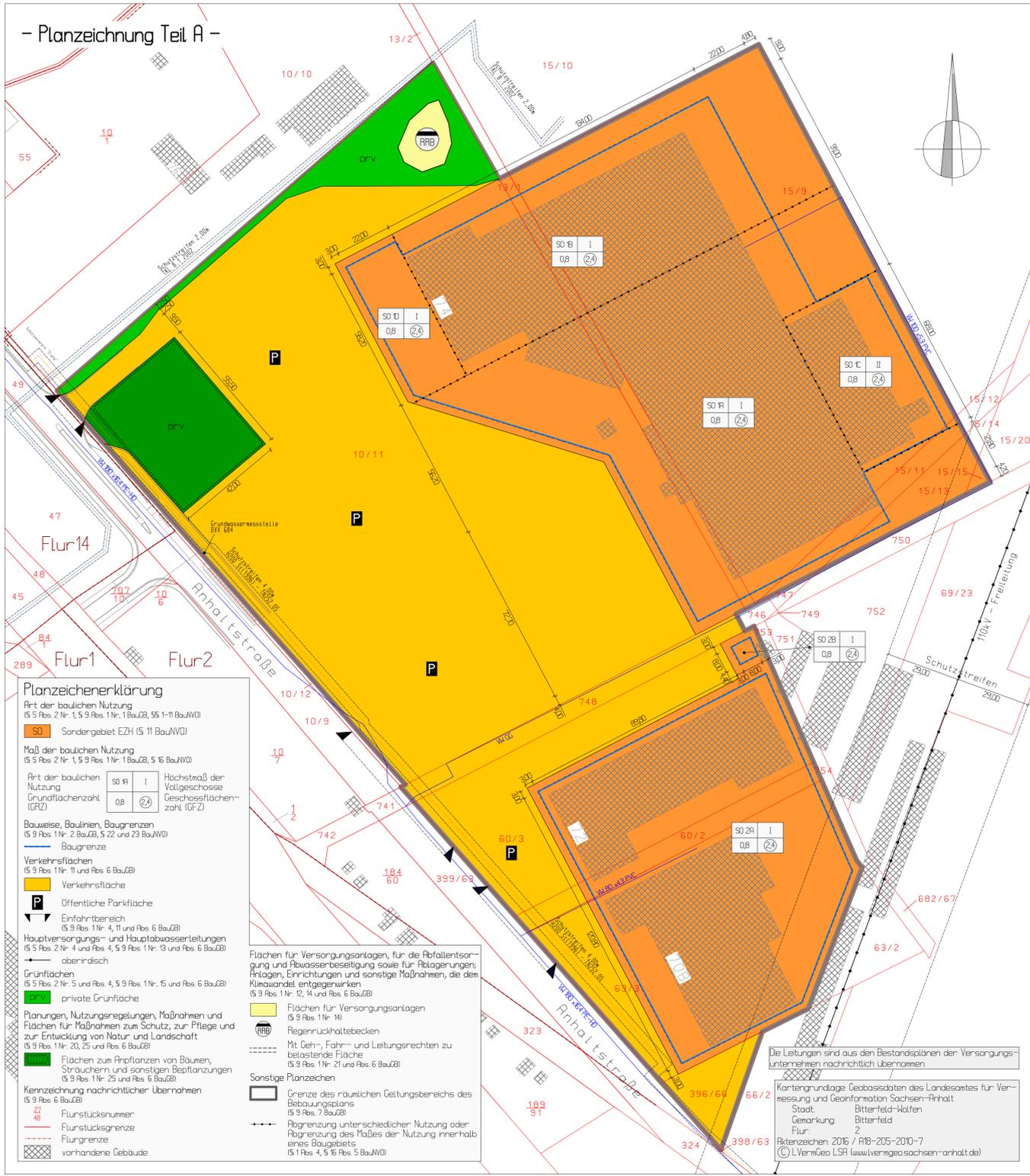


1. Änderung Bebauungsplan Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld-Wolfen

- Planzeichnung Teil A -



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (S 9 Abs. 2 Nr. 1, S 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) | Höchstmaß der Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (S 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfächen (S 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Parkfläche (S 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (S 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (S 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4, S 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Kennzeichnung nachrichtlicher Übernahmen (S 9 Abs. 6 BauGB)

Flurstücksnummer | Flurstücksgrenze | Flurgrenze | vorhandene Gebäude

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungsanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (S 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Regenrückhaltebecken

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (S 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (S 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (S 1 Abs. 4, S 16 Abs. 5 BauNVO)

- Zentrenrelevante Sortimente
- zoologischer Bedarf, lebende Tiere
 - Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 4776/29) ohne Heimtierhaltung
 - medizinische und orthopädische Artikel
 - Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation
 - Papierenwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 4762/2)
 - Bücher (WZ-Nr. 4761/0)
 - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
 - Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbe, Erzeugnisse (WZ-Nr. 4778/3)
 - Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 4779/1)
 - Antiquariate (WZ-Nr. 4779/2)
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Bekleidung (WZ-Nr. 4771)
 - Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 4772)
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
 - Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 4773)
 - Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 4773/0)
 - Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 4741)
 - Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 4742)
 - Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 4754)
 - Foto, Optik
 - Augenoptik (WZ-Nr. 4778/1)
 - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 4778/2)
 - Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände
 - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 4751)
 - Haushaltsgegenstände ohne Bedarfartikel Garten (aus WZ-Nr. 4759/9)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 4759/2)
 - Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 4753)
 - Musikalienhandel
 - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 4759/3)
 - Uhren, Schmuck
 - Uhren, Edelsteinwaren und Schmuck (WZ-Nr. 4777/0)
 - Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel
 - Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 4765)
 - Sportartikel ohne Campingartikel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 4764/2)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 4764/1)
- 12 Maß der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)
- 13 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (S 9 (1) 25a und b BauGB)
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, dass diese ganzflächig zu bepflanzen sind. Es sind einheimische Pflanzen und Gehölze zu verwenden.
- Sträucher auf mindestens 50% der Gesamtfäche in Beständen von 150m³ (150m³, z.Bsp:
- Schlehe
 - Haselnuss
 - Kornelrösche
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Holunder
 - Wildrose
 - Weißdorn
 - Faulbaum
 - Wildkirsche
- Füllwege und Sitzplätze sind nur mit wasserundurchlässiger Decke zulässig. Die Fassaden sind in Maximalabständen von 10 Metern mit Kletterpflanzen zu begrünen, z.Bsp:
- Efeu
 - Wilder Wein
 - Kletterrosen
 - Geißblatt
 - Clematis
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass für die in der Grünfläche zu pflanzenden Bäume "tilia vulgaris pallida" (Linde) zu verwenden ist. Es ist ein Pflanzenabstand von 8m einzuhalten. Der Stammumfang wird mit 25cm festgesetzt.

- 2 Grünordnerische Festsetzungen**
- 21 Maßnahme M 1 - Ersatz von hochstämmigen Bäumen
- 28 Stück Baumpflanzung, heim. Gehölze, in vorhandene Grünflächen auf dem Parkplatz
- Arten:
- Winterlinde Tilia cordata "Rancho"
- Pflanzgröße: HS 3xv, m3 STU 16-18
- Schadhafte Bäume entsprechend der Begehung von 27.06.2016 sind aus den vorhandenen Baumscheiben zu entfernen. Im Bereich der Baumgruben sind die Bodenbedecker zu entfernen. Die Pflanzgruben sind 2,0 x 2,0 m auszuführen. Wenn eine Breite durch Borde dies nicht zulässt, ist die Länge entsprechend zu vergrößern. Die Tiefe ist auf 1,0 m festgelegt, 10 cm Schote sind zu lockern, Seitenwände sind mit Spaten aufzuräumen. Der anstehende Boden ist für die Baumpflanzung gegen geeignetes Substrat auszutauschen. Das Aushubmaterial ist zu entsorgen. Für die Pflanzgruben sind gut gesicherte Materialien, wie
- Oberboden Z0
 - Kompost gut gesichert
 - Hornspäne
 - Mykorrhiza und
 - Urgesteinssehl
 - Rohboden Z0 und Kies Z0 in geeigneter Körnung
- in handelsüblicher Dosierung zu verwenden. Das unter 40 cm Tiefe einzubauende Substrat hat weitgehend frei von organischen Substanzen zu sein. Die Pflanzgruben werden mit einem Gefüllung versehen und mit gut gesichertem Rindenmulch abgedeckt.
- Für alle Maßnahmen
- Für alle Maßnahmen ist eine 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungsphase zwingend erforderlich. Weiterhin sind alle Hochstämme nach der 3-jährigen Entwicklungsphase 2 weitere Jahre zu pflegen und zu wässern, sowie mit einem Kronenpflege- und Erziehungsschnitt zu versehen. Hinausgehend von der DIN sind alle ausgefallenen Bäume zu ersetzen. Es ist auch sicherzustellen, dass nach der Entwicklungsphase die Flächen weiter fachlich betreut werden.

Verfahrensvermerke

Präambel:

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung von 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen:

- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
1. Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 20.04.2011 mit dem Beschlussesantrag Nr. 042-2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.201x.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vom xxx.2016 bis xxx.2016 statt. Träger öffentlicher Belange und von der Planung betroffene Behörden sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom xxx.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
3. Die Planung wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit den Nachbargemeinden mit Schreiben vom xxx.2016 und xxx.2016 abgestimmt.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
4. Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung hat vom xxx.2016 bis einschließlich xxx.2016 während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Bitterfeld-Wolfen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von Jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden können, im Sinne der Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Amtsblatt Bitterfeld-Wolfen am xxx.2016 bekannt gemacht.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom xxx.2016 gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Auslegung informiert worden.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
6. Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am xxx.2016 geprüft und einen Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
7. Der Bebauungsplan Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung wurde von Stadtrat am xxx.2016 beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom xxx.2016 getilgt.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin
8. Der Bebauungsplan Nr. 002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße" - 1. Änderung wird hiermit ausgearbeitet.
- Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin

9. Die Stelle bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erteilen ist, wurde im Bitterfeld-Wolfener Amtsblatt am 2016 bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 214 BauGB iVm § 215 BauGB erfolgt.

Die Satzung ist am 2015 in Kraft getreten.

Bitterfeld-Wolfen, den Die Oberbürgermeisterin

1 Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 11 Art der baulichen Nutzung (S 9 (1) 1 BauGB)
- Es handelt sich um ein Sondergebiet EZH nach § 11 BauNVO.
- Nachfolgend festgesetzte Verkaufsfächen wurden durch die BBE-Handelsberatung GmbH als vertragliche Handelsentwicklung am Ergänzungsstandort Anhaltstraße unter dem Datum vom 23.02.2016, 19.09.2016 und 11.10.2016 gutachterlich festgestellt.
- SO 9A - Fläche für großflächigen Einzelhandel
- Zulässig ist ein SB-Kernhaus mit einer maximalen Verkaufsfäche von 6.300 m², einschließlich Konzeptions- und Mall in der Vorkonzeption. Davon dürfen maximal 1.900 m² Verkaufsfäche für zentrenrelevante Sortimente der Bitterfeld-Wolfener Liste sein.
- SO 9B - Fläche für großflächigen Einzelhandel/ Fachmarktzentrum
- Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit Gesamtverkaufsfäche 3.700 m², mit folgender Zusammensetzung
- ein Fachmarkt für Baumausstattung mit maximal 400 m² Verkaufsfäche
 - ein Fachmarkt für Möbel und Einrichten mit maximal 670 m²
 - ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fachdiscounter mit maximal 800 m² Verkaufsfäche
 - ein Kleinpreiswarenhause/ Sonderpostenmarkt/ Nonfood-Discounter mit maximal 1.500 m² Verkaufsfäche, davon dürfen maximal 500 m² Verkaufsfäche für Bekleidung sein
 - ein Fachmarkt für Getränke mit maximal 1.000 m² Verkaufsfäche
 - Alternativ sind Ansiedlungen von nicht-nahversorgungsrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig, wenn die zulässige Gesamtverkaufsfäche nicht überschritten wird
- SO 10 - Fläche für großflächigen Einzelhandel und Büronutzung
- Zulässig ist die Nutzung für Logennutzung, Verwaltung und Vertrieb in Zusammenhang mit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben der vorhandenen Sondergebiete 1A bis 1D.
- SO 11 - Pkw-Waschstraße
- Zulässig ist die Errichtung einer Pkw-Waschstraße.
- SO 2A - Fläche für großflächigen Einzelhandel
- Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit Gesamtverkaufsfäche 4.900 m², mit folgender Zusammensetzung
- ein Fachmarkt für Baumausstattung mit maximal 1.320 m² Verkaufsfäche
 - ein Fachmarkt für Möbel und Einrichten mit maximal 670 m²
 - ein Fachmarkt für Schuhe mit maximal 940 m² Verkaufsfäche
 - ein Fachmarkt für Spiel- und Schreibwaren mit maximal 600 m² Verkaufsfäche
 - ein Fachmarkt für Bekleidung in der Spezifikation als Fachdiscounter mit maximal 430 m² Verkaufsfäche
 - ein Fachmarkt für Heimtextilien mit maximal 450 m² Verkaufsfäche
 - ein Fachmarkt für Getränke mit maximal 280 m² Verkaufsfäche
 - Alternativ sind Ansiedlungen von nicht-nahversorgungsrelevanten- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Bitterfeld-Wolfener Liste zulässig, wenn die zulässige Gesamtverkaufsfäche nicht überschritten wird
 - Alternativ zulässig ist die Ansiedlung von Dienstleistern, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen
- SO 2B - Fläche für Dienstleistung und Gastronomie
- Zulässig ist die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben.
- Bitterfeld-Wolfener Liste:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Lebensmittel, Getränke
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 4710)
 - Fachzeitschriften mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 472)
 - Drogerie, Kosch- und Reinigungsmittel, Kosmetik
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 4775)
 - Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 4778/3)
 - Zeitungen, Zeitschriften
 - Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 4762/1)
 - Apotheken
 - Apotheken (WZ-Nr. 4773)
 - Blumen
 - Schnittblumen (aus WZ-Nr. 4776/1)

STADT BITTERFELD-WOLFEN

BEBAUUNGSPLAN

Nr.002 "Einkaufszentrum Anhaltstraße", OT Stadt Bitterfeld

Ausfertigung
Maßstab 1: 1.000
Aufgestellt: Juni 2014
Gemarkung Bitterfeld
Flur 2

ENTWURF
1. Änderung

Datum	Name
10/16	Ing.büro
10/16	Ing.büro

Ingenieurbüro Ladde
Dipl.-Ing. Claude Ladde
Infrastruktur • Straßenbau • Objektplanung

ISO
INGENIEURBÜRO LADDE
E-Mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de

OT Bitterfeld
Bismarckstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03463 / 33800
Fax 03463 / 338022
E-Mail: info@iso-ladde.de
www.iso-ladde.de