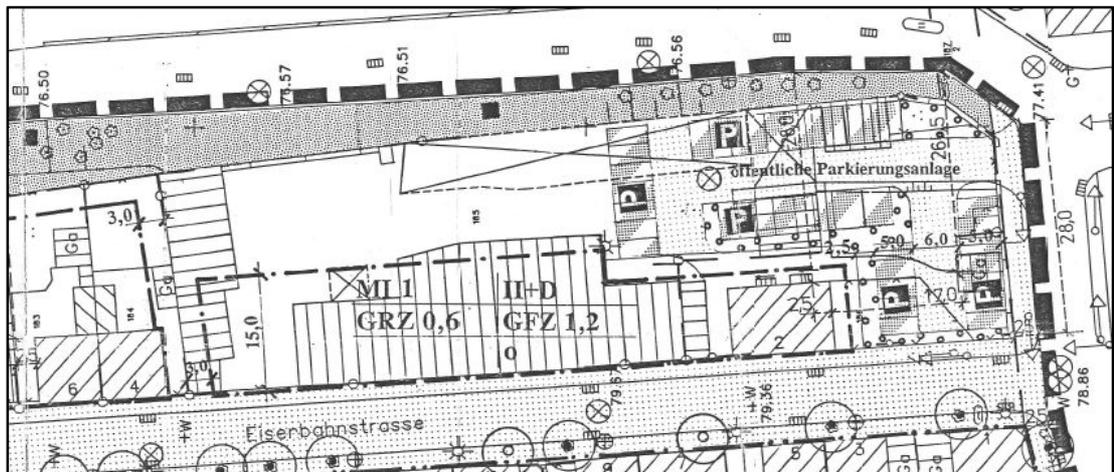
Telefon: 03493/ 338090

Telefax: 03493/ 3380929

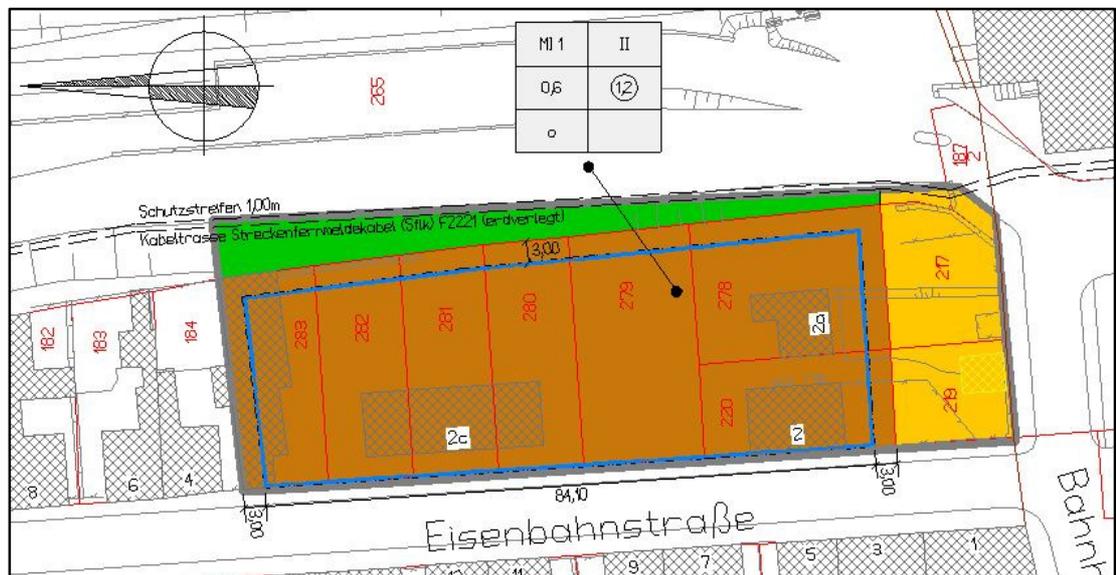
Internet: www.iso-ladde.de

E-Mail: info@iso-ladde.de

Zusammenfassung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 04/91 “Zentrum-Ost“



Auszug Bebauungsplan Nr.04/91 Zentrum/ Ost (Bearbeitungsstand 1995)



Bereich 2. Änderung Bebauungsplan Nr.04/91 Zentrum/ Ost

Im Zuge der Schnittstellengestaltung am Bahnhof Wolfen ist eine Nutzungsänderung der Flurstücke 217 und 219 (Flur 15) erforderlich. Die Festlegung einer öffentlichen Parkierungsanlage wird in Verkehrsfläche geändert.

Die Baugrenzen (MI1) werden entsprechend der inzwischen vorhandenen Bebauung (Haus-Nummer 2a) korrigiert. Außerdem erfolgt eine Anpassung/ Gestaltung der Grenzen analog der nördlich festgelegten Baufelder.

Die Maße der baulichen Nutzung werden übernommen.

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Verfahrensnachweis
- Begründung zum Entwurf
- Abwägung / Prüfungsergebnis
- Beschluss

Anlagen

- Beschlüsse / Bekanntmachungen

2.2 Begründung der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung wurde die Erstellung als qualifiziertes Bebauungsplanverfahren beschlossen.

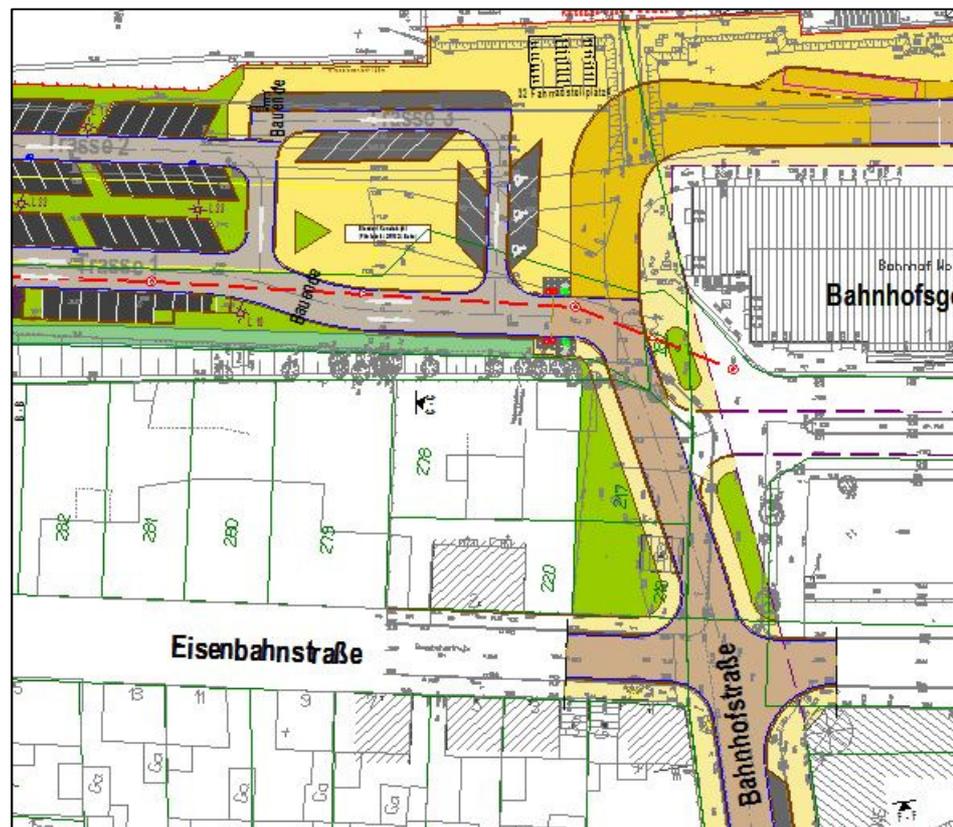
Im Zuge des Auslegungsbeschlusses soll die Änderung des Verfahrens als "Vereinfachtes Verfahren" nach § 13 BauGB erfolgen.

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Nutzungsänderung der Flurstücke 217 und 219. Die Festlegung einer öffentlichen Parkieranlage wird in Verkehrsfläche geändert. Nicht benötigte Verkehrsflächen werden mit Straßenbegleitgrün gestaltet.

Mit der Schnittstellengestaltung am Bahnhof Wolfen wird auf den Ausbau des S-Bahn- und Regionalbahnnetzes in Mitteldeutschland reagiert. Zukünftig wird die S-Bahnlinie von Leipzig über Wolfen bis nach Dessau geführt.

Die neue Schnittstelle soll die verschiedenen Verkehrsarten besser miteinander verknüpfen und so die Attraktivität für die Fahrgäste erhöhen.

Es entstehen Stellflächen mit vielen Grünelementen. Neue Busbahnsteige sollen kurze Wege zwischen der Bahn und dem Bus ermöglichen. Auch Taxi, behindertengerechte Stellflächen und Fahrradabstellanlagen werden in unmittelbarer Nähe der Bahnsteige angeordnet.



Auszug: Ausführungsplanung Schnittstellengestaltung Bahnhof Wolfen [Stand: Juli 2014]

Außerdem werden die Baugrenzen entsprechend der inzwischen vorhandenen Bebauung korrigiert. Damit erfolgt auch eine Anpassung der Grenzen analog der nördlich festgelegten Baufelder.

Die Verkehrsflächen wurden dem zukünftigen Straßenverlauf angepasst und entsprechen der Planung der Schnittstellengestaltung.

Die Grundanliegen und die Charakteristik des 1991 aufgestellten Bebauungsplanes bleiben auch weiterhin erhalten. Die Maße der baulichen Nutzung werden übernommen.

Aus dem Jahr 1991:

Grundanliegen des Bebauungsplanes ist es die vorhandene erhaltenswürdige Bausubstanz zu sichern und gewachsene stadtbildprägende Raumstrukturen zu bewahren.

Als Mischgebiet MI 1 werden die Baufelder östlich der Eisenbahnstraße bezeichnet. Der Mischgebietscharakter drückt sich hier besonders in einem unmittelbaren Nebeneinander von reinen Gewerbebetrieben und Wohngebäuden aus.

Einen relativ großen Flächenanteil nehmen die rückwärtig gelegenen privaten Hausgärten ein.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an das B-Zentrum "Leipziger Straße" (ausgewiesen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen) an. Die Schnittgrenze bildet die Bahnhofstraße.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 21.05.2008 die Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bitterfeld-Wolfen beschlossen, welches am 11.11.2009 wiederum durch Stadtratsbeschluss bestätigt wurde. Das nunmehr vorliegende Konzept zeigt, unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Baurecht, die Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung verbundener städtebaulicher Ziele auf. Ausgangspunkt der Erstellung waren aber auch aktuelle Entwicklungen in der Angebots- und Nachfragesituation, die nachteilige Wirkung auf städtebauliche Zielvorstellungen besitzen. Gleichzeitig wurde vor dem Hintergrund soziodemographischer Entwicklungen (Bevölkerungsrückgänge, zunehmende Alterung der Gesellschaft) aber auch der bisherigen wirtschaftlichen Entwicklung die Auswirkungen insbesondere auf Nahversorgungsfunktionen und zentrale Standorte der Stadt Bitterfeld-Wolfen kritisch geprüft. Die neue Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen stellt spezielle Anforderungen an eine den Versorgungsfunktionen gerecht werdende Zentrenstruktur. Wesentliche Aspekte sind dabei klare Funktionszuweisungen und Entwicklungskonzepte der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche. Besondere, arbeitsteilige Entwicklungschancen in den Ortsteilen hinsichtlich zukunftsfähiger Angebotsstrukturen galt es aufzuzeigen, um

die Wahrung regionaler Versorgungsfunktionen und die attraktive Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort Bitterfeld-Wolfen nachhaltig zu sichern.

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes zur Einzelhandelsstandort- und Zentrenentwicklung wurde, unter Berücksichtigung der Neuregelungen des BauGB, zudem die fachliche Grundlage für den planungsrechtlichen Steuerungsprozess der Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet gelegt. Die vorgelegten Ergebnisse sollen eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage bei künftigen Planungsprozessen bilden.

Die Empfehlungen für die Einzelhandelsentwicklung beinhalten dabei im Wesentlichen folgende drei Punkte:

1. Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung
2. Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (A-, B- und C-Zentren) als Investitionsvorranggebiete des Einzelhandels
3. Sortimentsliste für Bitterfeld-Wolfen (Bitterfeld-Wolfener Liste)

Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes ist letztendlich eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die eingebunden in übergeordnete Stadtentwicklungsziele zu einer nachhaltigen Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität beiträgt. Da bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB „die Belange der Wirtschaft, ... im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung“ zu berücksichtigen sind, beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Prozess durch die Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen auf der Grundlage eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zu steuern. Gesetzliche Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 3 BauGB, der mit der BauGB-Novelle 2004 neu in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde. Er führt zu einem passiven Schutz zentraler Versorgungsbereiche und lautet wie folgt: „Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.“ § 34 Abs. 3 BauGB zielt somit auf die Fernwirkung von Vorhaben - i.d.R. Einzelhandel - ab. Dies betrifft insbesondere Vorhaben des großflächigen Einzelhandels, aber auch andere Vorhaben mit Zentrenrelevanz. Zur Absicherung der vorgenannten Punkte 1-3 befindet sich der Bebauungsplan Nr. 2-2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Aufstellung. Ermächtigungsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans - und damit zur aktiven Sicherung zentraler Versorgungsbereiche - bildet der § 9 Abs. 2a BauGB. Darin ist geregelt, dass für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen

zugelassen werden können. Im § 9 Abs. 2a BauGB wird auch ausgeführt, dass dabei städtebauliche Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen sind, die Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche beinhalten. Ein solches städtebauliches Entwicklungskonzept liegt mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen vor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2-2009 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Danach kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder wenn der Plan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum überwiegenden Teil das bebaute Stadtgebiet. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang die nach § 30 zu beurteilenden Flächen (innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplans). Das bedeutet, dass die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept in die Bebauungspläne aufgenommen werden müssen.

Die Nahversorgung stellt ein wesentliches Element der Lebensqualität der Wohnbevölkerung dar, deren Schutz und Sicherung sind folglich eine relevante kommunale Aufgabenstellung. Die Ansiedlung von Anbietern mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ist nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche unterhalb einer Schwelle liegt, die bereits maßgeblich zur Attraktivitätssteigerung zentraler Versorgungsbereiche beiträgt (200 m²).

Hierdurch werden kleine, unmittelbar in den Wohngebieten angesiedelte Kioske, Bäckereien, Fleischereien, Gemüsehändler und andere inhaberbetriebene Geschäfte der Nahversorgung allgemein zugelassen. Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelsituation von Bitterfeld-Wolfen. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 200 m² sind als tatsächlich überwiegend existierende Betriebe, als typische Art von „Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“ zu charakterisieren, denen keine strukturprägende Bedeutung zukommt und von denen keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Die Begrenzung des zusammenhängenden Standortbereiches mit 800 m² entspricht der Größenordnung von Nahversorgungslagen mit dem Ziel, neue Einzelhandelsagglomerationen im Standortwettbewerb mit zentralen Versorgungsbereichen auszuschließen. Dabei ist unter einem zusammenhängenden Standortbereich eine Agglomeration von mehreren Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Art und Größe zu verstehen, die „sich in Ausübung zulässiger baulicher Nutzungen in einem bestimmten, räumlich abgrenzbaren Bereich - gleichsam als Einkaufs“bereich“ - entwickelt haben“ [3]. Ein zusammenhängender Standortbereich kann ein „gewachsener“ Einkaufs“bereich“ sein, in dem sich nach und nach verschiedene Einzelhandelsnutzungen angesiedelt

haben. Sie stehen in einem engen räumlichen Zusammenhang zueinander und sind aus Sicht des Kunden als aufeinander bezogen zu erkennen.

In Verbindung mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment ist im konkreten Fall über eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist. Damit wird Bezug auf den Handlungsschwerpunkt 8 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes genommen.

[3]

Der standortgerechte Einzelhandel, Ulrich Kuschnerus, vhw-Verlag, 1. Auflage 2007

Für das Plangebiet wird der genehmigte Bebauungsplan Nr.04/91 geändert.

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgt aus dem FNP heraus.

2.3 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Mischgebiete nach § 6 BauNVO

MI 1

Unzulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 6, 7 und 8 BauNVO.

- siehe ergänzend Festsetzung 1.5 -

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
- siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung -

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

a) Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

b) Garagen und Überdachungen für Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO).

- 1.4 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

- 1.5 Im Mischgebiet sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.

- Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten "Bitterfeld-Wolfener Liste" zu mindestens 90% als nicht-zentren- und

nahversorgungs-relevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

- Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn ein Betrieb eine im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (untergeordnet ist eine Verkaufsfläche dann, wenn sie nicht mehr als 10% der gesamten Geschossfläche eines Betriebes einnimmt. Dabei sind maximal 200m² Verkaufsfläche in nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warensortimenten gemäß "Bitterfeld-Wolfener-Liste" zulässig).

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
(WZ-Nr. 47.75)
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel,
Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
- Zeitungen, Zeitschriften:
Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
- Apotheken:
Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen:
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere:
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
(WZ-Nr. 47.76.29)
ohne Heimtiernahrung
- medizinische und orthopädische Artikel:
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation:
Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)

- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe:
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe:
Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren:
Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41)
Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)
Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
- Foto, Optik:
Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1)
Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
- Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände:
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51)
Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
- Musikalienhandel:
Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
- Uhren, Schmuck:
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
- Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel:
Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Fahrräder und Zubehör:
Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

2.4 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Über die Bahnhofsstraße erhält man zudem Anbindung an die B 184.

2.5 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftsklärwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Niederschlagswasser, welches von Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, wird über das öffentliche Kanalnetz in den Vorfluter eingeleitet.

2.6 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden festgesetzt.

2.7 Gas und Elektrizität

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist über die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH gesichert.

2.8 Gesundheitsrecht

Die Inbetriebnahme einer neuerlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.9 Altlasten/ Bodenschutz

Das Areal befindet sich im Nahbereich des ChemieParks - u.a. von dort ausgehend ist eine Verunreinigung des oberflächennah (3-4m u.GOK) anstehenden oberen Grundwasserleiters mit chemietypischen Schadstoffen (LHKW, Chlorbenzene) bekannt.

Die ehemalige Kistenfabrik Haas im Bereich Bahnhofstraße/ Eisenbahnstraße ist unter der Kataster-Nummer 05191 im Altlastenkataster des Landkreises registriert. Auf der Fläche wurde seit 1924 Holz verarbeitet.

Relevante Schadstoffbelastungen sind für diese Fläche nicht bekannt.

Aufgrund dieser bekannten Standorthistorie ist das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden grundsätzlich nicht auszuschließen. Basierend auf dieser Feststellung macht sich eine Untersuchung zur abfallrechtlichen Deklaration entsprechend den Maßgaben der technischen Regeln der LAGA (Merkblatt 20) in der Fassung vom 5.11.2004 (Boden) erforderlich. Die LAGA fordert grundsätzlich Untersuchungen bei Flächen, auf denen mit Bodenbelastungen gerechnet werden muss.

Nach § 3 Abs. 4 KrWG i.V.m. § 15 Abs. 1 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit der Entsorgung sicherzustellen.

Entsprechend § 47 KrWG i.V.m. § 50 KrWG ist der zuständigen Behörde die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung von Abfällen, hierzu gehört auch Erdaushub, nachzuweisen.

Bei Erdarbeiten ist Folgendes zu beachten:

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr.20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003, zu erfolgen.

Vor einem vorgesehenen Wiedereinbau von Material/ einer Entsorgung sind die Untersuchungsergebnisse/ Nachweise der unteren Bodenschutzbehörde schriftlich vorzulegen.

2.10 Abfallrecht

Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).

Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen, Merkblatt 20, verwiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen. Die Bewertung von ggf. bei der Baufeldfreimachung anfallendem Bauschutt/ Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Aufgrund der Kenntnisse zur Gebietshistorie kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub, Bauschutt) im Zuge von Baumaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Bei Aushubarbeiten ist auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu

untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II. 1.1-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischen Verdacht) der technischen Regeln der LAGA des Merkblattes 20, Fassung vom 05.11.2004.

Anfallender Bauschutt bei Gebäudeabriss ist entsprechend den Technischen Regeln der LAGA, Merkblatt 20 (Fassung vom 6.11.1997), zur Festlegung des Entsorgungsweges zu beproben.

Der Untersuchungsumfang richtet sich nach Tabelle II. 1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt vor der Aufbereitung im Eluat und Feststoff) oder/ und Tabelle II. 1.4-2 (Eignungsnachweis Feststoffuntersuchung Recyclingbaustoffe) sowie Tabelle II. 1.4-3 (Eignungsnachweis Untersuchungen im Eluat für Recyclingbaustoffe) entsprechend LAGA Merkblatt 20.

Bei gefährlichen Abfällen ist der zuständigen Behörde gemäß § 50 Absatz 1 KrWG die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung nachzuweisen

Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlverträgliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

Nach § 8 der GewAbfV sind bei Gebäudeabrissanfallende Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs.2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen.

Als gefährliche Abfälle sind u.a. einzustufen:

- Dämmmaterial, das Asbest enthält
- Dämmmaterial, das aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche Stoffe enthält (Dämmstoffe aus künstlichen Mineralfasern (Glaswolle, Steinwolle); Herstellungsdatum vor dem 01.06.2000)
- mit Holzschutzmitteln behandeltes Bauholz (Altholz Kategorie IV -> Beachtung der AltholzV)
- teerhaltige Produkte (z.B. Dachbahnen, Isolieranstriche/ -pappe, Dampfsperren unter Estrich, Klebstoffe für Parkettböden) - ohne analytischen Nachweis der Nichtgefährlichkeit (PAK von < 100mg/kg; Benzo(a)pyren < 50mg/kg)
- asbesthaltige Baustoffe

Anfallendes Bau- und Abbruchholz ist gemäß AltholzV ordnungsgemäß zu entsorgen.

Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des KrWG i.V.m. der NachwV).

Die Entsorgungsvorgänge für gefährliche Abfälle bedürfen der Vorlage eines bestätigten Entsorgungsnachweises gemäß § 3 NachwV und die durchgeführte Entsorgung ist durch Führung von Begleitscheinen nach § 10 NachwV zu belegen. Die Nachweisführung erfolgt dabei in elektronischer Form.

Für die Beförderung von gefährlichem Abfall ist gemäß § 54 Abs.1 KrWG eine Erlaubnis erforderlich.

Auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Bauschutt etc.) ist gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig. Die Anzeigenerstattung ist in § 7 Abs.1 AbfAEV geregelt.

Zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung eingesetzter (ortsfremder) Bodenaushub, hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten.

Der Einsatz von Bauschutt ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallbehörde zulässig.

Sollten versiegelte Bereiche angelegt werden, ist Folgendes zu beachten:

Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 6.11.1997 einzuhalten.

Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 AbfG LSA der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als Untere Abfallbehörde zuständig.

2.11 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i.S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Mischgebiet tags 60 dB(A) nachts 45/50 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

Auf das Plangebiet wirken hauptsächlich Geräuschimmissionen ein, die durch den öffentlichen Schienenverkehr auf der Strecke Leipzig-Dessau verursacht werden. Es ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 eingehalten werden.

2.12 Naturschutz/ Landschaftspflege

Der Geltungsbereich tangiert keine Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und EU SPA- Gebiete) bzw. Schutzgebiete/ -objekte im Sinne der §§23 bis 28 BNatSchG.

Im Naturschutzregister gemäß § 18 Abs.1 NatSchG LSA sind für den räumlichen Geltungsbereich keine gesetzlich geschützten Biotope i.S. des § 30 BNatSchG bzw. § 22 Abs.1 NatSchG LSA eingetragen.

Nach § 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1.März bis zum 30.September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Neben der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird auf den Schutz der Alleen und Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gemäß § 21 NatSchG LSA i.V.m. § 29 BNatSchG verwiesen.

Bei Gebäudeabriss ist artenschutzrechtlich zu beachten, dass es gemäß § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von besonders bzw. streng geschützten wild lebenden Tieren durch das Vorhaben betroffen, so kann im Einzelfall von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einen Antrag eine Befreiung nach § 67 Abs.2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG gewährt werden. Eine umgehende Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich.

Ein Verstoß gegen diese Regelung stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG dar.

2.13 Eigentumsverhältnisse

Gemarkung [Flur - Flurstück]	Eigentümer
15 - 187/2	Stadt Bitterfeld-Wolfen
15 - 217	Stadt Bitterfeld-Wolfen
15 - 219	Stadt Bitterfeld-Wolfen
15 - 220	Privat
15 - 265	Privat
15 - 278	Privat
15 - 279	Privat
15 - 280	Privat
15 - 281	Privat
15 - 282	Privat
15 - 283	Privat

2.14 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

2.15 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist im Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt als Mittelzentrum eingestuft.

Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Entsprechend Ziel 30 LEP übernehmen Ober- und Mittelzentren gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche. Das Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen übernimmt innerhalb seines Verflechtungsbereiches neben den ihm obliegenden mittelzentralen auch grundzentrale Aufgaben.

Allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung

Die Verkehrsinfrastruktur ist im Rahmen der angestrebten Raumstruktur verkehrsartenübergreifend so zu entwickeln, dass im Sinne eines integrierten Gesamtverkehrskonzeptes eine unter sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten optimale Bewältigung des Verkehrs als Voraussetzung für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes und die Mobilität der Bevölkerung erreicht und gesichert wird.

Verkehrsvermeidung durch

- Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe
- regionalen Gütertausch
- das Prinzip der kurzen Wege im Personenverkehr
- Entwicklung und Einsatz moderner Verkehrstechnologien
- Vermeidung von Parallelverkehren

Verkehrsverlagerung

- im Personenverkehr vom motorisierten individuellen Kraftfahrzeugverkehr auf Verkehrsmittel des öffentlichen Verkehrs (Bahnen und Busse) und insbesondere beim Stadtverkehr auf Fahrradfahren und Zu Fußgehen
- im Güterverkehr vom Straßengüterverkehr zum Transport auf Schiene, Wasserstraße und leitungsgebundene Transportsysteme

Verkehrsverknüpfungen durch Ausbau von Schnittstellen

- umweltverträgliche Gestaltung des motorisierten Verkehrs durch
 - Straßenraum- und Straßennetzgestaltung
 - verträgliche Verkehrsabläufe
 - Einsatz der Telematik
 - Entwicklung und Einsatz emissionsarmer Fahrzeuge.

Außerdem ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen in folgenden Kategorien gelistet:

Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen,
Vorranggebiet für Hochwasserschutz

2.16 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.17 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich die Kabeltrasse des Streckenfernmeldekabels (Sflk) F 2221 (erdverlegt) welches dem Eisenbahnbetrieb dient.

Bei der Kabeltrasse handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnbundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).

Im Näherungsbereich des Kabels ist Handschachtung bis zur Sichtbarkeit erforderlich.

Die Kabeltrasse muss jederzeit für Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen zugänglich bleiben. Das Befahren der Kabel mit schwerem Baugerät außerhalb der öffentlichen Wege ist unzulässig. Es dürfen über und unmittelbar neben der Trasse/ erdverlegtem Kabel keine Erdabtragungen und/ oder -aufschüttungen erfolgen.

Das vorhandene Streckenfernmeldekabel F 2221 dient noch der Herstellung der redundanten ESTW-UZ-Verbindung zwischen der ESTW-UZ Dessau und Bitterfeld. Mit Inbetriebnahme der ESTW-A Coswig (Anh) und Piesteritz am 11.05.2016 wird der LWL-Ring Dessau - Roßlau - Lu. Wittenberg - Bitterfeld - Dessau geschlossen. Mit Fertigstellung des LWL-Ringes kann die Redundanz über das Cu-Strecken-kabel Dessau-Bitterfeld entfallen.

2.18 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den jeweiligen Erschließungsträger zu tragen.

Der Entwurf wurde aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Juni 2015