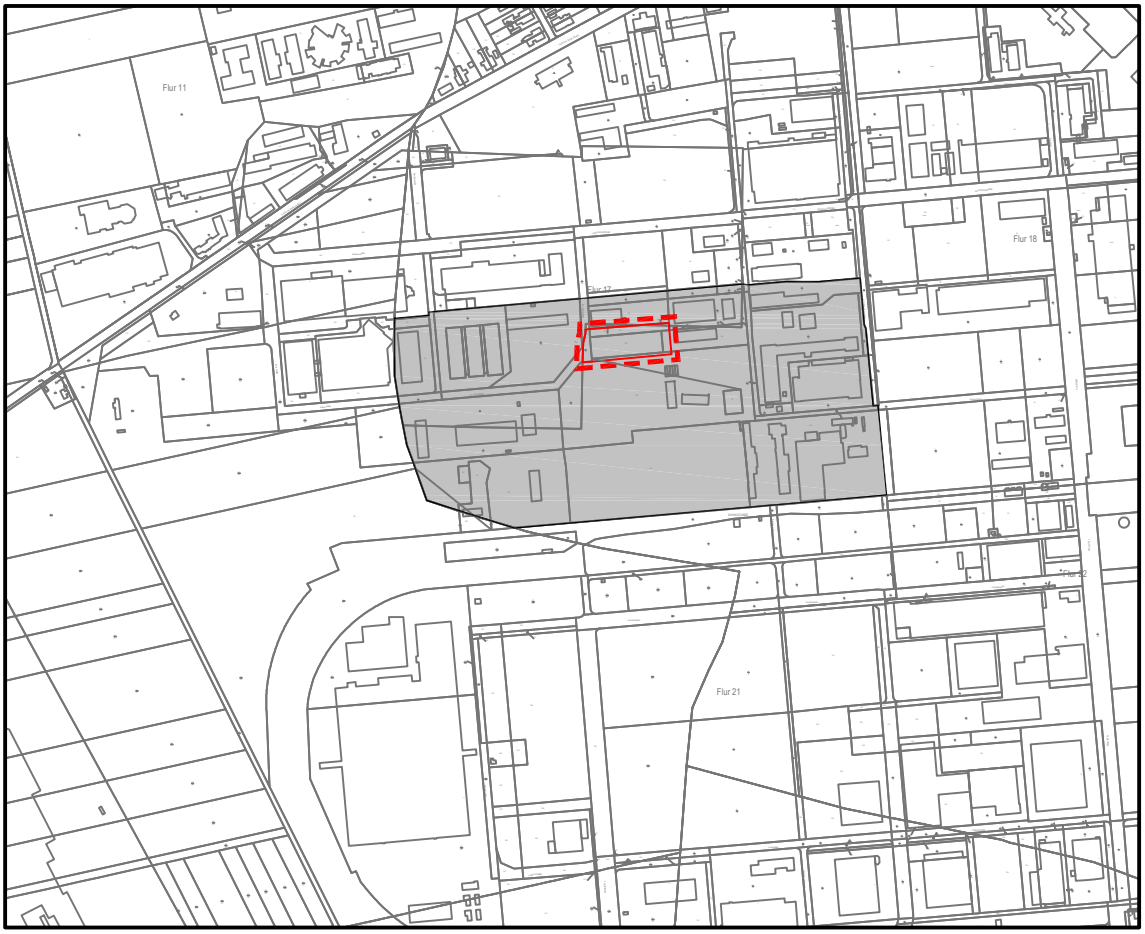


STADT BITTERFELD-WOLFEN
OT STADT WOLFEN

B-Plan Nr. 07/91

"Areal A ChemiePark Bitterfeld - Wolfen"
3. vereinfachte Änderung

Entwurf

April 2016

Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Wolfen
Bebauungsplan Nr. 07/91
"Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen"
3. vereinfachte Änderung

Auftraggeber:

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

Auftragnehmer:

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

Am Kirchtor 10
06108 Halle

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

Autoren:

Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl
Grünordnung

Yvette Trebel
CAD-Bearbeitung

Vorhaben-Nr.: 016-201

Bearbeitungsstand: **Entwurf**

April 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1 Rechtsgrundlagen 3

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens 5

3 Verfahren 6

4 Übergeordnete und sonstige Planungen 6

4.1 Übergeordnete Planungen 6

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 3. Änderung 8

6 Planinhalte der Änderung 8

6.1 Allgemein 8

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 9

6.3 überbaubare Grundstücksfläche 10

6.4 Grünplanung 10

6.5 Verkehr 11

6.6 Technische Erschließung 11

6.7 Sonstige Hinweise 11

6.8 Flächenbilanz 12

7 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens 12

8 Wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich 12

Anlage 1 Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 2 fortgeltende bzw. korrigierte textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

Anlage 3 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

**zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/91
der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Stadt Wolfen**

Gebietsbezeichnung "Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen"

für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 07/91 innerhalb der Flur 18 der Gemarkung Wolfen, der wie folgt begrenzt wird:

im Norden:	durch die südliche Grenze des Flurstücks 59 (Edisonstraße Nr. 4)
im Osten:	innerhalb des Flurstücks 69 (Edisonstraße Nr. 4a)
im Süden:	durch das Flurstück 139
im Westen:	durch die Edisonstraße

1 Rechtsgrundlagen

Die 3.vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07/91vom 05. Mai 1997 (1. Änderung vom 16. Februar 1999, 2. Änderung vom 11. März 2003) entwickelt.

Mit der 2. Änderung erhielt der Plan die Bezeichnung „Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen“ und wurde erstmals für den gesamten Geltungsbereich digital erstellt. Die 2. Änderung wurde mit Bekanntmachung am 11. März 2003 rechtskräftig.

Wesentliches Ziel der 2. Änderung war für den gesamten Geltungsbereich die Festsetzung von nicht gegliederten Straßenkorridoren, die eine Umsetzung der Planungen des ChemieParks Bitterfeld - Wolfen zur Neugestaltung der zentralen Infrastrukturtrassierung ermöglichte. Zeitgleich und inhaltlich abgestimmt erfolgte eine Anpassung der angrenzenden Bebauungspläne.

Bauflächen wurden von der Änderung nur insofern berührt, als Teilgebiete identischer Nutzungsart und -maß, die nicht mehr durch eine festgesetzte Verkehrsfläche getrennt waren, zusammengefasst wurden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung soll eine Teilfläche, die in der rechtskräftigen Fassung als Grün- und Maßnahmefläche (M 12) festgesetzt ist, künftig als Baufläche entwickelt werden. Als Ausgleich wird parallel im angrenzenden Bebauungsplan TH 1.3 eine Baufläche als Grünfläche festgesetzt.

Bei der 3. Änderung handelt es sich um eine *unselbständige Planänderung*, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt. Sie wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt und basiert auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Entworfen und aufgestellt wird die 3. Änderung nach den §§ 8 und 9 BauGB. Die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens sowie zum Entwurf der 3. Änderung voraussichtlich am 8. Juni 2016
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom …

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor.

Sowohl der in Kraft getretene Ausgangsbebauungsplan 07/91 als auch dessen vorliegende 3. Änderung entsprechen inhaltlich den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Die Anpassung betrifft sowohl den in der Zwischenzeit errichteten Gebäudebestand als auch das Kataster. Grundlage ist ein Auszug aus der Grundkarte der Stadt (Stand 7/2015). Ebenso wurde der aktuelle Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) dargestellt. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Im Rahmen der 3. Änderung wird ausschließlich der Änderungsbereich dargestellt.

Ein erweiterter Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planzeichnung wird der Begründung zum besseren Verständnis als *Anlage 1* beigefügt [2]. Für die textlichen Festsetzungen ergibt sich lediglich eine geringfügige Korrektur. Darüber hinaus werden zur Information alle Festsetzungen als *Anlage 2* zur Begründung aufgeführt. Als *Anlage 3* werden die unveränderten allgemeinen Hinweise der Planzeichnung des Ausgangsplans nachrichtlich dargestellt.

Insgesamt gilt die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung ausschließlich in Verbindung mit dem Ausgangsplan. Die Nutzungsschablonen für die betroffenen Teilgebiete wurden zur Information übernommen. Änderungen ergeben sich hier nicht.

Damit entspricht der Bereich der 3. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) der geänderten Fassung. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) gelten in der rechtskräftigen Fassung unverändert weiter. Durch den Wegfall einer Grünfläche ergibt sich lediglich eine Streichung.

In der Begründung zur 3. Änderung werden *nur zu den geänderten Sachverhalten* detaillierte Aussagen getroffen. Sie ist daher ansonsten stets nur im Zusammenhang mit der Begründung zu dem in Kraft getretenen Bebauungsplan bzw. dessen 1. und 2. Änderung zu lesen.

Die Lage und Abgrenzung des Bereiches der 3. Änderung ist dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.07/91wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt.

Das vereinfachte Verfahren kann durchgeführt werden, wenn durch die Änderung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (§ 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Das trifft auf die vorliegende Änderung zu, da ein Teilgebiet im zentralen Bereich lediglich geringfügig erweitert wird.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Änderung der Planung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden die Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt, da sich in der Umgebung keine derartigen Gebiete befinden.

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

2 Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen mit den OT Bitterfeld, Wolfen, Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim liegt zentral im Westen von Sachsen-Anhalt zwischen den Städten Halle, Leipzig und Dessau-Roßlau. Zum 31. Dezember 2014 hatte das Stadtgebiet eine Fläche von ca. 8.749 ha und 40.779 Einwohner (alle Angaben: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt).

Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) im Süden sowie
- die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 07/91 liegt in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Wolfen, im Bereich der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) am südwestlichen Ortsrand.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans07/91 ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung für das gesamte Areal A, das sich ursprünglich auf drei Kommunen erstreckte. Dabei bildet der Bebauungsplan 07/91 den nordwestlichen Randbereich zur Thalheimer Gemarkung.

An das Plangebiet grenzen im Norden der Bebauungsplan Nr. 06/91, im Osten und Süden der Bebauungsplan Nr. 08/91 im OT Stadt Wolfen und im Westen der Bebauungsplan TH 1.3 im OT Thalheim an. Alle Pläne sind rechtswirksam.

Der Änderungsbereich umfasst die Grün-/Maßnahmefläche M 12 sowie Randbereiche der unmittelbar angrenzenden Bau- bzw. Verkehrsflächen.

Die Grenzen werden innerhalb der Flur 17 der Gemarkung Wolfen wie folgt gebildet:

Im Norden: die nördliche Grenze der Flurstücke 61

Im Osten: innerhalb des Flurstücks 69 in geradliniger Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstücks 58 nach Süden

Im Süden: durch die um 5 m nach Süden versetzte Grenze des Flurstücks 138 innerhalb des Flurstücks 139

Im Westen: durch die Edisonstraße (westliche Grenze des Flurstücks 7/31)

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen damit die Flurstücke 7/31, 61und 138 der Flur 17 vollständig sowie 69 und 139 (anteilig).

Die ebenfalls anteilig in den Änderungsbereich einbezogenen angrenzenden Flächen befinden sich im Eigentum der ansässigen Betriebe. Die Verkehrsfläche ist Eigentum der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH.

Der Bebauungsplan Nr. 07/91 hat insgesamt eine Fläche von 15,03 ha. Davon befinden sich ca. 0,22 ha im Änderungsbereich.

3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird voraussichtlich in seiner Sitzung am 8. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans 07/91 der damaligen Stadt Wolfen fassen. Gleichzeitig soll der vorliegende Entwurf beschlossen und zur Offenlage bestimmt werden.

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB werden der Aufstellungsbeschluss und die Offenlage anschließend durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt ortsüblich bekannt gemacht.

Da die Änderung im vereinfachten Verfahren geführt wird, kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Davon macht die Stadt Bitterfeld-Wolfen Gebrauch.

Mit dem vorliegenden Entwurf erfolgt parallel zur Beteiligung nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 auch die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Zeitgleich und inhaltlich abgestimmt wird das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans TH 1.3 im OT Thalheim durchgeführt.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft [2].

Insbesondere mit Relevanz für die vorliegende Planung zu benennen wären folgende Darstellungen:

- Bitterfeld-Wolfen als **Mittelzentrum** (Z 37)
- Bitterfeld-Wolfen (einschließlich Thalheim) als **Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen** (Z 58)

Dazu heißt es:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung. (Z 59)

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)“

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan „Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ ist seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam [3]. Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

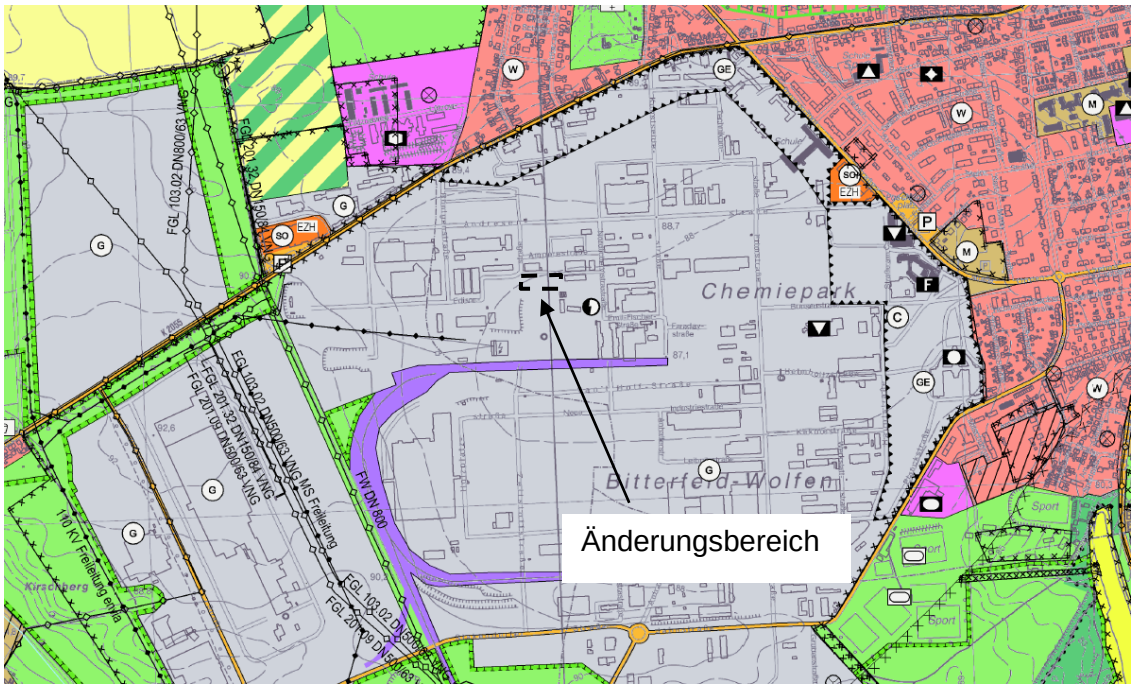
Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ [4] erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Das Plangebiet des Bebauungsplans 07/91 liegt nicht innerhalb des zentralen Ortes.

Da es sich um eine geringfügige Änderung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass sie raumbedeutsam ist.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde nach dem Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen sowie der Gemeinden Bobbau, Greppin, Holzweißig und Thalheim ein Flächennutzungsplan (FNP) neu aufgestellt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt [5]. Seitdem wurden verschiedene Änderungsverfahren durchgeführt. Bis einschließlich der 3. Änderung haben diese Rechtskraft erlangt. Gegenwärtig befinden sich die 4. und die 5. Änderung im Verfahren. Keine der Änderungen des FNP betrifft den hier betrachteten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07/91.

Abb. 1: Auszug aus dem FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen [5]



Sowohl der in Kraft getretene Ausgangsbebauungsplan 07/91 als auch dessen vorliegende 3. Änderung entsprechen inhaltlich den generalisierten Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet des Bebauungsplans W 07/91 generalisiert als gewerbliche Baufläche dargestellt.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 3. Änderung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.07/91 wurde erforderlich, um die Festsetzungen des rechtskräftigen Plans in einem Teilbereich an die zwischenzeitliche Entwicklung eines ansässigen Unternehmens anzupassen.

Im Randbereich des Teilgebietes (TG) 3 des Bebauungsplans soll eine Möglichkeit zur Erweiterung eines Unternehmens eröffnet werden. Der angrenzend in Nr. 4A ansässige Dienstleistungsbetrieb ist im Gleisbau tätig. Die überwiegende Mehrzahl der zwischen 40 und 50 Mitarbeiter ist ständig und ausschließlich auf den jeweiligen Baustellen beschäftigt. Es werden komplette Schienenstrecken erstellt und gebaut.

Auf dem Firmengelände selbst befindet sich derzeit ein Bürogebäude, in dem die Geschäftsleitung mit Assistenten sitzt (ca. 4-5 Personen). In einer darunterliegenden Werkstatt arbeiten bisher 2-4 Leute, die Baumaschinen reparieren und warten.

Das Flurstück 61 (in Besitz des Bauherrn) dient bereits als Zufahrt zum Betriebsgelände.

In einer geplanten Halle soll neben dem Abstellen des Fuhrparks eine eigene Produktionsstätte für Gleisbaumaschinen eingerichtet werden, die von der Firma dann auf den Baustellen eingesetzt werden. Für diese Erweiterung steht lediglich das Flurstück 138 zur Verfügung, welches im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grün-/ Maßnahmefläche festgesetzt wurde.

Diese Grünfläche soll künftig zur Errichtung der geplanten Halle in das angrenzende TG 3 einbezogen und als Baufläche festgesetzt werden. Für die angrenzenden Bauflächen werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unverändert beibehalten. Lediglich die Baugrenze und damit die überbaubare Grundstücksfläche wird auch innerhalb der unmittelbar angrenzenden Teilflächen angepasst, die aus diesem Grund in den Änderungsbereich aufgenommen wurden.

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird im Bebauungsplan TH 1.3 eine Baufläche zur Grünfläche umgewidmet.

Die Planung wird somit an ein konkretes Vorhaben in einem Teilbereich angepasst. Die Planänderung dient der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen dient die Änderung des Bebauungsplans insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Der Ausgangsbebauungsplan soll insgesamt mit seinen Festsetzungen beibehalten und beachtet werden, da dieser unter Abwägung aller in die Planung einzustellender Belange aufgestellt wurde.

Diesbezüglich möchte die Stadt sicherstellen, dass auch weiterhin die Forderungen hieraus eingehalten werden und nicht durch Erteilung von Befreiungen die Festsetzungen Stück für Stück aufgeweicht und erweitert werden und sich hieraus eine nicht abgestimmte Änderung der Gesamtkonzeption ergibt.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

Der Änderungsbereich mit der als Maßnahmefläche M 12 festgesetzten Grünfläche und den Randbereichen der TG 3 und 4 des Bebauungsplans Nr. 07/91 grenzt an die Edisonstraße an. Im Umfeld sind weitere Unternehmen ansässig, so nördlich die Christian Winkler

Werkzeug und Sondermaschinen GmbH. Südlich schließen sich derzeit brachliegende Flächen im Eigentum der envia THERM an.

Die gewerbliche Nutzung wird im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 07/91 für Neuansiedlungen bezüglich ihres Störgrades nach Abstandsklassen (Abstandserlass LSA) gegliedert. Angrenzend an den Änderungsbereich sind mit dem TG 3 östlich und südlich sowie dem TG 4 nördlich eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt.

Die Grünfläche M 12 soll vollständig in das TG 3 einbezogen werden, in dem sich angrenzend bereits der Firmensitz befindet. Damit wird die Baufläche vergrößert.

Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** werden von der geplanten 3. Änderung ***nicht*** berührt.

Zur Bestimmung des **Maßes der baulichen Nutzung** wird im rechtskräftigen Plan für die angrenzenden Teilgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine Baumassenzahl(BMZ) festgesetzt. Sowohl die GRZ mit 0,8 als auch die BMZ mit 10,0 liegen an der Obergrenze nach BauNVO.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gibt es keine Begrenzung, da es sich um Flächen im Werkskern handelt.

Die Baugrenze wird im rechtskräftigen Bebauungsplan jeweils im Abstand von 2,5 m zur Grünfläche sowie zur Edisonstraße geführt. Neu soll die Grenze zur Straße aufgenommen und die neue Baufläche einbezogen werden.

Darüber hinaus ergeben sich keine Änderungen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich dient damit ***ausschließlich*** der Einbeziehung einer bisherigen Grünfläche in die angrenzenden Bauflächen. Daraus ergibt sich ergänzend eine Generalisierung zur Anordnung baulicher Anlagen (Baugrenze) auch für die unmittelbar angrenzenden Flächen. Die zulässige Art sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie alle anderen Festsetzungen des Ausgangsplans unverändert bestehen.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzungen werden die angrenzenden Teilgebiete nach ihrem Abstand zu schutzwürdigen Nutzungen (hier insbesondere Wohnbebauung an der Thalheimer Straße) gestaffelt. Für das TG 3 gibt es keine Einschränkungen. Es wird, da es dem Werkskern zuzurechnen ist, als GI festgesetzt. Mit der Einbeziehung der ehemaligen Grünfläche in das Teilgebiet verringert sich der Abstand zu den schutzwürdigen Nutzungen im weiteren Umfeld nicht.

Für das nördlich angrenzende TG 4 wird ein eingeschränktes GI festgesetzt, ebenso westlich der Edisonstraße. Hier ist die Neuansiedlung von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste, die im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind, ausgeschlossen. Ausnahmsweise können auch die nächsthöheren Abstandsklassen zugelassen werden.

Für das anzusiedelnde Vorhaben gelten künftig die für das TG 3 getroffenen Textlichen Festsetzungen. Damit wird der Firmenentwicklung ein größtmöglicher Spielraum eröffnet. Negative Auswirkungen sich nicht zu erwarten.

6.3 überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der geplanten Anlage ist, wie bereits beschrieben, auch eine Anpassung der Baugrenze erforderlich.

Die Grünfläche wurde in der rechtskräftigen Planung aus dem Baufenster ausgespart. Angrenzend wurde zur Edisonstraße ein Abstand von 2,50 festgesetzt, der sich für den Straßenraum am Bestand orientiert. Die nördlich angrenzende Bebauung, auf die Bezug genommen wird, ist noch erhalten.

Mit der 2. Änderung und Überplanung des gesamten Areals im Jahr 2002 erfolgte eine Vereinheitlichung der Baugrenzen. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 06/91 wurde die Baugrenze zur Edisonstraße ebenfalls im Abstand von 2,50 m geführt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/91 wird nunmehr der Änderungsbereich in das plan- und teilgebietsübergreifende Baufenster zwischen der Edisonstraße im Westen, der Andresenstraße im Norden und der Kunstseidenstraße im Osten einbezogen, dass im Süden bis zur Gleisanlage bzw. Neuen Industriestraße im Plangebiet Nr. 08/91 reicht.

Damit wird den Zielstellungen der Gesamtplanung entsprochen, die die Baugrenzen lediglich an übergeordneten Straße weiter zurücksetzt und ansonsten nur Grünflächen und einzelne übergeordnete Leitungstrassen aus der überbaubaren Grundstücksfläche ausspart.

6.4 Grünplanung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die Maßnahmefläche M 12 überplant. Diese Fläche wird nunmehr als Baufläche festgesetzt. Der Anlage 1 ist die zeichnerische Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Änderung umfasst nicht nur die zeichnerische Festsetzung, sondern auch die entsprechende textliche Festsetzung. In der Festsetzung TF 3.4 war das Maßnahmeziel gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB formuliert. Da für die Maßnahme M 11 das gleiche Entwicklungsziel angestrebt wurde, waren beide Flächen in einer textlichen Festsetzung beschrieben. Daraus ergibt sich mit dem Änderungsverfahren eine Streichung der Maßnahme M 12, so dass die Festsetzung geändert wie folgt lautet:

TF 3.4 Die Maßnahmeflächen M11 ~~und M12~~ ~~sind~~ ist als naturnahe Wiese mit einem Anteil von mindestens 30 % Sträuchern, die als Gruppe zu pflanzen sind, herzustellen und wie folgt auszuführen:

Salix caprea	-	*Salweide*
Euonymus europaeus	-	*Europäisches Pfaffenhütchen*
Crataegus monogyna	-	*Eingriffliger Weißdorn*
Rosa canina	-	*Hundsrose*
Sambucus nigra	-	*Schwarzer Holunder*
Prumis spinosa	-	*Schlehe*
Viburnum opulus	-	*Gemeiner Schneeball*

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden darüber hinaus für die Bauflächen grünordnerische Festsetzungen in textlicher Form (vgl. TF 2.2 und 3.2) getroffen, die nunmehr auch für die neu festgesetzte Baufläche anzuwenden sind. Die Festsetzungen sind der Anlage 2 zu dieser Begründung zu entnehmen.

Im Hinblick auf den mit der Änderung verbundenen Eingriff wird auf die Ausführungen unter Punkt 8 der Begründung verwiesen.

6.5 Verkehr

Der Änderungsbereich ist in das Verkehrsnetz des Areals A des P-D ChemieParks eingebunden.

Dieses wird im Süden über die Jahnstraße und ihre Fortführung, die Stakendorfer Straße sowie über die B 183n in einer Entfernung von ca. 5 km an die BAB 9 (Anschlussstelle Wolfen) angebunden. Im Norden erfolgt die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bis hin zur Autobahn hauptsächlich über die Andresenstraße und weiter die Kunstseidestraße oder die Röntgenstraße an die Thalheimer- und die Damaschkestraße.

Alle Straßen innerhalb des ChemieParks sind Privatstraßen, die der Öffentlichkeit zur Nutzung offenstehen. Die Verkehrsanlagen wurden im Zuge umfänglicher Infrastrukturmaßnahmen in den letzten Jahren vollständig erneuert.

Im Bebauungsplan Nr. 07/91 wurden mit der 3. Änderung nur noch die gesamten zur Verfügung stehenden Straßenkorridore einschließlich Bankett und Versorgungskorridor als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie hat eine Breite von ca. 9,50 m bzw. 11,50 m entsprechend der vorhandenen Flurstücke. Innerhalb dieses Korridors wurde eine Fahrbahnbreite von 5,5 m, einseitig angrenzend ein Gehweg von 1,50 m sowie ein Versorgungskorridor realisiert.

Die verkehrstechnische Erschließung ist von den Änderungen nicht betroffen. Die Erweiterung der baulichen Anlage hat auf das angrenzende Straßennetz nur insofern Auswirkungen, als geringfügig mehr Verkehr erzeugt wird. Die Zufahrt zum Grundstück befinden sich bereits jetzt in der Edisonstraße. Sie soll auch künftig genutzt werden. Die notwendigen Stellplätze für Mitarbeiter sind innerhalb des Grundstücks nachzuweisen.

6.6 Technische Erschließung

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Standortes ergeben sich gegenüber der rechtskräftigen Fassung keine Änderungen.

Das Leitungsnetz wurde innerhalb der Straßenkorridore neu verlegt. Teils verlaufen Leitungen jedoch auch im Randbereich von Grundstücken. Inwieweit das den Änderungsbereich betrifft, ist im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu klären.

6.7 Sonstige Hinweise

In der Anlage zur 3. Änderung wurden die im Ausgangsbebauungsplan auf der Planzeichnung gegebenen Hinweise auf mögliche Bodenverunreinigungen und den für das Areal insgesamt betrachteten Grünausgleich übernommen *(siehe Anlage 3)*. Sie behalten weiterhin Gültigkeit.

Zuständige Bodenschutzbehörde für das Ökologische Großprojekt (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen ist die Landesanstalt für Altlastenfreistellung des Landes Sachsen-Anhalt (LAF).

6.8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 3. Änderung hat insgesamt eine Größe von ca. 0,39 ha. Davon werden ca. 0,22 ha neu als Baufläche festgesetzt und dem Teilgebiet 3 zugeordnet. Die Maßnahmefläche M 12 entfällt, die Grünfläche verkleinert sich entsprechend.

In der Gesamtbilanz ergibt sich gegenüber der rechtskräftigen Fassung auszugsweise folgende Änderung der Flächendarstellung:

Bezeichnung der Fläche	*Teilflächen rechtskräftige Planfassung*	*Teilflächen nach 3. Änderung*
TG 3	*6,04 ha*	6,26 ha
Summe Baufläche	*14,21 ha*	*14,43 ha*
Grünflächen (Summe)	0,41 ha	0,19 ha

Die Gesamtgröße des Plangebietes von 15,30 ha bleibt unverändert.

7 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens

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

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen nicht. Die Planungskosten im Rahmen der 3. Änderung werden durch den Vorhabenträger übernommen. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht.

8 Wesentliche Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich

Die Grundzüge der Planung werden von der 3. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich nicht berührt.

Die Baufläche wird zulasten einer Grünfläche vergrößert. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart und -maß innerhalb des betrachteten Teilgebietes ergeben sich keine Änderungen. Für die ergänzte Baufläche werden die für das Teilgebiet bisher getroffenen Festsetzungen übernommen.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan 07/91 und die insgesamt für den Standort erfolgte Bilanzierung verwiesen. Es wird hinsichtlich der Bewertung im Rahmen der vorliegenden Änderung davon ausgegangen, dass die Eingriffsregelung in den rechtskräftigen Plänen abgearbeitet und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ausgeglichen war.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen wurde nach dem Modell der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vorgenommen. Um die Vergleichbarkeit

zu wahren und die Bilanzierung fortschreiben zu können, wird auch die Änderung nach diesem Modell bewertet.

Nachfolgend wird der sich aus der Änderung ergebende Eingriff ermittelt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Änderung

	Biotop-wert	Fläche		Biotopwert	
		rechtskr. Plan	3. Änderung	rechtskr. Plan	3. Änderung
Maßnahmefläche M 12	0,7	2.200 m²	-	1.540	-
Baufläche (nach GRZ)	0	-	1.760 m²	-	0
sonst. Fläche	0,2	-	440 m²	-	88
Summe		*2.200 m²*	*2.200 m²*	*1.540*	*88*
Bilanz					**- 1.452**

Die Bilanzierung ergibt ein Defizit in Höhe von 1.452 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird im Bebauungsplan Nr. 1.3 des OT Thalheim, der parallel geändert wird, ausgeglichen. In diesem Bebauungsplan wird die zu bebauende Fläche verringert und eine Grünfläche festgesetzt.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 3. Änderung der rechtskräftigen Planung in einem Teilbereich nicht zu erwarten.

Mit der Vergrößerung des Teilgebietes TG 6 wird die bebaubare Fläche und damit die Versiegelung erhöht. Ein entsprechender Ausgleich erfolgt im angrenzenden Bebauungsplan.

Die aus städtebaulicher Sicht angestrebte Breite des Straßenraumes bleibt unverändert, da es sich nur um einen Teilbereich innerhalb eines bereits bebauten untergeordneten Straßenraumes handelt. Durch die bereits im rechtskräftigen Plan angrenzend festgesetzten Baugrenzen ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen. Die Regelungen der BauO zu Abstandsflächen auf Grundstücken bleiben von den Festsetzungen unberührt, da lediglich Baufenster insgesamt festgesetzt werden und keine Baulinien, auf die zwingend gebaut werden muss.

Da es sich um ein Industrieareal und hier innerhalb des Werkskerns gelegene Flächen handelt, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Das angrenzende Straßennetz kann das geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen innerhalb des Änderungsbereiches aufnehmen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielvorgaben der übergeordneten Planung für die Region und speziell den Standort Bitterfeld-Wolfen. Es wird eine kontinuierliche Entwicklung für das bereits ansässige Unternehmen gesichert.

Mit der Nutzung von Altstandorten wird der Flächenverbrauch auf der “grünen Wiese” gestoppt und der Ansiedlungsdruck von unbebauten Außenbereichen genommen. Im Ergebnis können ökologisch wertvolle Freiräume erhalten werden.

Den Belangen der Wirtschaft wird auch im Rahmen der 3. Änderung ein den Gegebenheiten und den landesplanerischen Vorgaben entsprechendes Gewicht eingeräumt. Dem Anspruch,

der sich aus der Ausweisung als Vorrangstandort für großflächige Industrieansiedlungen ergibt, wird entsprochen.

Mit der unter Pkt. 6 erläuterten Anpassung der Grundstücksnutzung wird eine wirtschaftliche Nutzbarkeit des Standortes angestrebt, die dem ansässigen Unternehmen auch künftig den erforderlichen Handlungsspielraum gewährleistet. Damit sind die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und von weiterem Wirtschaftsaufkommen verbunden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf benachbarten Flächen im Randbereich des Bebauungsplans TH 1.3, die für eine bauliche Nutzung wenig geeignet sind.

Quellenverzeichnis

[1] Stadt Wolfen: Bebauungsplan Nr. 07/91 „Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“, 2. Änderung, Satzungsfassung vom 13. September 2002

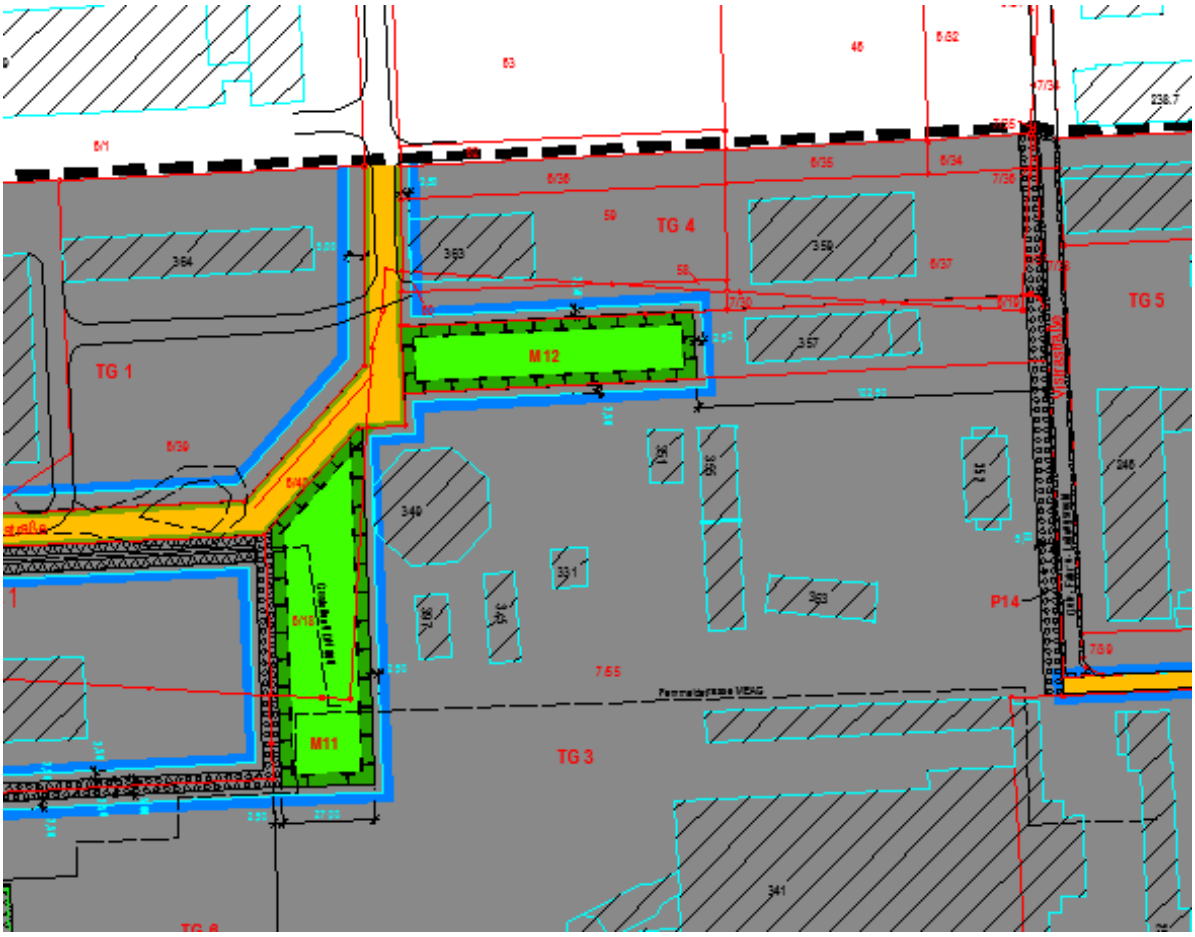
[2] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11.03.2011), am 13. März 2011 in Kraft getreten

[3] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld: Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006)

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

[5] Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Fassung der Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt vom 21. Juni 2012, Az.: 204-21101/ABI/015

Anlage 1



Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung

2. Änderung B-Plan 07/91 „Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Dessau, Gemeinde Wolfen, Flur 17
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Dessau, am 15.02.02, VE 5/02

Anlage 2 fortgeltende und korrigierte textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

in der Fassung der 2. Änderung, einschließlich der korrigierten Festsetzung der 3. Änderung (TF 3.4)

Hinweis: Die Nummerierung der Textlichen Festsetzungen nimmt Bezug auf die ursprüngliche Fassung und wurde mit den Änderungen jeweils beibehalten.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132)

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In allen GI- und GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.2 In allen GI- und GIe-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.3 Zu den zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 9 BauNVO gehören auch Versorgungsbetriebe und -einrichtungen, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe und ihres Charakters der Versorgung des innerhalb des Industrie- und Gewerbeparkes Beschäftigten und deren Besuchern dienen.

1.4 In den GIe-Teilgebieten TG 1,2 und 4 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.

1.5 Im GIe-Teilgebiet 5 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.

1.6 Abweichend davon können in allen GIe-Teilgebieten Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden.

1.7 Stellplätze nach § 52 Abs. 1 BauO LSA sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück einzuordnen.

2.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 a+b BauGB)

2.2 Pro Grundstück sind je angefangene 500 m² überbauter Fläche zwei hochstämmige Bäume zu pflanzen:

Platanus x acerifolia	-	Platane
Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus grus-galli	-	Hahnendorn
Crataegus x lavallei	-	Apfeldorn
Pyrus pyraster	-	Holzbirne

Pyrus salicifolia	-	Weidenblättrige Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata "Greenspire"	-	Stadtlinde
Sorbus aria in Sorten	-	Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Roßkastanie
Ailanthus altissima	-	Götterbaum
Tilia cordata „Rancho“	-	Winterlinde
Pyrus calleryana „Chanticleer“	-	Chinesische Birne

(alle Bäume H, 3 X v, m. B. StU-14-16 cm)

2.4 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund.

2.4.1 Die Pflanzgebote P13 bis P15sind als freiwachsende artenreiche Baum-Strauch-Hecke unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Spitzahorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Prunus cerasifera "Nigra"	-	Blut-Pflaume
Prunus mahaleb	-	Steinweichsel
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Salix caprea	-	Salweide
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus avellana	-	Hasel
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rubus fruticosa	-	Brombeere
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Pyrus pyraster	-	Holzbirne
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

(Bäume Hei., 2 x v., h = 200 - 250 cm, Sträucher 2 x v., h = 60 - 100 cm)

Für das Pflanzgebot P13 sind flachwurzelnde Gehölze auszuwählen.

2.5 Straßenbegleitgrün
Innerhalb des festgesetzten Straßenkorridors sind die Flächen, die nicht für Straßen, Gehwege und Grundstückszufahrten versiegelt werden, zu begrünen. Diese Begrünung erfolgt mind. mit einer Rasenansaat und zu 30% mit Gehölzen, die in Gruppen zu pflanzen sind.

Artenauswahl

Amelanchier olivia	-	Echte Felsenbirne
Berberis thunbergii Sorten	-	Hecken-Berberitze
Cornus in Arten und Sorten	-	Hartriegel
Ligustrum vulgare `Lodense`	-	Zwergliguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus „Red Jade“	-	Zierapfel
Philadelphus coronarius	-	Europäischer Pfeifenstrauch
Prunus cistena	-	Zwerg-Blutpflaume
Viburum lantana	-	Wolliger Schneeball

(Sträucher: v. Str., mind. 3 Triebe)

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Bereich der 110 kV-Leitung sind in einem Korridor von je 25 m beiderseits der Leitungsachse nur Gehölze mit einer Endhöhe von 5 m zulässig.

Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche

(Sträucher 2 x v., m. B., h = 60 - 100 cm)

3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu einem Drittel mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu je einem Drittel als naturnahe Wiese und als artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.
In der Planzeichnung ausgewiesene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund können angerechnet werden.

3.4 Die Maßnahmeflächen M11 ~~und M12 sind~~ ist als naturnahe Wiese mit einem Anteil von mindestens 30 % Sträuchern, die als Gruppe zu pflanzen sind, herzustellen und wie folgt auszuführen:

Salix caprea	-	Salweide
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-	Eingriffliger Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Prumis spinosa	-	Schlehe
Viburnum opulus	-	Gemeiner Schneeball

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Befestigung von Freiflächen

1.2 Stellplätze sind in Rasenpflaster, Rasenschutzwaben, wassergebundener Decke oder Schotterrasen auszuführen.

2.0 Begrünung von Stellplätzen

2.1 Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Acer platanoides "Emerald Queen"	-	Kegelförmiger Spitzahorn
Aesculus hippocastanum `Baumannii`	-	Gefülltblühende Roßkastanie
Tilia cordata, "Greenspire"	-	Stadtlinde

(H., 3xv., m. B., StU=16-18 cm)

Die Baumscheiben sind mindestens 2,0 m x 2,0 m groß und dürfen nicht überfahrbar sein.

2.2 In allen Teilgebieten sind die privaten Stellplätze, soweit sie zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum hin angeordnet werden und kein privater oder öffentlicher

Pflanzstreifen vorhanden ist, mit mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen vom Straßenraum abzusetzen. (zur Artenwahl vgl. Ziffer 4.2, 4.4.1).

3.0 Fassadenbegrünung

Öffnungslose Fassadenflächen von Neubauten ab 60 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen

Parthenocissus tricuspidata	- Jungfernrebe (2 x v., m. B.)
Hedera helix	- Efeu (3 Triebe, m. B.)
Fallopia aubertii	- Schlingknöterich (2 Triebe, m. B.)

4.0 Einfriedungen

Zulässig sind grüne beschichtete Maschendrahtzäune zwischen Stahlrohrstützen.

Die Höhe der Einfriedungen beträgt höchstens 2 m.

Die Kombination mit einer Hecke (Artenwahl vgl. Ziffer 4.4.1) ist zulässig.

5.0 Bauliche Gestaltung

Bei Weiter- und Umnutzung vorhandener Gebäude mit typischer Klinkerfassade sind gestaltbestimmende Fassadenteile zu erhalten. Notwendige Ergänzungsbauten sind in den Sichtbereichen mit ähnlichen Klinkern zu gestalten.

Anlage 3 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Das landschaftsplanerische Ausgleichskonzept für die Bebauungspläne Nr. 1.3 Thalheim, Nr. 6/91 Wolfen, Nr. 07/91 Wolfen, Nr. 8/91 Wolfen und Nr. 3 Greppin wird gemeindeübergreifend erstellt. Die Nummerierung der Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sowie nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a+b BauGB erfolgt fortlaufend für den Gesamtstandort, so dass in jedem Bebauungsplan nur ein Ausschnitt festgesetzt ist

Entsprechend dem aktuellen Kenntnisstand sind für alle im Bereich der ehemaligen WVV (Areal A, P-D ChemiePark) gelegenen gefahrenrelevanten Flächen die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen bzw. es sind im Ergebnis der durchgeführten Gefährdungsabschätzung keine weiteren Maßnahmen im Rahmen des ökologischen Altlastengroßprojektes (ÖGP) Bitterfeld-Wolfen) notwendig.

Es wird jedoch vorsorglich der Hinweis gegeben, dass bei Erdarbeiten Bodenverunreinigungen angetroffen werden können, die eine ordnungsgemäße Entsorgung oder einen geregelten Wiedereinbau in Abstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich machen.