

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Stadtrat



10.10.2016

Beschlussantrag Nr. : 200-2016

aus öffentlicher Sitzung

Einreicher: Oberbürgermeisterin
Verantwortlich für die Umsetzung: SB Stadtplanung
Budget / Produkt: 43/ 51.10.01

Beratungsfolge

Gremium	Termin	J	N	E
Ortschaftsrat Bitterfeld	26.10.2016			
Bau- und Vergabeausschuss	09.11.2016			
Stadtrat	16.11.2016			

Beschlussgegenstand:

Bebauungsplan Nr. 07-2015btf "Ehemalige Molkerei" der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Stadt Bitterfeld, Abwägungs- und Satzungsbeschluss, 6. Berichtigung des FNP

Antragsinhalt:

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt:

1. die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Stadt Bitterfeld untereinander und gegeneinander mit dem in Anlage 1 (inkl. Anlagen 2 bis 9) dargestellten Ergebnis,
2. die Oberbürgermeisterin der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu beauftragen, die Öffentlichkeit, Nachbargemeinden, Behörden und Träger öffentlicher Belange von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen,
3. auf Grundlage des § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 07-2015btf „Ehemalige Molkerei“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ortsteil Stadt Bitterfeld in der Fassung vom September 2016, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung (Anlagen 10 und 11),
4. die Begründung und den Umweltbericht (Anlage 12) zu billigen.
5. den Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen im OT Bitterfeld im Wege der 6. Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Es handelt sich um die Flurstücke T.a. 34/1, T.a. 34/2, T.a. 34/3, T.a. 32, 31, T.a. 26 und 30 der Flur 49 der Gemarkung Bitterfeld mit einer Gesamtfläche von ca. 8.390 m². Die Art der Nutzung wird von einer gemischten Baufläche in ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel berichtigt (Anlage 15).

Begründung:

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei an der Wittenberger Straße (B 100/183) im Ortsteil Stadt Bitterfeld geschaffen werden. Das Plangebiet ist Teil der Fläche, die mit dem Bebauungsplan Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ überlagert ist.

Das Areal der ehemaligen Molkerei sollte als Mischgebiet entwickelt werden. Die Baufläche wird als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m². Gemäß der „Auswirkungsanalyse“ der GMA (Anlage 13) ist ein Lebensmittelvollsortimenter (auch: Supermarkt) „ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 m² und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächen-Anteil an Nonfood II aufweist“.

Bei Nonfood I-Artikeln handelt es sich um „Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung.“ Bei Nonfood II-Artikeln handelt es sich um „Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel und langfristigen Bedarfs wie Textilien, Schuhe, Gartenbedarf, Unterhaltungselektronik, Elektrogroßgeräte, Bücher und Presseartikel usw.“

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird im Plangebiet Gewerbelärm erzeugt. Die wesentlichen Schallquellen sind dabei einerseits das Parkplatzgeschehen mit Pkw-Geräuschen, Türeenschlagen und Rollgeräuschen der Einkaufswagen sowie andererseits die haustechnischen Anlagen des Marktgebäudes. Mit der Schallimmissionsprognose des Schallschutzbüros Diete vom 27.05.2016 und der Ergänzung vom 24.06.2016 wird untersucht, in welcher Höhe Emissionen erfolgen. Darin kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass die auf diese Weise ermittelten zulässigen Emissionswerte den Betrieb des vorgesehenen Lebensmittelmarktes ohne weiteres zulassen (Anlage 14).

Der Lebensmittelmarkt, dessen Ansiedlung durch den Bebauungsplan Nr. 07-2015btf ermöglicht werden soll, wird - trotz seiner Platzierung zwischen der B100/Wittenberger Straße und den Wohngebieten des Bebauungsplanes Nr. 01/06 - keine ausreichende Abschirmwirkung erzielen, um die Einhaltung der Werte von 55 dB(A)/45 dB(A) zu gewährleisten. Das Niveau des Verkehrslärms übersteigt nicht das Maß, welches Bewohnern eines allgemeinen Wohngebietes zuzumuten ist, da die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

eingehalten werden. Die Situation bewegt sich damit in einem belasteten, aber noch wohntypischen Bereich. Womit sich die Verkehrslärmimmissionen noch auf einem insgesamt wohnverträglichen Niveau bewegen und die Eignung der Grundstücke in den Wohngebieten für eine Wohnnutzung nicht infrage stellen. Da die vorgenannten Lärmwerte im Bebauungsplan Nr. 01/06 "Wohnpark am Stadthafen" festgesetzt sind, muss der Bebauungsplan in einem Änderungsverfahren der aktuellen Situation angepasst werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld darauf hingewiesen, dass zur artenschutzrechtlichen Rechtskonformität ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Abriss der Gebäude erforderlich ist. Dieser kann sich zielgerichtet auf die gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermausarten konzentrieren. Mit Schreiben des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 10.08.2016 eingegangen am 12.08.2016 wurde die Stadt Bitterfeld-Wolfen über die angezeigte Beseitigung der baulichen Anlage "Ehemalige Molkerei" informiert. Der Artenschutzbeitrag befindet sich derzeit in der Erarbeitung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird im Wege der 6. Berichtigung angepasst.

Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):

BauGB, KVG LSA

**Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst
(Beschlussnummer/Jahr)?**

- M007-2015 Anfrage zur Ansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes im Ortsteil Stadt Bitterfeld vom
14.10.2015
- 197-2015 Ansiedlung von EDEKA auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei im OT Stadt Bitterfeld
vom 02.12.2015
- 012-2016 Bebauungsplan Nr. 07-2015btf "Ehemalige Molkerei" der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil
Stadt Bitterfeld; Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss vom 16.03.2016
- 027-2016 städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 07-2015 „Ehemalige Molkerei“ der Stadt
Bitterfeld-Wolfen vom 20.04.2016

Welche Beschlüsse sind

a) zu ändern? keine

b) aufzuheben? keine

(Beschlussnummer/Jahr)?

**Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und
Landesrecht)**

wurde durchgeführt

ist nicht notwendig

Welche finanzielle Auswirkungen ergeben sich:

a) Untersachkonten:

b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):

c) Betrag in € einmalig: keine

d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben: keine

Die Finanzierung ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Unterschrift der Einreicherin /des Einreichers zur

Vorlagennummer: **200-2016**

Anlagen:

Anlage 01 - Ergebnis der Beteiligung

Anlage 02 - Anhang zu Nummer 15 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 03 - Anhang zu Nummer 25 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 04 - Anhang zu Nummer 26 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 05 - Anhang zu Nummer 31 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 06 - Anhang zu Nummer 32 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 07 - Anhang zu Nummer 33 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 08 - Anhang zu Nummer 35 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 09 - Anhang zu Nummer 38 der Auswertung der Beteiligung

Anlage 10 - Planzeichnung Teil I

Anlage 11 - Planzeichnung Teil II

Anlage 12 - Begründung und Umweltbericht

Anlage 13 - Auswirkungsanalyse

Anlage 14 - Schallimmissionsprognosen Anhang Begründung und Beteiligung 15

Anlage 15 - 6. Berichtigung FNP