

# Stadt Bitterfeld-Wolfen

## 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

### Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße

- im Stadtteil Wolfen -



### Begründung zum Entwurf

**Planungshoheit**

Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen

**Entwurf und  
Verfahrensbetreuung**

Gloria Sparfeld  
Architekten und Ingenieure  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale

**Stand**

Oktober 2015

---

1	ERFORDERLICHKEIT DER 4. ÄNDERUNG .....	1
2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	1
3	ZIELE DER RAUMORDNUNG .....	2
4	GEPLANTE FLÄCHENÄNDERUNG .....	6
5	BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSGEBIETE .....	6
6	ÜBERSICHT FLÄCHENGRÖÖE.....	7
7	EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPT DER STADT .....	8
	BITTERFELD-WOLFEN (EHZK)	
8	BEBAUUNGSPLAN ZUR ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DER ZENTRALEN .....	10
	VERSORGUNGBEREICHES DER STADT BITTERFELD-WOLFEN	
9	AUSWIRKUNGSANALYSE .....	12
10	IMMISSIONSSCHUTZ.....	13
11	VERFAHREN.....	14
12	ÄUßERUNGEN UND ANGABEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG .....	15
	NACH § 4 BAUGB	
13	VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....	17
14	QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN .....	20
ANLAGE 1: UMWELTBERICHT		
ANLAGE 2: AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR PRÜFUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN DER STANDORTVERLAGERUNG DES KAUF- VERBRAUCHERMARKTES IM ORTSTEIL WOLFEN		
ANLAGE 3: GUTACHTERLICHE STELLUNGNAHME ZUR EINBINDUNG DES KAUF- LAND- PLANVORHABENS VOM 09.10.2015		

## 1 Erforderlichkeit der 4. Änderung

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, für den bisher drei Berichtigungen in Kraft getreten sind. Von den zwei weiteren Änderungsverfahren welche zur Genehmigung beim Landkreis vorliegen, wurde zwischenzeitlich ein Änderungsverfahren genehmigt. Vorliegend ist nunmehr im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße im Stadtteil Wolfen die Änderung der Ausweisung geplant.

Anlass der Planänderung ist die geplante Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes vom gegenwärtigen Standort Wittener Straße, welcher von Seiten Kaufland aufgegeben werden soll, zum geplanten Standort Krondorfer Straße/ Verbindungsstraße. Grund des Standortwechsels ist die gravierende Änderung der Einwohnerstruktur und damit verbundene Wohnungsrückbau im Umfeld des Nahversorgermarktes sowie die Neuorientierung auf die Bedürfnisse der Verbraucher.

Der neue Standort am Krondorfer Kreisel wurde in mehrfacher Hinsicht einer Voruntersuchung zur Tauglichkeit, Wirtschaftlichkeit, Verträglichkeit als auch Realisierbarkeit unterzogen. Nunmehr sollen hierfür die planungsrechtlichen Belange über das vorbereitende Planverfahren des Flächennutzungsplanes abgeklärt werden.

## 2 Landes- und Regionalplanung

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).
- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Windenergie vom 29.11.2012)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV, In Kraft getreten am 26.07.2014)

Die Ziele der Raumordnung sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, Grundsätze der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

Im Hinblick auf die Vorgaben des REP A-B-W ist zu beachten, dass alle hierin getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg- und 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (Sachliche Teilplan "Dasein") außer Kraft getreten und somit nicht mehr anwendbar sind.

Der Sachliche Teilplan "Dasein" konkretisiert nunmehr die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur und somit auch die Festlegungen zu den zentralen Orten.

In den o.g. Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung für die geplanten Änderungsgebiete festgelegt:

- Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gern. Ziel 37 Nr. 2 LEP-ST 2010
- räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gern. Ziel 1 Nr. 1 STP DV gern. Beikarte A1 (betrifft Änderungsbereich Krondorfer Kreisel)
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstand) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Grundsatz 13 LEP-ST 2010
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. Grundsatz 112 LEP-ST 2010
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. Ziel 46 LEP-ST 2010.

Erfordernisse der Raumordnung stehen den Änderungsabsichten nicht entgegen.

### **3 Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplanes LSA (LEP 2010) zutreffenden.

Demgemäß ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Ziel 46 LEP 2010). Dabei müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP 2010).

Landkreis, SG Raumordnung schreibt dazu:

*Darüber hinaus ist auf die Bedingungen des Ziels 48 LEP 2010 für die in Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe entstehenden Projekte einzugehen, was teilweise in der als Anlage beigefügten Auswirkungsanalyse erfolgte.*

In der Auswirkungsanalyse sind entsprechende Aussagen zu den gegebenenfalls zu erwartenden Auswirkungen außerhalb des Verflechtungsbereiches des Zentralen Ortes (Ziel 48 Nr. 1 LEP 2010) getroffen worden. Deshalb ist für die in Rede stehende Änderung der Gebietsausweisung eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen.

Die in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehenden Projekte

- dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- sind städtebaulich zu integrieren,
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen
- dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

(Ziel 48 LEP 2010)

In der Begründung zu Kapitel 2.3 LEP 2010 wird ergänzend ausgeführt, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich dieser so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann. Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und Ortszentren zu erhalten. Es ist Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht.

Nach dem Beeinträchtungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen.

Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

Entsprechende Ausführungen wurden in der als Anlage beigefügten Auswirkungsanalyse getätigt.

Mit der Verlegung des Standortes geht eine Verringerung der Verkaufsfläche einher. Zudem soll eine stärkere Fokussierung des Angebotskonzeptes auf nahversorgungsrelevante Sortimente erfolgen. Mit der Reduzierung der Nonfood II-Sortimente wird die Wettbewerbswirkung in zentrenrelevanten Branchen vermindert.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

In Mittelzentren ist gem. LEP 2010 die Ausweisung zulässig von

- Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ wird für die zugewiesenen Mittelzentren die räumliche Abgrenzung innerhalb der Orte vorgenommen. Mittelzentrum ist dabei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt.

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt.

Die Planflächen der vorliegenden Änderung liegen im Ortsteil Wolfen. Der Standort Wittener Straße liegt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Wolfen, hingegen der geplante neue Standort für großflächigen Einzelhandel am Kronendorfer Kreisel innerhalb dieser räumlichen Abgrenzung liegt.

In der Begründung zu den Zielen 33 - 35 LEP 2010 werden Verbrauchermärkte als typische Versorgungseinrichtung eines Mittelzentrums definiert.

## 4 Geplante Flächenänderung

### Derzeitiger Standort

Für den Einzelhandels-Verbrauchermarkt in der Wittener Straße ist eine Standortverlegung beabsichtigt. Da seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Nachnutzung am Standort Wittener Straße erfolgen soll, ist für diese Fläche die Änderung der Ausweisung von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in „Grünfläche“ geplant. Mit der Aufgabe des Verbrauchermarktes besteht auch für den zugehörigen Parkplatz keine Notwendigkeit mehr. Die Änderung der Ausweisung erfolgt hier von „Parkfläche“ in „Grünfläche“ (siehe Vorentwurf Blatt Nr. 1).

### Geplanter Standort

Für den neuen Standort des Verbrauchermarktes im Bereich Krondorfer Kreisel soll die ausgewiesene „Grünfläche und gemischte Baufläche“ adäquat in „Sondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandel“ umgewandelt werden. (siehe Vorentwurf Blatt Nr. 2).

## 5 Beschreibung der Änderungsgebiete

### Standort Wittener Straße

Der aktuelle Standort des Verbrauchermarktes liegt im Ortsteil Wolfen, in westlicher Randlage von Wolfen-Nord, nördlich der Wittener Straße. Das Wohngebiet Wolfen-Nord entstand zwischen 1960 und 1980 als sogenannte Trabantenstadt und Plattenbausiedlung. Der westliche Teil des damaligen Wohnkomplexes ist aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren stark durch Rückbau gekennzeichnet.

Sowohl nördlich als auch östlich wurden die ehemaligen Plattenbauten bereits abgerissen, der Standort wird nunmehr größtenteils von diesen un bebauten Flächen umgeben. Vorhandene Bebauung befindet sich nur noch südlich der Wittener Straße.

### Standort Krondorfer Kreisel

Der neue Standort liegt nordwestlich der Altstadt von Wolfen, am Kreuzungsbereich Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord. Gegenwärtig befindet sich ein überwiegend ungenutzter Garagenkomplex auf der Fläche.

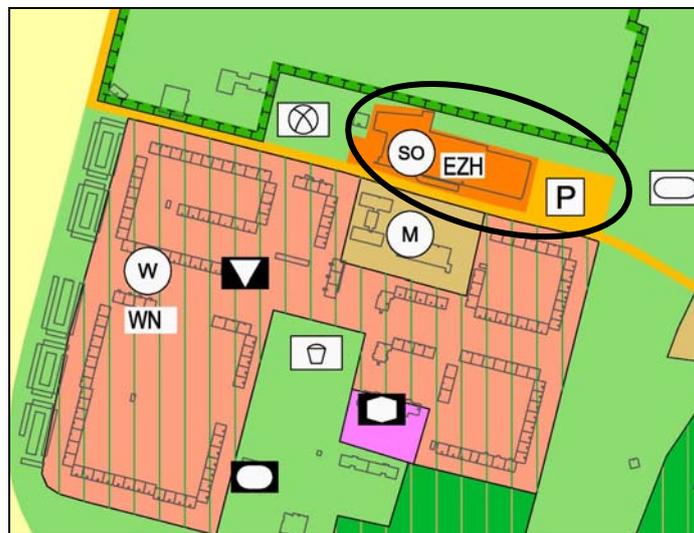
Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen -Krondorfer Straße) anschließt.

## 6 Übersicht Flächengröße

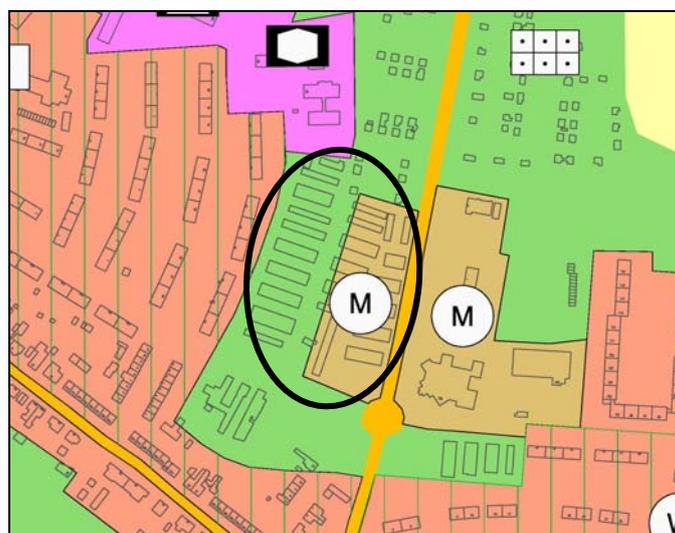
Die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen nicht flurstücksbezogen bzw. grundstücksgenau oder parzellenscharf auf Grundlage der Liegenschaftskarte, sondern auf Grundlage der Topographischen Karten im Maßstab 1:10.000.

Die nachfolgenden Flächenangaben sind daher digital aus der zeichnerischen Flächendarstellung heraus abgegriffen:

- Der Flächennutzungsplan weist im Ortsteil Wolfen am Standort Wittener Straße derzeit ca. 14.180 m<sup>2</sup> Sondergebietsfläche und ca. 5.800 m<sup>2</sup> Parkfläche aus.



- Demgegenüber weist der Plan im Ortsteil Wolfen am Standort Kronendorfer Straße ca. 10.365 m<sup>2</sup> gemischte Baufläche und ca. 12.350 m<sup>2</sup> Grünfläche aus.



Mit der Standortverlagerung plant das Unternehmen Kaufland des Weiteren eine Reduzierung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 4.670 m<sup>2</sup> auf ca. 3.350 m<sup>2</sup> einschließlich Kassen-, Info- und Bedienbereich hinter der Theke.

## **7 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (EHZK)**

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht die Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

### Zentrale Versorgungsbereiche

In dem Gutachten wurden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien für die zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Die beiden von der vorliegenden Änderung betroffenen Standorte im Bereich Kronendorfer Kreisel und Wittener Straße selbst liegen gemäß dem EHZK nicht in einem der o.g. zentralen Versorgungsbereiche.

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße. Im EHZK wurde dargelegt, dass eine Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld dieses C-Zentrums auszuschließen sei. Die Entfernung des geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße beträgt ca. 750 m.

In der gutachterlichen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 09.10.2015 zur Einbindung des Kaufland- Planvorhabens in die zukünftige Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird für das C-Zentrum Damaschkestraße ein seit Jahren weitergehender Funktionsverlust dargelegt. Das Zentrum erfüllt heute nicht mehr die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches.

Die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort wurde nicht vollzogen, so dass es gegenwärtig nur in den planerischen Festsetzungen des EHZK besteht. Auch liegt der Standort nicht innerhalb des im STP DV abgegrenzten Mittelzentrum von Wolfen.

Eine Überprüfung und Fortschreibung des EHZK ist im mittelfristigen Zeitraum von 5-6 Jahren üblich, die Einstufung des C-Zentrums Damaschkestraße ist darin neu zu definieren.

### Nahversorgungslagen

Neben den o.g. zentralen Versorgungsbereichen weist das EHZK Nahversorgungslagen aus. Nahversorgungslagen dienen einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Sie haben eine funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und sind zu erhalten.

Die beiden von der vorliegenden Änderung betroffenen Standorte im Bereich Kronendorfer Kreisel und Wittener Straße liegen gemäß dem EHZK nicht in einem der o.g. zentralen Versorgungsbereiche.

Östlich des vorliegend geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel weist das EHZK im Kreuzungsbereich der Kronendorfer Straße mit der Verbindungsstraße Richtung Wolfen-Nord die „Nahversorgungslage Wolfen – Kronendorfer Straße“ aus.

Die gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 09.10.2015 kommt zu dem Schluss, dass die zukünftige Nachbarschaft zwischen der Nahversorgungslage (Netto Marken-Discount) und der geplanten Kauflandansiedlung positive Wettbewerbseffekte auslöst. Die Versorgungssituation am Standort wird derzeit vom Lebensmitteldiscounter dominiert. Die Ansiedlung eines Vollsortimenters führt zu einer Aufwertung der verbrauchernahen Grundversorgung.

### Ergänzungsstandort

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels an dezentralen Ergänzungsstandorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Standort Wittener Straße ist im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt und auf der Grundlage eines VE-Planes bebaut worden.

Allerdings erfolgt bereits in dieser Konzeption die Einschätzung, dass am Standort Wittener Straße keine günstigen Voraussetzungen für den Erhalt eines Ergänzungsstandortes für einen Nahversorger im Sinn eines großflächigen Einzelhandels vorhanden sind und eine Existenzaufgabe mittelfristig nicht auszuschließen ist.

Mit der Überprüfung und Fortschreibung des EHKZ kann dem Standort Krondorfer Straße die Funktion als Ergänzungsstandort übertragen werden, unter der Voraussetzung, dass eine Einzelhandelsentwicklung am bisherigen Standort Wittener Straße gänzlich ausgeschlossen wird.

## **8 Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 24.04.2015 in Kraft getreten.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert. Großflächige Angebotsformen bestimmen immer mehr das Bild und gehen zu Lasten der kleinen Anbieter in den Ortskernen, die durch kleinteilige Handelseinrichtungen geprägt sind. Daher ist das Ziel der Aufstellung die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ dabei als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet gezielt gesteuert werden. So sind Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, um dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten. Neben dem Ziel der Steuerung des großflächigen Einzelhandels ist auch der Schutz des kleinteiligen Einzelhandels bis 200 m<sup>2</sup> Ziel des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 2/2009 setzt für seinen ausgewiesenen Planbereich fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>. Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs – mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der „Bitterfeld-Wolfener-Liste“ zu mindestens 90% als nicht zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/2009 erstreckt sich auf die Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) im gesamten Stadtgebiet. Nicht Bestandteile des Geltungsbereiches sind neben allen rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im EHZK definierten zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungsanlagen.

=> Damit liegt der jetzige Standort des großflächigen Einzelhandels in der Wittener Straße nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009

=> Der geplante neue Standort am Krondorfer Kreisel liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Mit der Verlagerung des Verbrauchermarktes an die Krondorfer Straße ist es jedoch möglich, die bisherige Versorgungsfunktion des Ergänzungsstandortes Wittener Straße an den neuen Standort zu übertragen. Dies setzt aber den Ausschluss einer Nachnutzung am Standort Wittener Straße voraus.

Mit der vorliegend geplanten Änderung der Gebietsausweisung am Altstandort von „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ in „Grünfläche“ ist der Ausschluss der Nachnutzung des Verbrauchermarktes am Bestandsort als planerische Wille der Stadt Bitterfeld-Wolfen verbindlich.

Da aber die Verlagerung des Verbrauchermarkts und damit des Ergänzungsstandorts den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ widerspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/2009 erforderlich.

Parallel zum vorliegenden Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 eingeleitet und den Entwurf dazu beschlossen. Inhalt der 1. Änderung ist die Ausgrenzung des geplanten Standortes am Krondorfer Kreisel aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009. Damit haben die Textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben keine Gültigkeit mehr für den Standort am Krondorfer Kreisel.

Für den aufzugebenden Standort Wittener Straße ist keine Änderung des Bebauungsplanes 2/2009 notwendig. Die Fläche liegt im Geltungsbereich des „VE-Plan Wittener Straße“ und war somit auch bisher nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

## 9 Auswirkungsanalyse

Zu der Verlagerung des Verbrauchermarktes innerhalb des Stadtgebietes hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen eine gutachterliche Bewertung potentieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen beauftragt.

Die „Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfen“ vom 05.11.2014, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde unter Punkt 3.3. „Nahversorgungszentren“ im Zusammenhang mit dem Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße dargelegt, dass eine Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld dieses C-Zentrums auszuschließen sei. Die Entfernung des geplanten neuen Kaufland-Standortes zum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße würde ca. 750 m betragen.

In der Stellungnahme des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr, Referat 44 wurde darauf hingewiesen, dass mit der Verlagerung des Kaufland-Standortes evtl. Beeinträchtigungen der von der Stadt festgelegten Nahversorgungsstandorte zu erwarten sind. Die Versorgungsstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen kann gestört werden.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes muss deshalb mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept, welches eine planerische Grundlage für die Stadt bildet, nachvollziehbar und plausibel untersucht und abgeglichen werden. Evtl. Störungen der innerstädtischen Versorgungsstrukturen sind auszuschließen sowie auch evtl. Auswirkungen auf planerisch gesicherte Raumfunktionen.

In der „*Gutachterlichen Stellungnahme – Einbindung des Kaufland-Planvorhabens in die zukünftige Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen*“ vom 09.10.2015 wird eine nachteilige Beeinträchtigung des C-Zentrums jedoch ausgeschlossen. Die gestellten Erwartungen an das C-Zentrum erfüllten sich nicht, die bestehenden Verhältnisse entsprechend nicht der ursprünglichen Funktionszuweisung.

Die gutachterliche Stellungnahme kommt weiterhin zu dem Schluss, dass die zukünftige Nachbarschaft zwischen der Nahversorgungslage (Netto Marken-Discount) und der geplanten Kauflandansiedlung positive Wettbewerbseffekte auslöst. Die Versorgungssituation am Standort wird derzeit vom Lebensmitteldiscounter dominiert. Die Ansiedlung eines Vollsortimenter führt zu einer Aufwertung der verbrauchernahen Grundversorgung.

## 10 Immissionsschutz

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) 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 dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zu der geplanten Änderung der Gebietsausweisung im Bereich Wittener Straße von Sondergebiet „Einzelhandel“ in „Grünfläche“ bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Aneinander grenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. An das neu geplante „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ am Standort Krondorfer Kreisel schließt sich unmittelbar die nächstliegende Wohnbebauung an. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Es könnten aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden.

Für die Ermittlung notwendiger Schallschutzmaßnahmen ist eine konkrete Objektplanung erforderlich. Für eine Schalltechnische Untersuchung sind Angaben z.B. hinsichtlich der Anordnung der Verkaufsstätte und der Parkplätze auf dem Grundstück, der Lage der Anlieferzone und Kühlaggregat u.ä. von Wichtigkeit.

Der Flächennutzungsplan stellt eine vorbereitende Planung dar, in diesem Planungsstadium ist eine Festsetzung von konkreten aktiven /passiven Schallschutzmaßnahmen schwerlich möglich. Um aber auf das mögliche Erfordernis zu verweisen, wird in der Planzeichnung zum Entwurf die Grenze zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung (PlanzV) als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren für den Standort Krondorfer Kreisel sind die Maßnahmen dann näher zu bestimmen. Es ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen in der nachzuweisen ist, dass durch die Gesamtbelastung die Immissionsrichtwerte an der nächstliegenden schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden.

Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung ist dabei entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit und unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzung des Gebietes einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Die Kleingartenanlage nördlich angrenzend ist tagsüber unter Berücksichtigung der Nutzung im Tageszeitraum der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen.

Im Rahmen der Schallimmissionsprognose sind bei der Feststellung von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte Maßnahmen (z.B. bauliche, organisatorische) zur Lärminderung zu definieren und im Bebauungsplan als textliche Festsetzung verbindlich zu verankern.

## 11 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit beschlossen.

Da die geplante Änderung die Grundzüge der Planung berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB hier nicht angewendet werden. Die Planänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB frühzeitig am Planverfahren zur Änderung beteiligt und aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Plandokumentation.

Die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Damit wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes qualitativ zum Entwurf erhoben.

Der Entwurf sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats der Öffentlichkeit vorzustellen und öffentlich auszulegen. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, gem. § 4 (2) BauGB zu unterrichten und am Planverfahren zu beteiligen.

## **12 Äußerungen und Angaben im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB**

### Denkmalschutz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Wittener Straße werden archäologische Belange nicht berührt.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind auch auf der Änderungsfläche Krondorfer Kreisel kein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme jedoch auf folgendes hin

- Die topographische Lage und auch die hohe Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche sind sichere Anhaltspunkte dafür, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden. Diese Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

### Kataster- und Vermessungswesen

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass in beiden Plangebieten Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. Das LVermGeo gibt folgendes zu beachten:

- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

- Zusätzlich bitte bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen aufnehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

### Altlasten

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Auf der neu zu überbauenden Fläche im Bereich des Krondorfer Kreisels sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Durch die Nutzung als Garagenkomplex sind schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe aber nicht auszuschließen.

### Bodenschutz

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde gibt es keine Einwände zu der Änderungen des Flächennutzungsplans, wenn folgendes beachtet wird:

- Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen zu den beiden Flächen nicht vor. Bei den Rückbau- bzw. Bauarbeiten sowie im Rahmen der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens sollten in organoleptisch auffälligen Bereichen dann Bodenuntersuchungen in Absprache mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.
- Bodenversiegelungen führen meist unumkehrbar zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sollten konkrete Festlegungen zur Minimierung der Eingriffe in den Boden getroffen werden. Nach § 1 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt – BodSchAG LSA) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

## 13 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich der ausgewiesenen Änderungsflächen befinden sich Trinkwasser-, Fernwärme- und Elt-Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sowie Abwasseranlagen des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde.

Die den Stellungnahmen beigefügten Lage- und Übersichtspläne zum vorhandenen Leitungsverlauf werden Bestandteil der Verfahrensakte zum vorliegenden 4. Änderungsverfahren.

Die **Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH** gibt in ihrer Stellungnahme folgende Hinweise zu ihrem Leitungsbestand:

### Trinkwasser

- Die im Bereich der Wittener Straße befindlichen Trinkwasserversorgungsleitungen mit Hausanschluss für das bestehende Verkaufsgebäude müssen bis zur Wittener Straße zurückgebaut werden.
- Eine Trinkwasserversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

### Gas

- Im Bereich der Wittener Straße befinden sich keine Erdgas-Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH.
- Eine Gasversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

### Elektro

- Im ausgewiesenen Geltungsbereich befinden sich Elt-Versorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie Steuerkabel der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen.

### Fernwärme

- Im Bereich Wittener Straße muss der vorhandene Fernwärmehausanschluss bis zur Bitterfelder Straße 44 zurückgebaut werden.

- Im Bereich des neuen Standortes Krondorfer Kreisel steht westlich des Baufeldes ein aktives Fernwärmeversorgungssystem mit Primärenergiefaktor nach EnEV 2014 PFE = 0/8 der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen zur Verfügung. Eine Versorgung ist möglich. Ganzjährig werden hier Parameter nach TAB (TV 80-110°C) vorgehalten.

Für die Versorgungsleitungen der Stadtwerke gilt weiterhin folgendes zu beachten:

- Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind der der Stellungnahme beigefügten Technischen Richtlinie -Leitungsschutzanweisung zu entnehmen.
- Im gesamten Baubereich ist auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden / Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung. Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.
- Vor Baubeginn sind die bautechnischen Unterlagen zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.
- Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Angaben in der Stellungnahme nur zur Information und zu Planungszwecken dienen sollen. Rechtliche Grundlagen können daraus nicht abgeleitet werden.
- Da die Lage der Versorgungsleitungen bis zum Beginn der Ausführung jederzeit Änderungen unterworfen sein kann, ist erneut nach 3 Monaten schriftlich aktuell Auskunft über die Leitungsnetze der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH einzuholen.
- Nach erfolgter Planung ist die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH rechtzeitig vor Baubeginn (12 Monate vorher) informieren, um somit anfallende notwendige Arbeiten mit planen zu können.

Der **Abwasserzweckverband Westliche Mulde** stimmt der Änderung unter Beachtung folgender Hinweise zu:

- Innerhalb des neu geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel am Krondorfer Kreisel befinden sich Abwasseranlagen.
- Die Abwasseranlagen sind vor Beschädigung, und Überbauung zu schützen.

Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis ON 400 (SW-Kanal) bzw. 8 m bei Anlagen bis DN 600 (RW-Kanal) einzuhalten sind. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungsmitte übereinstimmen.

Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

Sollte somit eine Bebauung innerhalb der Schutzstreifens geplant sein, ist eine Umverlegung der Kanäle zu Lasten der Bauherren erforderlich. Änderungen an dem auf den Grundstücken befindlichen Kanalbestand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des AZV. Auf Grund der Freigefälleentwässerung ist eine Umverlegung in der Regel technisch schwierig.

- Der Verband ist nicht für die abwassertechnische Erschließung neuer Baugebiete zuständig. Vielmehr sind die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung vom Erschließungsträger bzw. der Stadt zu schaffen. Für das Verbandsgebiet existiert ein Abwasserbeseitigungskonzept (ABK), welches regelmäßig aktualisiert wird. Darin sind alle Planungsabsichten des AZV aufgeführt.
- Innerhalb des als Grünfläche ausgewiesenen, derzeit mit einem Einkaufsmarkt und Parkplätzen bebauten Grundstück, befinden sich ebenfalls Abwasseranlagen des Verbandes, Diese Anlagen sind so zu sichern bzw. zurückzubauen, dass keine Gefährdung von ihnen ausgeht Die Grundstücksanschlüsse sind fachmännisch zu verschließen, so dass keine Fest-/Fremdstoffe in das anschließende Kanalsystem eintreten können.

## 14 Quellen und Rechtsgrundlagen

Die Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Zugehörige Verordnungen in der jeweils aktuellen Fassung sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV )
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen i.d.F. der Verordnung vom 2.5.2013 (BGBl. I S. 973)
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005, S. 769, 802)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012 I 212
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GVBl. LSA S. 116)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 und Art. 4 Abs. 76 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Sonstige Fachplanungen

- Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen und Entwurf zur 1. Änderung
- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfen“ vom 05.11.2014, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH
- Gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 09.10.2015