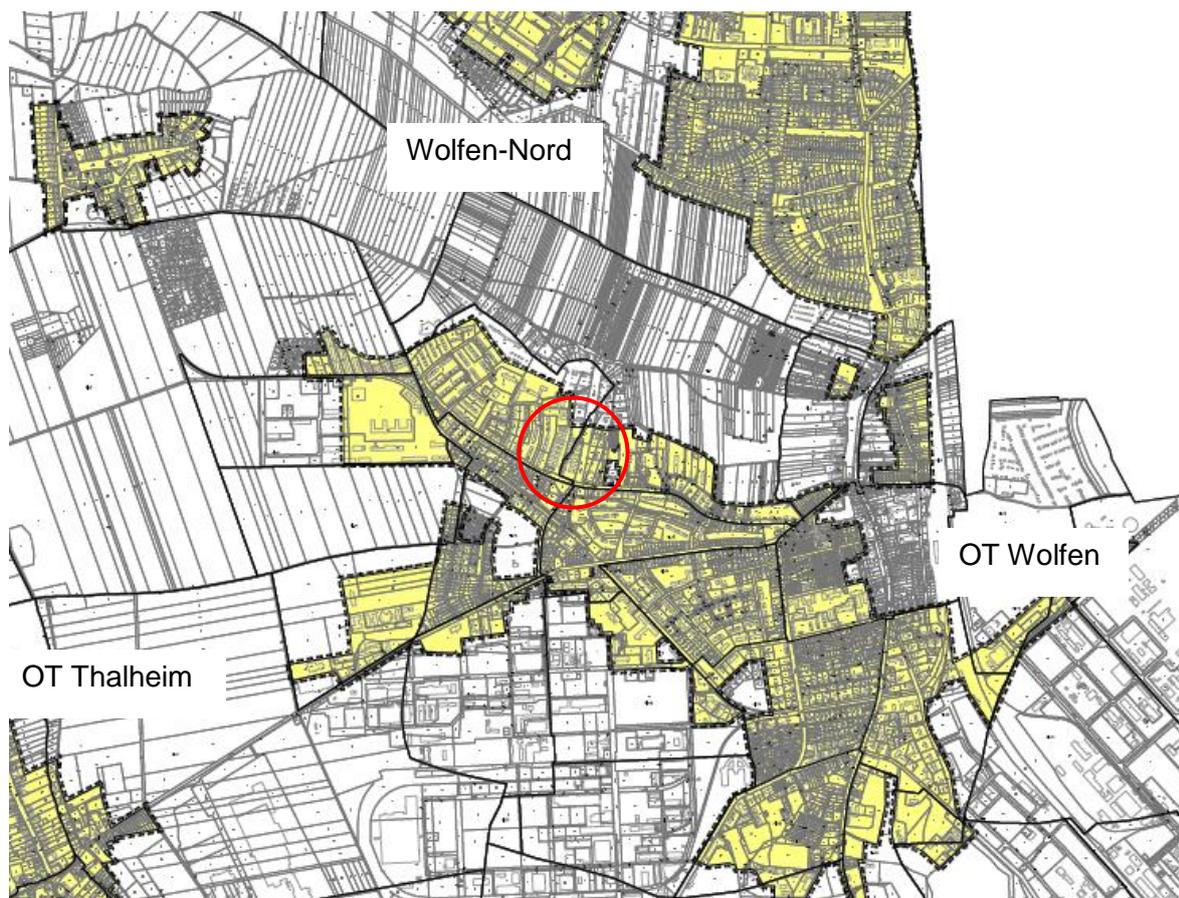


Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

1. Änderung für den Teilbereich Krondorfer Kreisel



Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7

2. Entwurf

Januar 2018

**Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung
der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**1. Änderung für einen Teilbereich
Krondorfer Kreisel im Ortsteil Stadt Wolfen**

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 Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben-Nr.:	014-137
Bearbeitungsstand:	2. Entwurf Januar 2018

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planänderung	4
2	Lage und Geltungsbereich des Änderungsverfahrens.....	5
3	Verfahren	6
4	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	9
4.3	Fachplanungen/städtebauliche Entwicklungskonzeptionen	9
5	Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 1. Änderung ...	12
6	Bestand - rechtskräftige Planung	12
7	Planinhalte der Änderung	13
7.1	Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	13
7.2	Immissionsschutz	14
7.3	Flächenbilanz.....	15
8	Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens.....	15
9	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung	15

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1	Auszug aus der rechtskräftigen Planfassung / zeichnerische Abgrenzung im Rechtsplan
Anlage 2	Textliche Festsetzungen
Anlage 3	Abgrenzung des Änderungsbereichs

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 2-2009

1. Änderung für einen Teilbereich am Krondorfer Kreisel im OT Stadt Wolfen

1 Grundlagen der Planänderung

Die 1. Änderung wird aus dem Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen Nr. 2-2009 entwickelt, der mit Bekanntmachung der Satzung am 24. April 2015 in Kraft getreten ist.

Der nach § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellte einfache Bebauungsplan nimmt auf das gesamte Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen Bezug und trifft lediglich Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde zunächst aufgrund der geplanten Verlagerung des Kaufland-Verbrauchermarktes im Randbereich von Wolfen-Nord in die Krondorfer Straße angestrebt. Der Vorhabenträger ist jedoch im Laufe des Verfahrens von der weiteren Planung zurückgetreten.

Nunmehr soll allgemein auf die Verlagerung eines großen Supermarktes im nördlichen Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen an den Standort am Krondorfer Kreisel abgestellt werden, wobei speziell Bezug auf das E-Center im Muldepark in Bobbau genommen wird.

Einer Verlagerung an den neuen Standort stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegen, der für seinen gesamten Geltungsbereich Einzelhandel weitgehend einschränkt. Daher ist die Fläche aus dem Geltungsbereich herauszulösen. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden 1. Änderungsverfahrens betrifft den geplanten Standort und damit einen Teilbereich am Krondorfer Kreisel mit einer Größe von ca. 2,3 ha.

Für die übrigen Flächen gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2-2009 unverändert fort.

Zwischenzeitlich wurde das Verfahren zur 2. Änderung in einem Teilbereich an der Mühlstraße im OT Stadt Bitterfeld durchgeführt. Sie wurde am 24. August 2016 als Satzung beschlossen und erlangte mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 22. Oktober 2016 Rechtskraft.

Entworfen und aufgestellt wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 nach den §§ 8 und 9 BauGB, die Grundlage bilden:

- der Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Einleitung des Verfahrens für die 1. Änderung vom 02. Dezember 2015
- der Entwurfsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ... 2018
- der Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom ...

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens am neuen Standort wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ vorbereitet. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Darstellungsform des Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung

In der Planzeichnung zur 1. Änderung wird lediglich ein Planausschnitt mit dem geänderten Geltungsbereich dargestellt, aus dem ersichtlich wird, dass der neue Standort nicht mehr zum Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 2-2009 gehört.

Die Kartengrundlage wurde an den aktuellen Stand angepasst. Sie stellt einen Auszug aus der Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (LVermGeo) mit Stand 2015 dar. Für die hinterlegten Geobasisdaten gilt die Veröffentlichungsnummer Geobasisdaten © GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, 2010 / A18-205-2010-7.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist dem Übersichtsplan, sowie der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 2.000 zu entnehmen. Der Originalmaßstab 1 : 5.000 ist für die konkrete Änderung ungeeignet.

Ein Ausschnitt aus der rechtskräftigen Planfassung für den Ortsteil Wolfen sowie die betroffenen Standorte wird der Begründung zum besseren Verständnis als *Anlage 1* beigelegt; ebenso die Textlichen Festsetzungen, die für den gesamten Geltungsbereich unverändert weiter gelten.

In der Begründung zur 1. Änderung werden nur Aussagen zur Änderung bzw. mit dieser in Verbindung stehende Auswirkungen getroffen. Sie ist daher immer nur *im Zusammenhang mit der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan* zu sehen.

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. Administrativ gehört Bitterfeld-Wolfen zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Das Stadtgebiet hatte zum 31. Dezember 2015 eine Fläche von 8.696 ha sowie 40.480 Einwohner.

An die Stadt Bitterfeld-Wolfen grenzen folgende Kommunen an

- die Stadt Raguhn-Jeßnitz (bis 31.12.2009 Gemeinden Thurland, Raguhn und die Stadt Jessnitz/Anhalt) im Norden,
- die Einheitsgemeinde Muldestausee (bis 31.12.2009 Gemeinden Muldenstein und Pouch sowie Friedersdorf und Mühlbeck) im Osten,
- die Große Kreisstadt Delitzsch und die Einheitsgemeinde Löbnitz (Freistaat Sachsen) sowie die Städte Sandersdorf-Brehna und Zörbig im Westen.

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Planfassung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.400 ha, der Änderungsbereich ca. 2,3 ha.

Zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan Nr. 2-2009 verfolgten Zielstellung war die Einbeziehung aller gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilenden Flächen in das Plangebiet erforderlich. Der räumliche Geltungsbereich der strategischen Planung umfasst damit die im Zusammenhang bebaute Ortslage Bitterfeld-Wolfen. Nicht Gegenstand der Planung sind in diesem Zusammenhang die nach § 30 BauGB (innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans) sowie die nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilenden Flächen.

Ausgegrenzt wurden darüber hinaus auch die zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungslagen, in die künftig (in abgestufter Ordnung) die Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Sortiment zu lenken sind.

Die Grenze des Bereiches der 1. Änderung ist weitgehend identisch mit dem Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“.

Sie wird wie folgt gebildet:

Im Norden: durch Kleingartenanlagen

Im Osten: durch die Verbindungsstraße

Im Süden: durch die Krondorfer Straße

Im Westen: durch mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Goethestraße.

Der Änderungsbereich umfasst nach aktuellem Katasterstand in der Gemarkung Wolfen innerhalb der Flur 1 die Flurstücke 146/6, 146/22, 122/5 (teilweise) und 147/3 sowie in der Flur 7 die Flurstücke 33/1, 33/2 (teilweise), 27/20, 45 (teilweise) und 29/3 (teilweise).

Am Standort befindet sich gegenwärtig ein überwiegend ungenutzter Garagenkomplex.

3 Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 2. Dezember 2015 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 2-2009 gefasst.

Gleichzeitig wurde ein 1. Entwurf mit Stand vom Oktober 2015 beschlossen, mit dem die Beteiligung nach § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde. Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 28. Dezember 2015 bis 29. Januar 2016. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 4. Dezember 2015.

Danach ruhte das Verfahren. Es wurde für den Standort erneut mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 1. November 2017 aufgenommen. Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde der vorliegende 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 erarbeitet.

Für die Änderung findet - ebenso wie schon für die Aufstellung des Bebauungsplans - das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung. In § 13 Abs. 1 BauGB wird ausgeführt, dass Pläne, die lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthalten, im

vereinfachten Verfahren geführt werden können. Die weiteren Voraussetzungen dafür sind ebenfalls erfüllt, da:

- keine Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem UVPG oder Landesrecht einer Umweltverträglichkeit unterliegen, vorbereitet oder begründet werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (etwa FFH- oder Vogelschutzgebiete) bestehen.

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.

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde liegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen [1] und wird zurzeit fortgeschrieben. Zum Bauleitplanverfahren „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ liegt eine aktuelle Auswirkungsanalyse vor [2].

In seiner Sitzung am 11. November 2017 hat der Stadtrat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen nach § 13a BauGB gefasst. Die Planung liegt als Entwurf mit Stand vom Januar 2018 vor.

4 Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Landes- und Regionalplanung

Die Ziele der Raumordnung sind gemäß § 4 Absatz 1 ROG zu beachten. Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind bei der weiteren Planung gemäß § 4 Absatz 2 ROG zu berücksichtigen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, GVBl. LSAS. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). 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.
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt ... Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014 ...)

Landesentwicklungsplan

Bitterfeld-Wolfen wird im Landesentwicklungsplan 2010 [3] die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (Z 37). Unter Punkt 2 werden u.a. folgende, für die vorliegende Planung relevante Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur formuliert:

Zentrale Orte (2.1.)

„Die Entwicklung und die Sicherung von Zentralen Orten im Land Sachsen-Anhalt dienen der Gewährleistung der öffentlichen Daseinsvorsorge. Sie sind als Mittelpunkte des gesellschaftlichen Lebens im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu stärken.“ (Z 24)

„Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern.“ (Z 25)

In den nichtzentralen Orten ist gemäß Ziel 26 die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen.

Unter Punkt 2.3 großflächiger Einzelhandel wird als Zielstellung formuliert, dass die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren / großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden ist. Verkaufsfläche und Warensortiment müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich entsprechen (Z 46, 47). Weiter heißt es u.a., dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte städtebaulich zu integrieren sind und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden dürfen (Z 48).

Als ein Ziel zur Entwicklung der Freiraumstruktur wird unter Punkt 4.2.6. ausgeführt, dass die historischen Ortskerne unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern sind (Z 146).

Dies ist nicht nur unter dem Aspekt der Denkmalpflege zu sehen, sondern gehört auch zu den Zielen des Städtebaus. Historische Ortskerne sind gefährdet durch Umnutzungsansprüche, aber auch durch drohende Verödung aufgrund des Abzugs wirtschaftlicher Nutzungen und deren Ansiedlung in Außenbereichen.

Die oberste Landesplanungsbehörde kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der vorliegenden Änderung um eine raumbedeutsame Planung handelt, die den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Regionaler Entwicklungsplan

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) [4] erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Zentralen Ortes im Stadtteil Wolfen.

Mit Inkrafttreten des STP DV wurden die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W aufgehoben.

Damit stehen der Planung zur Verlagerung eines Standortes die raumordnerischen Vorgaben nicht entgegen. Sie dient der Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt sowie der Wahrung der historischen städtebaulichen Strukturen.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen 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. Mai 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. Mai 2016, Beschluss der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Nr. 03/2016).

4.2 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. Das Landesverwaltungsamt hat den FNP mit Verfügung vom 21. Juni 2012, Az.: 204-21101/ABI/015 genehmigt. Der Plan hat mit Bekanntmachung der Genehmigung am 20. Juli 2012 Rechtskraft erlangt [6].

Da der vorliegende Bebauungsplan lediglich Einschränkungen zu Einzelhandelsnutzungen für im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilende Flächen festsetzt und keine Bauflächen bzw. Baugebiete, stehen ihm die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen.

Der geplante Standort ist derzeit als Grünfläche sowie gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gemäß § 13 a Abs. 2. Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Zur Änderung in „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel“ soll der Flächennutzungsplan im Nachgang an den Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ angepasst werden.

4.3 Fachplanungen/städtebauliche Entwicklungskonzeptionen

Im § 9 Abs. 2a BauGB ist definiert, dass bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere *„ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen ist“*. Ein solches Konzept liegt mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der BBE RETAIL EXPERTS vom August 2009 vor [1]. Dieses Konzept wurde am 11. November 2009 durch den Stadtrat beschlossen.

Es definiert die Ziele einer Zentren- und Standortsteuerung des Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet und stellt dabei den Schutz zentraler Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung in den Mittelpunkt. Mit diesem Konzept hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Strategie zur Einzelhandelsstandortentwicklung beschlossen, deren Umsetzung für die Erreichung städtebaulicher Ziele notwendig ist.

Im EHZK wurden durch den Gutachter für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien definiert:

- Zentrale Versorgungsbereiche
 - Hauptzentrum (A-Zentrum)
 - Ortsteilzentrum (B-Zentrum)

- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum)

Weiterhin wurden folgende Einzelhandelsstandorte betrachtet:

- Nahversorgungslagen
- Ergänzungsstandorte großflächiger Einzelhandel

Innerhalb des OT Stadt Wolfen befinden sich zwei B-Zentren (Wolfen-Nord und Wolfen, Leipziger Straße, ein C-Zentrum (Damaschkestraße) sowie integrierte Nahversorgungslagen (u.a. Krondorfer Straße). Zwei großflächige Ergänzungsstandorte („Muldepark in Bobbau“ und Wittener Straße) sowie Lebensmittelmärkte sollen die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ergänzen. Weiteren Einfluss für den südlichen Teil Wolfens hat der Ergänzungsstandort Anhaltstraße.

Zum *peripheren Einkaufszentrum Muldepark im OT Bobbau* wird im B-Plan Nr. 2-2009 ausgeführt:

Das Einkaufszentrum Muldepark ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 16.260 m² größter zusammenhängender Einzelhandelsstandort in Bitterfeld-Wolfen. Der Branchenschwerpunkt des Einkaufszentrums an der B 184 am Nordrand des Stadtgebietes liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten. Der Muldepark orientiert vordergründig auf Kunden aus dem Wohngebiet Wolfen-Nord und steht damit in unmittelbarer Konkurrenz zum dortigen Ortsteilzentrum (B-Zentrum), dem künftig der Vorrang eingeräumt werden sollte. Auch im Hinblick auf sinkende Einwohnerzahlen soll eine Flächenerweiterung sowie Sortimentsveränderung in Richtung Zentrenrelevanz künftig ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung liegt im Bestandsschutz.

Planungsrechtlich wurde der Standort nach § 33 BauGB auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bebaut, der jedoch keine Rechtskraft erlangte. Der VE-Plan setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest, trifft jedoch keine Regelungen zur Verkaufsfläche bzw. Sortimenten.

Als Solitärstandort von Fachmärkten und SB-Warenhäusern wird der *Ergänzungsstandort Wittener Straße (SB-Warenhaus) — OT Wolfen* benannt und wie folgt begründet:

Mit einem SB-Warenhaus (Kaufland) und weiteren Konzessionären verfügt der Standort über eine Verkaufsfläche von ca. 6.150 m². Durch umfängliche Rückbaumaßnahmen befindet er sich in der Randlage von Wolfen-Nord, der angrenzende, zentrumsferne Wohnkomplex 4.4 soll jedoch auch künftig erhalten bleiben. Eine Weiterentwicklung ist nicht zu erwarten, die Schließung des Standorts kann mittelfristig nicht ausgeschlossen werden. Der Standort wurde auf der Grundlage des rechtskräftigen VE-Plans Nr. 02/92 „Einkaufszentrum Wittener Straße“ bebaut.

Das EHZK der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird seit 2016 fortgeschrieben. Im November 2017 fand ein abschließender Work-Shop statt. In der Fortschreibung soll der Krondorfer Kreisel als Ergänzungsstandort für einen Verbrauchermarkt ausgewiesen werden und dies ausschließlich im Sinne einer Funktionsverlagerung ohne Flächenzuwachs.

Das im Stand von 2009 ausgewiesene C-Zentrum (in Revitalisierung) in der Damaschkestraße erhält künftig die Funktion einer Nahversorgungslage.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2009 bildete die fachliche Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2-2009.

Zu der geplanten Verlagerung eines großen Supermarktes innerhalb des Stadtgebietes erfolgte eine gutachterliche Bewertung potentieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen. Die „Auswirkungsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen“ liegt mit Datum vom 25. September 2017 vor [2].

Sie betrachtet die Auswirkungen der Verlagerung eines Vollsortimenters mit max. 3.500 m² Verkaufsfläche auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen gemäß dem vorliegenden Einzelhandelskonzept sowie auf die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsgebiet. Weiter wird auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in Sachsen-Anhalt abgestellt.

Bewertet werden die folgenden bestehenden großen Supermärkte und SB-Warenhäuser im Stadtgebiet

- E-Center Muldepark Bobbau
- Kaufland, Wittener Straße, Wolfen-Nord
- Einkaufszentrum Anhaltstraße /real-Center, Bitterfeld sowie
- Kaufland SB-Warenhaus, Bismarkstraße, Bitterfeld.

Dabei wird festgestellt, dass alle vier Märkte Defizite hinsichtlich ihres Standortes sowie Marktauftrittes aufweisen. Sie sind an nicht oder nur geringfügig integrierten Standorten angesiedelt.

Die Umsatzprognose für den geplanten Standort am Krondorfer Kreisel ergibt, dass insgesamt eine wirtschaftliche Auslastung zu erwarten ist.

Bei der Umsatzverteilung geht der Gutachter von der Prämisse aus, dass der Standort des E-Centers in Bobbau verlagert und der Altstandort danach nicht wieder von einem Lebensmittelmarkt belegt wird. Eine wirtschaftliche Perspektive für drei große Supermärkte im nördlichen Stadtteil wird nicht gesehen.

Die Umverteilungsquote liegt für alle Standorte im Einzugsgebiet bei durchschnittlich 7 %. Der Anhaltswert von 10 %, ab dem versorgungsstrukturelle und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind, wird nicht überschritten.

Vom Gutachter wird insgesamt eingeschätzt, dass bei einer Verlagerung des E-Centers aus Bobbau an die Krondorfer Straße keine Beeinträchtigungen anderer zentraler Versorgungsbereiche bzw. deren Entwicklung sowie die wohnortnahe Versorgung in Wolfen-Nord zu erwarten sind.

Allerdings ist in der Folge eine endgültige Aufgabe des ausgewiesenen C-Zentrums Damaschkestraße nicht auszuschließen. Das C-Zentrum erfüllt aber bereits heute nicht mehr die Versorgungsfunktionen eines zentralen Versorgungsbereichs, es erzielt keine städtebauliche Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus und bietet keine umfassende Grundversorgung. Selbst eine perspektivische Schließung wäre angesichts der zukünftigen Versorgungsstrukturen nicht mit negativen städtebaulichen Auswirkungen gleichzusetzen. In der Überarbeitung des EHZK wird der Standort nicht mehr als C-Zentrum ausgewiesen.

Zudem ist bei einer Verlagerung an die Krondorfer Straße eine qualitative Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung an einem integrierten Standort gegeben. Bisher existiert kein Vollsortimenter in der Ortslage Wolfen, so dass sich die Entfernung zum nächsten Vollsortimenter für die Bevölkerung reduzieren würde.

5 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele und Zweck der 1. Änderung

Der zu überplanende Standort befindet sich in der Krondorfer Straße/ Verbindungsstraße im OT Stadt Wolfen. Beabsichtigt ist die Verlagerung eines großen Supermarktes aus der Ortsrandlage an diesen integrierten Standort.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 war, wie bereits dargestellt, die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Auf der Grundlage des EHZK der Stadt Bitterfeld-Wolfen [1] wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben durch die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen (ergänzt durch integrierte Nahversorgungslagen und Ergänzungsstandorte) und den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen außerhalb der definierten Bereiche gesteuert.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, obwohl sie sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen würden. Er dient damit dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten.

Da der geplante Standort zu dem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Stadtgebiet gehört und keinem der o. g. insbesondere zu entwickelnden Standorte zuzurechnen ist, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² („Bitterfeld-Wolfener Laden“) bzw. solche mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Damit stehen die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Ansiedlung am geplanten Standort entgegen.

Um das Vorhaben bauplanungsrechtlich zuzulassen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ damit auch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2-2009 erforderlich.

Der Ursprungsbebauungsplan mit seinen Festsetzungen wird beibehalten. Der Änderungsbereich wird lediglich aus dem Geltungsbereich herausgelöst.

6 Bestand - rechtskräftige Planung

Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Der Änderungsbereich umfasst nach aktuellem Katasterstand in der Gemarkung Wolfen innerhalb der Flur 1 die Flurstücke 146/6, 146/22, 122/5 (teilweise) und 147/3 sowie in der Flur 7 die Flurstücke 33/1, 33/2 (teilweise), 27/20, 45 (teilweise) und 29/3 (teilweise). Der Vorhabenträger beabsichtigt den Erwerb der zur Errichtung eines Verbrauchermarktes notwendigen Flächen.

Städtebauliche Situation

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um einen überwiegend ungenutzten Garagenkomplex in Krondorf nordwestlich der Altstadt von Wolfen, am Kreuzungsbereich Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord.

Im Umfeld sind gemischte Nutzungsstrukturen anzutreffen, der Schwerpunkt liegt jedoch im Bereich des Wohnens. Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen

Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus). Daran schließt sich ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen - Krondorfer Straße) und weiter ebenfalls Wohnbebauung an.

Der geplante Standort befindet sich ca. 1,7 km südlich des B-Zentrums Wolfen-Nord sowie ca. 1,1 km westlich der Leipziger Straße. Das C-Zentrum Damaschkestraße liegt etwa 700 m weiter südlich (vgl. auch Anlage 1). Darüber hinaus befinden sich im Einzugsgebiet Einzelhandelsergänzungsstandorte sowie integrierte Nahversorgungslagen.

In der Auswirkungsanalyse [2] wird eingeschätzt, dass der neue Standort durch seine Lage in Krondorf sowohl für die Bevölkerung in der Ortslage Wolfen als auch in Wolfen-Nord gut erreichbar ist. Eine Versorgungsfunktion hätte er zunächst für die Stadtgebiete der Altstadt Wolfen, Musikerviertel, Krondorf und Wolfen-West. Durch die Verbindungsstraße existiert eine gute Verkehrsanbindung nach Wolfen-Nord, so dass der Markt ebenfalls für die Bevölkerung aus dem südlichen Bereich gut erreichbar ist. Der Verbrauchermarkt würde typische Vollversorgerfunktionen übernehmen und neben der unmittelbaren Nahversorgung auch weiterreichende Segmente der Groß- und Wocheneinkäufe ansprechen.

Mit Ausnahme des B-Zentrums Wolfen-Nord dominieren im Einzugsgebiet die dezentralen Ergänzungsstandorte: Einkaufszentrum (EKZ) Wittener Straße (Kaufland) und EKZ Muldepark in Bobbau (real). Hinzu kommen integrierte Nahversorgungslagen in der Krondorfer Straße und der Steinfurter Straße.

Darüber hinaus befinden sich außerhalb des Einzugsgebietes in den südlichen Stadtteilen die Ergänzungsstandorte Anhaltstraße (real) und Bismarkstraße (Kaufland).

Vom Gutachter wird eine hohe Wettbewerbsintensität festgestellt. Daher wird zur Verträglichkeit der Planung von einer Verlagerung ausgegangen.

7 Planinhalte der Änderung

7.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Änderungsbereich wird künftig aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2-2009 ausgegrenzt. Damit haben auch die Textlichen Festsetzungen für den Änderungsbereich keine Gültigkeit mehr.

Bei dem Verbrauchermarkt am Krondorfer Kreisel handelt es sich um einen Ergänzungsstandort. Für Ergänzungsstandorte werden in Handlungsschwerpunkt 7 des EHZK [1] folgende Festlegungen getroffen:

„In bestehenden Ergänzungsstandorten des Einzelhandels werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, bzw. bestehende planungsrechtliche Festsetzungen eingehalten, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten.“

Dieser Handlungsschwerpunkt ist auch auf die Verlagerung an die Krondorfer Straße anzuwenden. Die planungsrechtlichen Festsetzungen für ein neues Sondergebiet müssen die Funktionen als Ergänzungsstandort Vollsortimenter festschreiben und gleichzeitig eine Nachnutzung des Altstandortes ausschließen. In diesem Fall wäre das Vorhaben mit den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kompatibel.

In der Begründung zum B-Plans Nr. 2-2009 wird unter Planungsziel wie folgt ausgeführt:

„In einer wechselseitigen Standortentwicklung mit den A- und B-Zentren nehmen die peripheren Einkaufszentren wichtige mittelzentrale Versorgungsfunktionen wahr. Sie greifen Entwicklungsperspektiven auf, die in den zentralen Versorgungsbereichen räumlich oder funktional nicht umgesetzt werden können. Insofern ist die Entwicklung der peripheren Einkaufszentren zu unterstützen. Dies gilt jedoch nur in einem Umfang, in dem die Entwicklungsperspektiven des Hauptzentrums und der Ortsteilzentren nicht eingeschränkt werden. Insofern sind für die Standorte strikte Sortiments- und Verkaufsflächenbeschränkungen erforderlich.“

Die Ansiedlung des konkreten Vorhabens wird auf der Grundlage des parallel aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ planungsrechtlich vorbereitet, der als Entwurf vorliegt.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verkaufsfläche entsprechend Gutachten zu begrenzen. Weiter ist zu regeln, dass es tatsächlich zu einer Verlagerung und nicht zu einem Zuwachs an Verkaufsfläche kommt.

Bezüglich einer Verlagerung und damit Aufgabe des Verbrauchermarktes in Bobbau ist keine Änderung des B-Plans Nr. 2-2009 erforderlich.

D.h. jedoch, dass eine Nachnutzung im Bestandsschutz möglich wäre. Damit könnten gleich gelagerte Sortimente anstelle der entfallenden nicht ausgeschlossen werden und sich die Verkaufsfläche im Stadtgebiet erhöhen. Das hätte Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und hier besonders das B-Zentrum in Wolfen-Nord zur Folge.

Um diese auszuschließen, wäre eine Überplanung des alten Standortes mit der Festsetzung von Sortimenten und Verkaufsflächen oder auch vertragliche Regelungen vorstellbar.

Gleiches würde bei einer Umverlegung des Standortes in der Wittener Straße (Kaufland) zutreffen. Da es sich um eine nach § 30 BauGB zu beurteilende Fläche handelte (VE-Plan Wittener Straße), lag der Standort bisher ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Vorgesehen war, den Standort nach seiner Nutzungsaufgabe zurückzubauen.

7.2 Immissionsschutz

Im Rahmen des bisher geführten Verfahrens wurde von den Immissionsschutzbehörden auf mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte hingewiesen, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens ergeben können.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung an. Im rechtswirksamen FNP [5] wurde zwischen Mischgebietsfläche und Wohnnutzung eine Grünfläche als Puffer festgelegt. Durch die neuen Planungen fällt dieser Puffer weg und das Plangebiet grenzt unmittelbar an die schutzbedürftige Wohnnutzung. Gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten einander so zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. Es kann aus Sicht der Behörden nicht ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Es könnten aktive und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, ebenso Betriebszeiteinschränkungen. Eine abschließende Beurteilung ist erst nach Vorliegen einer Schallimmissionsprognose möglich. Grundsätzlich kann nicht ausgeschlossen werden, dass dem Vorhaben immissionsschutzrechtliche Belange entgegenstehen.

Diesem Hinweis wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ für das Vorhaben gefolgt. Es wurde eine

Schallimmissionsprognose erstellt. Dabei wurden die am nächsten gelegenen schutzwürdigen Nutzungen (insbes. Wohnbebauung Goethestraße innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes und Kleingartenanlage) betrachtet. Bei einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) kann – wie im vorliegenden Falle - eine Untersuchung der Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten unterbleiben (Irrelevanzgrenze).

Im Ergebnis konnten anteilig Überschreitungen in den Nachtstunden an Wohngebäuden sowie am Tag in der Kleingartenanlage festgestellt werden. Die durch den Gutachter empfohlenen Maßnahmen zur Lärminderung wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Damit können die anteiligen Richtwerte auch an den am nächsten gelegenen schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden.

Es kann festgestellt werden, dass die Belange des Schallschutzes der Planung am Standort insgesamt nicht entgegenstehen. Diesbezügliche Regelungen sind jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden strategischen Bebauungsplans.

7.3 Flächenbilanz

Mit der 1. Änderung verringert sich der Geltungsbereich des strategischen Bebauungsplans um ca. 2,3 ha.

Diese Fläche ist bei einem Gesamtgebiet von ca. **1.400 ha** nur marginal.

8 Planverwirklichung im Rahmen des Änderungsverfahrens

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

Die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger übernommen. Für den städtischen Haushalt entstehen durch die Planung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Mit der vorliegenden Planänderung in einem Teilbereich sind keine negativen Auswirkungen auf die grundsätzlichen Ziele des strategischen B-Plans Nr. 2-2009 zu erwarten.

Die parallel zur geplanten Standortentwicklung erstellte Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH [2] untersucht sowohl die städtebaulichen Auswirkungen als auch die Auswirkungen auf die Ziele der Landes- und Regionalplanung. Darüber hinaus betrachtet sie die Auswirkungen auf die zukünftige Zentren- und Standortstruktur der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer Verlagerung des Verbrauchermarktes aus Bobbau an die Krondorfer Straße schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können, die verbrauchernahe Versorgung gestärkt wird

und das Verlagerungsvorhaben auch mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept kompatibel ist.

Nach Einschätzung des Gutachters können die lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugewiesenen Versorgungsfunktionen des Verbrauchermarktes am Ergänzungsstandort „Muldepark“ in Bobbau auf den integrierten Standort Krondorfer Straße übertragen werden. Die Standortverlagerung verbessert zugleich die räumlichen Angebotsstrukturen im Ortsteil Stadt Wolfen durch die Einbindung eines Vollsortimenters.

Bezüglich der Ortsteilzentren (B-Zentren) wird es zu einer leichten Entlastung in Wolfen-Nord und einer Wettbewerbsintensivierung in Wolfen, Leipziger Straße kommen.

Eine endgültige Aufgabe des Nahversorgungszentrums Damaschkestraße dagegen kann nicht ausgeschlossen werden. Das C-Zentrum besteht gegenwärtig jedoch nur in der planungsrechtlichen Festsetzung des EHZK, dessen laufende Fortschreibung den Standort auch nur noch als Nahversorgungslage ausweist. Die zwischenzeitliche Entwicklung führte dazu, dass die faktischen Verhältnisse nicht mehr der Funktionszuweisung entsprechen. Die beabsichtigte Entwicklung für den Standort konnte nicht vollzogen werden, so dass die Aufgabe nicht mehr mit einer Gefährdung der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Versorgungsfunktion verbunden ist. Bei einer Existenzaufgabe des Standortes könnte die relevante Gebietsversorgung vom B-Zentrum Wolfen, Leipziger Straße aus östlicher Richtung und von der Nahversorgungslage Krondorfer Straße in Verbindung mit dem Planstandort aus nördlicher Richtung abgesichert werden.

Die künftige Nachbarschaft zur Nahversorgungslage Krondorfer Straße (Netto Marken-Discount) umfasst sowohl Wettbewerbseffekte als auch eine gemeinsame Ausstrahlung als Einzelhandelsstandort. Aus einer prognostizierten Umverteilungsquote zwischen 8 und 9 % sind keine existenziellen Folgen für den Nahversorger abzuleiten. Die potenzielle Nachbarschaftslage führt hier zu einer Aufwertung der verbrauchernahen Grundversorgung und nicht zu deren Gefährdung.

Insgesamt sind die städtebaulichen Wirkungen aus dem Verlagerungsvorhaben als funktionale Weiterentwicklung der Zentren- und Standortstrukturen im Ortsteil Stadt Wolfen zu bewerten. Sie entsprechen aber den städtebaulichen Zielen des Zentrenkonzeptes (wie Urbanisierung vs. Devastierung, Kompaktheit gewachsener Stadtstrukturen oder Orientierung an den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung).

Bei der laufenden Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll der Planstandort Krondorfer Straße/Verbindungsstraße als neuer Ergänzungsstandort (Verbrauchermarkt) aufgenommen werden, unter der Bedingung, dass mit der Ansiedlung kein Flächenzuwachs verbunden ist.

Den Zielen des LEP 2010 wird entsprochen, ausgeglichene Versorgungsstrukturen werden nicht beeinträchtigt, die Entwicklung erfolgt in städtebaulich integrierter Lage und die verbrauchernahe Versorgung wird nicht gefährdet [4].

Wirtschaftliche Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB umfassen sowohl die Interessen der Wirtschaft, als auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Beide Aspekte werden auch durch die Änderung unterstützt.

Bezüglich der mit der ursprünglichen Planung verfolgten *Belangen der Bevölkerung* ergeben sich zu den genannten Punkten - wohnungsnahen Versorgung für den täglichen Bedarf, bessere Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen sowie die angestrebte Nähe von Wohnen, Arbeiten und Versorgen - jeweils Verbesserungen.

Konkrete Auswirkungen der Planung am neuen Standort u. a. auch auf die Belange der Bewohner unmittelbar angrenzend (wie Schallimmissionen) oder das induzierte Verkehrsaufkommen werden im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 08-217wo betrachtet. Das bereits vorliegende Schallgutachten weist nach, dass die Planung am Standort mit begleitenden Maßnahmen zur Lärminderung umgesetzt werden kann, ohne dass die Richtwerte an den angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen überschritten werden. Neben Regelungen zum Schall werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen bezüglich der Sortimente und Verkaufsflächen so getroffen, dass sich keine Auswirkungen auf die Zentrenstruktur ergeben. Die Funktion als Ergänzungsstandort Vollsortimenter ist festgeschrieben.

Von der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ausgehende Auswirkungen auf die *Belange des Umweltschutzes sowie des Naturhaushaltes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) können ausgeschlossen werden, da ausschließlich die Zulässigkeit einzelner nach § 34 BauGB zulässiger Nutzungen reguliert wird.

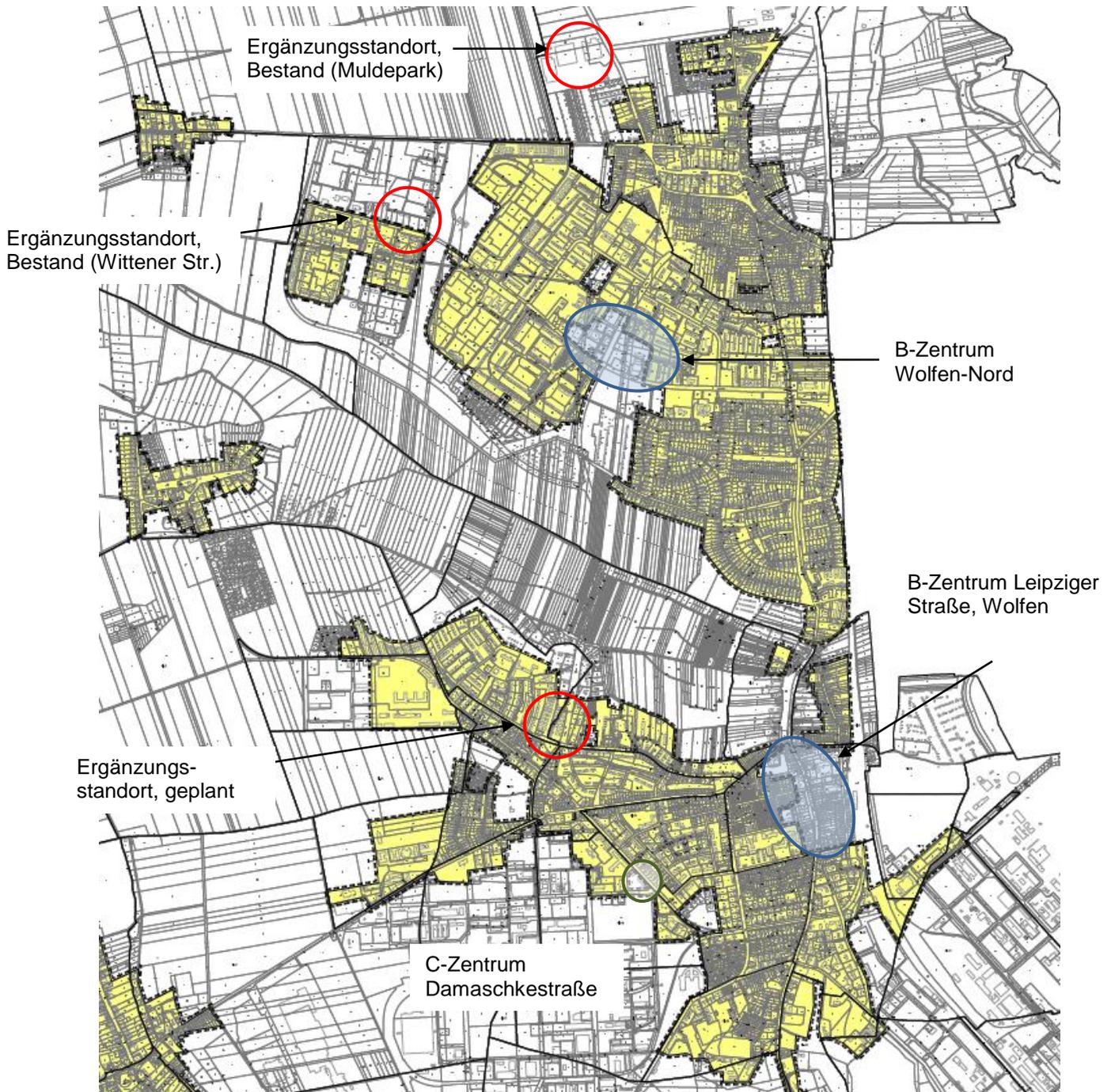
Mit der Nachnutzung eines derzeit bereits überwiegend bebauten und versiegelten Standortes wird für das Vorhaben insgesamt zudem eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben und den Zielen des Bodenschutzes entsprochen.

Literaturverzeichnis

- [1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Leipzig, August 2009
- [2] Auswirkungenanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Einkauf am Krondorfer Kreisel“, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 25. September 2017
- [3] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Land 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
- [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 vom 21. Juni 2012

Anlage 1 Rechtskräftiger B-Plan Nr. 2-2009 – Auszüge aus der Planzeichnung

Ausschnitt OT Stadt Wolfen mit Übersicht zur Lage der zentralen Versorgungsbereiche sowie des zu verlegenden Standortes

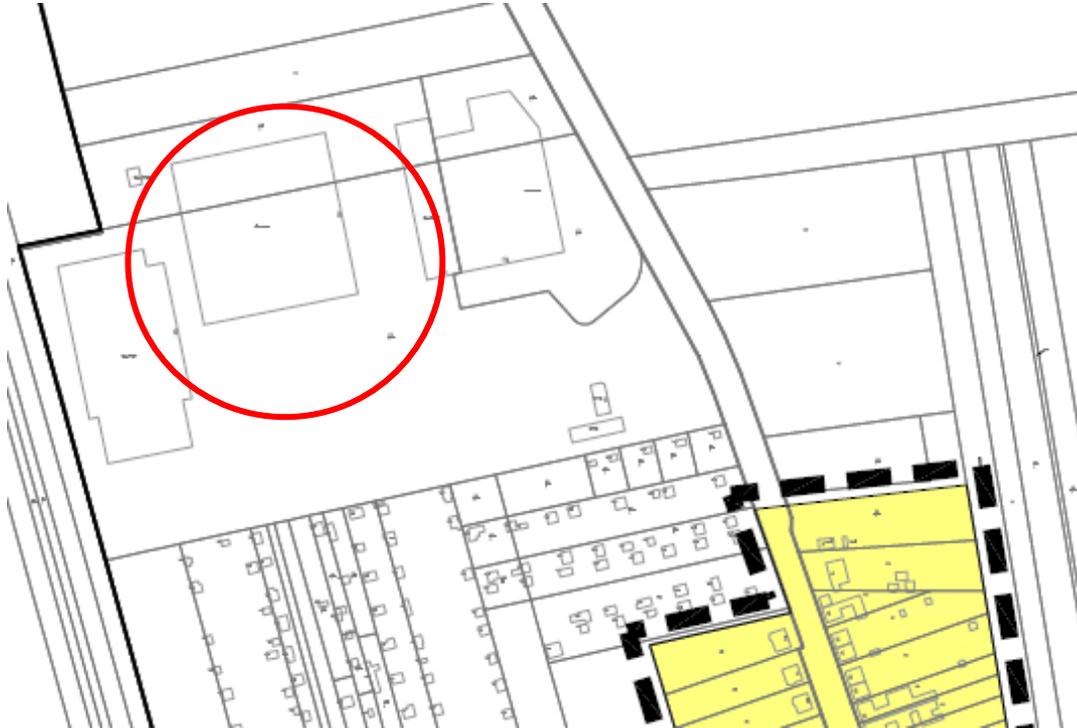


Quelle: rechtskräftige Planfassung BP 2-2009, EHZK

Rechtskräftiger B-Plan Nr. 2-2009: Auszüge zu dem zu verlegenden Standort

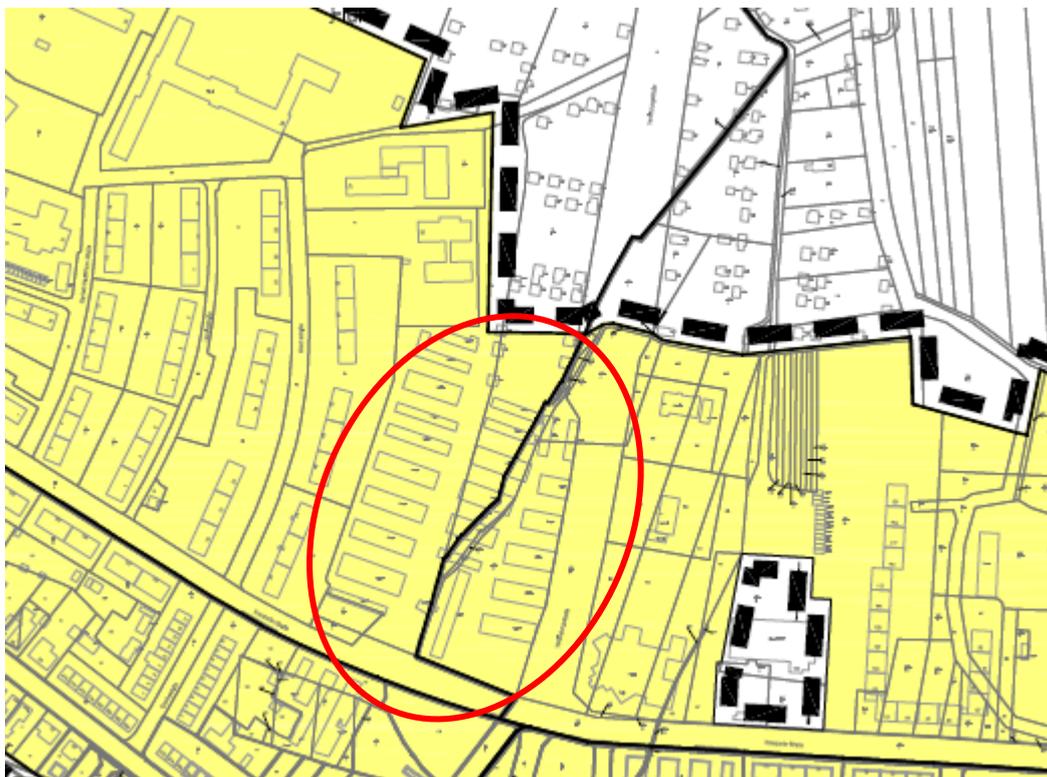
Ergänzungsstandort E-Center in Bobbau

außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans



geplanter Ergänzungsstandort Krondorfer Kreisel

innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans



Ergänzungsstandort Wittener Straße

außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen B-Plans



Anlage 2 **Textliche Festsetzungen**

gelten mit der 1. Änderung uneingeschränkt weiter

1 Geltungsbereich

1.1 Sachlicher und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 2a BauGB regelt ausschließlich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten räumlichen Geltungsbereichs.

Sowohl Bereiche mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen, in denen zumindest eine Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt ist, als auch nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen sind nicht Gegenstand der Regelungen des Bebauungsplans.

2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

2.1 Allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² („Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden“). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.
- Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik,	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

zoologischer Bedarf, lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29) ohne Heimtiernahrung
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)

Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten 47.78.3),	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71), Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren 47.41),	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, 47.59.9), Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65) Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	

Anlage 3 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Änderung

