

Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd", 2. Änderung, Stadt Bitterfeld-Wolfen
in der Fassung vom 29.02.2016**

**INDUSTRIEPARK WOLFEN/THALHEIM
ERWEITERUNGSGELÄNDE SÜD
BEBAUNGSPLAN NR. 2
2. ÄNDERUNG
SATZUNG**

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

29.02.2016

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
0. VORBEMERKUNGEN	3
1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG	3
2. BEGRÜNDUNG	4
2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage	4
2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	4
2.3 Gebietsabgrenzungen/Berücksichtigung angrenzender Planungen	5
2.4 Inhalte der Planänderung	6
2.5 Ver- und Entsorgung	9
2.6 Verkehr	9
2.7 Brandschutz	9
2.8 Landschaftspflege und Grünordnung	9
2.9 Immissionsschutz	10
2.10 Altlasten/Ablagerungen	10
2.11 Bergbau	10
2.12 Kampfmittel	12
2.13 Flächenübersicht	12
3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	12
3.1 Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht	12
3.2 Kostenschätzung	13
4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
5.1 Natur und Landschaft	13
5.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	13
5.3 Ortsbild	13
5.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	13
6. VERFAHRENSVERMERK	14

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemals selbstständigen Gemeinde Greppin, heute Ortsteil der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden mit einer 1. Änderung bereits in der Vergangenheit an marktgängige Rahmensetzungen für das Bauen angepasst. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr, vor dem Hintergrund eines weiteren konkreten Vorhabens, eine Änderung im Bereich der textlichen Festsetzungen sowie eine Ergänzung der Begründung zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Damit strebt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzugekommene Erfordernisse und gibt sich damit eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planung im vorliegenden Änderungskontext.

Die rechtskräftige Bebauungsplansatzung, einschließlich der v. g. 1. Änderung, wird im Geltungsbereich der 2. Änderung in ihren Grundzügen aufgegriffen, im Ergebnis aber selbst nicht durch die geänderten Festsetzungstatbestände substantiell berührt. Die Änderungen im vorliegenden Fall vollziehen sich im Rahmen der textlichen Festsetzungen und der Begründung. Sie wirken sich nicht auf die zeichnerischen Festsetzungen der Bebauungsplanung aus.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG/ERFORDERNISSE DER RAUMORDNUNG

Die Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen ist die größte Stadt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld. Gegenwärtig ist Bitterfeld gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010, Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brachgefallener bzw. devastierter Siedlungsflächen, die u. a. auch Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes sind, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln (LEP 2010, Z 34). In diesem Sinne versteht sich auch die vorliegende 2. Änderung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 für die Stadt Bitterfeld-Wolfen als vollständig mit den Zielen der Raumordnung in Einklang stehend.

Der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen stellt für den vorliegenden Plangeltungsbereich überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Die Änderungen im

Rahmen der vorliegenden 2. Änderung entsprechen damit der entwicklungs-politischen Zielstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Hinblick auf die Gewerbeentwicklung im Stadtgebiet. Die Raumbedeutsamkeit der Planung im Sinne von raumbeeinflussend oder raumbeanspruchend ist vorliegend nicht gegeben.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den vorliegenden Bebauungsplan vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" die Festsetzungsgegenstände des Bebauungsplanes in generalisierter Form dar.

Die 2. Änderung der Bebauungsplanung berührt die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich nicht. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf Grund der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung nicht erforderlich, da sie mit ihren Festsetzungen keinen Widerspruch zu den getroffenen Darstellungen hervorruft. Das Änderungsverfahren der 2. Änderung wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen unter grundsätzlicher Wahrung der Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert. Damit wird unter anderem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen und auf einen Umweltbericht verzichtet.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt ca. 12,5 ha.

2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um einem konkreten Ansiedlungsbegehren im Teilgebiet 5 Rechnung tragen zu können. Die hierzu erforderliche Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst aus der Rechtsetzungssystematik des Bebauungsplanes heraus noch weitere Teilgebiete. In der Gesamtheit geht es darum, die Rechtsbezüge der textlichen Festsetzungen eindeutig klarzustellen und die Zulässigkeit baulicher Nutzungen in den einzelnen Baugebieten damit zweifelsfrei erkennbar werden zu lassen.

Konkret handelt es sich um die gewünschte Errichtung einer Paintball-Anlage, welche über die Ergänzung der Begründung zusätzlicher Erläuterungen zur planungsrechtlichen Einordnung bedarf, um im vorhabenkonkreten, bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eindeutig aus den Festsetzungstatbeständen des Bebauungsplanes entwickelt zu sein.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit der 2. Änderung der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich zum einen um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt, zum anderen die klarstellenden Änderungsgegenstände die Grundzüge des Bebauungsplanes an sich nicht berühren. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht hervorgerufen.

2.3 Gebietsabgrenzungen/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Die Gebietsabgrenzung, mit Blick auf die Auswirkungen der geänderten textlichen Festsetzung der 2. Änderung, ist dem auf dem Plankopf des Bebauungsplanes dargestellten Übersichtsplan zu entnehmen und erfasst sämtliche in den in Rede stehenden Festsetzungen erfassten Baugebiete. Darüber hinaus ist die Abgrenzung der von der Planung betroffenen Teilgebiete zweifelsfrei auf der Bebauungsplansatzung in der Fassung 2. Änderung kenntlich gemacht.

Abgesehen davon befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" südlich der Bebauung der Stadt Wolfen und westlich der Ortslage Greppin und grenzt nicht unmittelbar an diese an. Das Gebiet stellt eine Erweiterungsfläche des Chemieparks Bitterfeld-Wolfen, Areal A (ehemals Industriepark Wolfen/Thalheim) dar. Der rechtskräftige Plan wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch die nördliche Straßenbegrenzung der Jahnstraße,
- *im Westen* durch die westliche Straßenbegrenzung der Straße Wolfen – Sandersdorf,
- *im Süden* durch die Grenze zur Gemarkung Sandersdorf und
- *im Osten* durch die westliche Böschung der Steinrinne sowie der südlichen Begrenzung des Flurstücks 5/2 und der östlichen Grenze des Flurstückes 16/18 (alle Flur 1, Gemarkung Greppin).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Fläche von 45,87 ha.

Von der Änderung betroffen sind nach aktuellem Liegenschaftskataster die Flurstücke: 5/3, 16/22, 16/32, 16/34, 16/35, 16/39, 16/42, 16/43, 16/45, 16/47, 16/48, 16/50, 16/51, 153, 154, 167, 169, 176, 178, 200 sowie teilweise 5/5, 5/6, 16/41, 62, 64, 166, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 177, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 201 und 202, alle Flur 1, Gemarkung Greppin. Die Flurstücke befinden sich in Privatbesitz.

Da sich die 2. Änderung in Bezug zur rechtskräftigen Planfassung auf textliche Festsetzungen beschränkt, wurde die Planzeichnung einschließlich Kartengrundlage in der rechtskräftigen Fassung der 1. Änderung beibehalten. In der Begründung zur 2. Änderung werden lediglich Aussagen zu dieser Änderung getroffen. Sie ist daher immer im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie der im Rahmen der 1. Änderung erfolgten Begründung zu sehen.

Hinweis:

Die Kartengrundlage für die Entwurfszeichnung bildet einen Auszug aus der Liegenschaftskarte. Der hier verwendete Kartenauszug hat einen Aktualitätsstand vom Mai 1994. Zwischenzeitlich hat sich der Flurstücksbestand innerhalb des Plangebietes w. v. geändert. Das aktuelle Liegenschaftskataster ist in der Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügbar.

2.4 Inhalte der Planänderung

Die im Bebauungsplan Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" festgesetzten Industriegebiete werden als Teilgebiete 1a, 4, 5 und 6 über die textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geregelt. Die v. g. Teilgebiete der festgesetzten Industriegebiete stellen sich als schalltechnisch eingeschränkte Baugebiete dar, bei denen eine Festsetzung zu den immissionswirksamen Schallleistungspegeln unter der textlichen Festsetzung 2.5 getroffen wurde.

Im Rahmen der zu ändernden textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 werden gegenwärtig die Nutzungskataloge von Gewerbe- und Industriegebieten gemäß §§ 8 und 9 BauNVO in unzulässiger Weise mit einander vermischt. Das bedeutet, dass bislang in den Industrieteilgebieten Ausschlussfestsetzungen, entsprechend der Regelungskataloge von § 8 BauNVO getroffen wurden, die sich so nicht mit den zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 9 BauNVO vereinbaren lassen. Auf Grund des eigenständigen Rechtscharakters der Baugebiete innerhalb der Baunutzungsverordnung ist es nicht möglich, in einem Industriegebiet Zulässigkeitsfestsetzungen unter Bezug auf die Regelungsinhalte der hierfür vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung im Gewerbegebietskontext nach § 8 BauNVO zu treffen. Dies ist aber bislang im Bebauungsplan Gegenstand und erschwert damit über Gebühr eine zweifelsfreie Beurteilung von neu beabsichtigten Bauvorhaben, wie aktuell für das Teilgebiet TG 5 vorgesehen.

Auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass der Geist des Ursprungsbebauungsplanes die gleiche Regelungsintention besaß, bestanden bislang doch, auf Grund der unzulässigen Verknüpfung zweier Baugebietsklassifizierungen im Nutzungskontext uneindeutige Vorgaben für den Vollzug des Bebauungsplanes. Mit der 2. Änderung wird dieses behoben und auch für das konkrete Vorhaben einer Paintball-Anlage im Teilgebiet 5 ein klarer Rechtsrahmen vorgezeichnet. Hierfür wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die das städtebauliche Ziel der Stadt Bitterfeld-Wolfen konkretisiert, ausschließ-

lich im Teilgebiet 5 derartige Anlagen zu sportlichen Zwecken, gewerblich betrieben, zuzulassen.

Es erfolgt im Rahmen der 2. Änderung eine Zusammenlegung der textlichen Festsetzungen 2.3 und 2.4 des Ursprungsbebauungsplanes mit nachfolgendem Wortlaut:

"In den Gle – Teilgebieten (TG 1, 1a, 2, 3, 4, 5 und 6) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Hiervon abweichend sind im Gle – Teilgebiet (TG) 5 Gewerbebetriebe, die sportlichen Zwecken dienen, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig."

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO kann die Gemeinde in einem Baugebiet vorgesehene Ausnahmen als allgemeine Nutzung festsetzen. Zusätzlich wird es im vorliegenden Fall erforderlich, die einzelnen Teilgebiete (TG) im Verhältnis zueinander zu gliedern. Dies erfolgt hinsichtlich der zulässigen bzw. auszuschließenden Nutzungen über § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO im Teilgebiet TG 5 abweichend von den anderen Teilgebieten. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Industriegebietes (vorliegend schalltechnisch gegliedert) bleibt hierdurch gewahrt. Darüber hinaus ist es von der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausschließlich auf dieser randlich gelegenen Fläche beabsichtigt gewerblich betriebene Sportanlagen (sportlichen Zwecken dienende Anlagen) zulassungsfähig werden zu lassen, da hier auf Grund der nordöstlich direkt an den Geltungsbereich ohnehin bereits angrenzenden Sportanlagen nicht von zusätzlichen Einschränkungen für die weiteren, benachbart gelegenen Teilgebiete gewerblich-industrieller Nutzung ausgegangen werden kann.

Die bislang in der textlichen Festsetzung 2.4 erfassten Vergnügungsstätten können entfallen, da diese spätestens seit der Novellierung der BauNVO 1990, bei der die baugebietsbezogene Zuordnung von Vergnügungsstätten abschließend geregelt wurde, für Industriegebiete nicht als zulässig oder ausnahmsweise zulässig erfasst wurde. Somit erfolgt die Korrektur bzw. Zusammenfassung der beiden genannten textlichen Festsetzungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, neu unter Punkt 2.3 der textlichen Festsetzungen und die weiteren, aufrechterhaltenen textlichen Festsetzungen werden in der Nomenklatur entsprechend angepasst. Die entfallene Festsetzung bleibt sichtbar mit Streichung erhalten, um den Gegenstand der 2. Änderung vollständig nachvollziehbar werden zu lassen.

Damit ist der Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung darauf ausgerichtet, alle weiteren im Kontext des Geltungsbereiches der 2. Änderung zulässigen Nutzungen unangetastet verbleiben zu lassen.

Hinweise:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches des Flugplatzes Renneritz. Dieser entspricht der Klasse B gemäß der Anordnung über Baubeschränkungsbereiche (Sicherheitszonen) in der Umgebung von Flugplätzen vom 05.03.1971 und ist für Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die maximale Bauhöhe ohne Zustimmung der Luftfahrtbehörde beträgt somit im Plangebiet 139 m NN. Bei höheren Baumaßnahmen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde und die gutachtliche Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung GmbH (DFS) einzuholen. Die Kosten der gutachtlichen Stellungnahme der DFS hat der Bauherr zu tragen.
- Im Rahmen der Zulassung des gegenwärtig beabsichtigten konkreten Vorhabens einer "Paintball-Anlage" wird aus gefahrenabwehrrechtlicher Sicht im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die Beteiligung des Referates 201 des Landesverwaltungsamtes erforderlich.
- Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahme in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA).
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) sowie ein Lagefestpunkt der Landesvermessung Sachsen-Anhalts, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung 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 Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt, verwiesen.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenz- und Vermessungsmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

- Parallel zu dem als südliche Begrenzung des Plangebietes befindlichen Weg (im Plan auch als Betonstraße bezeichnet) verlaufen zwei Rohrleitungen von der Deponie Grube Hermine zur Deponie Grube Johannes als sogenannte Zwillingsleitung. Sie dienen der Überleitung von Wasser.
- In den Teilgebieten 1a und 3 verläuft derzeit eine "fliegende" Druckleitung von der Grube Hermine. Sie geht östlich am Gebäude Deichmann in nördliche Richtung und wechselt ihre Richtung vor dem eingezäunten Gelände der CPG nach Osten, immer parallel des Zaunes, um dann im Ausgangsschacht des Rechensandfanges im Areal A der CPG einzuleiten. Der Verlauf der Druckleitung wird auf Grund eines temporären Zustandes nicht im Bebauungsplan dargestellt.

2.5 Ver- und Entsorgung

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der Ver- und Entsorgungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Im Bereich der 2. Änderung befinden sich bislang nicht im Bebauungsplan eingetragene Versorgungsleitungen. Der Verlauf wird in die Bebauungsplanung, entsprechend der mitgeteilten Informationen der Versorgungsträger übernommen und mit entsprechenden Leitungsschutzstreifen gesichert. Die Anlagen genießen Bestandsschutz.

Leitungsverläufe als Leitungen und Anlagen dürfen nicht überbaut werden. Absperreinrichtungen, Straßenkappen und sonstige zu den Versorgungsanlagen gehörenden Einrichtungen müssen zugänglich und betriebsbereit gehalten werden. Ablagerung von Material u. ä. im Trassenbereich unterirdischer Anlagen ist nicht zulässig. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Sollten im Näherungsbereich zu diesen Versorgungsanlagen Arbeiten vorgesehen sein, sind diese im Vorfeld mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

2.6 Verkehr

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der Verkehrserschließungssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.7 Brandschutz

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergibt sich keine Änderung der brandschutzbezogenen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2.8 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen von Landschaftspflege und Grünordnung hinsichtlich ihrer Festsetzungsgegenstände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die in der rechtskräftigen Planung festgesetzten Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden für die in Rede stehenden Teilgebiete 1a, 4, 5 und 6 nicht berührt und können vollumfänglich – auch zum Zwecke der Eingriffskompensation – weitergeführt werden.

Hinweis:

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10.05.2007, BGBl. Teil I S. 666, zuletzt geändert durch Ar-

tikel 4 des Gesetzes vom 23.07.2013, BGBl. I S. 2565) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

2.9 Immissionsschutz

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Geräuschkontingentierung des Bebauungsplanes ist auf Gewerbelärm nach der TA Lärm abgestellt. Eine nicht nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige (ngb-)Sportanlage ist nach der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) zu beurteilen. Gewerbe- und Sportanlagenlärm sind getrennt zu betrachten. So bedeutet dies, dass die momentane Lärmkontingentierung nicht auf eine (ngb-)Sportanlage anzuwenden ist. Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich in nördlicher Richtung in ca. 700 m Entfernung (Jahnstr. 39 a-c) und in östlicher Richtung in ca. 800 m Entfernung (Robert-Blum-Str. 1). Unter Berücksichtigung der Entfernung ist von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV auszugehen.

Hinweis:

Grundsätzlich kann die Zulassung von Sportanlagen in Industriegebieten auf Grund des erhöhten Publikumsverkehrs zu Konflikten im Hinblick auf mögliche Störfallrisiken führen und somit potenziell zu Einschränkungen bei der industriellen Nutzbarkeit benachbarter Flächen. Im konkreten Fall wird diese Gefahr auf Grund der Randlage des TG 5 sowie der nordöstlich ohnehin direkt angrenzenden Sportanlagen durch die obere Immissionsschutzbehörde nicht gesehen.

2.10 Altlasten/Ablagerungen

Durch die geänderten textlichen Festsetzungen im Rahmen der 2. Änderung ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich des Umgangs mit Altlasten bzw. Ablagerungen, sofern im Plangebiet des Bebauungsplanes vorhanden.

2.11 Bergbau

Im Planungsbereich wurde teilweise die nachfolgend aufgeführte Bergwerksanlage betrieben:

Name	"Johannes" bei Wolfen
Abbautechnologie	Tagebau
Abbauzeitraum	hier von 1908 bis 1915
Abbauteufe	7 bis 24 m
Bodenschatz	Braunkohle
Rechtsnachfolge	ohne

Die Setzungen der verkippten Massen sind erfahrungsgemäß abgeklungen. Diese Aussage gilt nur für den unbelasteten Zustand. Bei erneuten Belastungen, z. B. durch eine Bebauung, sind weitere geringe Setzungen möglich. Diese Setzungen können auf Grund der meist unterschiedlichen Bodenzusammensetzungen von Tagebaukippen und auch den Randgebieten der Kippen im Übergangsbereich zu den gewachsenen Böden ungleichmäßig ablaufen. Belastungen in diesem Sinne sind auch Wasserspiegelschwankungen in der Kippe (Wasserspiegelanstieg oder -absenkung).

Bei Baumaßnahmen auf bergbaulich beeinflussten Bereichen (verkipptes Gelände) gilt:

Kippenflächen stellen sog. Risikobauland dar, insbesondere weil durch Belastungen des Baugrundes ungleichmäßige Setzungen aktiviert werden können. Deshalb ist für alle Bauvorhaben auf verkippten Flächen eine Untersuchung des Baugrundes und Realisierung sich daraus abzuleitender Maßnahmen zur Verhinderung von Setzungsschäden dringend anzuraten. Den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen ist durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu begegnen.

Auf Grund der lockeren bis mitteldichten Lagerung der verkippten Massen kann es bei Wassereintrag zu zusätzlichen Setzungen kommen. Deshalb ist es bei Bebauungen der Kippenflächen erforderlich, dass zuverlässige (kontrollfähige) Systeme der Fassung und Ableitung der Oberflächenwässer angelegt werden.

Eine Kartendarstellung zur Altbergbaufläche findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Hinweise:

Die LMBV mbH teilt zur vorgelegten Planung Folgendes mit:

- Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Grundwassermessstelle KOE 1 (RW: 4517860,4; HW: 5723957,60). Durch die LMBV wird derzeit der Rückbau dieser Grundwassermessstelle geprüft.
- Zudem befindet sich im Plangebiet der ehemalige Tagebau Johannes (siehe Anlage). Hierbei handelt es sich um Altbergbau ohne Rechtsnachfolge. Das Vorkommen untertägiger bergmännischer Auffahrungen ist der LMBV nicht bekannt. Weitere Auskünfte diesbezüglich sind beim Landesamt für Geologie und Bergwesen einzuholen.
- Innerhalb des Bebauungsplanbereiches befindet sich kein weiterer Anlagen- und Leitungsbestand der LMBV.

In der im Anhang befindlichen thematischen Karte sind die bekannten bergbaulichen Belange dargestellt. Die Vollständigkeit dieser Angaben kann durch die LMBV mbH nicht garantiert werden.

2.12 Kampfmittel

Das Teilgebiet 5 wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse durch den Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld überprüft. Im Ergebnis stellen sich Teilbereiche als Kampfmittelverdachtsfläche dar. Somit ist der zuständigen Bauordnungsbehörde vor Beginn von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Nachweis über die Kampfmittelfreiheit des betreffenden Baugrundstückes nach § 13 BauO LSA vorzulegen. Die Kampfmittelfreiheit wird durch das Technische Polizeiamt des Landes Sachsen-Anhalt oder eine dafür geeignete Kampfmittelräumfirma bescheinigt.

Um das Kampfmittelprüfungsverfahren durchzuführen sind folgend aufgeführte Unterlagen beim Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, Richard-Schütze-Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen einzureichen:

- kurze Maßnahmenbeschreibung,
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke,
- Auflistung der Grundstückseigentümer der betroffenen Flurstücke,
- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zu Gemarkung, Flur und Katasternummern sowie die Grenzen des Flurstücks ersichtlich sind.

2.13 Flächenübersicht

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd", i. d. F. d. 2. Änderung	12,50 ha	100 %
<u>- Industriegebiete (Gle)</u>		
TG 1a	5,84 ha	46,72 %
TG 4	1,65 ha	13,20 %
TG 5	3,90 ha	31,20 %
TG 6	1,11 ha	8,88 %

3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1 Allgemeines und besonderes Vorkaufsrecht

Das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, wie auch das besondere Vorkaufsrecht durch Satzung gemäß § 25 BauGB werden durch die vorliegende 2. Änderung nicht berührt.

3.2 Kostenschätzung

Zusätzliche Aufwendungen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen sind gegenwärtig nicht zu erkennen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

4. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan hat mit dem Gegenstand der 2. Änderung insgesamt keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Zusätzliche/neue Umweltauswirkungen oder Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden nicht hervorgerufen.

5.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Mit vorliegender 2. Änderung erfolgt die Klarstellung von zulässigen bzw. nicht zulässigen Arten baulicher Nutzungen. Hierdurch wird ein Beitrag geleistet für zukünftige Ansiedlungen Rechtsklarheit und Verlässlichkeit entstehen zu lassen und damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zukunfts-fähige Rahmenbedingungen zur gewerblich-industriellen Entwicklung im Bebauungsplan verlässlich vorzugeben.

5.3 Ortsbild

Veränderungen im Ortsbild sind durch die betroffenen Festsetzungen nicht im wahrnehmbaren Umfeld zu erwarten.

5.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Klarstellung im Zusammenhang mit den geänderten textlichen Festsetzungen kann im Sinne der Rechtsklarheit für die Ansiedlung zukünftiger Vorhaben ein Beitrag für die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen entstehen. Darüber hinaus ist mit dem konkret anstehenden Vorhaben einer Paintball-Halle eine gewerbliche Nutzung avisiert, die eine bislang nicht vorhandene, freizeitbezogene Unterhaltungsnutzung im gewerblichen Rahmen bedeutet, die bei entsprechender Nachfrage auch zusätzliche Einnahmen für den städtischen Haushalt bedeuten kann.

Bestehende oder zukünftige Nachbarschaften werden nicht beeinträchtigt.

6. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Industriepark Wolfen/Thalheim - Erweiterungsgelände Süd" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am2016 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den 29.02.2016

.....
Oberbürgermeisterin

Anhang:

- Altbergbau - Karte des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt vom 20.01.2016
- Karte der LMBV mbH zu bergbaulichen Belangen vom 11.01.2016