



STADT BITTERFELD-WOLFEN OT THALHEIM

B-Plan Nr. 1.3

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

Satzung

Oktober 2016

**Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Thalheim
Bebauungsplan Nr. 1.3
"Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen"
5. vereinfachte Änderung**

Auftraggeber: Stadt Bitterfeld-Wolfen
OT Stadt 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: **Satzung**
Oktober 2016

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen.....	3
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	5
3	Verfahren	6
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
4.1	Übergeordnete Planungen	7
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 5. Änderung	8
6	Planinhalte der Änderung	9
6.1	Allgemein	9
6.2	überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3	Grünplanung	10
6.4	Verkehr	10
6.5	Technische Erschließung.....	11
6.6	Sonstige Hinweise	11
6.7	Flächenbilanz.....	13
7	Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens.....	13
8	Wesentliche Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich.....	13
Anlage 1	Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung	
Anlage 2	fortgeltende und ergänzte textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung	
Anlage 3	fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung	

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans TH1.3 der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Thalheim

Gebietsbezeichnung "Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen"

für einen Teilbereich des Bebauungsplans TH1.3 im Süden des Flurstücks 221 der Flur 2 der Gemarkung Thalheim, der wie folgt begrenzt wird:

- im Norden: durch den Standort des ehemaligen Kraftwerkes
- im Osten und Süden durch die Gleisanlagen der RBB bzw. eine Sukzessionsfläche
- im Westen: durch einen kommunalen Weg entlang der Geltungsbereichsgrenze

1 Rechtsgrundlagen

Die 5. vereinfachte Änderung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan TH 1.3 vom 03. September 1996 (1. Änderung vom 29. Juli 1997, 2. Änderung vom 30. April 2001, 3. Änderung vom 10. September 2002) entwickelt. Für eine 4. Änderung wurde zuvor lediglich der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Mit der 3. Änderung erhielt der Plan die Bezeichnung „Areal A ChemiePark Bitterfeld – Wolfen“ und wurde erstmals für den gesamten Geltungsbereich digital erstellt.

Wesentliches Ziel der 3. 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. Darüber hinaus wurde u.a. der neu erarbeitete Generalentwässerungsplan eingearbeitet, woraus sich in Randbereichen eine Korrektur der Grundflächenzahl ergab.

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 5. Änderung soll eine Teilfläche künftig nicht mehr als Baufläche sondern als Grünfläche festgesetzt werden. Im Parallelverfahren wird mit der 3. Änderung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 07/91 im OT Stadt Wolfen auf einer bisherigen Grünfläche Baurecht geschaffen.

Bei der 5. Änderung handelt es sich um eine *unselbständige Planänderung*, die nur gemeinsam mit dem rechtskräftigen Ausgangsplan gilt. Sie wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 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 Planung 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 5. 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. Der Bebauungsplan leitet sich inhaltlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans her (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 5. 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 5. Änderung wird ausschließlich der Änderungsbereich dargestellt.

Ein erweiterter Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planzeichnung wird der Begründung zum besseren Verständnis als *Anlage 1* beigefügt [1]. Für die textlichen Festsetzungen ergibt sich eine Ergänzung. 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.

Die Nutzungsschablone wurde aus der Ausgangsplanung in die Planzeichnung übernommen. Änderung ergeben sich hier nicht.

Insgesamt gilt die für den Änderungsbereich erstellte Planzeichnung ausschließlich in Verbindung mit dem Ausgangsplan. Der Bereich der 5. Änderung in der Planzeichnung (Teil A) der geänderten Fassung. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) gelten in der rechtskräftigen Fassung unverändert weiter. Eine neue Festsetzung wurde ergänzt.

In der Begründung zur 5. 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. bis 3. Änderung zu lesen.

Die Lage und Abgrenzung des Bereiches der 5. Änderung ist dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans TH 1.3 wird 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 es innerhalb des Gesamtbebauungsplans lediglich zu einer geringfügigen Verschiebung der Flächenabgrenzung zwischen Industriegebiet und benachbarter Grün-/ Maßnahmefläche kommt.

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 Stadt Bitterfeld, Stadt 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 TH 1.3 liegt in Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Thalheim, im Bereich der ehemaligen Filmfabrik Wolfen (heute Areal A des ChemieParks Bitterfeld-Wolfen) am östlichen Rand der Gemarkung.

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans TH 1.3 ist Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung für das gesamte Areal A, das sich ursprünglich auf drei Kommunen erstreckte. Dabei bildet der Bebauungsplan TH 1.3 den westlichen Abschluss.

An das Plangebiet grenzen im Osten die Bebauungspläne Nr. 06/91, Nr.07/91 und Nr. 08/91 im OT Stadt Wolfen und der Bebauungsplan Nr. 3 im OT Greppin an.

Im Westen schließt sich im Übergang zur Ortslage Thalheim der Bebauungsplan TH 1.2 „GE südlich Thalheimer Straße“ an. Alle Pläne sind rechtswirksam.

Der Bebauungsplan TH 1.3 hat insgesamt eine Fläche von 51,90 ha, davon befinden sich 0,63 ha im Änderungsbereich. Letzterer umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des Teilgebietes TG 6 im Süden des ehemaligen Kraftwerkes.

Die Grenzen werden innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Thalheim wie folgt gebildet:

Im Osten: die Grenze zwischen den Flurstücken 221 zum Flurstück 69/57

Im Süden: die Grenze zwischen den Flurstücken 221 zum Flurstück 69/56

Im Westen: die Grenze zwischen den Flurstücken 221 und dem kommunalen Wegeflurstück 65/2

Im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereiches innerhalb des Flurstücks 221 in einem Abstand von 33 m parallel zur südlichen Grenze.

Von der Änderung betroffen ist damit ausschließlich das Flurstück 221 der Flur 2 (alt 69/46) im Eigentum der envia THERM GmbH.

Im Südosten grenzen Gleisanlagen der RBB an, im Süden eine private Grünfläche (M2, Flurstück im Eigentum der ChemiePark Bitterfeld-Wolfen GmbH). Im Westen verläuft die Grenze entlang der Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Planes.

3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 8. Juni 2016 den Aufstellungsbeschluss für das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.3 der damaligen Gemeinde Thalheim gefasst. Gleichzeitig wurde der Entwurf vom April 2016 beschlossen, mit dem die Beteiligung nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde.

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.

Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18. Juli 2016 bis 19. August 2016. Sie wurde im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt Nr. 10-16 am 09. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Beteiligung der möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls mit dem Entwurf mit Schreiben vom 15. Juni 2016 zusammen mit der Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.

Der Planung wurde allgemein zugestimmt. Ergänzende Hinweise gab es zur Darstellung von Leitungen und damit verbundenen Einschränkungen für Bebaubarkeit bzw. Anpflanzungen. Sie wurden nachrichtlich in die Satzungsfassung übernommen.

Seitens der obersten Landesplanungsbehörde wurde festgestellt, dass es sich bei der Änderung nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und eine Abstimmung daher nicht erforderlich ist.

Zeitgleich und inhaltlich abgestimmt wird das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/91 im OT Stadt Wolfen 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 oberste Landesplanungsbehörde stellt in ihrer Stellungnahme fest, dass es sich bei der vorliegenden Änderung nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt. Daher ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.

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 Nr. 1.3 liegt nicht innerhalb des zentralen Ortes.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befinden sich derzeit folgende Raumordnungspläne in Aufstellung:

- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 05/2016)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W, 1. Entwurf vom 27.05.2016, Beschluss Nr. 03/2016)

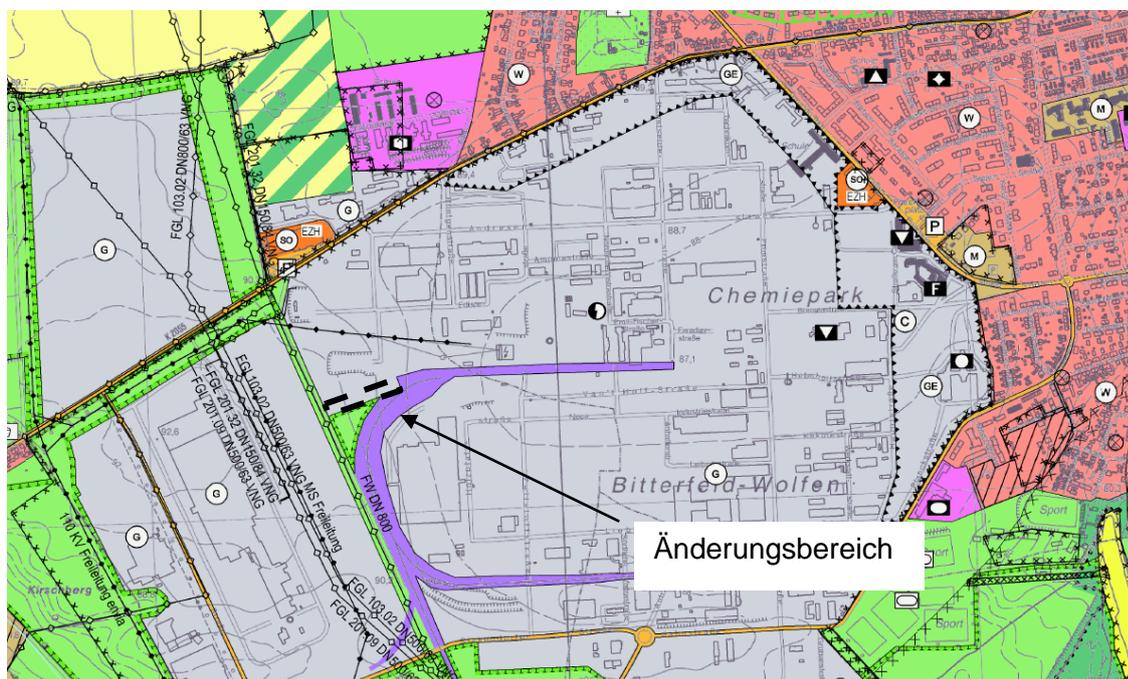
Der Bereich der Planänderung befindet sich am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen „Bitterfeld-Wolfen (Chemiepark Arale A-E) gem. Ziel 1 Nr. 1 REP A-B-W.

Die Regionale Planungsgemeinschaft kommt zu der Einschätzung, dass der Planung keine in Aufstellung befindlichen Erfordernisse der Raumordnung entgegenstehen.

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 seit dem 20. Juli 2012 rechtskräftig vorliegt [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 TH 1.3.

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



Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet des Bebauungsplans TH 1.3 generalisiert gewerbliche Bauflächen dargestellt. Als Grünflächen ausgewiesen sind lediglich große zusammenhängende Maßnahmeflächen im Randbereich. Im Übrigen sind die privaten Grünflächen Bestandteil der zusammengefassten gewerblichen Baufläche.

Insofern kann auch die Änderung im Teilbereich eines Grundstücks aus den Darstellungen des FNP abgeleitet werden, zumal sich dadurch die Grenze zur südlich gelegenen Maßnahmefläche lediglich geringfügig verschiebt.

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

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.3 wurde erforderlich, um die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Plans in einem Teilbereich an die zwischenzeitliche Entwicklung eines am Standort ansässigen Unternehmens anzupassen.

Zur Erweiterung dieses Unternehmens soll innerhalb des Bebauungsplans Nr. 07/91 künftig eine Grünfläche als Baufläche festgesetzt werden. Für diese Änderung ist ein

naturschutzfachlicher Ausgleich innerhalb des vorliegenden Änderungsbereiches vorgesehen, für den künftig die Festsetzung einer Grünfläche anstelle einer Baufläche erfolgen soll.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans TH 1.3 wurde die Grundflächenzahl in Verbindung mit dem Generalentwässerungsplan für das hier betroffene Teilgebiet (TG) 6 bereits von 0,8 auf 0,2 herabgesetzt. Es wurde eingeschätzt, dass die vorhandene bzw. geplante Nutzung mit einer zulässigen Überbauung von 20 % in Bezug auf die Gesamtfläche erreicht werden kann.

Mit der vorliegenden 5. Änderung soll das TG 6 geringfügig verkleinert werden. Art und Maß der baulichen Nutzung für die verbleibende Baufläche werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

Die Planung wird somit an ein konkretes Vorhaben innerhalb des Areals A angepasst. Sie dient in Verbindung mit der Änderung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 07/91 der Sicherung der Zukunftsfähigkeit eines 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 Ausgangsbauungsplan 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 sowie der naturschutzfachliche Ausgleich gesichert wird.

6 Planinhalte der Änderung

6.1 Allgemein

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans TH 1.3 liegt im Randbereich des Teilgebietes 6 im Übergang zur Grün- und Maßnahmefläche M 2 sowie zu den Gleisanlagen der RBB. Die langgestreckte Fläche südlich des ehemaligen Kraftwerkes wurde vormals für die Kohleverladung genutzt. Sie liegt tiefer als das umgebende Gelände. Gebäude wurden zurückgebaut. Teilweise ist die Fläche noch geschottert.

Das TG 6 wird künftig verkleinert. Die textlich im Ausgangsplan getroffenen Festsetzungen zur **Art der baulichen Nutzung** werden von der geplanten 5. Änderung nicht berührt. Festgesetzt ist ein eingeschränktes Industriegebiet. Bezüglich ihres Störgrades ausgeschlossen werden u.a. Anlagen, die der Abstandklasse I bis III des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen.

Zur Bestimmung des **Maßes der baulichen Nutzung** wird im rechtskräftigen Plan für den betrachteten Bereich eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Oberkante baulicher Anlagen sowie eine Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt. Die GRZ beträgt 0,2, die Höhe baulicher Anlagen wird auf 40 m begrenzt, die BMZ liegt bei 10,0. Auch dazu ergeben sich keine Änderungen.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans bezieht sich damit ausschließlich auf die Abgrenzung zwischen Bau- und Grünfläche in einem Teilbereich. Die zulässige Art sowie das Maß der baulichen Nutzung bleiben ebenso wie alle anderen Festsetzungen des

Ausgangsplans unverändert bestehen. Aus der Verkleinerung der Baufläche folgt lediglich eine Anpassung der Baugrenze im Randbereich des TG 6. Die private Grünfläche wird zeichnerisch und textlich neu festgesetzt.

6.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenze innerhalb des TG 6 wurde im Ausgangsbauungsplan ohne Abstand entlang der Bahnanlagen bzw. der angrenzenden Maßnahmefläche M 2 festgesetzt. Für die im Westen innerhalb des Grundstücks verlaufende Leitung (Druckleitungen DN 400) wurde ein Abstand von 3 m bestimmt.

Darauf aufbauend wird die Baugrenze im Randbereich zur geplanten Grünfläche ebenfalls unmittelbar angrenzend neu festgesetzt.

6.3 Grünplanung

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird eine Baufläche als Grünfläche überplant. Der Anlage 1 ist die zeichnerische Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan zu entnehmen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt am westlichen Geltungsbereich ein Pflanzgebot (P 4) fest. Dieses Pflanzgebot setzt sich nach Norden fort und bindet im Süden an die Maßnahmefläche M 2 an, so dass die innerhalb der P 4-Fläche zu entwickelnde Hecke dem Biotopverbund und der Einbindung des Standortes dient. Im Bereich der neu festgesetzten Grünfläche wird dieses Pflanzgebot nunmehr textlich übernommen. Bezüglich der Bepflanzung wird auf die Sicherheitsabstände zu den nachrichtlich übernommenen Leitungen verwiesen (*vgl. dazu Pkt. 6.5 der Begründung*).

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB festgesetzt. Die private Grünfläche wird als Maßnahmefläche M 2 a bezeichnet und die textliche Festsetzung als Ziffer 6.7 eingefügt. Das Entwicklungsziel wird wie folgt festgesetzt:

TF 6.7 Am westlichen Rand der Maßnahmefläche M 2a ist eine freiwachsende artenreiche Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist als Offenland mit Einzelgehölzen naturnah zu entwickeln. Im Bereich der Leitungen sind die Sicherheitsabstände der Betreiber zu beachten.

Wie bereits ausgeführt, wird in die Maßnahmefläche das in diesem Bereich im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot P 4 integriert. Derzeit stellt sich die Fläche als Offenland mit aufkommenden Gehölzen dar. Dieser Charakter soll mit der Festsetzung gesichert werden. Im Hinblick auf die Bewertung des Ausgleichspotenziales ergibt sich der ökologische Neuwert aus dem Verzicht der nach GRZ zulässigen Versiegelung von 20 % der Fläche gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

6.4 Verkehr

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine rückwärtige Fläche des zwischenzeitlich zurückgebauten Kraftwerkstandortes. Das Teilgebiet insgesamt ist über die Edisonstraße in das Verkehrsnetz des Areals A des P-D ChemieParks eingebunden.

Die verkehrstechnische Erschließung ist von der Änderung nicht betroffen. Die Verkleinerung der Baufläche im rückwärtigen Bereich des TG 6 hat keine Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz. Ergänzende Regelungen für die geplante Grünfläche sind nicht erforderlich.

Da die Fläche weiter im Eigentum der envia THERM verbleibt, ist sie über das angrenzende Grundstück zugänglich. Westlich schließt sich im Bebauungsplan TH 1.2 zudem ein öffentliches Wegeflurstück an.

6.5 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. Teilweise verlaufen Leitungen jedoch auch noch außerhalb.

Da sich der Änderungsbereich am westlichen Rand des Areals A befindet, verlaufen innerhalb des angrenzenden Weges zudem übergeordnete Leitungen.

So befinden sich im Norden und Westen oberhalb der Böschung verschiedene Leitungen, die zum Teil auch den Änderungsbereich berühren. Die Leitungen wurden nachrichtlich in den Plan übernommen und in der Satzungsfassung auf Zuarbeit der Betreiber konkretisiert. Grundsätzlich sind mit der Bebauung und Bepflanzung Sicherheitsabstände zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich **Energieversorgungsleitungen der EVIP GmbH**. Dabei handelt es sich um Mittelspannungs- und Steueranlagen sowie separate Leerrohre, die sowohl angrenzend verlaufen als auch den Änderungsbereich im Westen queren. Die unterirdischen Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 1 m zu den in Betrieb befindlichen Versorgungsanlagen einzuhalten. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich.

Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen notwendig, sind diese möglichst frühzeitig zu beantragen.

Der Änderungsbereich wird darüber hinaus am westlichen Rand von einer **Trinkwasserleitung** DN 100 (eingezogen in DN 300) **der Chemiepark Bitterfeld-Wolfen GmbH** gequert, für die eine Grunddienstbarkeit eingetragen ist. Sie ist bei Pflanzarbeiten zu beachten. Der Trassenkorridor darf in einer Breite von 3,0 m nicht bepflanzt werden und muss für den Havariefall zugänglich sein. Im angrenzenden Weg verlaufen darüber hinaus Brauch- und Regenwasserleitungen.

Westlich angrenzend verlaufen parallel zum Weg eine **Fernwasserleitung DN 800** und ein Fernmeldekabel der **Fernwasserversorgung Elbaue-Ostharz GmbH**. Sollte es im Zuge von Erschließungsmaßnahmen zu Näherungen bzw. Kreuzungen durch Wegeausbau und andere Medienträger kommen, sind diese gesondert abzustimmen.

Leitungen des **AZV Westliche Mulde**, der **MIDEWA** und der **Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen** sind von der Planung nicht betroffen.

6.6 Sonstige Hinweise

In der Anlage zur 5. Änderung wurden die im Ausgangsbauungsplan 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).

Seitens der unteren Abfallbehörde werden im Verfahren folgende Hinweise gegeben:

Bezüglich der Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen, wird auf die Technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), 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 II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil 1 (Allgemeiner Teil) der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA, Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

Kampfmittelbelastung

Die betreffende Fläche wurde vom Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Grenzmarken

Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Flurstücksgrenzen des Plangebietes durch Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) gekennzeichnet und gesichert sind. Diese sind bei Baumaßnahmen zu sichern und ggf. durch eine befugte Stelle wiederherzustellen. Es gilt das Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt.

Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt. Dessen ungeachtet gilt § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zu Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Da es sich hier um einen sogenannten Angebots-Bebauungsplan handelt und mit der Änderung zudem eine grünordnerische Festsetzung getroffen wird, wird hiermit auf die Beachtung des

Artenschutzes bei Umsetzung des Bebauungsplans hingewiesen. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zählen zu den Zugriffsverboten sowohl der Individuenschutz als auch der Schutz der Fortpflanzungsstätte.

6.7 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 5. Änderung umfasst insgesamt 0,63 ha. Davon werden ca. 0,58 ha als Grünfläche (M 2a) neu festgesetzt. Die restlichen innerhalb des Änderungsbereichs gelegenen 0,05 ha verbleiben als Baufläche im Teilgebiet 6.

Aus der Vergrößerung der Grünfläche zu Lasten der Baufläche ergeben sich in der Gesamtbilanz TH 1.3 gegenüber der rechtskräftigen Fassung auszugsweise folgende Änderungen:

Bezeichnung der Fläche	<i>Teilflächen rechtskräftige Planfassung</i>	<i>Teilflächen nach 5. Änderung</i>
TG 6 <i>davon mit Pflanzgebot</i>	5,24 ha 0,52 ha	4,66 ha 0,51 ha
<i>Summe Baufläche TH 1.3</i>	<i>34,63 ha</i>	<i>34,05 ha</i>
<i>Summe Grünflächen TH 1.3</i>	<i>8,42 ha</i>	<i>9,00 ha</i>

Die Gesamtgröße des Plangebietes von 51,90 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 5. Änderung werden durch den Vorhabenträger übernommen. Folgekosten für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ergeben sich aus der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls nicht. Es wird eine private Grünfläche festgesetzt.

8 Wesentliche Auswirkungen der 5. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich

Die Grundzüge der Planung werden von der 5. Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich nicht berührt.

Es werden keine Maßnahmen vorbereitet, die als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu werten sind.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsart und -maß innerhalb des betrachteten Teilgebietes ergeben sich keine Änderungen. Die Baufläche wird lediglich zugunsten einer Grünfläche verkleinert und die Baugrenze redaktionell angepasst.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Bezüglich der Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan TH 1.3 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

	Biotopwert	Fläche		Biotopwert	
		rechtskr. Plan	5. Änderung	rechtskr. Plan	5. Änderung
Baufläche (nach GRZ)	0	1.160 m ²	-	0	-
sonst. Fläche (Rasen)	0,4	2.430 m ²	-	972	-
sonst. Fl. (Staudenflur)	0,7	1.210 m ²	-	847	-
Pflanzgebot P 4	0,7	1.000 m ²	-	700	-
Maßnahme­fläche M 2a	0,7	-	4.800 m ²	-	3.360
dav. Hecke	0,7	-	1.000 m ²	-	700
<i>Summe</i>		<i>5.800 m²</i>	<i>5.800 m²</i>	<i>2.519</i>	<i>4.060</i>
Bilanz					+ 1.541

Die Bilanzierung ergibt einen Überschuss in Höhe von 1.541 Biotopwertpunkten. Mit diesem Überschuss wird das rechnerisch ermittelte Defizit der Änderung des Bebauungsplans 07/91 OT Stadt Wolfen, der parallel geändert wird, ausgeglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Hecke (vormals Pflanzgebot P 4) in die Maßnahme­fläche integriert wird. Damit ist kein ökologischer Mehrwert verbunden. Sie kann daher zur Kompensation des Eingriffs im Änderungs-Bebauungsplan Nr. 7/91 nicht herangezogen werden und ist dafür auch nicht notwendig.

Städtebaulich negative Auswirkungen sind durch die 5. Änderung der rechtskräftigen Planung in einem Teilbereich nicht zu erwarten.

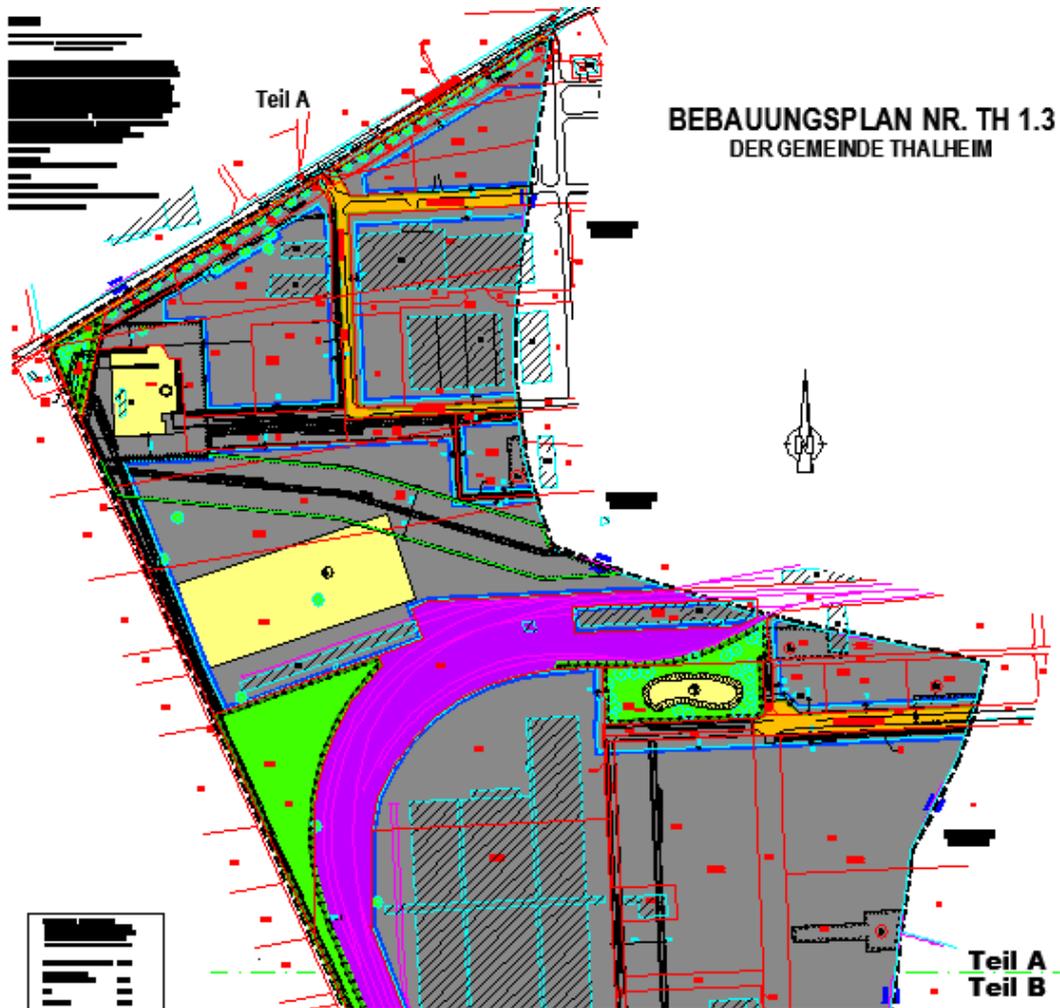
Die 5. Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielvorgaben der übergeordneten Planung für die Region und speziell den Standort Bitterfeld-Wolfen. Es wird i. V. m. mit der gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplans Nr. 07/91 eine kontinuierliche Entwicklung für ein bereits am Standort ansässiges Unternehmen gesichert.

Den Belangen der Wirtschaft wird ein den Gegebenheiten und den landesplanerischen Vorgaben entsprechendes Gewicht eingeräumt. Die wirtschaftliche Nutzbarkeit des verbleibenden Baugebietes lässt einer Entwicklung für gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen oder auch für Versorgungsanlagen noch einen ausreichenden Handlungsspielraum.

Quellenverzeichnis

- [1] Gemeinde Thalheim: Bebauungsplan TH 1.3 „Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“, 3. Änderung, Satzungsfassung vom 31. Juli 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 12. 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

3. Änderung B-Plan TH 1.3 „Areal A ChemiePark Bitterfeld-Wolfen“

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Katasteramtes Dessau, Gemeinde Thalheim, Flur 2, 3
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch Katasteramt Dessau, am 15.02.02, VE 5/02

Anlage 2 fortgeltende und ergänzte textliche Festsetzungen der rechtskräftigen Planfassung

in der Fassung der 3. Änderung einschließlich der ergänzten Festsetzung der 5. Änderung (TF 6.7)

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 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen - Sichtdreiecke - sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig.

Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltener Baumbestand sowie Neupflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

2.1 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO -Anlagen für sportliche Zwecke- sowie Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten- nicht Bestandteil dieser Satzung

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

2.3 Im GE-Teilgebiet TG 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.

2.4 In allen GI- und Gle 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 Bestandteil dieser Satzung

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

2.6 Zu den zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 und 9 BauNVO gehören auch Versorgungsbetriebe und -einrichtungen, soweit sie hinsichtlich ihrer Größe und ihres Charakters der Versorgung der innerhalb des Industrie- und Gewerbeparkes Beschäftigten und deren Besuchern dienen.

2.7 In den Gle Teilgebieten TG 2, 3 und 5 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.

- 2.8 In den Gle Teilgebieten TG 6, 7 und 9 ist gemäß § 1 Abst. 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.
- 2.9 In dem GI-Teilgebiet TG 14 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis II der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 2.10 In den GI-Teilgebieten 11, 13, 15, 16 und 17 ist gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in der Abstandsklasse I der Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt aufgeführt sind bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind.
- 2.11 Abweichend davon können in allen GE-, GI- und Gle Teilgebieten Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner können Betriebe und Anlagen i. S. der lfd. Nr. 15 der Abstandsliste (Fabriken zur Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit höchstens 10 Produktionsanlagen) in den Teilgebieten TG 3, 4 und 5 ausnahmsweise zugelassen werden.
- 2.12 Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Plangebiet folgende Betriebe und Anlagen (lt. Abstandsliste im Abstandserlaß von Sachsen-Anhalt) generell unzulässig:
- lfd. Nr. 19 Anlagen zur Tierkörperbeseitigung bzw. Anlagen, in denen Tierkörper gesammelt oder gelagert werden
 - lfd. Nr. 20 Kottrocknungsanlagen
 - lfd. Nr. 39 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel, Rindern und Schweinen
 - lfd. Nr. 117 Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Geflügel, Rindern und Schweinen
 - lfd. Nr. 129 Kompostierwerke
- 2.13 Im Plangebiet sind aufgrund § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.14 Stellplätze nach § 52 Abs. 1 BauO LSA sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück einzuordnen.
- 2.15 Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs.1 BauNVO wird als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen die Oberkante der erschließenden Straße festgesetzt.

4.0 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Für jedes Grundstück ist maximal eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

In Ausnahmefällen ist eine zweite Zufahrt als Notzufahrt (z. B. Feuerwehr) möglich.

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

- 5.2 Zusätzlich zu den festgelegten Baumpflanzungen ist je 1.000 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen und wie folgt auszuführen:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer campestre	-	Feldahorn
Crataegus x lavallei	-	Hahnendorn
Pyrus pyraeaster	-	Holzbirne

Pyrus salicifolia	-	Weidenblättrige Birne
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia cordata "Rancho"	-	Winterlinde
Pyrus calleryana "Chanticleer"	-	Chinesische Birne

(H., 3 x v., m.B., StU = 14 - 16 cm)

5.3 Die Baumpflanzungen auf der Maßnahmefläche M 10 sind auszuführen mit:

Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Salix alba	-	Silberweide
Alnus cordata	-	Schwarzerle

(Hei., 2 x v., h = 200 - 250 cm)

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

5.5.1 Die Pflanzgebote P1 – P7 und P15 sind als freiwachsende artenreiche Baum-Strauch-Hecke unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

5.6 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 olivaria	-	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
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

(Sträucher: v. Str., mind. 3 Triebe)

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.1 Die Maßnahmeflächen M1, M3 und M4 sind mind. zu 50% und die Maßnahmefläche M2 zu 75% mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind artenreiche Gehölzgruppen anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese zu entwickeln. Artenauswahl vgl. Ziffer 6.2

In der Maßnahmefläche M1 sind innerhalb eines 6 m breiten, beidseitigen Schutzstreifens entlang der Ferngasleitungen Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.

6.2 Die Maßnahmefläche M5 ist zu 2/3 im weiten Verband mit Gehölzen zubepflanzen, über einen Zeitraum von 5 Jahren zu pflegen und danach der Sukzession zu überlassen. Artenwahl wie folgt:

Acer campestre	-	Feldahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Malus sylvestris	-	Apfelbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	-	Schlehe
Ribes uca-crispa	-	Wilde Stachelbeere
Viburnum lantana	-	Schneeball
Pyrus pyraeaster	-	Holzbirne

(Bäume Hei., 2 x v., h = 200 - 250 cm, Sträucher, 2 x v., h = 60 - 100 cm, 100 - 150 cm)

Innerhalb eines 6 m breiten, beidseitigen Schutzstreifens entlang der Ferngasleitungen sind Baum- und Strauchpflanzungen unzulässig.

Auf verbleibenden Flächen sind verschiedene Biotope (z. B. Tümpel, Baum- und Strauchgruppen) zu initiieren.

- 6.3 Die Maßnahmefläche M10 ist als naturnahe Wiese mit einem Anteil von mindestens 30 % Solitärsträuchern herzustellen und wie folgt auszuführen:

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

(Sträucher: 2 x v., h = 60-100 cm)

Die Grünfläche kann ausnahmsweise für eine Grundstückszufahrt der RBB unterbrochen werden.

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

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

- 6.5 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten unter Berücksichtigung der Nutzung als Löschwasserteich. Die Befestigung hat in ingenieurbioologischer Bauweise zu erfolgen, die Böschungen sind stufig anzulegen. Ein Mindestwasserspiegel von 80 cm ist zu gewährleisten. Es ist eine Initialbepflanzung mit Wasser- und Sumpfpflanzen vorzunehmen.

- 6.6 Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist nach Abzug der mit Baum-Strauch-Hecken zu bepflanzenden Flächen zu zwei Dritteln als naturnahe Wiese, zu einem Drittel als artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

TEFE neu mit 5. Änderung

- 6.7 Am westlichen Rand der Maßnahmefläche M 2a ist eine freiwachsende artenreiche Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist als Offenland mit Einzelgehölzen naturnah zu entwickeln. Im Bereich der Leitungen sind die Sicherheitsabstände der Betreiber zu beachten.

II Baugestalterische Festsetzungen

1.0 Befestigung von Freiflächen

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

2.0 Begrünung von Stellplätzen

- 2.1 Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Aesculus hippocastanum `Baumannii`	-	Gefülltblühende Roßkastanie

(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 den GI-, Gle und GE-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 5.5.1).

3.0 Fassadenbegrünung

Öffnungslose Fassadenflächen ab 60 m² sind mit Kletterpflanzen zu begrünen

Parhenocissus tricuspidata	-	Jungfernrebe
Hedera helix	-	Efeu
Fallopia aubertii	-	Schlingknöterich

4.0 Einfriedungen

Zulässig sind grüne beschichtete Maschendrahtzäune zwischen Stahlrohrstützen.

Die Höhe der Einfriedungen beträgt höchstens 2 m.

Die Kombination mit einer Hecke aus heimischen Arten ist zulässig.

5.0 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Bei Weiter- und Umnutzung vorhandener Gebäude mit typischer Klinkerfassade, sind gestaltbestimmende Fassadenteile zu erhalten. Notwendige Ergänzungsbauten sind wie das dazugehörige vorhandene Hauptgebäude mit ähnlichen Klinkern zu gestalten.
- 5.2 In den Teilgebieten TG 1 und TG 4 sind als Dachformen nur Flachdächer, Sheddächer sowie flachgeneigte Dachformen zulässig.

Anlage 3 fortgeltende Hinweise auf der Planzeichnung

Das landschaftsplanerische Ausgleichskonzept für die Bebauungspläne Nr. 1.3 Thalheim, Nr. 6/91 Wolfen, Nr. 7/91 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.