Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung zum Entwurf

Bebauungsplan Nr. 08-2017wo
ÄEinkauf am Krondorfer Kreiselñ
im Ortsteil Stadt Wolfen

Planungshoheit: Stadt Bitterfeld-Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen

Entwurfsverfasser: Gloria Sparfeld
Architekten und Ingenieure
Halberstädter Straße 12
06112 Halle/Saale
Tel. 0345/388 09 65

Planungsstand: Januar 2018

Anlage 1 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Anlage 2 - Auswirkungsanalyse vom 25.09.2017, erstellt durch GMA, Königsbrücker Straße 31-33, 01099 Dresden

Anlage 3 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Januar 2016 erstellt durch Habitart Ökologie & Faunistik, Guido Mundt, Paracelsusstraße 5b in, 06114 Halle/Saale

Inhaltsverzeichnis

A. Vorbemerkungen 5
1. Gesetzliche Grundlage 5
2. Landes- und Regionalplanung 6

B. Erfordernisse und Ziele der Raumordnung 6
1. Erfordernisse der Raumordnung 6
2. Ziele der Raumordnung 7

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen 9
1. Planungsanlass 9
2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren 10
3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens 11
4. Planverfahren Bebauungsplan Nr. 05-2015wo 12
5. Flächennutzungsplanung 13
6. Verfahrensablauf 14

D. Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung 15
1. Großflächiger Einzelhandel 15
2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand 2009) 15
3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Fortschreibung) 18
4. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen 18
5. Stadtentwicklungskonzept 2015 ï 2025 20
6. Auswirkungsanalyse 20

E. Beschreibung des Baugebietes 21
1. Lage und Größe 21
2. Gegenwärtige Nutzung 22
3. Kataster und Größe 22
4. Schutzgebiete 22
5. Baugrund 22
6. Katastrophenschutz: 22

F. Nachrichtliche Übernahmen 23
1. Denkmalschutz 23
2. Kataster- und Vermessungswesen 23
3. Altlasten / Bodenschutz 23
4. Abfallrecht 24

G. Geplante bauliche Nutzung 26

H. Erschließung / Ver- und Entsorgung 28
1. Verkehrserschließung 28
2. Trinkwasser 28
3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser 29
4. Löschwasser 29
5. Gas / Fernwärme 31
6. Elektro 31

I. Naturhaushalt 32
1. Eingriffsregelung 32
2. Baumschutzsatzung 33
3. Grünplanung 33
4. Schutzgüter 34

J. Artenschutz 36

K. Immissionsschutz 36
1. Orientierungswerte 36
2. Lärmimmission 37
2. Luftimmission 37

L. Umweltschutz 38

M. Gewässerschutz 41

N. Bodenschutz 42

O. Zusammenfassung 42

P. Fachplanungen und Quellen 43

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

Die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013)

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert das durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).
- Sachlicher Teilplan ÄDaseinsvorsorge ï Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV)

In der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg befindet sich derzeit folgender Raumordnungsplan in Aufstellung:

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den PIaninhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstrukturñ(REP A-B-W 2. Entwurf vom 14.07.2017)

Die im Landesentwicklungsplan 2010 festgelegten Ziele sind zu beachten und Grundsätze zu berücksichtigen.

B. Erfordernisse und Ziele der Raumordnung

1. Erfordernisse der Raumordnung

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 37 Nr. 2 LEP-ST 2010
- räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 1 Nr. 1 STP DV gem. Beikarte A1
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstand) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)
- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Ziel 46 LEP-ST 2010.)

2. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Darüber hinaus sind für die Bauleitplanung die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung relevant. Bei den Zielen handelt es sich gemäß § 3 Nr. 2 ROG um die verbindlichen Vorgaben der Raumordnung, die in der Bauleitplanung zu beachten sind. Die Grundsätze der Raumordnung nach § 3 Nr. 3 ROG hingegen sind der gemeindlichen Abwägung zugänglich.

Im Bebauungsplan dürfen die Ziele zwar konkretisiert und eigenverantwortlich ausgestaltet werden, jedoch darf sich der Bebauungsplan nicht darüber hinwegsetzen.

Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 46 bis 48 des Landesentwicklungsplanes LSA (LEP 2010) zutreffend.

Demgemäß ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden (Ziel 46 LEP 2010). Dabei müssen Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen (Ziel 47 LEP 2010).

Ziel 48 LEP 2010: Die in einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehenden Projekte

- dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
- sind städtebaulich zu integrieren,
- dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
- sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen
- dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

In der Begründung zu Kapitel 2.3 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 wird ergänzend ausgeführt, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich dieser so entwickeln kann, dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann.

Dabei ist es die Aufgabe aller Zentralen Orte, in ihrem Verflechtungsbereich eine verbrauchernahe Grundversorgung zu sichern. Aufgrund des Einzugsbereichs von Einzelhandelsgroßprojekten sind diese an Ober- und Mittelzentren zu binden.

Der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde die zentralörtliche Bedeutung eines Mittelzentrums zugewiesen. Mittelzentren sind gemäß Z 34 LEP 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

In Mittelzentren ist gem. LEP 2010 die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Im Sachlichen Teilplan ÄDaseinñ wird für die zugewiesenen Mittelzentren die räumliche Abgrenzung innerhalb der Orte vorgenommen. Mittelzentrum ist dabei der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt.

Im Sachlichen Teilplan ÄDaseinñ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums. In der Begründung zu den Zielen 33 - 35 LEP 2010 werden Verbrauchermärkte als typische Versorgungseinrichtung eines Mittelzentrums definiert.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Anlass der Planaufstellung ist eine angestrebte Gebietsentwicklung am Standort Krondorfer Kreisel.

In den vergangenen Jahren ist im gesamten Einzelhandel eine Neustrukturierung zu erkennen. Die Ansprüche der Kunden haben sich im Laufe der Jahre verändert, der Einzelhandel übernimmt immer mehr die Funktionen der Freizeitgestaltung. Für den Kunden ist zunehmend neben dem Versorgungseinkauf auch das ÄErlebnisñ beim Einkaufen wichtig.

So werden nicht mehr nur Flächen für den Warenverkauf benötigt, neue Warengruppen- und Ladenbaukonzepte benötigen mehr Präsentations- und Verkaufsfläche als bisher. Die Zunahme von Bioerzeugnissen, vegetarischen und veganen Angeboten, Fertig- und Kühlgerichten fordert zusätzlichen Platzbedarf. Auch die steigenden Ansprüche an die Warenpräsentation und das Streben nach einer wiedererkennenden Besonderheit lassen das Flächenwachstum im Einzelhandel weitergehen.

Das ÄEinkaufserlebnisñ benötigt mehr Fläche als der bisher vollzogene reine Warenverkauf. So geht der Trend hin zu überschaubaren niedrigen Regalen und breiteren Gängen, was eine angenehme Atmosphäre wiederspiegelt.

Es ist allerorts erkennbar wo die räumlichen Möglichkeiten gegeben sind, findet gegenwärtig eine Optimierung der Standorte durch An,- Um- und Ausbau statt.

Der im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen vorhandene großflächige Einzelhandel hat sich vornehmlich in den 90iger Jahren etabliert. Es ist zu erwarten, dass zur Standortsicherung zunehmend auch hier eine Verbesserung des Einkaufserlebnisses u.a. durch Flächenerweiterung unumgänglich ist. An bestehenden Standorten wo keine Ausdehnung durch gegebene Örtlichkeiten möglich sein wird ist davon auszugehen, dass hier lang- bzw. mittelfristig auch eine Existenzaufgabe in Betracht gezogen wird.

Die im Stadtgebiet ansässigen Großen Supermärkte und SB-Warenhäuser sind vor allem an nicht oder nur geringfügig integrierten Standorten angesiedelt, was perspektivisch auch unter o.g. ÄEinkaufserlebnisñ eine Neuordnung der Versorgungsstrukturen erwarten lässt. Die vorliegende Planungsabsicht versteht sich für solch ein Szenario als Angebotsplanung für einen zukunftssicheren integrierten Standort.

Das Planvorhaben wird konkretisiert durch die beabsichtigte Verlagerung des E-Centers vom Standort Muldepark in Bobbau an den Planstandort Krondorfer Kreisel. Der Muldepark Bobbau liegt im Außenbereich und ist autoorientiert und damit kein integrierter Standort (fußläufig erreichbar). Mit der Verlagerung der zentren- und versorgungsrelevanten Sortimente aus dem Muldepark soll an diesem Standort kein vergleichbarer Markt mehr angesiedelt werden.

Für den Standort des Muldeparks wird derzeit ein Bebauungsplan mit dem Inhalt aufgestellt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dort zukünftig nicht mehr zulässig sind. Damit wird die Umverlegung des Standortes umfassend geregelt.

Um die innerstädtische Maßnahme am Krondorfer Kreisel zu ermöglichen, wird aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) hierzu ein Planverfahren für ein Bebauungsplan nach § 13a BauGB angestrebt. Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO zu schaffen.

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.2007 ist es möglich, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 01.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo ÄEinkauf am Krondorfer Kreiselñ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahrens nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m² oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-/2017wo keine Verkehrsflächen und/oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die maßgebende Grundstücksfläche der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

Geltungsbereich		21.280 m²
Verkehrsfläche /Grünfläche	-	0 m²
Maßgebende Grundstücksfläche	=	21.280 m²

Zulässige Grundfläche 0,8 * 21.280 m² = 17.024 m²

Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplangebiet festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zulässige Grundfläche die unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1BauGB liegt.

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und

b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

Dies bedeutet, dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden dürfen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

In der Anlage 1 zum UVPG ist unter dem Punkt 18 „Bauvorhaben“ aufgelistet:

18.6 Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Geschossfläche von

18.6.1	5.000 m² oder mehr	= ist UVP-pflichtig
18.6.2	1.200 m² bis weniger als 5.000 m²	= allgemeine Vorprüfung

-> der Bebauungsplan 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ befindet sich nicht im Außenbereich

18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird = allgemeine Vorprüfung

- im Bebauungsplan 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 6.000 m² festgesetzt;

-> die maximal zulässige Geschossfläche liegt damit über dem Prüfwert für die Vorprüfung

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05-2015wo als Anlage 2 beigefügt.

zu b) keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter, keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 BImSchG

Hiermit sind die nach Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie (FFH- Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG).

-> im Ergebnis der Allgemeinen Vorprüfung war festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 08-2017wo ÄEinkauf am Krondorfer Kreiselñ keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie) beeinträchtigt werden.

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden

Als Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG wird festgestellt, dass insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die oben genannten Schutzgebiete zu erwarten sind. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor.

→ Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB ist somit gegeben.

4. Planverfahren Bebauungsplan Nr. 05-2015wo

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo hatte der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 05-2015wo ÄVerbrauchermarkt Krondorfer Straßeñbeschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung lag in der Zeit vom 25.04.2016 bis einschließlich 27.05.2016 öffentlich aus. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Neben der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05-2015wo wurde ein zweistufiges Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Bereich Krondorfer Kreisel und Wittener Straße (4. Änderung) durchgeführt.

Parallel zu den o.g. Bauleitplanverfahren wurden objektkonkrete Baugrund- und Bodenuntersuchungen durchgeführt, erschließungstechnische Aspekte kalkuliert, die Vorplanung zur Straßenplanung erstellt, die vorhandene Garagenbebauung mit den bestehenden Pachtverhältnissen erörtert und diverse weitere Standortfragen geklärt.

Im Ergebnis dessen war für den damaligen Vorhabenträger eine Wirtschaftlichkeit des Vorhabens unter den unternehmenseigenen, strategischen Vorstellungen nicht mehr ersichtlich, von der weiteren Planung wurde Abstand genommen. Der Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ trat nicht in Kraft. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nicht vollzogen.

Der zum Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ gefasste Aufstellungsbeschluss vom 02.12.2015 (Beschluss-Nr. 173-2015) sowie der Entwurfsbeschluss vom 16.03.2016 (Beschluss-Nr. 020-2016) wurden mit Beschluss des Stadtrates vom 01.11.2017 aufgehoben.

5. Flächennutzungsplanung

Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) besteht für die Gemeinden und Städte die Pflicht, Bebauungspläne bei Bedarf aus den aufgestellten Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen als „Grünfläche und gemischte Bauflächen“ dargestellt ist.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen verfügt seit Juli 2012 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorbereitende Bauleitplan stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er umfasst üblicherweise einen Planungshorizont von etwa 10-15 Jahren.

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll nunmehr überprüft und den jetzigen Bedürfnissen und Entwicklungen angepasst werden. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes hat der Stadtrat bereits den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der Planfortschreibung erfolgt für den Standort des Bebauungsplanes „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ die Änderung der Gebietsausweisung in „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel“.

6. Verfahrensablauf

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen.

D. Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung

1. Großflächiger Einzelhandel

Die Entstehung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, überwiegend am Rand von Gemeinden, in den vergangenen Jahren gefährdet in zunehmendem Maße die Entwicklung der Innenstadtbereiche der Ober- und Mittelzentren.

Raumordnerisches Ziel ist es, die hohe Lebensqualität und Anziehungskraft der Innenstädte und Ortszentren zu erhalten. Es ist Ziel, den Handel in den Zentren zu stärken, eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur und eine verbrauchernahe Versorgung in den Regionen sicherzustellen.

Einzelhandelsgroßprojekte müssen in Bezug auf den Umfang ihrer Verkaufsfläche und ihres Warensortiments so konzipiert sein, dass sie der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Einzugsbereich des Zentralen Ortes entsprechen (Kongruenzgebot). Sie dürfen ausgeglichene Versorgungsstrukturen sowie ihre Verwirklichung nicht beeinträchtigen.

Nach dem Kongruenzgebot ist zu prüfen, ob ein geplantes Einzelhandelsgroßprojekt dem zentralörtlichen Auftrag der planenden Gemeinde entspricht. Nach dem Beeinträchtigungsverbot ist zu prüfen, ob von dem Einzelhandelsgroßprojekt wesentliche Beeinträchtigungen auf die Komponenten einer ausgeglichenen Versorgungsstruktur und deren Verwirklichung ausgehen.

Hierbei sind aus raumordnerischer Sicht Kennziffern zur Zentralitätsentwicklung und zur Nachfrageentwicklung im Einzugsbereich des Zentralen Ortes zu prüfen.

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Stand 2009)

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert und wird durch eine Vielzahl von Standortlagen bestimmt. Dadurch besteht Notwendigkeit die weitere Entwicklung des Einzelhandels auf die zentralen Bereiche zu konzentrieren.

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein ÄEinzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfenñ (EHZK) durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt. Eine Überprüfung und Fortschreibung des EHZK ist im mittelfristigen Zeitraum von 5-6 Jahren üblich (siehe nachfolgenden Punkt Nr. 3).

In dem Gutachten wurden für die Stadt Bitterfeld-Wolfen folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

- Hauptzentrum (A-Zentrum), Innenstadt Bitterfeld
- Ortsteilzentrum (B-Zentrum) Wolfen: Leipziger Straße und Wolfen-Nord
- Nahversorgungszentrum (C-Zentrum), Holzweißig und Wolfen-Damaschkestraße.

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit Stand 2009 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem der zuvor genannten, zentralen Versorgungsbereiche.

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße. Im EHZK 2009 wurde dargelegt, dass eine Entwicklung von Konkurrenzstandorten im näheren Umfeld dieses C-Zentrums auszuschließen sei. Die Entfernung des geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße beträgt ca. 750 m.

Für das C-Zentrum Damaschkestraße ist jedoch seit Jahren ein weitergehender Funktionsverlust zu verzeichnen. Das Zentrum erfüllt heute nicht mehr die Versorgungsfunktion eines zentralen Versorgungsbereiches, die beabsichtigte Entwicklung an diesem Standort wurde nicht vollzogen, so dass es gegenwärtig nur in den planerischen Festsetzungen des EHZK mit Stand 2009 besteht. Auch liegt der Standort nicht innerhalb des im Sachlichen Teilentwicklungsplan Daseinsvorsorge abgegrenzten Mittelzentrums von Wolfen.

Die als Anlage beigefügte Auswirkungsanalyse vom 25.09.2017 kommt aktuell zu dem Schluss, dass dieser Standort faktisch nicht mehr als Nahversorgungszentrum eingestuft werden kann.

Nahversorgungslagen

Neben den zuvor genannten zentralen Versorgungsbereichen weist das EHZK Nahversorgungslagen aus. Nahversorgungslagen dienen einer möglichst flächendeckenden Nahversorgung im Stadtgebiet. Sie haben eine funktionale Bedeutung für die fußläufige Grundversorgung und sind zu erhalten.

Der Standort des Bebauungsplanes ist im EHZK mit Stand 2009 nicht als Nahversorgungslage festgelegt.

Dagegen wird die Fläche östlich des Bebauungsplanes in ca. 100 m Entfernung im EHZK als ÄNahversorgungslage Wolfen ï Krondorfer Straßeñ ausgewiesen.

Die Nahversorgungsanlage umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto-Marken-Discount) mit einer Größendimensionierung von 600 m², also noch deutlich unter der gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept maximal zulässigen Verkaufsflächendimensionierung von max. 800 m²

Die zukünftige Nachbarschaft zwischen der Nahversorgungslage und dem geplanten Großen Supermarkt kann positive Wettbewerbseffekte auslösen. Die Versorgungssituation am Standort wird derzeit vom Lebensmitteldiscounter dominiert. Die Ansiedlung eines Vollsortimenter führt zu einer Aufwertung der verbrauchernahmen Grundversorgung.

Die als Anlage beigefügte Auswirkungsanalyse beschreibt den Mikrostandort Krondorfer Straße wie folgt:

ÄDer Standort liegt zwar nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen kann jedoch aufgrund der beschriebenen Anbindung an die umliegenden Wohngebiete insbesondere in Krondorf und dem Musikerviertel zweifellos auch Nahversorgungs-funktionen übernehmen. Er ist somit als integrierte Lage zu bewerten, worauf auch die Ausweisung des im Umfeld vorhandenen Netto-Marktes als integrierte Nah-versorgungslage im Konzept hinweist.ñ

Ergänzungsstandort

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels an dezentralen Ergänzungs-standorten erfolgt grundsätzlich über Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen. Der Standort an der Krondorfer Straße ist im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept mit Stand 2009 nicht als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Peripheres Einkaufszentrum Muldepark im OT Bobbau

Der zur Verlagerung vorgesehene Verbrauchermarkt (E-Center) liegt im Einkaufs-zentrum Muldepark, welcher über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 16.260 m² verfügt. Dieser Ergänzungsstandort ist flächengrößter, zusammenhängender Einzelhandelsstandort der Stadt.

Im EHZK Stand 2009 werden der Anbieterbesatz und die Funktionseinbindung wie folgt skizziert:

Der Branchenschwerpunkt liegt im Bereich Bauen-Wohnen-Einrichten, ca. 70 % der Verkaufsfläche entfallen auf die Warengruppen Gartenbedarf, Heimwerker, Möbel, Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Haus- und Heimtextilien, Glas/Porzellan /Keramik/Hausrat. Im Einzelnen sind folgende Anbieter ansässig:

- *Verbrauchermarkt EDEKA*
- *Möbelmarkt Möbel-Boss*
- *Elektro-Fachmarkt ProMarkt*
- *Bau- und Heimwerkermarkt toom*
- *Fachmarkt Dänisches Bettenlager*
- *Schuh-Fachmarkt Deichmann*
- *Bekleidungs-Fachmarkt AWG*
- *Fachgeschäfte: Gottschlich (Schreib- und Spielwaren), Lotto-Shop sowie Blumenoase*
- *Bäcker*
- *Fisch*
- *Kommunikationsshop ïs Vodafone und Base*

Entsprechend den Zielen des Einzelhandels-und Zentrenkonzeptes gebührt der Erhaltung des zentralen Versorgungsbereiches die höhere Priorität. Folglich sind Weiterentwicklungen im Ergänzungsstandort ÄMuldeparkñ sehr restriktiv zu begegnen. Flächenerweiterungen sind planungsrechtlich ebenso auszuschließen wie Sortimentsveränderungen in Richtung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente. Die Zielsetzung für den Ergänzungsstandort ÄMuldeparkñ liegt auf der Bestandserhaltung.

3. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Fortschreibung)

Zwischenzeitlich fanden abweichend von den Zielen und Handlungsempfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2009 Standortentwicklungen statt, welche eine Fortschreibung des Zentren- und Standortkonzeptes erforderlich machen.

Die Mehrzahl der Verkaufsflächen liegen in peripheren Lagen und fehlen in den Zentren. In der Fortschreibung des EHZK werden die getroffenen Festlegungen zu den Standorten überprüft und entsprechend der heutigen Situation als zukünftige planerische Grundlage angepasst. Der Schwerpunkt der Fortschreibung liegt vor allem in den Flächenentwicklungen in den Ergänzungsstandorten.

Mit der Überprüfung und Fortschreibung des EHKZ kann dem Standort Krondorfer Straße die Funktion als ÄErgänzungsstandort großflächiger Einzelhandel, Verbrauchermarktñ übertragen werden. Als Voraussetzung dafür muss die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente am Ergänzungsstandort Muldepark reduziert werden. Der Ergänzungsstandort Einkaufszentrum Muldepark wird ein Änicht-zentren und nahversorgungsrelevanter Fachmarktñ Hierzu wird derzeit ein Bebauungsplan mit dem Inhalt aufgestellt, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dort nicht mehr zulässig sind. Damit wird die Umverlegung des Standortes umfassend geregelt.

Die Entwicklung und Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen erfolgt parallel zum vorliegenden Bebauungsplan.

4. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 11.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 ÄErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñ beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 24.04.2015 in Kraft getreten.

Der Einzelhandel in Bitterfeld-Wolfen ist stark zergliedert. Großflächige Angebotsformen bestimmen immer mehr das Bild und gehen zu Lasten der kleinen Anbieter in den Ortskernen, die durch kleinteilige Handelseinrichtungen geprägt sind. Daher ist das Ziel der Aufstellung die Sicherung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 ÄErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñ als städtebauliches Entwicklungskonzept zu Grunde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gesamten Stadtgebiet gezielt gesteuert werden. So sind Ansiedlungen an nicht integrierten Standorten oder an Standorten, die bereits durch eine oder mehrere gleichartige Anlagen vorgeprägt sind (Agglomeration), planerisch zu verhindern, um dadurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich zu gewährleisten. Neben dem Ziel der Steuerung des großflächigen Einzelhandles ist auch der Schutz des kleinteiligen Einzelhandels bis 200 m² Ziel des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 2/2009 setzt für seinen ausgewiesenen Planbereich fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m². Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs ï mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche ï eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.

- Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der ÄBitterfeld-Wolfener-Listeñ 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 erstreckt sich auf die Innenbereichsflächen (§ 34 BauGB) im gesamten Stadtgebiet. Nicht Bestandteile des Geltungsbereiches sind neben allen rechtskräftigen Bebauungsplänen, die im EHZK definierten zentralen Versorgungsbereiche, Ergänzungsstandorte und integrierten Nahversorgungsanlagen.

Der vorliegend überplante Standort an der Krondorfer Straße liegt im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Demgemäß wären hier Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment unzulässig.

Da das Planvorhaben aber dem fortgeschriebenem Entwicklungsgedanken der Stadt Bitterfeld-Wolfen entspricht, ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 ÄErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñ erforderlich. Parallel zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes ÄEinkauf am Krondorfer Kreiselñ erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 als 2. Entwurf der 1. Änderung.

Inhalt des 2. Entwurfs der 1. Änderung ist die Ausgrenzung des geplanten Standortes am Krondorfer Kreisel aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/2009. Damit haben die textlichen Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben keine Gültigkeit mehr für den Standort am Krondorfer Kreisel.

Damit kann dem Standort Krondorfer Straße eine Versorgungsfunktion übertragen werden. Dies setzt aber den Ausschluss einer Nachnutzung bzw. Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes am bisherigen Standort Muldepark Bobbau voraus.

Der Bebauungsplan Nr.2/2009 sieht den Muldepark in unmittelbarer Konkurrenz zum dortigen Ortsteilzentrum (B-Zentrum), welchem der Vorrang eingeräumt werden sollte. Weiter heißt es:
Ä*Auch im Hinblick auf sinkende Einwohnerzahlen soll eine Flächenerweiterung sowie Sortimentsveränderung in Richtung Zentrenrelevanz künftig ausgeschlossen werden. Die Zielsetzung liegt im Bestandsschutz.*ñ

5. Stadtentwicklungskonzept 2015 ï 2025

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde 2015 das Stadtentwicklungskonzept 2015-2025 (STEK 2015-2025) beschlossen. Das städtebauliche Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Im STEK 2015-2025 erfährt der Planbereich keine Ausweisung als Standort für großflächigen Einzelhandel.

6. Auswirkungsanalyse

Zu der geplanten Verlagerung des Großen Supermarktes innerhalb des Stadtgebietes hat die Stadt Bitterfeld-Wolfen eine gutachterliche Bewertung potentieller städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen beauftragt.

Die ÄAuswirkungsanalyse im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens -Einkauf am Krondorfer Kreisel- im Ortsteil Stadt Wolfenñ vom 25.09.2017, erstellt durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Unter der Prämisse, dass am jetzigen Standort des E-Centers im Muldepark Bobbau zukünftig kein Lebensmittelmarkt mehr ansässig wird, kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Schluss, dass mit der Verlagerung keine Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO verbunden sind. Zusammenfassen wird festgehalten, dass es zu einer Neuordnung der Versorgungstrukturen im nördlichen Teil von Wolfen kommen würde.

Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen den Standortbereich Krondorfer Straße einschließlich des Bebauungsplangebietes von einer Nahversorgungslage zu einem Nahversorgungszentrum (C-Zentrum) aufzuwerten.

E. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt nordwestlich der Altstadt von Wolfen, am Kreuzungsbereich Krondorfer Straße mit der Verbindungsstraße nach Wolfen-Nord.

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) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen -Krondorfer Straße) anschließt.



Auszug Stadtplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

2. Gegenwärtige Nutzung

Gegenwärtig befindet sich ein Garagenkomplex auf der Plangebietsfläche. Die Reihengaragen werden zum Teil noch genutzt, einige stehen aber auch leer. Baum- und Strauchbestand ist vor allem in den Randbereichen aber auch vereinzelt zwischen den Garagenanlagen vorhanden. Die unversiegelten Flächen stellen sich sonst als devastiertes Grünland dar.

3. Kataster und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/2015 wird katastermäßig beschrieben durch die Flurstücke 33/1, tlw. 33/2, 27/20, tlw. 29/3 und tlw. 45 der Flur 7 und die Flurstücke tlw. 146/22, 146/6, tlw. 122/5 und tlw. 147/3 der Flur 1 der Gemarkung Wolfen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m²

4. Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes LSA sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie und FFH-Richtlinie werden von der Planung absolut nicht berührt.

5. Baugrund

Für das Plangebiet liegt ein Ingenieurgeologisches Gutachten vom 20.10.2015, erarbeitet vom Ing.- Büro VOLZ Bitterfeld-Wolfen, vor.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) belegen Auffüllungen mit Beimengungen aus Ziegelresten, Betonresten, Fliesen- oder Glasresten. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde eine Spezialtiefgründung empfohlen, ein ausreichend tragfähiger Baugrund wurde erst ab Teufen zwischen 4,70m und 6,20m unter Geländeoberkante (GOK) ermittelt.

6. Katastrophenschutz:

Die betreffende Fläche wurde durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld 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.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

F. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren darauf hingewiesen, dass die topographische Lage und auch die hohe Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche sichere Anhaltspunkte dafür sind, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden. Die Erdarbeiten bedürfen daher einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwarteter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Nach § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung der Funde ist zu ermöglichen.

Eine frühzeitige Einbeziehung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie sowie der unteren Denkmalschutzbehörde in die konkrete Erschließungs- und Objektplanung wird empfohlen.

2. Kataster- und Vermessungswesen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen des LVermGeo Sachsen-Anhalt vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Die Lage der Grenzpunkte sollte frühzeitig abgefragt werden.

3. Altlasten / Bodenschutz

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Umweltamt, verfügt als zuständige Behörde über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Kreisgebiet.

Die Erfassung der Altlastverdachtsflächen erfolgte in einer ersten Stufe durch die Recherche des vorhandenen Kartenmaterials (beginnend 1872), historischen Luftbildern und Falschfarbinfrarotaufnahmen aus dem Jahr 1991. In einer zweiten Stufe wurden die wichtigsten Altlastverdachtsflächen einzeln begangen und nach einer vom Umweltministerium Sachsen-Anhalt vorgegebenen Methodik beprobungslos bewertet.

Für die Plangebietsfläche sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Durch die Nutzung als Garagenkomplex sind schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe aber nicht auszuschließen.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren folgende Vorgaben für die Abbruch- und Bauarbeiten sowie den Wiedereinbau zur Beachtung gegeben:

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfallen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.

- Senken und Baugruben, bei denen die Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der LAGA Nr. 20 nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, das die Anforderungen der Nummer 11.1 .2.3.2. (Einbauklasse 0) der LAGA Nr. 20 einhält. Eine Verwertung von Bodenmaterial, das die Zuordnungswerte Z O im Feststoff und Z 0 der [2) im Eluat überschreitet, ist aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig .
  Die Verwendung von Bauschutt ist nur für begründete betriebstechnische Zwecke /technische Bauwerke (z.B. Fahrstraßen, Parkplatze) zulässig.
  Die Zuordnungswerte Z 1 im Feststoff und Z 1.1 bzw. Z 1.2 im Eluat stellen die Ober--grenze für den offenen Einbau in technischen Bauwerken dar.
  Beim Einbau von Bodenmaterial/Bauschutt in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Straßen; Parkplatze) stellen die Zuordnungswerte Z 2 die Obergrenze dar.
  Die untere Bodenschutzbehörde kann im Einzelfall über einen Wiedereinbau von Material entscheiden.

- Die Dokumentationen zum Rückbau/Wiedereinbau/Bodenaustausch auf der Fläche ist dann der unteren Bodenschutzbehörde (auch für die Bewertung einer späteren anderweitigen Nutzung der Fläche) vorzulegen.

4. Abfallrecht

Die untere Abfallbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat im Rahmen vorgelagerter Planverfahren folgende Hinweise zur Berücksichtigung gegeben:

- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG.

- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfallen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.

- Aufgrund der Kenntnisse zur aktuellen Nutzung (Garagenkomplex) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen (Errichtung Verbrauchermarkt, Installation Werbeanlagen, Herrichtung Zufahrt) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

- Sollte der Abriss des Garagenkomplexes vorgesehen sein, ist ebenfalls auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Bauschuttes zu achten. Organoleptisch auffälliger Bauschutt ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Bauschutt richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt bei unspezifischem Verdacht) .

- Die Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

- Des Weiteren sind nach § 8 der GewAbfV4 die beim Abbruch anfallenden Bau- und Abbruchabfalle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

- Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlvertragliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 einzuhalten. Vorrangig ist jedoch standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt.

- Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- Bei der Anlage von versiegelten Bereichen ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 einzuhalten.

- Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

- Auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA'6 der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

G. Geplante bauliche Nutzung

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung soll das Bauplanungsrecht für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes an der Krondorfer Straße erlangt werden.

Der geplante Standort des Gebäudes wurde durch die Festlegung einer Baugrenze definiert. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagenanlagen sind außerhalb dieser Baugrenze zulässig.

Die Zulässigkeit von Garagenanlagen ergibt sich aus der bisherigen Nutzung des Plangebietes. So soll die Möglichkeit bestehen, auf den durch den Verbrauchermarkt nicht direkt beanspruchten Flächen im Norden des Geltungsbereiches, Garagenanlagen zu erhalten bzw. zu errichten.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage gemäß § 18 BauNVO ist der untere Bezugspunkt analog der Höhe zur Berechnung der Abstandsflächen nach BauO LSA festgelegt. Da gestalterisch auch ein Gebäude mit Flachdach möglich sein soll, ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante (OK) des Gebäudes angegeben. Dies erlaubt so z.B. auch die Anordnung einer Attika.

Der Regelungsinhalt des Bebauungsplanes wurde auf das notwendigste Maß beschränkt. In den textlichen Festsetzungen wurden die Zulässigkeiten näher bestimmt.

<u>Werbeanlagen</u>

Werbeanlagen sind so anzuordnen, aufzustellen, anzubringen und zu gestalten, dass sie in Form, Maßstab, Material und Farbe das Stadtbild nicht beeinträchtigen.

Für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festlegungen:

- sie sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Fremdwerbung für Leistungen oder Gewerbe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sind ebenfalls unzulässig.

- Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.
- Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 6 m x 6 m zulässig.
- Werbeanlagen im Zufahrtbereich sind bis zu einer Gesamtfläche von 2 m * 2 m zulässig

Die zulässige Höhe des Gebäudes darf von baulichen Anlagen am Gebäude wie Werbeanlagen und technische Aufbauten um maximal 4 m überschritten werden.

H. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Grundlage der Bebauung ist die ordnungsgemäße Verkehrsanbindung, Erschließung der Wasserversorgung, die schadlose Ableitung des Schmutz- und Regenwassers sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers und der Abfälle.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser- und Bauwasser, Erdgas, Elektroenergie und Fernwärme ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

1. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über eine neue Zufahrt mit Anbindung an den Kreisel für den Kundenverkehr erfolgen. Der Kreisel wird vollständig neu ausgebaut. Der Lieferverkehr wird über die Verbindungsstraße auf das Gelände geleitet, damit sich die beiden Verkehrsströme nicht gegenseitig kreuzen und eine recht hohe Verkehrssicherheit erzielt wird.

Auf die Darstellung der inneren Erschließung wurde im Bebauungsplan verzichtet, da es sich ausschließlich um private Verkehrsflächen auf einem Baugrundstück handelt. Zur Herstellung der notwendigen Parkflächen wurden im Bebauungsplan die dazu erforderlichen Flächen als ÄFlächen für Stellplätze und Garagenanlagenñ gekennzeichnet.

Die Markierung und Beschilderung erfolgt entsprechend der geltenden Vorschriften und nach Genehmigung der zuständigen Verkehrsbehörde.

Die Verkehrssicherheit im Allgemeinen sowie die notwendigen Sichtbeziehungen dürfen durch die Aufstellung von Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

2. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Die Wasserversorgung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH sichergestellt.

Eine Trinkwasserversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

Bei der Neuerrichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers zu achten. Es sind keine Verbindungen zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen. Nach Verlegung der TW-Leitungen sind die hygienischen Vorschriften (u. a. Freigabeuntersuchung) einzuhalten.

3. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist Mitglied im Abwasserzweckverband Westliche Mulde mit Sitz in Bitterfeld. Der Verband sichert u.a. die Abwasserentsorgung der Stadt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Schmutz- und Regenwasseranlagen des AZV. Im Zuge der Planrealisierung ist eine Umverlegung des Leitungsbestandes unumgänglich, da innerhalb der Schutzstreifens keine betriebsfremden Bauwerke errichten werden dürfen. Die Änderungen an dem auf den Grundstücken befindlichen Kanalbestand bedürfen der schriftlichen Zustimmung des AZV.

Das Abwasser ist so zu beseitigen, dass Gefahren für die menschliche Gesundheit und die Umwelt nicht auftreten können. Um negative Beeinträchtigungen des Erdreichs und Grundwassers auszuschließen, sind die Bauausführungen entsprechend der DIN 19543 ÄAllgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungenñ vorzunehmen

4. Löschwasser

Der abwehrende Brandschutz obliegt gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz LSA vom 07.06.2001, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.02.2012 den Städten und Gemeinden.

Für die Brandbekämpfung ist eine ausreichende Löschwassermenge vorzuhalten. Das erforderliche Löschwasser für den Grund- und Objektschutz muss innerhalb des Löschbereichs im Umkreis von maximal 300 m zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Das Regelwerk ist für die Planung und den Bau ausgewiesener Bebauungsgebiete und für Bauvorhaben im Außenbereich anzuwenden.

Das technische Regelwerk differenziert den erforderlichen Löschwasserbedarf nach der Gefahr der Brandausbreitung. So werden unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung folgende Richtwerte für den Löschwasserbedarf für eine Löschzeit von 2 Stunden im Bebauungsplangebiet angegeben:

	Geschossflächenzahl von 1,0 - 2,4	Geschossflächenzahl von 0,7 - 1,0	Geschossflächenzahl von Ò0,3 ï 0,6
Gefahr der Brandausbreitung : klein	→ 96 m³/h	→ 96 m³/h	→ 48 m³/h
Gefahr der Brandausbreitung : mittel	→ 192 m³/h	→ 96 m³/h	→ 96 m³/h

Gefahr der Brandausbreitung : groß	→ 192 m³/h	→ 192 m³/h	→ 96 m³/h

Im zuvor genannten Technischen Regelwerk werden die Begriffe ÄGrundschutzñund ÄObjektschutzñwie folgt definiert:

- Grundschutz: Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebietet ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko
- Objektschutz: über den Grundschutz hinausgehender Objektbezogener Brandschutz
  - z.B. für große Objekte mit erhöhtem Brandrisiko, z.B. zur Herstellung, Verarbeitung und Lagerung brennbarer oder leicht entzündbarer Stoffe
  - für Objekte mit erhöhtem Personenrisiko, z,B. Versammlungsstätten, Verkaufsstätten, Krankenhäuser, Hotels, Hochhäuser
  - für sonstige Einzelobjekte in Außenbereichen wie Aussiedlerhöfe, Raststätten

Für das Bebauungsplangebiet beträgt der Grundschutz an Löschwasser nach den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW-Regelwerkes und bei Annahme einer kleinen bis mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden

Grundsätzlich haben die Städte und Gemeinden für ausreichend Löschwasser Sorge zu tragen. Für diese Aufgabe können sie sich Dritter (z.B. Wasserversorgungs-unternehmen - WVU) bedienen. Bestehen keine vertraglichen Beziehungen zwischen der Stadt und dem WVU kann grundsätzlich keine Verpflichtung zur Grund-schutzabsicherung über das öffentliche Hydrantennetz hergeleitet werden.

Der o.g. Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden. Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

a) <u>natürliche Wasserentnahmestellen</u> (Flüsse, Bäche, Seen)

b) <u>künstliche Wasserentnahmestellen</u>
   - Löschwasserteiche nach DIN 14210
   - Löschwasserbrunnen DIN 14220
   - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

Es ist Sache des Grundstückseigentümers oder des Nutzungsberechtigten, Vorsorge für das erhöhte Risiko zu treffen und unabhängige Einrichtungen zu schaffen. Im Rahmen von zukünftig geplanten Baumaßnahmen sind die zuvor genannten, gegebenen Möglichkeiten zur Sicherstellung der ggf. über die von der Gemeinde geleistete Grundversorgung hinausgehenden Löschwassermenge heranzuziehen.

Im Umkreis von 300 m sind Hydranten in der Krondorfer Straße, der Lortzingstraße und der Goethestraße mit Entnahmemengen von 54 ï 78 m³/h vorhanden.

5. Gas / Fernwärme

Eine Gasversorgung für das Plangebiet ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

Entlang der Krondorfer Straße befinden sich Elt-Versorgungsleitungen mit Hausanschlüssen sowie Steuerkabel der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen. Westlich des Plangebietes steht ein aktives Fernwärmeversorgungsystem der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen zur Verfügung. Eine Versorgung ist möglich.

6. Elektro

Im Bereich des oben genannten Vorhabens befinden sich Energieversorgungsanlagen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH, welche durch die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM) im Auftrag der Stadtwerke betrieben werden.

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten. Für Kabelanlagen gelten Schutzstreifenbreiten von 4,0 Metern (d. h. 2,0 Meter zu beiden Seiten der Trasse). Unterirdische Versorgungsanlagen/Kabel sind im Bereich der Schutzstreifen grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen (z. B. Längsüberbauung mit Borden) freizuhalten.

Die vorhandene Kabeltrasse innerhalb des geplanten Baufensters muss umverlegt werden. Dazu sind Abstimmungen mit den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen und der MITNETZ Strom erforderlich.

I. Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch in einem Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU-Recht im Planungsgebiet.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Bestimmungen der DIN 18920 (Vegetationstechnik ï Schutzmaßnahmen) zu beachten. Die DIN gilt dem Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzbeständen, da der ökologische Wert bestehender Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird.

Hinsichtlich des Zeitraumes der Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Im Rahmen der Bauvorbereitung und Baudurchführung sind Verbotstatbestande des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestatten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Einzelfall kann von den Verboten des § 44 BNatSchG nach einen Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewahrt werden

Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder Fortpflanzungsstatten, oder Individuen von besonders bzw. streng geschützten, wild lebenden Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG auftreten, so ist umgehend die untere Naturschutzbehörde zu informieren. Bei den besonders bzw. streng geschützten Arten kann es sich hier vor allem um Singvögel handeln. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG dar.

1. Eingriffsregelung

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

2. Baumschutzsatzung

Auf Grund der §§ 6 und 44 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt hat der Stadtrat Bitterfeld-Wolfen in seiner Sitzung am 06.06.2012 die ÄSatzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Baumschutzsatzung) beschlossen.

Nach Maßgabe der Baumschutzsatzung werden Bäume, Sträucher und Hecken unter Schutz gestellt. Ausnahmen von den Verboten können erteilt werden (§ 4). Bei einer Fäll- oder Rodungsgenehmigung sind für jedes geschützte Gehölz Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 6).

Auf die Pflicht zur Einhaltung der Baumschutzsatzung wird hingewiesen. Baumfällungen und sonstige Eingriffe an geschützten Gehölzen sind bei der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Genehmigung zu beantragen.

Zur Gestaltung des Landschaftsbildes sind gemäß der Baumschutzsatzung die Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie deren Artenauswahl mit der Stadt abzustimmen.

3. Grünplanung

Auch wenn vom Gesetzgeber für Bebauungspläne der Innenstadtentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, soll eine grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächenanteile erfolgen.

Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist die Begrünung von ca. 3.000 m² vorzunehmen. Dabei können neben Rasenflächen auch Bodendecker (z.B. Fingerstrauch (Potentilla fruticosa, gelbblühende Sorten, in der Höhe passend zu der vorhandenen Bepflanzung), Niedrige Korallenbeere (Symphoricarpos chenaultii ÄHancockñ), Felsenmispel (Cotoneaster dammeri), Glanzrose (Rosa nitida) zur Anwendung kommen.

Die Grünflächen sind fachgerecht in passender Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Einzelbaumpflanzungen vorgeschlagen. Empfohlen wird hier je 10 angefangene Stellplätze einen hochstämmigen, standortgerechten, heimischen Laubbaum zu pflanzen.

4. Schutzgüter

Boden

Der sorglose Umgang mit dem Schutzgut Boden und Eingriffe in den Stoffhaushalt haben in vielen Fällen den Boden stark geschädigt.

In der Karte erosionsgefährdeter Gebiete im Land Sachsen-Anhalt sind mäßig schutzbedürftige bis stark schutzbedürftige Zonen ausgewiesen. Dies sind schwerpunktmäßig diejenigen Flächen, die durch Wasser- oder Winderosion bereits geschädigt und weiterhin gefährdet sind.

Der Boden ist als Speicher, Filter, Puffer und Lebensraum unersetzbar und besitzt gemäß § 202 BauGB Schutzwürdigkeit.

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:
- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

Zum Schutzgut Wasser gehören die oberirdischen Gewässer (fließende und stehende) und das Grundwasser.

In der Vergangenheit wurde zunehmend in das natürliche Gleichgewicht der hydrologischen Verhältnisse eingegriffen. Wasserversorgung, Abwassereinleitung, Gewässerausbau, Entwässerung, landwirtschaftliche Produktion und Bebauung haben Belastungen und Veränderungen der Gewässer verursacht.

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme.

Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:
- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

Schadstoffproduzenten in Bezug auf die Luftverschmutzung sind in erster Linie die Industrie, aber auch die Haushalte und Kraftfahrzeuge. Diese Emittenten sind über das ganze Land verteilt, konzentrieren sich aber in städtischen Gebieten.

Neben der Belastung der Luft mit Schadstoffen ist der Lärm, herangetragen von hochfrequentierten Verkehrswegen, für den Menschen, aber auch für die Tierwelt eine Belastung.

Die atmosphärische Luft ist zum einen selbst Schutzgut, zum anderen ist sie Durchgangsmedium. Deshalb ist die Luftreinhaltung gleichzeitig Schutz des Bodens, des Wassers und anderer Schutzgüter.

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:
- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

Der Biotop ist der Lebensraum einer Lebensgemeinschaft von Pflanzen- und Tierarten, die in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind.

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:
- Vernichtung oder Veränderung von Lebensräumen durch Schädigung der anderen Schutzgüter
- Zerstörung und Verdrängung der vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt
- Trennung von Lebensräumen und Einschränkung von Aktionsradien durch Überbauung und die Anlage landschaftlicher Barrieren wie Zäune und Straßen

Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild bezieht sich vor allem auf Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, also auf die ästhetischen und emotionalen Bedürfnisse der Menschen.

Es ist gefährdet durch:
- Zersiedlung bzw. Zerschneidung der Landschaft
- Beeinträchtigung charakterlicher Landschaftselemente
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Bepflanzung von untypischen Gehölzen

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Gebiet liegt außerhalb von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Schutzgebiete nach europäischem Recht sind ebenfalls nicht vorhanden.

J. Artenschutz

Auch im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen müssen die Regelungen über den Artenschutz beachtet werden. Die von dem geplanten Vorhaben möglicherweise betroffenen Arten gemäß § 44 BNatSchG sollten betrachtet werden. Auswirkungen auf die streng geschützten Arten bzw. die europäischen Vogelarten sollten nach Möglichkeit beurteilt werden.

Für das Gebiet wurde im Rahmen vorgelagerter Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Basis einer Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erarbeitet.

In dem Fachbeitrag wird die Beschreibung und Bewertung möglicher Verstöße gegen Verbote des § 44 BNatSchG dargestellt.

Im Ergebnis der Potentialabschätzung wurde folgende Maßnahme zum Ausgleich und zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG empfohlen

(V1) Durchführung von Maßnahme an Gehölzen wie Fällungen, Rückschnitte und Ausastungen außerhalb der Brutzeit, d.h. in der Zeit von 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Die Vermeidungsmaßnahme ist in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage beigefügt.

K. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

Schalltechnische Richtwerte / Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der Neuplanung von Flächen, von denen Schallemissionen ausgehen und auf vorhandene schutzbedürftige Nutzungen einwirken können, sind enthalten in

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998)
- der DIN 18005 Teil 1 ÄSchallschutz im Städtebauñ, Beiblatt 1

Entsprechend Ziffer 1.1 der DIN 18005 sollen folgende Orientierungswerte eingehalten werden.

Gebietscharakter	Orientierungswert tags in dB (A)	Orientierungswert nachts in dB (A)
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45-65	35-65

2. Lärmimmission

In Anlehnung an § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen i. S. des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Aneinander grenzende gewerblich genutzte Flächen und zum Wohnen dienende Flächen sollten so einander zugeordnet werden, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten. An das Plangebiet schließt sich unmittelbar die nächstliegende Wohnbebauung an. Somit ist nicht ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden.

In der konkreten Objektplanung zum Verbrauchermarkt ist die Anordnung der Anlieferungszone, die Verladetechnik und Lage der erforderlichen Müllpresse so zu wählen, dass die Lärmbelastungen auf ein Minimum beschränkt werden.

Eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschimmissionen ist zwingender Bestandteil der konkreten Vorhabenplanung. Darin gegebenen Maßnahmen und Vorschläge zur Lärmminderung sind in der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen.

Vorsorglich weist der Bebauungsplan zu den schutzbedürftigen Nutzungen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ÄFlächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchGñaus.

3. Luftimmission

Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind zu vermeiden. Dabei sind auch Belästigungen durch Gerüche zu vermeiden. Zur Beurteilung ist die ï Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - heranzuziehen.

Zur Minimierung einer Belastung durch zusätzliche neue Heizungsanlagen ist der Einsatz umweltfreundlicher Brennstoffe Voraussetzung. Dabei sind außerdem die Festlegungen der 1. Verordnung zur Durchführung des BImSchG ï Kleinfeuerungsanlagenverordnung zu beachten.

L. Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Orts ï und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Schutzgut Mensch

Im Schutzgut Mensch sind die Daseinsansprüche des Menschen hinsichtlich des Wohnens und der Erholung verankert. Der Mensch und dessen Umfeld sind von störenden Umwelteinflüssen zu verschonen.

Das Plangebiet selbst ist durch die derzeitige Nutzung als Garagenkomplex vorgeprägt. Ein Erholungswert des Geländes ist nicht vorhanden. Die überbaute Fläche weist, bezogen auf das Schutzgut Mensch, eine geringe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes sind für den Menschen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Luftschadstoffe, visuelle Beeinträchtigungen) von Bedeutung. Von den Wirkungen wäre die angrenzende Bebauung (Wohnen, Kleingärten) betroffen.

Auch wenn eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende Nutzung (Garagenkomplex) gegeben ist, ist von einer Erhöhung Belastungen für den Menschen durch Verkehrslärm (Kunden- und Lieferverkehr) auszugehen. Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes kann die Errichtung von Lüftern oder Kühlaggregaten verbunden sein, welche sich ggf. auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung auswirken können.

Vorliegend handelt es sich um eine Angebotsplanung. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen hinsichtlich des geplanten Vorhabens noch keine konkreten Aussagen über die Art des Neubaus, die Anordnung und Lage der Warenanlieferung, der Aggregate u.ä. vor. Im Rahmen der nachgelagerten Planungen ist Objektkonkret eine Schallimmissionsprognose zu erarbeitet, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den geplanten Neubau unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und ansässigen Firmen zu ermittelt ist.

Im Hinblick auf den Schutzcharakter bereits vorhandener Bebauung ist zu beachten, dass Baustellen als nichtgenehmigungsbedürftige Anlagen nach dem BImSchG angesehen werden. Baustellen sind so zu betreiben, dass z.B. die Einhaltung der Ruhezeiten für die Anwohner gewährleistet ist.

Bei den Bauvorhaben sind Maschinen einzusetzen, die der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) entsprechen. Lärm wird während der Bauphase nicht zu vermeiden sein. Er ist jedoch als zeitlich begrenztes Ereignis anzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Naturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ebenso sind ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um bereits versiegelte Flächen (Reihengaragen), Grünbestand ist hier lediglich an den Randbereichen der Gebäude vorhanden. Zur westlich angrenzenden Wohnbebauung verläuft ein Grünstreifen mit Baum- und Strauchbestand.

Da ein vorübergehender Aufenthalt von Kriechtieren (z.B. Zauneidechse) auf den Betonflächen nicht völlig ausgeschlossen werden konnte und das Plangebiet auch als mögliches Jagdrevier für Fledermäuse und als Lebensraum für Bodenbrüter geeignet ist, wurde im Rahmen vorgelagerter Planverfahren ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag auf der Basis einer Potenzialabschätzung zum Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten erarbeitet.

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert.

Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

Die schon vorhandene Überbauung (Garagenkomplex) stellt eine Vorbelastung des Bodens dar. Schädliche Bodenveränderungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe können nicht ausgeschlossen werden.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung werden Flächen Inanspruch genommen, die derzeit schon durch eine Überbauung geprägt sind, wodurch das Schutzgut Boden weniger beeinträchtigt wird als bei einer Planung auf bisher unbebauten Flächen.

Dennoch wird sich der Flächenanteil, der für das Planvorhaben in Anspruch genommen wird, erhöhen. Mit der Realisierung der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels wird ein weiterer Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet, es wird ein weiterer Anteil an bisher unversiegeltem Grund und Boden in Anspruch genommen.

Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S.v. § 1 (5) BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Gewässer sind Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Tiere und Pflanzen und gehört zu den Lebensgrundlagen des Menschen.

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Planbereich und dessen Einwirkungsbereich nicht vorhanden. Eine Vorbelastung durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten) ist nicht bekannt.

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutzzonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

Aufgrund der schon mit der vorhandenen Bebauung verbundenen Bodenversiegelung ist im Bestand bereits eine Reduzierung der Oberflächenversickerung gegeben.

Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft ist die Besonderheit und Lebensgrundlage des Menschen. Durch Luftverunreinigungen werden neben der menschlichen Gesundheit aber auch die Schutzgüter wie Pflanzen, Tiere, Kultur- und Sachgüter beeinträchtigt. Auf Luftverunreinigungen wie Staub, Ruß, Rauch, Gase, Dämpfe und Geruchsstoffe sind wiederum Belastungen des Klimas zurück zu führen.

Hauptverursacher für Verunreinigungen der Luft sind vor allem Industrie und Gewerbe, Energie- und Wärmeversorgung, Hausbrand, Kraftfahrzeugverkehr und Landwirtschaft. Die Minimierung bzw. Beschränkung ist das Ziel des Schutzes der Luft.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen aus Versiegelung und Überbauung sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsemissionen durch Kunden- und Lieferverkehr können jedoch zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes führen.

Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Landschaft stehen das Landschaftsbild und die optischen Eindrücke des Betrachters im Vordergrund.

Erhebliche raumbedeutsame Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild sind verbunden mit Beeinträchtigungen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit der Landschaft.

Mit der geplanten Maßnahme der Innenentwicklung im schon beplanten Innenbereich erfolgt kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile, keine Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen sowie keine nachteilige Prägung des Landschaftsbildes durch wesensfremde bauliche Anlagen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

Mit der topographischen Lage und der hohen Dichte bekannter archäologischer Kulturdenkmale im direkten Umfeld der Fläche am Krondorfer Kreisel sind hier Anhaltspunkte dafür gegeben, dass bei Erdarbeiten auf dem Gelände archäologische Kulturdenkmale zutage treten werden.

M. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen im Planungsgebiet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Der Regenwasserabfluss ist durch geeignete Maßnahmen zu minimieren. Dies kann erreicht werden, z.B. mit einer durchlässigen Gestaltung der Stellplatzflächen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist gemäß § 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) eine Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

N. Bodenschutz

Während der Bauphase ist auf eine rechtskonforme Erdstoff- und Abfallhaltung zu achten. Bei der Erdstoffhaltung wird zwischen Mutterboden und Bodenaushub (nach DIN 180196) unterschieden. Der Mutterboden muss nach § 202 BauGB und des BBodSchG §§ 1, 2 und 4 in seiner Funktion erhalten bleiben und somit einer weiteren Verwendung zugeführt werden.

Für den Einbau von Bodenaushub sind die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 vom 05. 11. 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen.

O. Zusammenfassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungs-rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Stadtzentrum zu schaffen.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist als Mittelzentrum ausgewiesen und damit für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe geeignet. (Ziel 46 LEP ST 2010).

Das Planvorhaben steht in Einklang mit der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich der Stadt (Ziel 47 LEP ST 2010).

Als integrierter Standort entspricht das geplante Vorhaben dem Ziel 48 LEP St 2010.

Haftungsausschluss-Mitteilung:

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik und auf der Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes durchgeführt.

Auf der Grundlage der durchgeführten Erhebungen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird sowie dass trotz des geplanten Eingriffs in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden kann.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken der Umweltprüfung in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Stadt noch das mit der Durchführung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei Planrealisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

P. Fachplanungen und Quellen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Stadtentwicklungskonzept 2015 ï 2025
- Bebauungsplanes Nr. 2/2009 ÄErhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfenñder Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Auswirkungsanalyse vom 28.08.2017, erstellt durch GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Januar 2016)