Stadt Bitterfeld-Wolfen

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße

- im Ortsteil Stadt Wolfen -

Begründung

Planungshoheit	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Entwurf und Verfahrensbetreuung	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Stand	März 2016

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 ERFORDERLICHKEIT DER 4. ÄNDERUNG 1

2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 1

3 ZIELE DER RAUMORDNUNG.....3

4 GEPLANTE FLÄCHENÄNDERUNG 6

5 BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSGEBIETE 6

6 ÜBERSICHT FLÄCHENGRÖßE 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.....15

12 ÄUßERUNGEN UND ANGABEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG 16

NACH § 4 BAUGB

13 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN.....18

14 QUELLEN UND RECHTSGRUNDLAGEN 24

ANLAGE 1: UMWELTBERICHT

ANLAGE 2:. AUSWIRKUNGSANALYSE ZUR PRÜFUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN DER STANDORTVERLAGERUNG DES KAUFLAND-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 zwischenzeitlich einige Berichtigungen und Änderungsverfahren durchgeführt wurden. Vorliegend ist nunmehr im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße im Ortsteil Stadt 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 "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Wind II, 2. Entwurf)
- Sachlicher Teilplan ĂDaseinsvorsorge ï 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 Raum-ordnung 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.

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung steht.

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 Beeinträchtigungsverbot 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 ĂDaseinñ 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 ĂDaseinñ 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 Stadt Wolfen. Der Standort Wittener Straße liegt außerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Wolfen, hingegen der geplante neue Standort für großflächigen Einzelhandel am Krondorfer 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 ĂSondergebiet großflächiger Einzelhandelñ in ĂGrünflächeñ geplant. Mit der Aufgabe des Verbrauchermarktes besteht auch für den zugehörigen Parkplatz keine Notwendigkeit mehr. Die Änderung der Ausweisung erfolgt hier von ĂParkflächeñ in ĂGrünflächeñ (siehe Vorentwurf Blatt Nr. 1).

Geplanter Standort
Für den neuen Standort des Verbrauchermarktes im Bereich Krondorfer Kreisel soll die ausgewiesene ĂGrünfläche und gemischte Bauflächeñ adäquat in ĂSondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandelñ umgewandelt werden. (siehe Vorentwurf Blatt Nr. 2).

5 Beschreibung der Änderungsgebiete

Standort Wittener Straße
Der aktuelle Standort des Verbrauchermarktes liegt im Ortsteil Stadt 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 unbebauten 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.

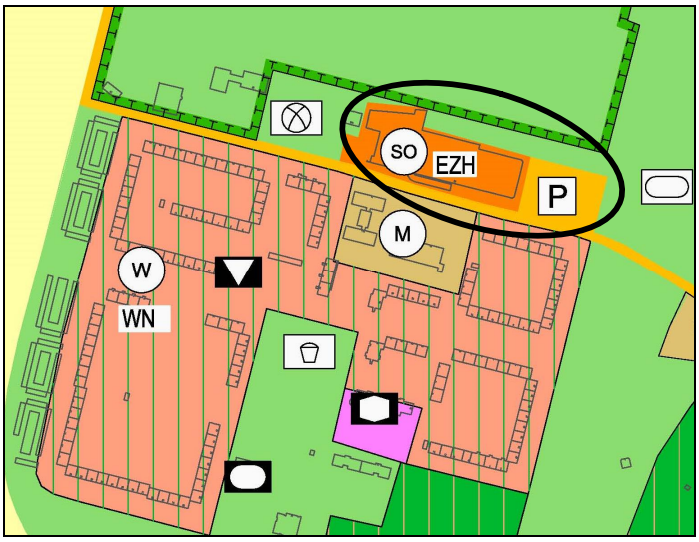
Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt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

6 Übersicht Flächengröße

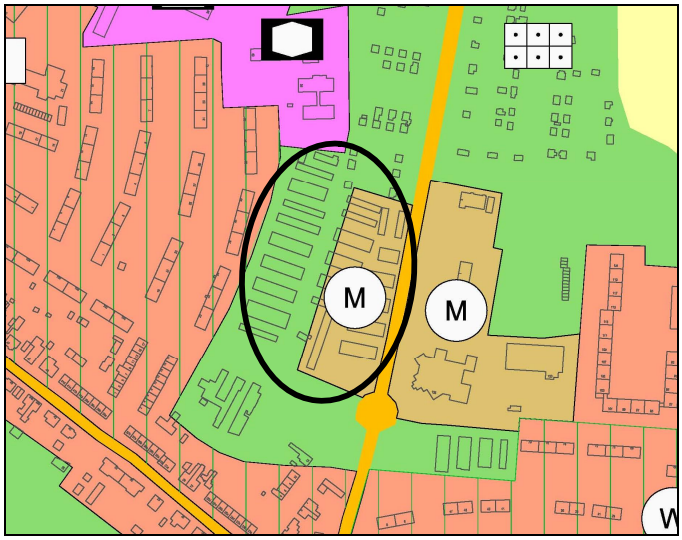
Die Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgen nicht flurstücksbezogen bzw. grundstücksgenau oder parzellenscharf auf Grundlage der Liegenschaftskarte, sondern auf Grundlage der Topographischen Karten im Maßstab 1:10.000.

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 m² Sondergebietsfläche und ca. 5.800 m² Parkfläche aus.



- Demgegenüber weist der Plan im Ortsteil Wolfen am Standort Krondorfer Straße ca. 10.365 m² gemischte Baufläche und ca. 12.350 m² Grünfläche aus.



Mit der Standortverlagerung plant das Unternehmen Kaufland des Weiteren eine Reduzierung der Verkaufsfläche.

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 ĂEinzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (EHZK) für die Stadt Bitterfeld-Wolfenñ durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

<u>Zentrale Versorgungsbereiche</u>

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 Krondorfer 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 Krondorfer 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 Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße Richtung Wolfen-Nord die ĂNahversorgungslage Wolfen ï Krondorfer Straßeñ 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 Einzelhandles 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 Versorgungbereiches 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 ĂErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñ 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 ĂErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñ 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 Einzelhandles ist auch der Schutz des kleinteiligen Einzelhandels bis 200 m² 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 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs ï mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche ï eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.

Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der ĂBitterfeld-Wolfener-Listeñ 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.

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 Versorgungbereiches 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 ĂSondergebiet großflächiger Einzelhandelñ in ĂGrünflächeñ 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 ĂErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñ 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 ĂVE-Plan Wittener Straßeñ 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 ĂAuswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfenñ vom 05.11.2014, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH, ist der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde unter Punkt 3.3. ĂNahversorgungszentrenñ 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 Wolfenï 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 *ĂGutachterlichen Stellungnahme ï Einbindung des Kaufland-Planvorhabens in die zukünftige Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen*ñ 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 ĂEinzelhandelñ in ĂGrünflächeñ 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 ĂSondergebiet großflächiger Einzelhandelñ 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 Objektplanungen 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 wurde durch das Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer eine Schallimmissionsprognose (Stand 09.02.2016) erstellt. Die nächstliegende schutzbedürftige Wohnbebauung wurde dabei entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit und unter Berücksichtigung der tatsächlichen baulichen Nutzung des Gebietes einem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die Kleingartenanlage nördlich angrenzend wurde tagsüber unter Berücksichtigung der Nutzung im Tageszeitraum der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes gleichzusetzen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden die von dem geplanten Einkaufszentrum mit den immissionswirksamen raum-, kälte- und lüftungstechnischen Anlagen sowie den Pkw-Stellflächen zu erwartenden Geräuschimmissionen bei Betrieb aller immissionsrelevanten Schallquellen vor den maßgeblichen und nächstgelegenen Wohnbebauungen rechnerisch ermittelt und entsprechend den geltenden Normen und Richtlinien bewertet.

Der Vergleich der Beurteilungspegel mit den anteiligen Immissionsrichtwerten für den Tageszeitraum zeigt im Ergebnis, dass im Bereich der Kleingartenanlage der anteilige Richtwert überschritten wird. An allen anderen Immissionsorten kann der anteilige Immissionsrichtwert eingehalten werden.

In der lärmintensivsten Nachtstunde wird der anteiligen Richtwerte an den Immissionsorten Goethestraße 26 bis 30 deutlich überschritten. An allen anderen Immissionsorten kann der anteilige Immissionsrichtwert eingehalten werden.

Hauptursache der Überschreitung ist am Tage die Lkw-Zufahrt unmittelbar vor den Kleingartenparzellen und in der lärmintensivsten Nachtstunde, die zu erwartenden Immissionen ausgehend von den Stellplätzen, die für die Mitarbeiter des Nahversorgers vorgesehen sind.

Um die anteiligen Immissionsrichtwerte einhalten zu können, sind Lärmminderungsmaßnahmen (Schallschutzwand, Einschränkung Nutzungszeitraum für Mitarbeiterstellplätze oder Errichtung von Carports) festgelegt wurden, die in den textlichen Festsetzungen entsprechen verankert wurden.

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 wuren 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 lagen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich aus. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt wird, gem. § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt. Dies entspricht dem formalen Ablauf innerhalb des Verfahrens zur Planaufstellung.

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 Änderung des Flächennutzungsplans, wenn folgendes beachtet wird:

- Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen zu den beiden Flächen liegen 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 ï BodSchAG LSA) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Kampfmittel

Erkenntnisse über eine Belastung der Änderungsflächen mit Kampfmitteln konnten anhand derzeit vorliegender Unterlagen nicht gewonnen werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Abfallrecht

Seitens der unteren Abfallbehörde bestehen keine Einwände im Zusammenhang mit diesbezüglich geplanten Bauvorhaben, wenn folgende Hinweise berücksichtigt werden:

- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz- KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBI. I S. 2071))

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemein-schaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.

  In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom. 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil 11 (Verwertung von Bodenmaterial), Teil 111 (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.2003 zu vollziehen.

  Die Bewertung von bei der Baufeldfreimachung anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

- Aufgrund der Kenntnisse zur aktuellen Nutzung (Garagenkomplex) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

  Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubs zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushubrichtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

  Sollte der Abriss des Garagenkomplexes vorgesehen sein, ist ebenfalls auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Bauschutts zu achten. Organoleptisch auffälliger Bauschutt ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Bauschutt richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt bei unspezifischem Verdacht).

Die in Pkt. 2 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Des Weiteren sind nach § 8 der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbN) vom 19. Juni 2002 (GVBI. LSA S. 1938), geändert durch Art. 5 Abs. 23 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBI. I S. 212), die beim Abbruch anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

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

- Zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ist vorrangig standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt. Wenn ortsfremder Boden-aushub eingesetzt werden soll, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten.

  Sollten im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt werden, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfallen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 der Verordnung über das Anzeige- und Erlaubnisverfahren für Sammler, Beförderer, Handler und Makler von Abfallen (Anzeige- und Erlaubnisverordnung AbfAEV) vom 05. Dezember 2013 (BGBI. I S. 4043) geregelt.

- Weiterhin wird, im Hinblick auf die in einer sich anschließenden Betriebsphase anfallenden Abfälle, auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Absatz 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt(AbfG LSA) vom 01. Februar 2010 (GVBI. LSA S. 44), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Dezember 2015 (GVBI. LSA S. 610), der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

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 Übersichtpläne 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:

<u>Trinkwasser</u>

- 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.

<u>Gas</u>

- 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.

<u>Elektro</u>

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

<u>Fernwärme</u>

- 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 Fernwärmeversorgungsystem mit Primärenergiefaktor nach EnEV 2014 PFE = *0/8* der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen zur Verfügung. Eine Versorgung ist möglich. Ganzjährlich 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 Verkehrsflachen 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.

Die **MITNETZ Strom** teilt mit, dass bei Berücksichtigung nachfolgender Forderungen und Hinweise zum Vorhaben keine Einwände bestehen.

- Im Bereich des Vorhabens Krondorfer Kreisel befinden sich Energieversorgungsanlagen. Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

- Hinweise zu Mittel- und Niederspannungsanlagen (MS und NS):
  Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d. h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/ Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

  Die Zwischenlagerung von Bodenaushub bzw. Baumaterialien sowie das Abstellen von Baumaschinen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.

Bei Anpflanzung hochstämmiger Gehölze ist ein Mindestabstand zu Kabelanlagen von 2,5 m einzuhalten, wenn keine weiteren Maßnahmen zum Schutz der Kabel (z. B. Sperrbahnen, Schutzrohre) vorgenommen werden.

Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an unseren Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Die Kosten dafür sind vom Veranlasser zu übernehmen, soweit keine anderen Regelungen Anwendung finden.

Die Vorhaben befinden sich jedoch nicht im Netzgebiet der EVIP GmbH, so dass keine Betroffenheit der EVIP GmbH vorliegt.

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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:

- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 02. Mai 2013 (BGB!. I S. 973), geändert durch Art. 3 der VO vom 28. 04. 2015 (BGBl. I S. 670)

- 16. BImSchV ï Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 2 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269)

- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04. 2002 (GVBl. LSA S. 214), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2009 (GVBl. LSA S. 708)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 der VO vom 31.August 2015 (BGBl. I S.1474)

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz-BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBL I S.1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31. August 2015 (BGBLI S. 1474)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBL I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der VO vom 31. August 2015 (BGBL I S.14) .

- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBL LSA . S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBL LSA S. 659)

- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr. 9 S. 170)

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBL I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 124 der VO vom 31. August 2015 (BGBLI S. 1474)

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, gültig ab 12.03.2011 (GVBl. LSA S. 160)

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006).

- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBL LSA S. 492), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBL S. 659)

- 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

- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr.33/1991), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005

<u>Sonstige Fachplanungen</u>

- Bebauungsplanes Nr. 2/2009 ĂErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñder Stadt Bitterfeld-Wolfen und Entwurf zur 1. Änderung

- Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfenñvom 05.11.2014, erstellt durch die BBE Handelsberatung GmbH

- Gutachterliche Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH vom 09.10.2015

Stadt Bitterfeld-Wolfen

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich Krondorfer Kreisel
und Wittener Straße
im Ortsteil Stadt Wolfen

Umweltbericht

Planungshoheit	Stadt Bitterfeld-Wolfen Rathausplatz 1 06766 Bitterfeld-Wolfen
Entwurf und Verfahrensbetreuung	Gloria Sparfeld Architekten und Ingenieure Halberstädter Straße 12 06112 Halle/Saale
Stand	März 2016

1 Einleitung 2

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Flächennutzungsplanänderung und Umweltbericht 2
1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan 3
1.3 Angaben zum Plangebiet 4

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter 6

2.1 Schutzgut Mensch 7
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 8
2.3 Schutzgut Boden 9
2.4 Schutzgut Wasser 11
2.5 Schutzgut Klima und Luft 12
2.6 Schutzgut Landschaftsbild 13
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 13
2.8 Wechselwirkungen 14

3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes 16

3.1 Prognose bei Durchführung der Planung 16
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 18

4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 18

4.1 Schutzgut Mensch 18
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19
4.3 Schutzgut Boden 20
4.4 Schutzgut Wasser 21
4.5 Schutzgut Luft und Klima 21
4.6 Schutzgut Landschaft 22

5 Alternative Planungsmöglickeiten 22

6 Zusätzliche Angaben 22

6.1 Haftungsausschluss-Mitteilung 22
6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung 23
6.3 Standortzusammenfassung 23
6.4 Zusammenfassung 23

1 EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele von Flächennutzungsplanänderung und Umweltbericht

Aufgabe des Umweltberichtes zum Flächennutzungsplan

Mit der Umsetzung der ĂRichtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programmeñin deutsches Recht (Europarechtsanpassungsgesetz ï EAG Bau zum 20.07.2004) haben die Gemeinden grundsätzlich bei jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Die Umweltprüfung ist damit integraler Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen.

Die durchzuführende Umweltprüfung ermittelt und analysiert die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die mit der Planung verbunden sind, und bewertet diese. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in einem parallel zum Bauleitplan zu erarbeitenden Umweltbericht darzustellen.

Dabei werden Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes mit Voranschreiten der Verfahrensstufen der Planung fortgeschrieben, entsprechend den im Rahmen des Planverfahrens eingehenden Hinweisen und Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Der Umweltbericht ist entsprechend der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB aufzubereiten.

Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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.

Da seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Nachnutzung am Standort Wittener Straße erfolgen soll, ist hier die Änderung der Ausweisung von ĂSondergebiet großflächiger Einzelhandelñ und ĂParkflächeñ in ĂGrünflächeñ geplant. Für den neuen Standort des Verbrauchermarktes im Bereich Krondorfer Kreisel soll die ausgewiesene ĂGrünfläche und gemischte Bauflächeñ adäquat in ĂSondergebietsfläche für großflächigen Einzelhandelñumgewandelt werden.

1.2 Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Schutzgüter	Planungsrelevante Vorgaben
Mensch	Im Vordergrund steht hier der Schutz des Menschen vor Immissionen wie z.B. Lärm. Zu berücksichtigen sind Vorgaben aus • dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) • und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
Tier und Pflanzen	Zu berücksichtigen sind Regelungen aus • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • dem Naturschutzgesetz (NatSchG LSA) • dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Bitterfeld • und dem Landschaftsprogramm LSA sowie den entsprechenden Paragraphen des BauGB.
Boden	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist vorgegeben • im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) • dem Bodenschutz-Ausführungsgesetz (BodSchAG) • und dem Landschaftsprogramm LSA • dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Bitterfeld und in den entsprechenden Paragraphen des BauGB.
Wasser	Hier sind zu berücksichtigen die Vorgaben aus • dem Wassergesetz LSA (WG LSA) • dem Landschaftsprogramm LSA und dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Bitterfeld.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer guten Luftqualität sind zu berücksichtigen die Vorgaben • des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) • der TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der TA-Luft) und dem Landschaftsprogramm LSA.
Landschaft	Vorgegeben sind Regelungen aus • dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) • dem Landschaftsrahmenplan des Landkreis Bitterfeld • und dem Landschaftsprogramm LSA.
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmale sind unter Schutz gestellt durch ▪ das Denkmalschutzgesetz LSA.

Können auf der Planebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine abschließenden Aussagen erfolgen, sind diese in der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Vorgaben übergeordneter Planungsbehörden (Raumordnung, Landesplanung) liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt vor und sind entsprechend zu berücksichtigen:

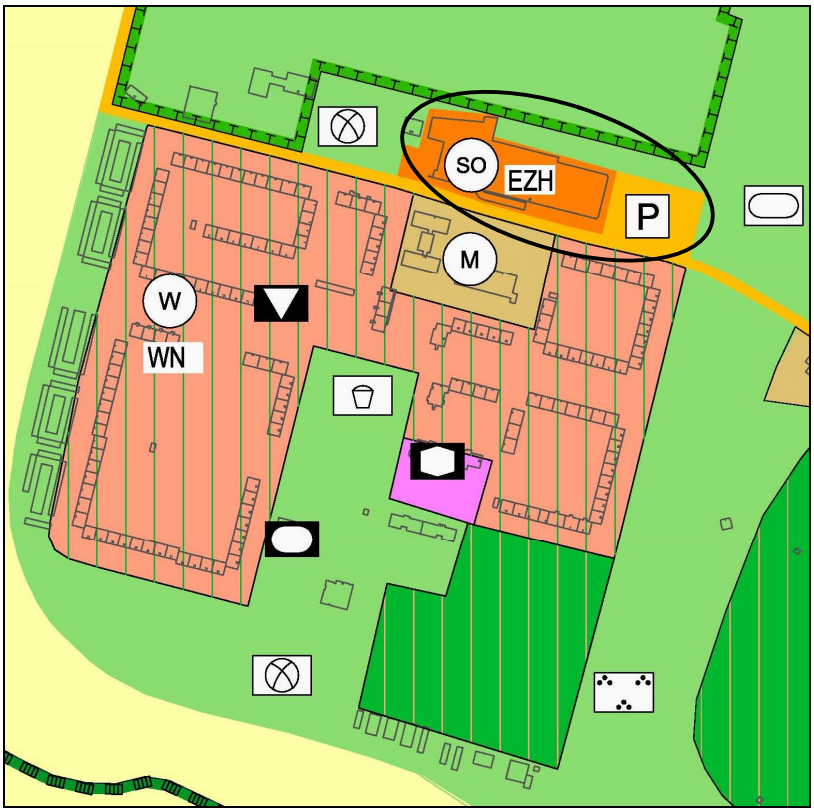
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg" (STP Wind II, 2. Entwurf)
- Sachlicher Teilplan ĂDaseinsvorsorge ï Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)

1.3 Angaben zum Plangebiet

derzeitiger 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 Trabentenstadt und Plattenbausiedlung.

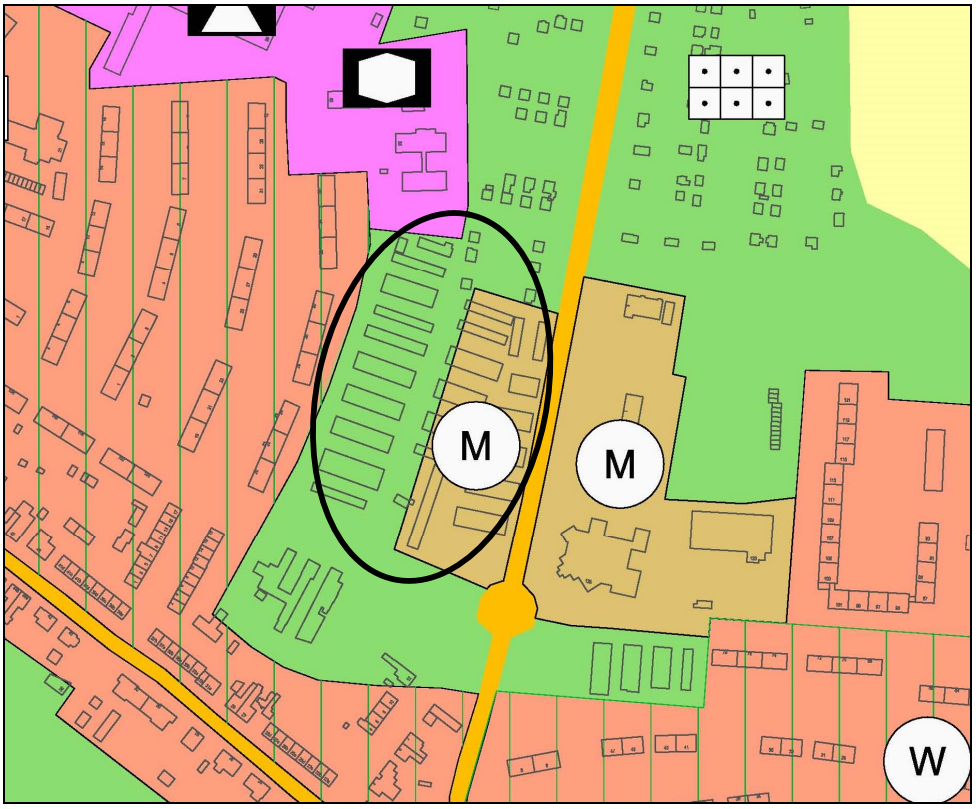
Sowohl nördlich als auch östlich wurden die ehemaligen Plattenbauten bereits abgerissen, der Standort wird nunmehr größtenteils von Grünflächen umgeben. Vorhandene Bebauung befindet sich nur noch südlich der Wittener Straße.



<u>geplanter Standort (Bereich Krondorfer Kreisel)</u>

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.

Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen-Krondorfer Straße) anschließt. Nördlich befinden sich Kleingärten.



2 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

In der vorliegenden Planunterlage werden nachfolgend die Auswirkungen ausschließlich hinsichtlich des Änderungsinhaltes betrachtet.

Angaben und Hinweise aus der Beteiligung nach § 4 BauGB

Im formalen Aufstellungsverfahren sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Weiterhin ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bestandteil der Unterlagen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) zu äußern.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße wurden zum Umweltbericht Angaben, Hinweise oder Anregungen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht.

Es liegen folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen vor:

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Altlasten und Bodenschutz	Ÿ Hinweis auf mögliche Bodenveränderung durch Mineralölkohlenwasserstoffe Ÿ Maßnahmen zum Bodenschutz
Immissionsschutz	Ÿ Hinweis auf mögliche Überschreitung der Orientierungswerte im Bereich Krondorfer Kreisel
Gesundheitswesen	Ÿ Hinweis auf mögliche Lärmbelastung durch Kfz-Verkehr und Warenanlieferung

2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch stehen vor allem gesundheitliche (Lärm und sonstige Emissionen) und regenerative Aspekte (Erholungsfunktion, Wohnqualität) im Vordergrund.

Derzeitiger Standort (Wittener Straße)

- Beschreibung

Wesentliche Konfliktpotentiale sind durch die Umwidmung der Gebietsausweisung nicht zu erwarten. Mit der derzeitigen Nutzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel sind im Bestand Lärmimmissionen durch Verkehr und Anlieferung gegeben, die mit der Umnutzung in Grünfläche entfallen werden.

- Bewertung

Für die Bevölkerung sind im Zusammenhang mit der angestrebten Änderung keine Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf die Umwelt in ihrer Funktion als Wohnumfeld (z.B. durch Lärmemissionen, Luftschadstoffe) sowie auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirken.

Lärm wird während der geplanten Rückbaumaßnahmen nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausüben.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

- Beschreibung

Das Plangebiet selbst ist durch die teilweise vorhandene Nutzung als Garagenkomplex vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Die überbaute Fläche weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Der vorhandene Grünstreifen zur westlich angrenzenden Wohnbebauung stellt sich als natürliche Abgrenzung zum Garagenkomplex dar.

- Bewertung

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Änderung der Ausweisung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Von den durch die geplante Änderung der Gebietsausweisung ausgehenden Wirkungen wäre die angrenzende Bebauung (Wohnen, Kleingärten) betroffen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit zentrenrelevantem Sortiment vorbereitet. Es ist zu erwarten, dass es durch den Kunden- und Lieferverkehr zu Lärm- und Abgasemissionen kommt. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes kann die Errichtung von Lüftern oder Kühlaggregaten verbunden sein, welche sich ggf. auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung auswirken können.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch das geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte für die angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) überschritten werden.

Lärm wird während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen. Auch wenn eine gewisse Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung als Garagenkomplex gegeben ist, ist mit Auswirkungen zu rechnen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausüben wird.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

<u>Derzeitiger Standort (Wittener Straße)</u>

- Beschreibung

Die Fläche ist durch das bestehende Gebäude des Verbrauchermarktes und durch den angrenzenden Parkplatz größtenteils versiegelt. Lediglich am östlichen Randbereich ist eine Grünfläche mit Baum- und Strauchbestand.

Die Änderungsfläche selbst liegt weder in noch in der Nähe eines hochrangigen Schutzgebietes nach EU-Recht (FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie) oder nationalem Recht wie z.B. einem Naturschutzgebiet, Nationalpark oder gesetzlich geschütztem Biotop.

- Bewertung

Das Gelände ist fast vollständig überbaut. Mit der geplanten Umwidmung der Gebietsänderung werden keine Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen vorbereitet. Im Gegenteil, mit der geplanten Ausweisung als ĂGrünflächeñ kann sich die Fläche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entwickeln. Denkbar wäre auch die Erfassung in einem Ausgleichskataster für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass durch die Änderung der Gebietsausweisung keine Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen an diesem Standort vorbereitet werden. Faunistisch wertvolle Flächen bleiben von der Planung unberührt.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

- Beschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um bereits versiegelte Flächen (Reihengaragen), Grünbestand ist hier lediglich an den Randbereich der Gebäude vorhanden. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung verläuft ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchbestand.

Die Änderungsfläche selbst liegt weder in noch in der Nähe eines hochrangigen Schutzgebietes nach EU-Recht (FFH- oder Vogelschutz-Richtlinie) oder nationalem Recht wie z.B. einem Naturschutzgebiet, Nationalpark oder gesetzlich geschütztem Biotop.

- Bewertung

Das Gelände ist größtenteils überbaut und stark urban geprägt, mit der geplanten Umwidmung der Gebietsänderung sind keine erheblichen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren zu erwarten.

Ein vorübergehender Aufenthalt von Kriechtieren (z.B. Zauneidechse) auf den Betonflächen kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Jedoch ist davon auszugehen, dass mit Beginn der Beräumungsarbeiten die Tiere flüchten.

Auch kann im vorliegenden Planungsstadium nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet als Jagdrevier für Fledermäuse und Lebensraum für Bodenbrüter geeignet ist. Das Vorkommen von Feldhamstern auf versiegelten Flächen kann ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tier und Pflanzen ausüben kann.

2.3 Schutzgut Boden

- Beschreibung

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Weitergehende Vorgaben sind im Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) formuliert. Zentrales Anliegen des Bodenschutzes ist die Sicherung der natürlichen und unterschiedlichen Bodenfunktionen.

Gemäß § 2 Art. 2 BBodSchG erfüllt der Boden:

"1. natürliche Funktionen als
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
b) Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie

3. Nutzungsfunktionen als

a) Rohstofflagerstätte,
b) Fläche für Siedlung und Erholung,
c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung."

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden. Das heißt, dass Flächenversiegelungen bei Realisierung von Baumaßnahmen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden müssen und die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend erhalten bleiben sollen.

<u>Derzeitiger Standort (Wittener Straße)</u>

- Bewertung

Da seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Nachnutzung am Standort Wittener Straße erfolgen soll, ist für diese Fläche die Änderung der Ausweisung von ĂSondergebiet großflächiger Einzelhandelñ in ĂGrünflächeñ geplant. Damit ist ein vollständiger Rückbau der vorhandenen Versiegelung an diesem Standort beabsichtigt.

Mit der geplanten Gebietsänderung werden keine Eingriffe in den Bodenhaushalt vorbereitet, die das Erfordernis der Kompensierung von negativen Veränderungen nach sich ziehen. Die Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion kann somit als minimal eingestuft werden.

<u>Neuer Standort (Krondorfer Straße)</u>

- Bewertung

Die schon vorhandene Überbauung (Garagenkomplex) stellt eine Vorbelastung des Bodens dar. Schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe können nicht ausgeschlossen werden.

Der Flächenanteil, der für bauliche Anlagen in Anspruch genommen wird, wird sich jedoch erhöhen. Mit der Realisierung der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels wird ein weiterer Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, es wird ein weiterer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen werden und damit das Schutzgut Boden beeinträchtigt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die geplante Änderung der Gebietsausweisung negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausübt, die jedoch auf Grund der Vorbelastung durch die schon vorhandene bauliche Nutzung als nicht erheblich eingestuft werden.

2.4 Schutzgut Wasser

- Beschreibung

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Zu Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate liegen für die Änderungsgebiete derzeit keine Angaben vor. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

In den Änderungsbereichen sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht gegeben.

<u>Derzeitiger Standort (Wittener Straße)</u>

- Bewertung

Die Verteilung des Niederschlagwassers auf der Fläche verändert sich durch den geplanten Rückbau der vorhandenen Versiegelung. Das anfallende Niederschlagswasser kann wieder an Ort und Stelle versickern, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirkt. Die Durchlässigkeit des Bodens wird positiv beeinflusst.

Mit der Änderung der Gebietsausweisung sind keine negativen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

- Bewertung

Aufgrund der mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist im Bestand schon eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als Umweltauswirkung zu beurteilen. Durch die Änderung der Gebietsausweisung wird es jedoch zu einem Mehrumfang der Überbebauung kommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass die planerischen Absichten negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausüben wird, die jedoch auf Grund der Vorbelastung durch die schon vorhandene bauliche Nutzung als nicht erheblich eingestuft werden.

2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Derzeit sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation bekannt.

Derzeitiger Standort (Wittener Straße)

- Bewertung

Die offenen Landschaftsflächen des Umlandes sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und damit für die Frischluftzirkulation der Region wichtig. Die klimatische Funktion des Plangebietes für das Mikroklima ergibt sich aus seiner Lage am Ortsrand.

Negative Auswirkungen auf Luft und Klima sind durch die Umwidmung der Gebietsausweisung nicht zu erwarten.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

- Bewertung

Mit der Änderung der Gebietsausweisung wird die Standortverlagerung eines Verbrauchermarktes an eine ebenfalls schon überbaute Fläche vorbereitet. Es erfolgt zusätzliche Überbauung freier Landschaftsflächen.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung und Überbauung sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr können jedoch zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Bewertung

Mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung im schon bebauten Gebiet erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteil, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Die planerischen Absichten üben keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft aus.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Bewertung

Von der Umwidmung der Gebietsausweisung ist keine Beeinträchtigung des Kulturgutes zu erwarten, da hier mit der Änderung kein direkter Eingriff erfolgt. Im Rahmen des Folgeverfahrens nach BauGB (verbindliche Bauleitplanung) sind die Maßgaben, Auflagen oder auch Anforderungen gemäß Denkmalschutzgesetz zu berücksichtigen.

Nach gegenwärtigem Wissensstand ist hier kein archäologisches Kuturdenkmal bekannt. Mit der topographischen Lage und der hohen Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche am Krondorfer Kreisel sind hier jedoch sichere Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden.

2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße.

Tabelle 1 : Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nach der Gebietsänderung
am Standort Wittener Straße:

Wirkung durch / auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land-schaft	Kultur-/Sach-güter
Mensch		+	+	0	0	+	+	+	0
Pflanzen	0		+	+	+	+	+	0	0
Tiere	0	+		+	+	+	+	0	0
Boden	0	+	+		+	+	0	0	0
Wasser	0	+	0	+		0	0	0	0
Klima	0	+	0	+	+		+	0	0
Luft	0	+	0	0	+	+		0	0
Land-schaft	0	0	0	0	0	0	0		0
Kultur-/ Sach-güter	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung/
- negative Wirkung/
0 neutrale Wirkung/
+ positive Wirkung/
++ stark positive Wirkung

Tabelle 2 : Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern nach der Gebietsänderung
am Standort Krondorfer Straße:

Wirkung durch / auf	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Land-schaft	Kultur-/Sach-güter
Mensch		+	0	0	0	0	0	0	0
Pflanzen	-		+	0	+	0	0	0	0
Tiere	-	+		0	+	0	0	0	0
Boden	-	0	0		+	0	0	0	0
Wasser	-	0	0	0		0	0	0	0
Klima	0	0	0	0	+		+	0	0
Luft	-	0	0	0	+	+		0	0
Land-schaft	0	0	0	0	0	+	0		0
Kultur-/ Sach-güter	0	0	0	0	0	0	0	0	

-- stark negative Wirkung/
- negative Wirkung/
0 neutrale Wirkung/
+ positive Wirkung/
++ stark positive Wirkung

3 PROGNOSE ZUR ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES

3.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der vorliegend geplanten Änderung der Gebietsausweisung wird keine Planung vorbereitet, die erheblich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich zieht.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Nach der Gebietsänderung
am Standort Wittener Straße

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm während der Abbruchphase ▪ Immissionsbelastung durch Verkehrsaufkommen ▪ Immissionsbelastung durch Lieferverkehr	-- 0 0
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen in Böden ▪ Schaffung neuen Lebensraumes durch Anpflanzungen	0 **
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten ▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	0 0
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung	0
Luft und Klima	▪ Emissionen während der Abbruchphase durch Baustellenverkehr ▪ Regionalklima ▪ Globales Klima	-- * --
Landschaft	▪ Beeinflussung des Landschaftsbildes ▪ Sensibilität der Landschaft	* -
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt	0

*** sehr erheblich,
** erheblich,
* weniger erheblich,
-- nicht erheblich,
0 nicht vorhanden

Tabelle 2: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach der Gebietsänderung
am Standort Krondorfer Straße

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung der Haushalte durch Baulärm ▪ Immissionsbelastung durch Verkehrsaufkommen ▪ Immissionsbelastung durch Lieferverkehr	-- ** **
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen in Böden ▪ Schaffung neuen Lebensraumes durch Anpflanzungen	- *
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch verändertes Versickerungsverhalten ▪ Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	* *
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch Überbauung	*
Luft und Klima	▪ Emissionen während der Abbruchphase durch Baustellenverkehr ▪ Regionalklima ▪ Globales Klima	-- * --
Landschaft	▪ Beeinflussung des Landschaftsbildes ▪ Sensibilität der Landschaft	* -
Kultur- und Sachgüter	▪ keine Bau- und Kunstdenkmale bekannt	0

*** sehr erheblich,
** erheblich,
* weniger erheblich,
-- nicht erheblich,
0 nicht vorhanden

Planungsbedingte negative Folgen können durch das Ergreifen bestimmter Maßnahmen auf den nachgelagerten Planungsstufen und durch die Anordnung geeigneter Kompensationsmaßnahmen minimiert bzw. ausgeglichen werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Standort Wittener Straße
Ohne die Änderung, bleibt der Status Quo bestehen. Aufgrund die bestehenden Randlage sowie der wenig verdichteten Umgebung und der negativen Bevölkerungsentwicklung ist mittelfristig die Existenzaufgabe des Standortes nachweislich nicht auszuschließen. Mit dem Weggang von Kaufland fällt die bestehende ergänzende Versorgungsfunktion als Verbrauchermarkt in Wolfen-Nord weg.

Standort Krondorfer Straße
Ohne die Änderung der Gebietsausweisung, bleibt der Status Quo bestehen. Der Garagenkomplex ist zum jetzigen Zeitpunkt schon teilweise ungenutzt. Ein weiterer Leerstand und damit zunehmender Verfall ist nicht auszuschließen. Die Fläche verbleibt in wirtschaftlicher Hinsicht weiterhin ohne Nutzung.

4 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Überbauungen und Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb eines Plangebietes bzw. außerhalb eines Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

4.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Standort (Wittener Straße)

Mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung in ĂGrünflächeñ sind keine Belastungen für den Menschen zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

Auch wenn eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende Nutzung (Garagenkomplex) gegeben ist, ist von einer Erhöhung Belastungen für den Menschen durch Verkehrslärm (Kunden- und Lieferverkehr) auszugehen.

In der vorliegenden Änderung der Flächenausweisung können jedoch keine konkreten Schallschutzmaßnahmen festgeschrieben werden. Diese Aufgabe kann ein Flächennutzungsplan nicht leisten. Es wird jedoch in der Planzeichnung ausgewiesen, dass hier Vorkehrungen für Schallimmissionsmaßnahmen zu treffen sind.

Voraussetzung für Schallimmissionsprognosen und daraus ggf. abzuleitende Maßnahmen sind konkrete Planungen zum Vorhaben wie Gebäudegrößen und -höhen, Anordnung auf dem Grundstück, Lage der Anlieferungszone u.ä. In dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist deshalb eine Schallimmissionsprognose unerlässlich.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung sollte die Anordnung der Stellplätze und Lieferzone so gewählt werden, dass sie entsprechenden Abstand zur schutzbedürftigen angrenzenden Wohnbebauung haben.

Bei der Errichtung von zusätzlichen Lüftern oder Kühlaggregaten ist im Rahmen der Objektplanung zu prüfen, inwieweit davon Immissionen auftreten. Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in der schutzbedürftigen Nachbarschaft ist zu beachten.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Die Arbeitszeiten sind so festzulegen, dass der Ruheanspruch der Anwohner gewährleistet werden kann.

Unvermeidbare Belastungen

Die während der Bauphase bedingten Lärmbelästigungen sind als unvermeidbar anzusehen. Sie sind jedoch zeitlich sehr begrenzt.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Derzeitiger Standort (Wittener Straße)

Mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung in ĂGrünflächeñ sind keine Belastungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

Der Schutz des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt wird in der verbindlichen Bauleitplanung durch die Festsetzung von nicht überbaubaren Flächen, Grünflächen und /oder auch Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Mit dem Vorhaben werden vorhandene Vegetationsbestände verändert, was Rückwirkungen auf die dort lebende Tierwelt haben kann.

In dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ist ein Ausgleich für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu schaffen. Die Prüfung auf Verletzung der Verbote des § 44 BNatSchG ist in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gesondert durchzuführen.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch zukünftige Überbauung sind unvermeidbar, sollten jedoch auf das notwendige Maß begrenzt werden.

4.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Standort (Wittener Straße)

Mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung in ĂGrünflächeñ sind keine Belastungen für das Schutzgut zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

Bodenfunktionsbezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit Möglichkeiten wirksamer und nachhaltiger Kompensationsmaßnahmen sind zum Beispiel

- Entsiegelungsmaßnahmen
- Auflockerung verdichteter Böden
- Beräumung von Ablagerungen
- Sachger. Verlagerung gewachsener Oberböden auf degradierte Standorte

In dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren kann der Schutz des Bodens durch folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Festsetzung der zulässigen Überbauung durch Baugrenzen
- Zur Sicherung und zum Schutz des abzutragenden Oberbodens sind die DIN 18915 (Bodenarbeiten) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit) zu beachten.

- Überschüssige Oberböden sind zu bergen und sachgerecht an anderer Stelle (z.B. Renaturierung degradierter Standorte) einzubauen.
- Während der Bauarbeiten auftretende Bodenverdichtungen sind mit Maßnahmeabschluss durch Tiefenlockerung zu sanieren.

Im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren sollten konkrete Festsetzung zur Minimierung der Eingriffe in den Boden getroffen werden.

Unvermeidbare Belastungen

Die anteilige Versiegelung durch zukünftige Überbauung ist unvermeidbar, kann jedoch im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch Festlegung z.B. einer maximalen überbaubaren Fläche auf das notwendige Maß beschränkt werden.

4.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Standort (Wittener Straße)

Mit der geplanten Änderung der Gebietsausweisung in ĂGrünflächeñ sind keine Belastungen für das Schutzgut zu erwarten. Aus diesem Grund sind Schutzmaßnahmen nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Neuer Standort (Krondorfer Straße)

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren durch die Festsetzung von folgenden Maßnahmen reduziert werden:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet
- Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baugrenze)
- grünordnerische Festsetzungen

Unvermeidbare Belastungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen mit der geplanten Umwidmung der Gebietsausweisung für das Schutzgut Wasser keine unvermeidbaren Belastungen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen für die Schutzgüter Luft und Klima keine wesentlichen Belastungen durch die geplante Umwidmung der Gebietsausweisungen. Die Festsetzung von Grünbereichen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren kann jedoch zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die geplante Umwidmung der Gebietsausweisungen hat keine Beeinflussung des Landschaftsbildes zur Folge.

5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICKEITEN

Im Rahmen der geplanten Standortverlagerung wurde eine ĂAuswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Standortverlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Ortsteil Wolfenñerstellt.

Darin wurden zwei neue, zur Option stehende Standorte unter Berücksichtigung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld untersucht.

Vorliegend wird deshalb auf die weitere Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten verzichtet.

Die o.g. Auswirkungsanalyse ist Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen und der Begründung als Anlage beigefügt.

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, trotz des möglichen Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch das mit der Durchführung der Änderung des Flächennutzungsplanes beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinden haben gem. § 4c BauGB die aus der Realisierung von Bauleitplänen resultierenden erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig festzustellen und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei auch die Informationen der Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

6.3 Standortzusammenfassung

Standort Wittener Straße

Am Standort Wittener Straße führt der Rückbau der vorhandenen Flächenversiegelung zu einer Verbesserung der Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter.

- Reduzierung der Lärmimmissionen auf den Menschen durch Wegfall von Verkehrslärm
- Reduzierung der Flächenversiegelung und damit Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen
- Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung
- Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Standort Krondorfer Straße

Auch wenn eine gewisse Vorbelastung durch die vorhandene Nutzung als Garagenkomplex gegeben ist, ist mit Auswirkungen zu rechnen:

- im Plangebiet führt die zusätzliche Überbauung von Boden zu einer weiteren Flächenversiegelung
- die Lebensräume für Tiere und Pflanzen erfahren eine geringe Veränderung
- es ist zu erwarten, dass es durch den Kunden- und Lieferverkehr zu Lärm- und Abgasemissionen kommt

6.4 Zusammenfassung

Als voraussichtlich erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind der zusätzliche Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung zu nennen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich können konkret im Umweltbericht zum nachgelagerten Bebauungsplan dokumentiert werden (z.B. Reduzierung der Bodenversiegelung in Teilbereichen, Festlegung von Grünbereichen, Festsetzung einer maximal überbaubaren Fläche u.ä.).

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann ebenfalls auf der nachgelagerten Planungsebene im Bebauungsplan u.a. mittels Erhaltungsgebot für vorhandenen Baumbestand und Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche reagiert werden.

Im Rahmen der Aufstellung des nachgelagerten Bebauungsplanes sind die Regelungen über den Artenschutz zu beachten. Die von dem Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sind zu betrachten, Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sind zu beurteilen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag).

Weiterhin sind ebenfalls im nachgelagerten verbindlichen Bauleitplan die sich verändernden Schallimmissionswerte zu ermitteln und in einer Schallimmissionsprognose zusammenzufassen. Daraus sind ggf. erforderliche Maßnahmen abzuleiten und in der verbindlichen Bauleitplanung als textliche Festsetzung in deren Satzung zu verankern. Daraus resultiert dann deren zwingende Umsetzung in der Realisierung der konkreten Bauvorhaben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen durch die Umwidmung der Gebietsausweisung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.