Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

2. Änderung
für den Teilbereich Mühlstraße im OT Bitterfeld

Entwurf

Januar 2016

Bitterfeld-Wolfen

STADTLANDGRÜN

Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen

2. Änderung für einen Teilbereich an der Mühlstraße im OT Bitterfeld

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Wolfen
Rathausplatz 1

06766 Bitterfeld-Wolfen

Auftragnehmer:

StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl

Am Kirchtor 10
06108 Halle

Tel. (03 45) 23 97 72 14
Fax (03 45) 23 97 72 22

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 015-196

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

Januar 2016

Vorabzug

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

2. Änderung
für den Teilbereich Mühlstraße im OT Bitterfeld

Entwurf

Januar 2016

Bitterfeld-Wolfen

STADTLANDGRÜN

INHALTSVERZEICHNIS

1 Grundlagen der Planänderung 3

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens....4

3 Verfahren 5

4 Übergeordnete und sonstige Planungen 6

4.1 Landes- und Regionalplanung 6

4.2 Flächennutzungsplan....7

4.3 Fachplanungen/städtebauliche Entwicklungskonzeptionen....8

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 2. Änderung ...12

6 Bestand - rechtskräftige Planung 13

7 Planinhalte der Änderung 14

7.1 Flächenbilanz 15

8 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens....15

9 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung 16

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung / zeichnerische Abgrenzung im Rechtsplan

Anlage 2 Textliche Festsetzungen

Anlage 3 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 2-2009

2. Änderung für einen Teilbereich an der Mühlstraße im OT Bitterfeld

1 Grundlagen der Planänderung

Die 2. Änderung wird aus dem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 2-2009 entwickelt, der mit Bekanntmachung der Satzung am 24. April 2015 in Kraft getreten ist.

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aufgrund der geplanten Erweiterung eines Lebensmittelmarktes innerhalb des Ortsteils Bitterfeld im Randbereich des Stadtzentrums Richtung Goitzsche erforderlich.

Dieser Erweiterung stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen, der für seinen gesamten Geltungsbereich Einzelhandel weitgehend einschränkt und die Verkaufsfläche damit auf ihren Bestand beschränkt. Daher ist der Standort aus dem Geltungsbereich herauszulösen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden 2. Änderungsverfahrens betrifft einen Teil des Standorts mit einer Größe von ca. 0,6 ha.

Für die übrigen Flächen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2-2009 unverändert fort. Zur bereits im Verfahren befindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans im OT Wolfen, Krondorfer Kreisel, gibt es keine Berührungspunkte. Auch in diesem Zusammenhang wird lediglich der Geltungsbereich korrigiert.

Entworfen und aufgestellt wird die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens für die 2. Änderung vom ….
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom …
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom …

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung

In der Planzeichnung zur 2. Änderung wird lediglich ein Planausschnitt mit dem geänderten Geltungsbereich dargestellt, aus dem ersichtlich wird, dass der bestehende Standort einschließlich der Erweiterungsfläche nicht mehr zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-2009 gehört.

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Sie stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand vom Juli 2015 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Die neue Abgrenzung des Bebauungsplans im Änderungsbereich ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen. Der Originalmaßstab 1 : 5.000 ist für die konkrete Änderung ungeeignet.

Ein Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung für den betroffenen Standort im OT Bitterfeld wird der Begründung zum besseren Verständnis als *Anlage 1* beigefügt, ebenso ein Ausschnitt aus dem Beiplan. Die Textlichen Festsetzungen, die für den gesamten Geltungsbereich unverändert weiter gelten, sind *Anlage 2*. Weiterhin wird in Anlage 3 der Änderungsbereich abgegrenzt.

In der Begründung zur 2. Änderung werden nur Aussagen zur Änderung bzw. mit dieser in Verbindung stehende Auswirkungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan* zu sehen.

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den Ortsteilen Bitterfeld, Wolfen, Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Stadtgebiet hatte zum 31. Dezember 2014 eine Fläche von 8.749 ha sowie 40.779 Einwohner.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee (bis 31.12.2009 Gemeinden Muldenstein und Pouch sowie Friedersdorf und Mühlbeck) im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Planfassung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.400 ha, der Änderungsbereich der 2. Änderung davon ca. 0,6 ha.

Zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 2-2009 verfolgten Zielstellung war die Einbeziehung aller gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilenden Flächen in das Plangebiet erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der strategischen Planung umfasst damit die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bitterfeld-Wolfen. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang die nach § 30 BauGB (innerhalb des

Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans) sowie die nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilenden Flächen.

Ausgegrenzt wurden darüber hinaus auch die zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungslagen, in die künftig (in abgestufter Ordnung) die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Sortiment zu lenken sind. Der Standort des Marktes liegt anteilig im A-Zentrum, zudem jedoch innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 2-2009.

Die Grenze des Bereiches der 2. Änderung betrifft Teilbereiche des Flurstücks 1/2 der Flur 24 der Gemarkung Bitterfeld.

Der Änderungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: durch Grünflächen innerhalb des Flurstücks 1/2

Im Osten: durch die Ostgrenze des Flurstücks 1/2 bzw. die angrenzenden Flurstücke 2, 6/5, 6/4 und 6/1 der Flur 24

Im Süden: durch die an die Mühlstraße angrenzenden Stellplätze des Marktes (Flurstück 1/1)

Im Südwesten: durch den Krautwall.

Er soll künftig, wie bereits die südwestlich und südöstlich angrenzenden Flächen, außerhalb des Plangebietes liegen.

Am Standort befinden sich gegenwärtig bereits eine ALDI-Filiale, deren Verkaufsfläche durch einen Anbau in nordwestliche Richtung erweitert werden soll.

Der Änderungsbereich wird in der Anlage 3 dargestellt. Die Planzeichnung zur 2. Änderung zeigt insgesamt die im Ergebnis neue Abgrenzung.

3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am … … 2016 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 2-2009 gefasst.

Gleichzeitig wurde der vorliegende Entwurf beschlossen, mit dem die Beteiligung nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans lag zu diesem Zeitpunkt als Entwurf vor. Die Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit wurde im Dezember 2015/Januar 2016 durchgeführt. Es gibt weder räumlich noch inhaltlich Berührungspunkte zur 2. Änderung.

Für die Änderungen findet - ebenso wie schon für die Aufstellung des Bebauungsplans - das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. In § 13 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass Pläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, im vereinfachten Verfahren geführt werden können. Die weiteren Voraussetzungen dafür sind ebenfalls erfüllt, da:

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB entfällt damit die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen [1]. Es wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme [2] zur geplanten Erweiterung des ALDI-Marktes ergänzt.

Begleitend zur Änderung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

Die 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, GVBI. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 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.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt … Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 …)

Landesentwicklungsplan

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird im Landesentwicklungsplan 2010 [3] die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 37). Unter Punkt 2 werden u.a. folgende, für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert:

Zentrale Orte (2.1.)

„Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.“ (Z 24)

„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungs-infrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.“ (Z 25)

In den nichtzentralen Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Unter Punkt 2.3 großflächiger Einzelhandel wird als Zielstellung formuliert, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen (Z 46, 47). Weiter heißt es u.a., dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte städtebaulich zu integrieren sind und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen (Z 48).

Als ein Ziel zur Entwicklung der Freiraumstruktur wird unter Punkt 4.2.6. ausgeführt, dass die historischen Ortskerne unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind (Z 147).

Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Denkmalpflege zu sehen, sondern gehört auch zu den Zielen des Städtebaus. Historische Ortskerne sind gefährdet durch Umnutzungsansprüche, aber auch durch drohende Verödung aufgrund des Abzugs wirtschaftlicher Nutzungen und deren Ansiedlung in Außenbereichen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionaler Entwicklungsplan

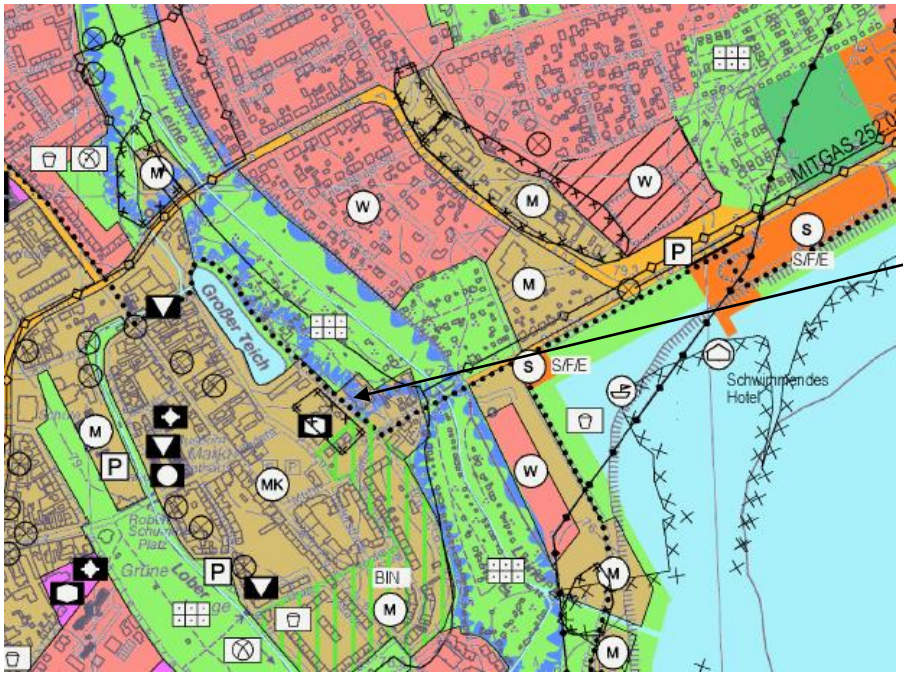
Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ [4] erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Zentralen Ortes.

Damit stehen der Planung zur Erweiterung des Standortes die raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen. Sie dient der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt, einer verbrauchernahen Grundversorgung sowie der Wahrung der historischen städtebaulichen Strukturen.

4.2 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Das Landesverwaltungsamt hat den FNP mit Verfügung vom 21. Juni 2012, Az.: 204-21101/ABI/015 genehmigt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt [5]. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Bis einschließlich der 3. Änderung haben diese Rechtskraft erlangt. Gegenwärtig befinden sich die 4. und die 5. Änderung im Verfahren. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-2009.

Der Standort des ALDI-Marktes ist im FNP als gemischte Baufläche ausgewiesen, der rückwärtige Bereich (anteilig Anlieferung und Stellplätze) als Grünfläche, das westlich angrenzende Zentrum als Kerngebiet. Nördlich schließen sich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenanlage“ an.



Quelle:
rechtskräftiger FNP [5]

Bei dem FNP handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Die Abgrenzungen sind hier nicht flurstückskonkret, so dass ggf. geringfügige Abweichungen der Grenze zwischen Baufläche und Grünfläche für das Vorhaben (Erweiterung) nicht relevant sind.

Ergänzend ergibt sich aus den Kennzeichnungen im FNP, dass der Standort anteilig im nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiet der Mulde liegt.

Gemäß § 78 Abs. 1 Ziff. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Erweiterung von baulichen Anlagen untersagt. Weiterhin ist im § 78 Abs. 3 geregelt, dass die zuständige Behörde abweichend vom Abs. 1 die Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall und unter bestimmten Voraussetzungen genehmigen kann *(vgl. auch Pkt. 6 der Begründung)*.

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Einschränkungen zu Einzelhandelsnutzungen für im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen festsetzt und keine Bauflächen bzw. Baugebiete, stehen ihm die Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht entgegen.

4.3 Fachplanungen/städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

Im § 9 Abs. 2a BauGB ist definiert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere *„ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen ist*“. Ein solches Konzept liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der BBE RETAIL EXPERTS vom August 2009 vor [1]. Dieses Konzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen.

Es definiert die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet und stellt dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt. Mit diesem Konzept hat die

Stadt Bitterfeld-Wolfen die Strategie zur Einzelhandelsstandortentwicklung beschlossen, deren Umsetzung für die Erreichung städtebaulicher Ziele notwendig ist.

Ein zentraler Versorgungsbereich wird dabei wie folgt definiert:

Ein zentraler Versorgungsbereich ist – *„unabhängig davon, ob er bereits existiert oder ob er erst entwickelt werden soll – ein innerstädtischer Bereich, der auf Grund seiner baulichen Nutzungen und deren räumlicher Zuordnung und verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung insbesondere mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs zentrale städtebauliche Funktionen hat. Er dient der Unterbringung von Handelsbetrieben i. d. R. auch der Unterbringung von Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung, der Kultur und für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“* [6].

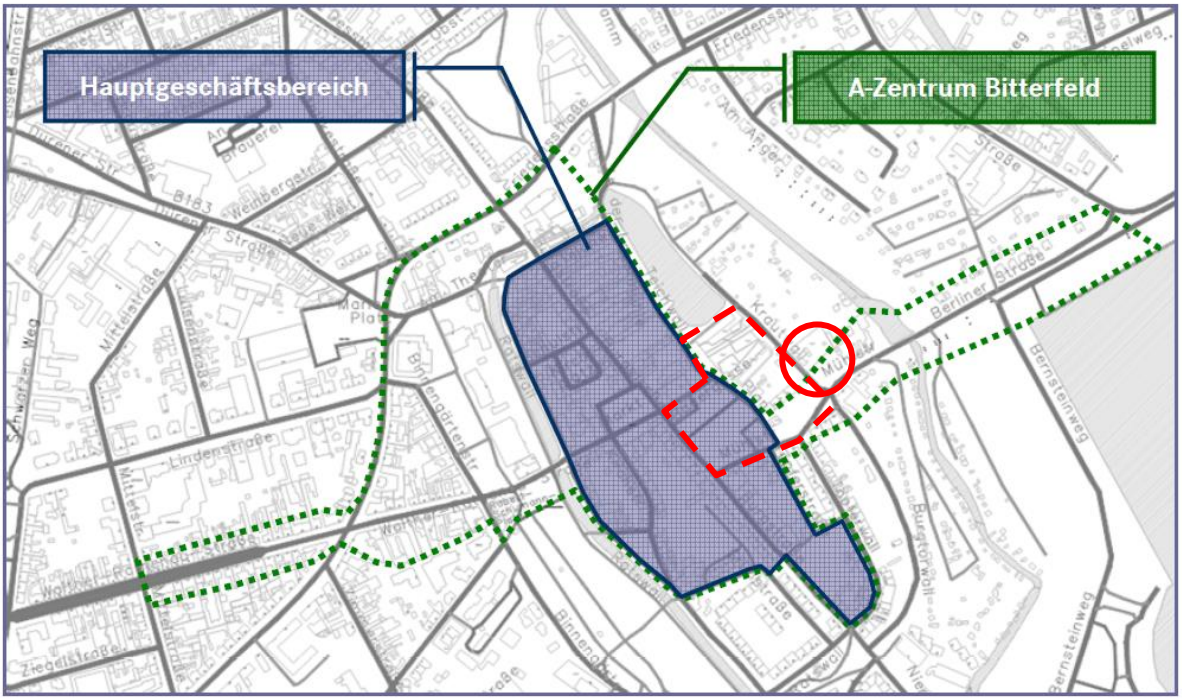
Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) wurden auf der Grundlage einer umfänglichen Analyse der Rahmenbedingungen und bestehenden Einzelhandelsstrukturen durch den Gutachter für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien definiert:

Zentrale Versorgungsbereiche

- Hauptzentrum (A-Zentrum)
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum)
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)

Die zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche wurden in Zentrenpässen charakterisiert und abgegrenzt.

Abb. 20: Abgrenzung A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld



Standort ALDI-Filiale

B-Plan Nr. 03-2010btf, 1. Änderung

Weiterhin wurden folgende Einzelhandelsstandorte betrachtet:

- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) bildete die fachliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-2009.

Ergänzend wird an dieser Stelle darauf verwiesen, dass die Erfassung zum EHZK bereits zu Beginn des Jahres 2009 erfolgte, während der ALDI-Markt erst im Laufe des Jahres 2009 errichtet wurde. Durch die zeitliche Überschneidung der Planungen wurde der Markt nicht gesondert erfasst. Unter Pkt. 7.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2-2009 zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche wird angeführt, dass diese auf der Grundlage der Empfehlungen des EHZK erfolgte und zur Anpassung lediglich zum Teil entlang von Flurstücksgrenzen geführt wurden. Diese strikte Übernahme erfolgte auch, um das Konzept insgesamt nicht in Frage zu stellen.

Insofern ist auch zu begründen, dass zwar die „Adresse" des Marktes, Mühlstraße 13, im zentralen Versorgungsbereich liegt, nicht aber das hier zurückgesetzte Gebäude.

Zu der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes am Standort Mühlstraße 13 im Ortsteil Bitterfeld liegt eine Gutachterliche Stellungnahme (Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen) mit Datum vom 11. Januar 2015 vor [2].

Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme war die Kompatibilität des Planvorhabens mit den Zielen der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu prüfen sowie das Erweiterungsvorhaben speziell im Hinblick auf das angrenzende Planvorhaben Goitzsche-Arkaden zu bewerten, welches für die perspektivische Entwicklung des A-Zentrums von hoher Relevanz ist.

Der gutachterlichen Prüfung vorangestellt wurden Aufgaben und aktuelle Entwicklungstrends für Lebensmitteldiscounter. Die Ursachen für den gestiegenen Flächenbedarf werden vor allem in der Prozessoptimierung gesehen. Kernsortiment sind Nahrungs- und Genussmittel; auf deutlich untergeordneten Flächen werden Tiernahrung und Drogeriewaren (Non-Food I) sowie Non-Food II Aktionswaren angeboten.

Zur Steuerung der gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion, zur Konzentration der räumlichen Angebotsstruktur auf ausgewiesene Zentren sowie zur Sicherung und Stärkung einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung enthält das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen Leitziele, die im Hinblick auf das avisierte Erweiterungsvorhaben gutachterlich geprüft wurden.

Folgende übergeordnete Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden als für das geplante Erweiterungsvorhaben relevant betrachtet:

- Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen durch eine qualifizierte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.
- Sicherung eines hierarchischen Zentrengefüges – ein hierarchisch gestuftes Zentrengefüge bietet die beste Gewähr zum einen für fußläufig erreichbare Nahversorgung in den Stadtgebieten, zum anderen für den Erhalt und Ausbau eines für ein Mittelzentrum adäquates, attraktives Hauptgeschäftszentrum.
- Erhalt und Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf – Nahversorgung in fußläufiger Erreichbarkeit (500 m) ist ein wesentlicher Bestandteil von Lebensqualität. Nahversorgungsstandorte in den Wohngebieten sind Kristallisationspunkte des urbanen Lebens und gewinnen unter Berücksichtigung der zu erwartenden demographischen Entwicklung weiter an Bedeutung.

Dabei geht der Gutachter davon aus, dass der Projektstandort *(wie oben beschrieben)* innerhalb des A-Zentrums Innenstadt Bitterfeld liegt, welchem gemäß Handlungsschwerpunkt 1 im EHZK als einzig urban gewachsenem Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen oberste Priorität eingeräumt wird. Der Nahversorgungstandort übernimmt maßgebliche Grundversorgungsfunktionen für die Innenstadt von Bitterfeld. Das geplante Vorhaben verfügt im Kernsortiment über ein Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln und erschließt insbesondere den südwestlichen und östlichen Bereich der Innenstadt als eigenständigen Einzugsbereich.

Weiter wird im Handlungsschwerpunkt 4 ausgeführt, dass eine Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen möglich ist, wenn diese:

- eine eigenständige Nahversorgungsfunktion innerhalb eines flächendeckenden Nahversorgungsnetzes übernehmen,
- eine integrierte Lage mit fußläufiger Nahversorgung als maßgebliches Einzugsgebiet aufweisen,
- eine gute Erreichbarkeit aus dem jeweiligen Nahversorgungsumfeld sichern (zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes),
- und zu keinen negativen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und anderer Nahversorgungslagen in Bitterfeld-Wolfen führen.

Das Erweiterungsvorhaben trägt zur Stärkung der bestehenden Nahversorgungsstruktur bei, da so der Nahversorgungsstandort mittel- bis langfristig gesichert werden kann. Auch aufgrund der funktionalen Verknüpfung von Altstadt und den Freizeit- und Erholungsangebot an der Goitzsche, wird dem Standort eine zentrale Lage innerhalb des relevanten Stadtgebietes zu attestiert. Die fußläufige Erreichbarkeit und Anbindung an den ÖPNV ist ebenfalls gegeben.

Weiter wurde das unmittelbar angrenzend zum Standort geplante Einkaufscenter (Goitzsche-Arkaden) bezüglich möglicher Wechselwirkungen untersucht.

Der Gutachter kommt insgesamt zu folgendem Fazit:

Der Planstandort ist etabliert in der Nahversorgungsstruktur des Ortsteils Bitterfeld und Bestandteil der räumlichen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld. Die Nahversorgungslage liegt damit im Bereich, in welchem vorrangig Investitionen realisiert werden sollen.

Das Erweiterungsvorhaben zielt auf eine Optimierung des Marktauftritts und trägt somit zur Stärkung der Nahversorgungsstruktur im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes bei. Es erschließt einen eigenständigen fußläufigen Einzugsbereich. Generell ist eine Ausdehnung des Einzugsgebietes in Folge der Erweiterung nicht zu erwarten.

Negative städtebauliche Auswirkungen im Hinblick auf das Planvorhaben Goitzsche-Arkaden können aus den Ergebnissen nicht abgeleitet werden. Der Mix von Betriebsformen und Betriebsgrößenklassen im A-Zentrum entspricht der Zielstellung zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs. Die Planvorhaben sprechen unterschiedliche Kundengruppen und Marktgebiete an.

Damit ist das Erweiterungsvorhaben mit den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen kompatibel.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 1. Änderung

Für die seit 2009 in der Mühlstraße ansässige ALDI-Filiale mit einer Verkaufsfläche (VKFL) von ca. 800 m² ist eine Erweiterung auf bis zu 1.200 m² VKFL geplant.

Mit der Erweiterung soll den Kunden eine attraktivere Warenpräsentation, u.a. durch die Verringerung der Regalhöhen, geboten sowie die logistischen Betriebsabläufe innerhalb der Filiale verbessert werden. Die angestrebte Erweiterung der Verkaufsfläche widerspiegelt einen allgemeinen Trend des Lebensmitteleinzelhandels in den letzten Jahren. Dieser resultiert aus Anforderungen der Kundennachfrage, aus Vorschriften des Gesetzgebers und der Notwendigkeit zu rationelleren Arbeitsabläufen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 war, wie bereits dargestellt, die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen sowie eine möglichst flächendeckende Grundversorgung der Bevölkerung. Auf der Grundlage des EHZK der Stadt Bitterfeld-Wolfen [1] wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben durch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen (ergänzt durch integrierte Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte) und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der definierten Bereiche gesteuert.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, obwohl sie sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Er dient damit dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten.

Da die geplante Standorterweiterung nach den Abgrenzungen des EHZK *(die parallel zur Errichtung des Marktes erfolgte und diesen nur mit seiner Adresse erfasst)* und der darauf aufbauenden Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Stadtgebiet gehört und damit keinem der vg. insbesondere zu entwickelnden Standorte zuzurechnen war, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungs-relevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² („Bitterfeld-Wolfener Laden“) bzw. solche mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Damit lassen die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Erweiterung des ALDI-Standortes in der Mühlstraße nicht zu. Um dem mit dem EHZK kompatiblen Vorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht entgegen zu stehen, ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 erforderlich.

Der Ursprungsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen wird beibehalten. Nach Herauslösung des Änderungsbereichs aus dem Geltungsbereich beurteilt sich das Vorhaben bezüglich der Ansiedlung von Einzelhandel wieder allein nach § 34 BauGB.

Im Rahmen einer Voranfrage wurde auch vom zuständigen Planungsamt des Landkreises darauf verwiesen, dass eine Voraussetzung für die Erweiterung des Marktes eine Änderung des Bebauungsplans ist.

6 Bestand - rechtskräftige Planung

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich nach aktuellem Katasterstand in der Gemarkung Bitterfeld innerhalb der Flur 24, Flurstück 1/2. Das Flurstück ist anteilig (mit einer Fläche von ca. 0,6 ha) betroffen.

Zusammen mit dem unmittelbar an der Mühlstraße gelegenen Flurstück 1/1, das bisher bereits dem A-Zentrum zuzurechnen war und daher nicht im Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans lag, bildet es den Standort der ALDI-Filiale einschließlich Parkplätzen, Anlieferung und rückwärtigen Grünflächen. Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum der BGB Grundstücksgesellschaft Herten, BV 7451 Bitterfeld, Mühlstraße 13.

Städtebauliche Situation

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein bereits durch eine ALDI-Filiale bebautes Grundstück im Ortsteil Bitterfeld zwischen Marktplatz und Goitzscheufer gelegen. Der Standort schließt unmittelbar nordwestlich an die Mühlstraße an (Nr. 13) und wird im Südwesten durch den Krautwall begrenzt. Bei der Filiale handelt es sich um ein 1geschossiges Gebäude mit flach geneigtem Satteldach. Zur Mühlstraße ist ein Kundenparkplatz vorgelagert. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind die Anlieferung sowie weitere Kunden- und Mitarbeiterstellplätze und Grünflächen eingeordnet.

Die Mühlstraße verläuft vom Altstadtkern (Burgstraße) in östlicher Richtung, quert den Leinekanal und wird danach zur Berliner Straße, die im weiteren Verlauf in die B 100/B 183 übergeht. Der Standort des Lebensmittelmarktes liegt fußläufig etwa 350 m vom Historischen Rathaus und vom Bitterfelder Markt entfernt. Die Mühlstraße stellt die direkte fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Bitterfelder Stadtkern und dem westlichen Uferbereich der Goitzsche dar, der als touristischer Anziehungspunkt der Region zusätzliche Besucher generiert.

Im Umfeld sind gemischte Nutzungsstrukturen anzutreffen. Im Westen wird die Mühlstraße (noch) beidseitig von Wohnblöcken begleitet, weiter schließt sich die Innenstadt mit Stellplatzanlagen sowie dem zentralen Umsteigepunkt am Plan an. Im Norden bzw. weiter östlich am Leine-Kanal befinden sich Kleingartenanlagen. Weiter östlich folgt überwiegend Einfamilienhausbebauung nördlich der Berliner Straße und neuer Geschosswohnungsbau südlich am Leineufer.

Unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 03-2010btf „Am Plan“ in der Fassung der 1. Änderung an. Festgesetzt wird an der Mühlstraße ein Kerngebiet, nördlich daran angrenzend – etwa in Höhe der Baufläche des Discounters - ein Sondergebiet „Parken“, an das sich eine Fläche für Gemeinbedarf (Kindergarten) anschließt, die bis an den „Großen Teich“ reicht. Das entspricht auch der Tiefe des Flurstücks 1/2 insgesamt.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich die Planungsfläche für die Goitzsche-Arkaden. Das geplante Einkaufszentrum soll nach Fertigstellung über bis zu 9.000 m² Verkaufsfläche verfügen. Im EHZK wurde die Ansiedlung größerer Magnetbetriebe als zentrale Aufgabe zur Stärkung der Innenstadt im regionalen Standortwettbewerb herausgestellt und weiterhin ausgeführt, dass schließlich die östliche Ausdehnung des A-Zentrums entlang der Mühlstraße / Berliner Straße zur Anbindung des touristischen Highlights „Goitzsche“ dient und folglich einer gezielten Entwicklung bedarf.

Die beidseitige Bebauung der Mühlstraße wurde aufgrund ihrer funktionalen Bedeutung auch in die räumliche Abgrenzung des A-Zentrums eingebunden.

Der Standort befindet sich damit im Randbereich des A-Zentrums (Innenstadt Bitterfeld) *(vgl. auch Anlage 1)*.

Im 500 m-Radius zum Standort leben ca. 1.860 EW. Im nördlichen und nordwestlichen Rand des fußläufigen Einzugsbereichs sind weitere Nahversorgungslagen (Lidl, Penny) ausgewiesen. Von 1 km-Radius werden 4.500 Einwohner erfasst. Die Nahversorgungsrelevanz des Standortes ist gegeben. Zudem besteht ein Versorgungsbedarf für die Besucher am Goitzschesee [2].

Lage im Überschwemmungsgebiet

Aufgrund einer Anfrage der Stadtverwaltung zur Erweiterung des Marktes um ca. 10 m in nordwestlicher Richtung wurde seitens der unteren Wasserbehörde wie folgt Stellung genommen:

Die geplante Maßnahme wie das bisherige Gebäude befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mulde. Allerdings handelt es sich hier um ein reines Rückstaugebiet und kein durchströmtes Hochwasserabflussgebiet. Damit gibt es keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss oder auf Hochwasserstände. Es kommt somit zu keinerlei Verschärfung der Hochwassersituation.

Durch die Inbetriebnahme des Leineabsperrbauwerks hat sich darüber hinaus die Hochwassergefährdung in diesem Bereich weiter verringert.

Seitens des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW), FB Wittenberg, gibt es keine fachlichen Einwände gegen den geplanten Erweiterungsbau.

Eine Recherche hat weiterhin ergeben, dass beim Hochwasserereignis im Juni 2013 der ALDI-Markt nicht überschwemmt war.

Seitens der unteren Wasserbehörde (uWB) wird somit die grundsätzliche Möglichkeit der Anwendung von § 78 Abs. 3 WHG gesehen. Ein entsprechender Antrag ist dann vom Bauherren an die uWB mit Darlegung der im § 78 Abs. 3 genannten Voraussetzungen zu stellen.

7 Planinhalte der Änderung

Der Änderungsbereich wird künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-2009 ausgegrenzt. Damit haben auch die Textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich keine Gültigkeit mehr.

Der Standort wird damit vollständig dem angrenzenden A-Zentrum zugerechnet.

Der Projektstandort liegt, wie bereits beschrieben, im Randbereich der Innenstadt Bitterfeld, welcher gemäß Handlungsschwerpunkt 1 im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen oberste Priorität eingeräumt wird. Folglich sollen Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum gelenkt werden. Der Nahversorgunger übernimmt zudem maßgebliche Grundversorgungsfunktionen für die Innenstadt von Bitterfeld.

Mit der Erweiterung der Filiale wird ein modernes Marktkonzept realisiert und somit zur Verbesserung der Nahversorgungsqualität im zentralen Versorgungsbereich beigetragen. Da der Discounter bisher als einziger Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich

angesiedelt ist und im A-Zentrum auch der Wohnfunktion eine wesentliche Bedeutung zukommt, trägt das Vorhaben darüber hinaus zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs bei. Entgegen der Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt, entwickelten sich die Einwohnerzahlen im Ortsteil Bitterfeld in den letzten Jahren leicht positiv. Erfahrungsgemäß stellen vor allem die gewachsenen Altstadtstrukturen eine Attraktivität für Bewohner dar, die darüber hinaus durch die Nähe zur Goitzsche noch erhöht wird. Moderne Einzelhandelsangebote können die positive Entwicklung flankieren. Insofern ist das Erweiterungsvorhaben mit den übergeordneten Zielen der Stärkung des A-Zentrums als zentralem Versorgungsbereich mit oberster Priorität in Verbindung mit dem Erhalt und der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung kompatibel. [2]

Auch die in Handlungsschwerpunkt 4 des EHZK [1] formulierten Voraussetzungen für die Weiterentwicklung sowie Ergänzung und Neuausweisung zentraler Nahversorgungslagen werden erfüllt *(vgl. dazu Pkt. 4.3 der Begründung).*

Die neue Abgrenzung orientiert sich an der bereits überbauten (versiegelten) Fläche, die geringfügig nach Nordwesten erweitert werden soll. Sie umfasst den gesamten Vorhabenstandort einschließlich der dem Gebäude bereits zugeordneten Stellplatzanlagen und Zufahrten/Anlieferung. Sie folgt in westlicher Verlängerung der Grenze zwischen den Flurstücken 2 und 12 der Flur 24 bis zum Krautwall und spart somit lediglich die nördlich innerhalb eines Flurstücksversatzes auch künftig verbleibende Grünfläche aus.

Damit wird grundsätzlich analog der übrigen zu schützenden Nahversorgungszentren und -lagen verfahren, bei denen der Standort ebenfalls insgesamt, also einschließlich Nebenanlagen, aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde.

Mit einer Herauslösung der Flächen aus dem Bebauungsplan Nr. 2-2009 werden keine Festsetzungen über den Umfang der künftig zulässigen Erweiterung des Gebäudes (Art und Maß der baulichen Nutzung…) und eine Gestaltung der angrenzenden Flächen getroffen. Es wird lediglich geregelt, dass die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich künftig wieder nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, das heißt nach der Eigenart der näheren Umgebung. Alle weiteren Regelungen bleiben dem folgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

7.1 Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung verringert sich der Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans um ca. 0,6 ha.

Diese Fläche ist bei einem Gesamtgebiet von ca. **1.400 ha** nur marginal.

8 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens

Maßnahmen zur Bodenordnung (Umlegungsverfahren zur Neuordnung von Grundstücken) werden mit der Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet, ebenso keine Vorkaufsrechte.

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen. Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Mit der vorliegenden Planänderung in einem Teilbereich sind keine negativen Auswirkungen auf die grundsätzlichen Ziele des strategischen B-Plans Nr. 2-2009 zu erwarten.

Die parallel zur geplanten Standorterweiterung erstellte gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben der BBE Handelsberatung GmbH [2] betrachtet seine Kompatibilität mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der Vorhabenstandort mit seiner Lage unmittelbar angrenzend an die geplanten Goitzsche-Arkaden bereits dem A-Zentrum - der Innenstadt Bitterfeld - zuzurechnen ist und hier wesentliche Funktionen erfüllt. Von der Erweiterung der Verkaufsfläche gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungslagen aus.

Bei einer Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wäre der Standort in die Abgrenzung des A-Zentrums einzubeziehen und entsprechend in Bestand und Funktion auch als integrierte Nahversorgungslage zu beschreiben.

Den Zielen des LEP 2010 wird entsprochen, ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden nicht beeinträchtigt, die Entwicklung erfolgt in städtebaulich integrierter Lage und die verbrauchernahe Versorgung wird nicht gefährdet [4].

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft, als auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Beide Aspekte werden auch durch die Änderung unterstützt.

Bezüglich der mit der ursprünglichen Planung verfolgten *Belangen der Bevölkerung* ergeben sich zu den genannten Punkten - wohnungsnahe Versorgung für den täglichen Bedarf, Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie die angestrebte Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen - keine Verschlechterungen bzw. sogar Verbesserungen.

Konkrete Auswirkungen der geplanten Erweiterung u. a. ggf. auf die Belange der Bewohner unmittelbar angrenzend (wie Schallimmissionen) oder das induzierte Verkehrsaufkommen sind mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche insbesondere zur Prozessoptimierung nicht zu erwarten. Hier wird auf ihre Prüfung im Rahmen des Bauantragsverfahrens verwiesen.

Von der Änderung des Bebauungsplans ausgehende Auswirkungen auf die *Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) können ausgeschlossen werden, da ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen reguliert wird.

Mit der mittel- und langfristigen Sicherung des bereits bebauten Standortes wird für das Vorhaben insgesamt zudem eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben und den Zielen des Bodenschutzes entsprochen. Bezüglich der anteiligen Lage im Hochwasserschutzgebiet wird darauf verwiesen, dass bei Anwendung des § 78 Abs. 3 WHG ein entsprechender Antrag vom Bauherren an die untere Wasserbehörde mit Darlegung der entsprechenden Voraussetzungen zu stellen ist.

Literaturverzeichnis

[1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009

[2] Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden ALDI-Marktes am Standort Mühlstraße 13 im Ortsteil Bitterfeld (Kompatibilitätsprüfung des Vorhabens mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen), BBE Handelsberatung GmbH, Leipzig, 11. Januar 2015

[3] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land Sachsen Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 13. März 2011 in Kraft getreten

[4] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld: Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“, am 26. Juli 2014 in Kraft getreten

[5] Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Fassung der Genehmigung vom 21. Juni 2012

[6] Baurecht 12/2007, S. 2001 ff.

Anlage 1

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 2-2009: Auszug OT Bitterfeld mit dem zu ändernden Bereich

Quelle: rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 2-2009

Standort ALDI-Filiale, Mühlstraße 13, mit geplanter Erweiterung
anteilig innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

Anlage 2

Textliche Festsetzungen *gelten mit der 1. Änderung uneingeschränkt weiter*

1 Geltungsbereich

1.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs.

Sowohl Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

2.1 Allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

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 („Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“). 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 nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

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:

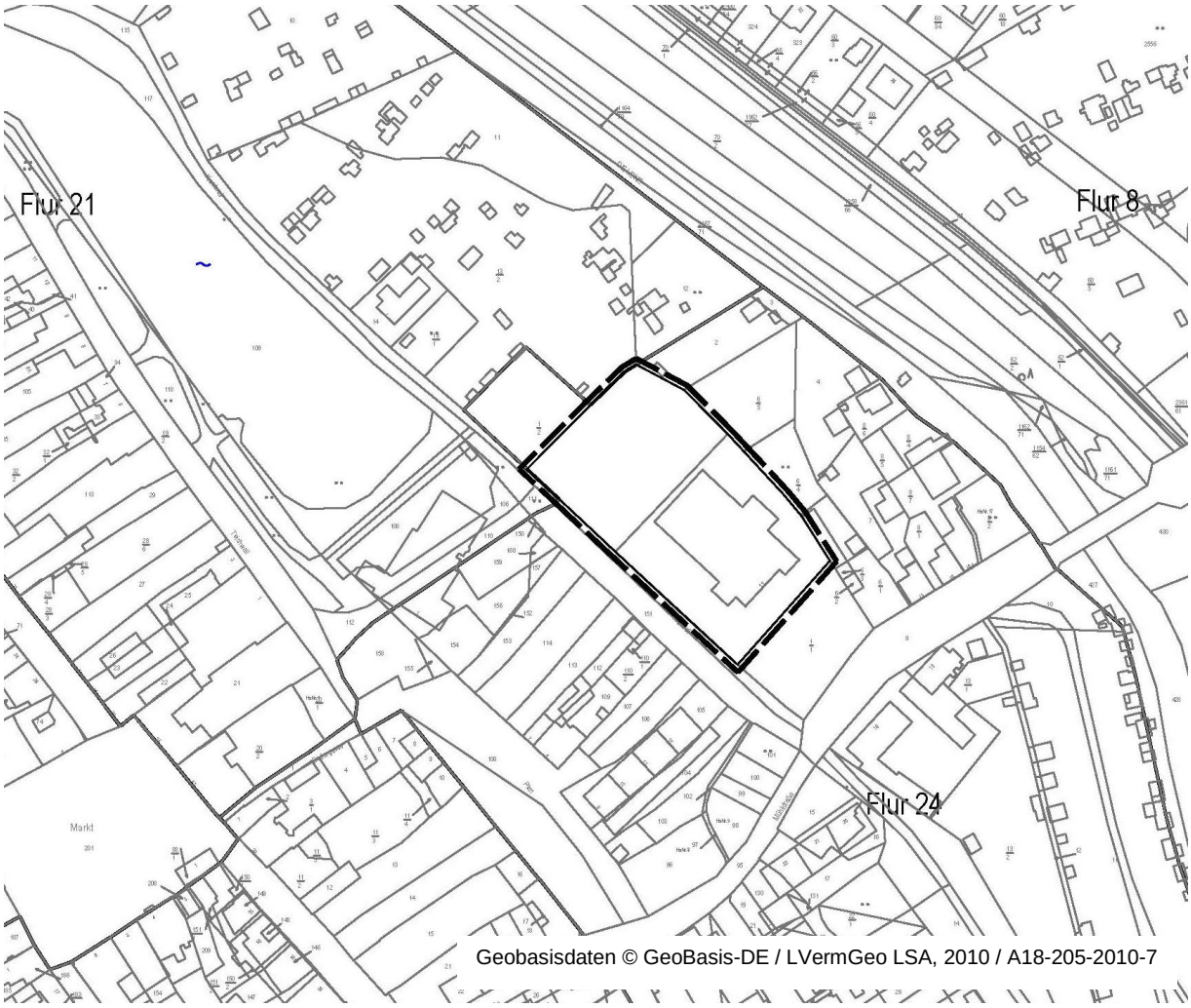
zoologischer Bedarf, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung

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	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 (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)

Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Anlage 3

Abgrenzung des Änderungsbereichs



Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7