

**Begründung**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am  
Kreuzeck" der Stadt Bitterfeld-Wolfen  
in der Fassung vom 01.02.2019

---

**GEWERBE AM KREUZECK  
STADT BITTERFELD-WOLFEN  
ORTSTEIL HOLZWEISSIG  
BEBAUUNGSPLAN  
DER INNENENTWICKLUNG NR. 04-2018ho  
ENTWURF**

Verfahren gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

---

**01.02.2019**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>0. VORBEMERKUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>4</b>
<b>2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>6</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet	6
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	6
<b>3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>6</b>
3.1 Übergeordnete Planungen	6
3.2 Sonstige Planungsgrundlagen	10
3.3 Planungsrechtliche Situation	11
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>13</b>
4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation/Umweltbelange	13
4.2 Verkehrserschließung	18
4.3 Stadttechnische Erschließung	19
4.3.1 Be-/Entwässerung	19
4.3.2 Löschwasser	19
4.3.3 Elektroenergieversorgung	19
4.3.4 Erdgasversorgung	19
4.3.5 Telekommunikation	19
<b>5. PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>19</b>
5.1 Städtebauliches Zielkonzept	19
5.2 Grünordnerisches Zielkonzept	20
5.3 Verkehrskonzept	20
5.4 Planungsalternativen	21
<b>6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>	<b>22</b>
6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen	22
6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	22
6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche	25
6.2 Grünordnung	26
6.2.1 Entwicklungs-, Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen	26
6.2.2 Anwendung der Eingriffsregelung	27
6.2.3 Anwendung der Baumschutzsatzung	27
6.3 Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen	27
6.4 Ver- und Entsorgung	30
6.4.1 Trinkwasserversorgung	30
6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz	31
6.4.3 Schmutzwasser	31
6.4.4 Niederschlagswasser	32

6.4.5	Elektroenergieversorgung	33
6.4.6	Gasversorgung	33
6.4.7	Telekommunikation	33
6.4.8	Abfallentsorgung	34
<b>6.5</b>	<b>Altlasten/Ablagerungen</b>	<b>35</b>
<b>6.6</b>	<b>Bergbau</b>	<b>35</b>
<b>6.7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>36</b>
<b>6.8</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT</b>	<b>38</b>
7.1	Geltungsbereich	38
7.2	Anforderungen an Werbeanlagen	38
7.3	Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift	39
<b>8.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>39</b>
<b>9.</b>	<b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>	<b>39</b>
9.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	39
9.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	39
9.3	Kosten	40
<b>10.</b>	<b>UMWELTAUSWIRKUNGEN/NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>43</b>

## **0. VORBEMERKUNGEN**

Im Ortsteil Holzweißig der Stadt Bitterfeld-Wolfen soll im Kreuzungsbereich der Halleschen Straße mit der Straße des Friedens, am sogenannten Kreuzeck, ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, der in Folge der hier aufgegebenen Gewerbenutzung in Form eines ehemaligen Gartencenters seit etlichen Jahren das Ortsbild prägt. Mit dieser städtebaulichen Zielstellung des Bebauungsplanes ist an der Ortseinfahrtssituation der Halleschen Straße (Bundesstraße 100/184) auf der Südseite gegenwärtig ein Bäckerbistro in Form eines sogenannten Freestander-Gebäudes mit Freisitz sowie eine Spielothek mit eigenständigem Bistro und Bezahl-TV-Lounge geplant. Das Umfeld wird dementsprechend neu gestaltet und neben Sitzplätzen im Freien, im Rahmen der gastronomischen Nutzung, sollen auch ca. 40 PKW-Stellplätze insgesamt eingeordnet werden.

Der Begriff des Freestanders bezeichnet in der Systemgastronomie ein freistehendes Bäckerbistro mit Sitzplätzen im Innenbereich und außerhalb des Gebäudes. Als Betreiber hat sich ein leistungsstarkes Bäckereiunternehmen beworben, welches ein vielfältiges Angebot von kalten und warmen Speisen und Getränken sowie Backwaren mit teilweisem Außer-Haus-Verkauf plant. Im Betrieb sind insgesamt ca. 15 Arbeitsplätze vorgesehen.

In der Spielothek werden Automaten Spiele zulässig sein und sich nutzungsseitig mit dem Umfeld vereinbar einfügen können. Das Gebäude soll in Nachbarschaft zu dem Bäckerbistro entstehen. Für das Zusammenspiel beider gegenwärtig in Planung befindlichen Nutzungen erfolgt über den Bebauungsplan die Lösung möglicher Konflikte im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Für die Spielothek ist eine Gesamtnutzfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> geplant, auch hier sollen rund 15 neue Arbeitsplätze entstehen. In dem zugeordneten Bistro mit Sky-TV-Lounge ist vorgesehen, Snacks und alkoholfreie Getränke anzubieten.

## **1. ERFORDERNIS DER PLANAUFGSTELLUNG**

Der größte Teil des vorliegenden Plangebietes liegt gegenwärtig brach, so dass ohne das planerisch steuernde Eingreifen der Stadt Bitterfeld-Wolfen das sich Verfestigen eines städtebaulichen Missstandes am Ortseingang und angrenzend an eine wichtige Zufahrtsstraße in das Stadtzentrum von Bitterfeld sowie zum touristisch bedeutsamen Goitzschensee droht. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dieser Tendenz entgegen gesteuert werden.

Da insbesondere die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit auf Grund der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Standortes (nicht überplanter Innenbereich) für die Spielothek nicht gegeben ist, wird die Aufstellung eines

Bebauungsplanes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich.

Für die Spielothek soll die im Planbereich bislang zulässige Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche überschritten werden, um die für einen wirtschaftlichen Betrieb notwendige Anzahl von 12 Spielgeräte-Plätzen (= 1 Konzession) zu realisieren. Hierfür ist die o. g. bauplanungsrechtliche Zulässigkeit in einem Baugebiet mit mischgebietsadäquatem Nutzungsspektrum gemäß § 34 Abs. 2 BauGB derzeit nicht gegeben. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung wird ein (eingeschränktes) Gewerbegebiet festgesetzt, welches die beabsichtigte Nutzung in gewolltem zulässigem Umfang regelt. Konkret geht es dabei vor allem um die Zulässigkeit einer Vergnügungsstätte in einem klar definierten Rahmen. Aber nicht nur, da ansonsten die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO in Frage käme. Die Gesamtflächenentwicklung des Geltungsbereiches steht im öffentlichen Interesse.

Das vorgesehene Nutzungskonzept des Grundstückseigentümers war der Anlass, die Nachnutzung in gewerblicher Form bauordnungsrechtlich zu regeln, jedoch als sogenannte Angebotsbebauungsplanung. Die zulässige gewerbliche Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung flexibel gefasst, wenngleich ein konkretes Konzept den Anstoß zu vorliegendem Planverfahren gegeben hat. Dieses Konzept wird mit einem Vorhabenträger kooperiert, welcher parallel zum Bebauungsplanverfahren die Projektentwicklung vorantreibt. Durch das zulässige Nutzungsspektrum für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (s. u.) soll eine zukünftige gewerbliche Entwicklung des Standortes in unterschiedliche Richtungen ermöglicht werden, ohne störende Nachbarschaften planerisch vorzubereiten. Zudem wird zugleich das allgemeine Wohnen am Standort des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ausgeschlossen, welches durchaus von den gemischten Nutzungen der näheren Umgebung ohne eine entsprechende Regelung ableitbar wäre. Die Festsetzungen sichern geordnete städtebauliche Verhältnisse für den gewerblich vorgeprägten Standort und zielen darauf ab, das Ortsbild zu verbessern.

Auf Grund der Absichten, eine gegenwärtig ansonsten nur sehr schwer vermarktbar Fläche einer tragfähigen Nutzung zuzuführen und damit kurzfristig verträgliche Nachbarschaftsnutzungen planungsrechtlich abzusichern, sind wichtige Gründe für die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben anzusehen.

Die Revitalisierung des Standortes mit der angestrebten gewerblichen Nutzung kommt in mischgebietstypischer Emissionssituation daher. Hierzu enthält der Bebauungsplan, mit Blick auf die Sicherung verträglicher Nachbarschaften, entsprechende Festsetzungen. Auf Grund der integrierten Lage des Gewerbestandes kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 a BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung Anwendung finden.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" befindet sich im Süden von Bitterfeld-Wolfen, im Übergangsbereich zwischen Bitterfeld und dem Ortsteil Holzweißig. Es ordnet sich auf der südlichen Seite der Halleschen Straße (Bundesstraße 100/184) und östlich der Straße des Friedens im Bereich der Kreuzung beider Straßen in den bestehenden Siedlungskontext ein. Das Plangebiet ist als städtebaulich integrierter Standort durch die überwiegend abgebrochene Bebauung eines ehemaligen Garten-Centers geprägt.

Somit handelt es sich um einen ungenutzten und das städtebauliche Gefüge mit sich verstärkenden "trading down – Effekten" negativ beeinflussenden Stadtraum, angrenzend an eine wichtige Zufahrtsstraße der Stadt Bitterfeld-Wolfen, im Ortsteil Holzweißig.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,43 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 10 und 784 der Flur 1, Gemarkung Holzweißig, die der Bundesstraße B 100/B 184 (Hallesche Straße) entsprechen,
- im Osten durch das Flurstück 1 der Flur 40, Gemarkung Bitterfeld und das Flurstück 175 der Flur 2, Gemarkung Holzweißig (Straße des Friedens),
- im Süden durch die Flurstücke 20 und 691 der Flur 1, Gemarkung Holzweißig (Wohnbebauung der Straße des Friedens mit rückwärtigen Hausgärten) und
- im Westen durch das Flurstück 733 der Flur 1, Gemarkung Holzweißig (Bebauung angrenzend an die Hallesche Straße).

Die genaue Abgrenzung sowie die Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

## **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

#### Landesentwicklungsplan

Die 2007 fusionierte Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen ist die nach Einwohnerzahl größte Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Gegenwärtig ist Bitterfeld ge-

mäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010, Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum.

Die räumliche Abgrenzung der Grund- und Mittelzentren erfolgt durch die Regionalplanung; für die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Sachlichen Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg". Dabei stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Zentralitätsgesichtspunkten eine Ausnahme unter den Mittelzentren der Planungsregion dar. Mittel- und grundzentrale Funktionen erfüllen die beiden Ortsteile Bitterfeld und Wolfen. Zwischen den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen besteht kein unmittelbarer Bebauungszusammenhang. Das besiedelte Stadtgebiet zwischen beiden Ortsteilen wird dominiert von den großflächigen Industriegebieten des Chemieparks Bitterfeld. Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen ist in der Beikarte A.1 zum STP DV festgelegt. Demzufolge befindet sich der Ortsteil Holzweißig außerhalb dieser Abgrenzung.

Entsprechend besitzt der Ortsteil Holzweißig keinen zentralörtlichen Status. Gemäß LEP ST 2010, Z 26 ist außerhalb der zentralen Orte die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Die tragende Entwicklungsoption im Rahmen der Eigenentwicklung ist die für den Bauflächenbedarf zu Grunde zu legende Entwicklung einer Gemeinde, die sich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse, der ortsansässigen Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen ergibt. Ziel der Raumordnung ist es, zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen, das System zentraler Orte weiterzuentwickeln (LEP ST 2010, Z 24).

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgrund der Planinhalte als nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbanspruchend oder raumbeeinflussend dar, damit geht die Stadt davon aus, dass sich der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes zeigt.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung orientiert auf eine Wiedernutzbarmachung eines brachgefallenen, gewerblich genutzten Standortes im Sinne der Nachnutzung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage von Holzweißig. Damit ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" ein klares Bekenntnis zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und weist ein im Umfang angemessenes Maß an gewerblich nutzbaren Bauflächen im in Rede stehenden Bereich des Ortsteiles Holzweißig auf.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung betreffend ist südwestlich des Plangebietes das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt (G 142 LEP ST 2010). Im Bereich von Holzweißig grenzt dieses Vorbehaltsgebiet

südlich an die Bundesstraße 100, welche als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße festgelegt ist.

In Vorbehaltsgebieten ist den bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Bei der Übernahme in die Regionalpläne können diese dort konkretisiert oder ergänzt werden. Gemäß dem Ziel 144 des LEP ST 2010 sind Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Zudem sind diese Gebiete zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Konkret handelt es sich vorliegend um das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 3 "Goitzsche". Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von Vorbehaltsgebietsfestlegungen ausgenommen. Das Vorbehaltsgebiet orientiert auf die Weiterentwicklung der Bergbaufolgelandschaften. Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist entsprechend der Begründung zum Grundsatz 142 LEP ST 2010 die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung. Widersprüche, im Hinblick auf diese Planungsziele der Raumordnung, sind für den vorliegenden Planungskontext nicht ableitbar.

Des Weiteren ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen gemäß Ziel 58 des LEP ST 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt. Die bereits vorhandenen Standorte sind gemäß Landesentwicklungsplan entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln.

In ca. 600 m Entfernung in südöstlicher Richtung verläuft eine überregionale Schienenverkehrsverbindung.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen kann keine erheblichen Auswirkungen auf die Ziele des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck", OT Holzweißig aus den vorweg genannten landesplanerischen Festlegungen erkennen.

### Regionaler Entwicklungsplan

Für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt ein wirksamer Regionaler Entwicklungsplan (REP A-B-W), in Kraft seit 24.12.2006, vor. Um den Regionalen Entwicklungsplan an den zwischenzeitlich geänderten Landesentwicklungsplan (LEP ST 2010) anzupassen, ist die Aufstellung eines Sachlichen Teilplanes Daseinsvorsorge erfolgt. Die im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) getroffenen Festlegungen der Kapitel 5.1 "Raumstruktur der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" und Kapitel 5.2 "Zentralörtliche Gliederung" sind mit dem am 26.07.2014 erfolgten Inkrafttreten des Sachlichen Teilplans "Daseinsvorsorge –

Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) außer Kraft getreten.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" steht aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen ebenso im Einklang mit den Zielen des Regionalen Entwicklungsplanes der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Der Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg konkretisiert das im Landesentwicklungsplan festgelegte Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung insbesondere auch hinsichtlich der räumlichen Abgrenzung. Demnach beginnt das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung Nr. 5 "Goitzsche" (5.5.2.5 Z REP A-B-W) südlich der Bahnstrecke in 600 m Entfernung in Richtung Südosten. Aufgrund der Distanz und der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage ergeben sich keine Widersprüche zu den Belangen des ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung.

Gemäß dem Ziel 5.6.2 REP A-B-W beginnt in ca. 1.500 m Entfernung südöstlich des Plangebietes das Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen. Als solche Gebiete werden ausgeräumte Landschaften (z. B. nach bergbaulicher Nutzung) bestimmt, die entsprechend den ökologischen Gegebenheiten und den wirtschaftlichen Möglichkeiten wiederherzustellen sind. Konkret ist hierbei das Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen Nr. 8 "Bergbaufolgelandschaft Bitterfeld (Goitzsche)" festgelegt. Auch daraus ergibt sich aufgrund der Distanz zum Plangebiet absehbar kein Konflikt.

Zudem ist die an das Plangebiet angrenzende Bundesstraße B 100/B 184 im REP A-B-W eine Hauptverkehrsstraße mit Landesbedeutung (Bestand).

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

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur (REP A-B-W 2018, Planstand: Fassung des Beschlusses als Genehmigungsvorlage vom 14.09.2018)

Die Ziele des sich in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 (Fassung vom 14.09.2018) wurden berücksichtigt, Widersprüche ergeben sich nicht. Damit geht die Stadt Bitterfeld-Wolfen davon aus, dass die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" im Ortsteil Holzweißig sind keine Überschneidungen mit Bereichen von Störfallbetrieben nach Seveso-III-Richtlinie der Stadt Bitterfeld-Wolfen bekannt.

### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan wurde zwischenzeitlich mehrfach geändert, gegenwärtig ist der Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung mit Bekanntmachung vom 03.11.2018 rechtswirksam. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" Gemischte Bauflächen dar.

Im Ergebnis der vorliegenden Planung soll die Fläche innerhalb des Plangebietes in eine Gewerbliche Baufläche (G) überführt werden. Die festgesetzte Nutzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen ab. Dennoch kann für den vorliegenden Plan eine geordnete städtebauliche Entwicklung begründet werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes zeigt sich, auch unter Beachtung der Privatnützigkeit des Eigentums an Grund und Boden, im Ergebnis der Diskussionen zum Erreichen dieses Planzieles als nicht umsetzbar. Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt somit entsprechend der zwischenzeitlich hier geänderten Einschätzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zu den siedlungsfunktionalen Nutzungszusammenhängen. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

## **3.2 Sonstige Planungsgrundlagen**

### Stadtentwicklungskonzept

Das "Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen 2015-2025" (STEK 2015-2025) wurde am 03.02.2016 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 i. V. m. § 171b BauGB) durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen mehrheitlich beschlossen. Mit dem STEK 2015-2025 wird das GINSEK 2006 – Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld-Wolfen-Greppin – ersetzt.

Im GINSEK 2006 selbst wurden nur die heutigen Ortsteile Bitterfeld, Wolfen und Greppin konzeptionell betrachtet, der Ortsteil Holzweißig ist damit kein Bestandteil der Untersuchung.

Im STEK 2015-2025 betont die Stadt Bitterfeld-Wolfen das Hauptziel, die Rolle als führender Wirtschaftsstandort im Land Sachsen-Anhalt auszubauen und damit weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Für diesen Prozess wird die Fachkräftesicherung als unabdingbar aufgezeigt, was nur einhergehen kann mit einer

Stabilisierung der Einwohnerzahl. Dafür ist die weitere Entwicklung der Stadt zum attraktiven Wohnstandort für Familien, Senioren und Berufspendler erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung sieht sich diesem Ziel verpflichtet und wird einen wichtigen Beitrag in Form der Weiterentwicklung und Diversifizierung des Wirtschaftsstandortes, insbesondere durch Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen leisten. Zum einen sind die Zentren der Doppelstadt zu stärken und attraktivieren, insbesondere im Hinblick auf die Daseinsvorsorgeaufgaben eines Mittelzentrums. Zum anderen betont das STEK 2015-2025, dass die Stadt Bitterfeld-Wolfen sich auch zukünftig als polyzentrale Stadt entwickeln soll. Demnach müssen auch die dörflich geprägten Zentren eine eigene, der jeweiligen Funktion entsprechende Entwicklung erfahren.

Im Rahmen des STEK 2015-2025 erfolgte u. a. eine Festlegung von Schwerpunktgebieten für den Stadtbau mit Prioritäten. Als Handlungserfordernis für den Stadtbau wurde die Weiterführung des Förderprogrammes Dorferneuerung für den Bereich "Neu Holzweißig" benannt. Konkrete Ziele, Maßnahmen oder Defizite ergeben sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" oder die unmittelbare Umgebung aus dem STEK 2015-2025 sowie aus dem Programm der Dorferneuerung nicht.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen

Darüber hinaus stellt eine wichtige fachgutachterliche Basis für die vorliegende Bebauungsplanung das durch den Stadtrat Bitterfeld-Wolfen beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept dar. Die mit dem Konzept beabsichtigte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen wird für das vorliegende Plangebiet planungsrechtlich nachvollzogen und ausgestaltet. Das Konzept wurde zuletzt 2017 fortgeschrieben.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche mit entsprechenden Regelungsstatbeständen fest, basierend auf den Inhalten des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen und damit vorliegend auch im Stadtteil Holzweißig. Ausführungen hinsichtlich der entsprechenden textlichen Festsetzungen sind im Kap. 6.1.1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" dieser Begründung erläutert.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht voll-

ständig zur Anwendung kommen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 20.07.2012 wirksam geworden, die 6. Änderung stellt die aktuelle Fassung dar, die noch nicht rechtswirksame 7. Änderung liegt der Genehmigungsbehörde vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" Gemischte Bauflächen dar.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie eingangs benannt, folgt das städtebauliche Entwicklungsziel dem durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", hier in der Nachnutzung eines gewerblichen Standortes an einem integrierten Standort. So ist der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächenareale festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Bebauungsplan Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a ff. im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, sind die Voraussetzungen erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Bitterfeld-Wolfen selbst als auch für den grundstücksentwickelnden Investor, welche die Anwendung des § 13a BauGB nahe legen. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens und dem anschließenden zeitnahen Vollzug der Planung zu begünstigen. Für das Plangebiet steht ein Investor bereit, den brachgefallenen Gewerbestandort zu entwickeln.

Wie vorstehend bereits ausgeführt handelt es sich vorliegend um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter "Wiedernutzbarmachung von Flächen" fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgt sind. Im vorliegenden Fall bestehen zwar noch teilweise bauliche Anlagen, welche aber ohne Nutzung sind.

Die Fläche vermittelt den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden, ungenutzten Bereiches, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Es geht dabei um die zukünftige Ausgestaltung einer adäquaten, baulich-funktionellen Nachnutzung für das in Rede stehende Gebiet, einschließlich der Klärung der Erschließung von zukünftigen Entwicklungspotenzialen am Standort.

Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB für diese Vorgehensweise werden daher als erfüllt angesehen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Somit ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Misch- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich zu den beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Städtebauliche und naturräumliche Situation/Umweltbelange**

Der Plangeltungsbereich umfasst im Wesentlichen ehemals bebaute, vollständig erschlossene und derzeit brachliegende Flächen eines ehemaligen Gartencenters im Ortseingangsbereich. Im Bereich der Kreuzung von Halle-scher und Brehnaer Straße mit der Straße des Friedens und Leipziger Straße, angrenzend an das Plangebiet, zeigen sich verschiedene Ausprägungen von Wohnnutzungen, Freiflächen und gewerblichen Betrieben. Die weiteren angrenzenden Bereiche sind vor allem durch mischgebietstypische bauliche Nutzungen geprägt. In südlicher Richtung entlang der Straße des Friedens, hin zur Ortsmitte von Holzweißig, nimmt gegenwärtig das Wohnen die, die Ortsstruktur prägende Nutzung ein.

Im Plangeltungsbereich herrschen höchst naturferne Zustände, die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind stark überprägt und hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt auf rd. 2/3 der Gesamtfläche als nahezu funktionslos zu bezeichnen. Dies kommt hauptsächlich durch die fast vollständige Versiegelung der Grundflächen im Bereich des ehemaligen Gartencenters und der dazugehörigen Stellplatzanlage sowie ehemalige Wohngebäude (an

der Straße des Friedens) zustande, aktuell beträgt der Versiegelungsgrad rd. 65 %.

Abgesehen von Freiflächen im Süden muss der Großteil des Plangebietes insgesamt als in seinen natürlichen Eigenschaften überwiegend dauerhaft und irreversibel verändert beschrieben werden. Das Wohngebäude an der Straße des Friedens wurde vollständig abgetragen, die Fläche ist beräumt und eingeebnet. Das Gartencenter wurde ebenfalls abgetragen, die Bodenoberflächen sind aber noch versiegelt. Die rückwärtigen, südlichen Bereiche stellen sich als zwei ehemalige Gartengrundstücke dar, das östliche ist mit Gehölzen besetzt. Im weiteren Verlauf (hinter dem Zaun) schließen dort Hausgärten (bereits außerhalb des Plangeltungsbereiches) sowie Gehölzbestände an, die in die freie Landschaft münden. Das südliche Umfeld ist durch Siedlungsgrün der privaten Wohngrundstücke geprägt, welches den Ortsrand bildet.

- Naturraum, Orts- und Landschaftsbild, Schutzgebiete

Das Gelände befindet sich im Westen der Stadtlandschaft von Bitterfeld-Wolfen, die ursprünglichen Eigenschaften der hiesigen Landschaftseinheit 3.4 "Hallesches Ackerland" stellen sich heute infolge des Braunkohleabbaus als industriell überprägter Agrarraum bzw. als Tagebaufolgelandschaft dar.

Besonders geschützte Biotop sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich, respektive im Bebauungszusammenhang, es ist von drei Seiten mit Bebauung (vornehmlich Wohnen und Mischnutzung) und Verkehrswegen umgeben.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder schutzwürdige Gebiete nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB, nämlich FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, werden vom Plangebiet nicht berührt und sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Sie sind mit ihrer jeweils nächstgelegenen Außengrenze durch Bebauung und Straßen oder durch weite Distanzen vom Plangebiet getrennt gelegen.

- Mensch

Das Plangebiet unterliegt gegenwärtig keiner Nutzung und ist auch nicht für die Erholung geeignet. Ein Wohngebäude an der Straße des Friedens, das sich unmittelbar im Einwirkungsbereich des Verkehrs an der Straßenkreuzung mit der Halleschen Straße befand, wurde abgerissen. Im südlichen und westlichen Umfeld befinden sich gemischte Nutzungen. Hinsichtlich des Wohnens stellt sich der Straßenverkehrslärm als Beeinträchtigungsfaktor dar.

- Fläche

Das Plangebiet umfasst rd. 0,43 ha, davon sind rd. 65 % hochgradig versiegelt oder infolge ehemaliger Bebauung befestigt. Das Gartencenter und ein weiteres Gebäude wurden abgerissen, die Fundamente nicht beräumt, fast die

gesamte Fläche ist mit Verbundsteinpflaster, Asphalt, Rasengittersteinen und sonstigem Material befestigt, nur in den Randbereichen ist die Intensität der Bodenbefestigung geringer, der Anteil gänzlich unbefestigter Flächen beschränkt sich auf einen Bereich ehemaliger Hausgärten im Süden, der rd. 11 % des Gesamtgebietes ausmacht.

- Boden- und Wasserhaushalt

Bitterfeld befindet sich im Elbe-Urstromtal. Der natürliche Boden entwickelte sich auf den pleistozänen Ablagerungen, die hier vor allem aus Geschiebemergel über Schmelzwassersanden bestehen, darunter befinden sich tertiäre Tonschichten (Rupelton), die als Grundwasserstauer wirken.

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungskörpers und seit langem bebaut. Vorherrschend sind durch anthropogene Eingriffe und Nutzungen entstandene Siedlungsböden, im Zuge der ursprünglichen Bebauung kam es zu Abtragungen des natürlichen Oberbodens und Verfüllungen mit verschiedenstem Material. Das Gelände ist teilweise terrassiert, besonders im vorderen, der Halleschen Straße zugewandten Bereich wurden in der Vergangenheit Niveauveränderungen durchgeführt und Stützmauern errichtet. Von Nord nach Süd hat das Gelände eine Höhendifferenz von bis zu 3 m.

Die Bodenplatte des ehemaligen Gartencenters wurde nicht abgetragen, im Gelände sind verschiedene Fundamentreste, Mauern, Sockel u. ä. zu finden. Das auf älteren Luftbildern noch ersichtliche Wohngebäude an der Straße des Friedens wurde abgerissen, die Fläche beräumt und eingeebnet; zum Teil befinden sich noch bauliche Überreste (Ziegel, Bauschutt) im Boden, dies ist anhand von Bohrungen im Rahmen der Erarbeitung des Baugrundgutachtens nachgewiesen worden. Das gesamte Grundstück weist eine verdichtete Oberfläche auf, in den Boden ist ein Gemisch aus Kies, Sand, Schotter, Gesteinsresten, Ziegel und Bauschutt eingebracht. Die Verfüllungen sind sehr heterogen und variieren stark in der Mächtigkeit. Über schädliche Bodenverunreinigungen ist bisher nichts bekannt. Entsprechende Eintragungen im Altlastenverzeichnis der zuständigen Bodenschutzbehörde beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld liegen nicht vor. Jedoch sind Altlastenflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes im Flächennutzungsplan verzeichnet. Eine unmittelbare Berührung mit Flächen des Plangebietes ergibt sich nicht.

Offene Gewässer sind im Plangebiet und in der Nähe nicht vorhanden. Die mittleren Grundwasserstände liegen im Untersuchungsgebiet bei ca. 78 - 79 m NHN (ca. 12-13 m unter Geländeoberkante). Seit Einstellung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen im Tagebau Goitzsche und der Flutung des Restloches befindet sich der Grundwasserspiegel im Wiederanstieg. Gegenwärtig kann das anfallende Oberflächenwasser auf dem Gelände versickert werden. Während der Aufschlussarbeiten im Rahmen einer Baugrunduntersuchung im April 2017 und Oktober 2018 wurde Grundwasser ab einer Tiefe von 4,00 m unter Geländeoberkante im Schmelzwassersand (unterhalb von Geschiebemergel) angetroffen.

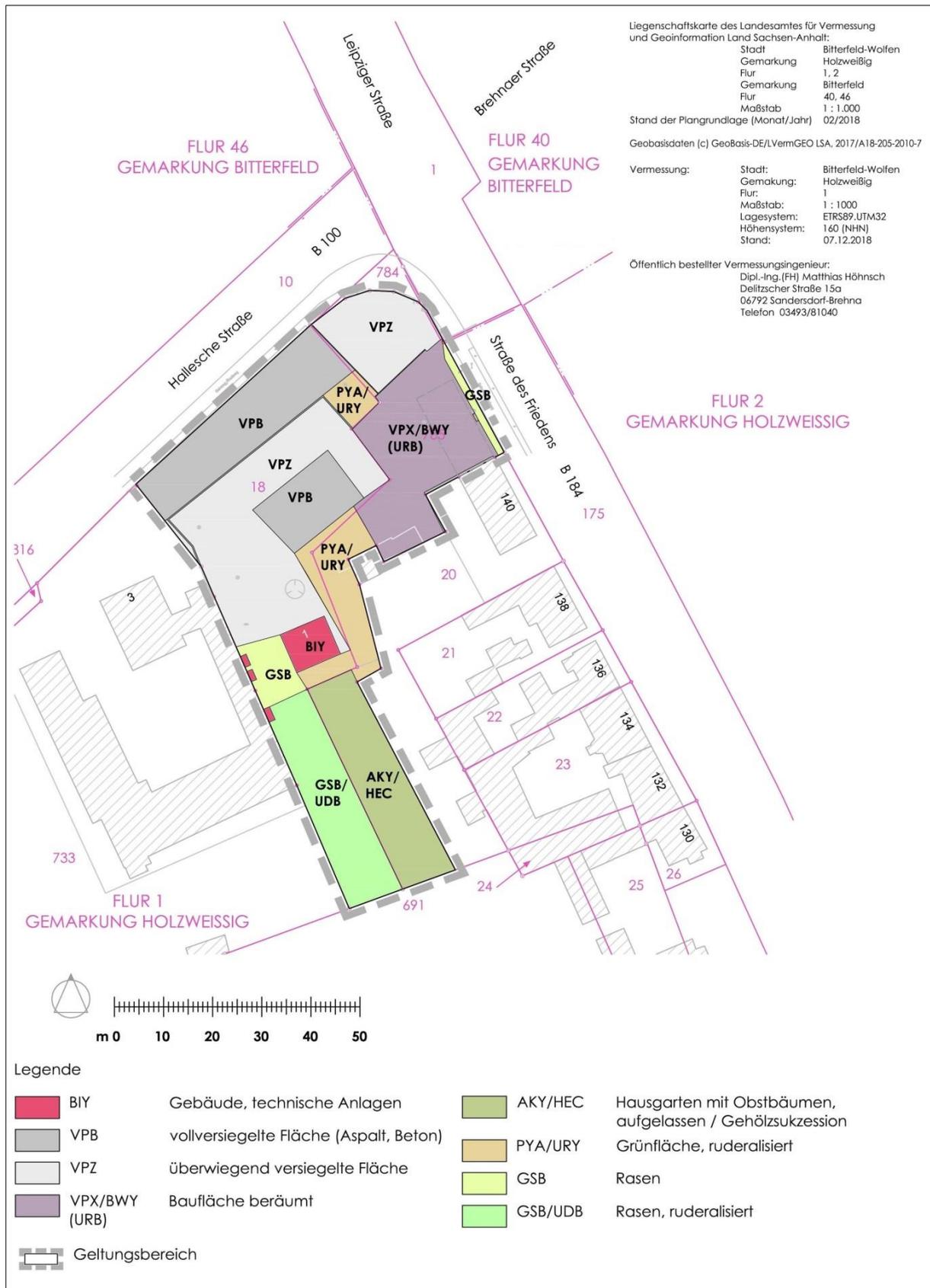
## - Pflanzen und Tiere/Biodiversität

Die vorhandenen Biotope wurden gemäß der Kartieranleitung der Lebensraumtypen in Sachsen-Anhalt (CIR-luftbildgestützte Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung) erfasst. Die vorhandenen Freiflächen und Vegetationsbestände sind allesamt anthropogenen Ursprungs. Die gegenwärtige Leistungsfähigkeit der Schutzgüter ist stark eingeschränkt; Naturnähe ist nur bedingt wahrnehmbar, bei gänzlicher Nutzungsaufgabe infolge Rückbau und Entsiegelung wäre hier jedoch Entwicklungspotenzial vorhanden.

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre für den gesamten Landschaftsraum des Halleschen Ackerlandes ein Traubeneichen-Hainbuchenwald charakteristisch, im Plangebiet selbst aber, bedingt durch die mit der Siedlungstätigkeit verbundenen Veränderungen des Naturhaushaltsgefüges, wahrscheinlich nicht wieder herstellbar.

Im Plangebiet sind keine gestalteten Grünflächen mehr vorhanden. Die beiden ehemaligen Gartengrundstücke im Süden werden schon seit den 1990er Jahren nicht mehr als solche genutzt. Der westliche Bereich wurde im Zusammenhang mit dem Gartencenter als Rasen gepflegt und weist nunmehr eine Landreitgrasflur auf, im östlichen Bereich stehen noch rd. 12 ältere Hochstamm-Obstbäume und ein Nussbaum, mangels Nutzung oder Pflege haben sich Sukzessionsgehölze entwickelt (vorwiegend Esche), die wegen ihrer Größe inzwischen teilweise dem Schutzstatus der städtischen Baumschutzsatzung unterliegen. Die vorhandenen Bäume sind teilweise stark geschädigt oder bereits abgängig, ca. 15 Bäume haben Stammdurchmesser von 20 cm oder mehr erreicht. Brombeeraufwuchs wurde bzw. wird auf dem gesamten Gelände auch im Bereich der Gehölze durch sporadische Pflegehiebe entfernt.

Gesonderte faunistische Erhebungen wurden bisher nicht durchgeführt. Hinweise über Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten sind bisher nicht ergangen. Wegen der nach Nutzungsaufgabe eintretenden Ruhe steigt die Habitataignung des Geländes tendenziell für die in der Umgebung vorkommenden Arten. Das ehemalige, noch vorhandene Heizhaus bietet keine Überstände, Einflugöffnungen o. ä. für Gebäudebrüter. Bei den bisherigen Ortsbegehungen wurden in den Bäumen im südlichen Bereich keine Nester festgestellt, als potenzielle Brutplätze für siedlungsgewohnte Arten kommen sie aber im Zusammenhang mit den umgebenden Biotopstrukturen in Betracht. Die älteren Obstbäume weisen Spalten und Ritzen in der Rinde, Astlöcher etc. auf, womit Habitatpotenzial für Höhlenbrüter und Fledermäuse gegeben wäre, als Winterquartiere sind die Bäume im Plangebiet aber nicht geeignet. Sonnenexponierte Flächen sind auf dem Gelände zwar vorhanden, es fehlt aber an offenen Sandböden sowie Kleinstrukturen mit Nahrungsangebot und Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen. Unbenommen davon gelten die Zugriffsverbote des § 40 ff BNatSchG unmittelbar, der Artenschutz ist im Bedarfsfall abschließend vor Baubeginn zu regeln.



Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Land Sachsen-Anhalt:  
 Stadt Bitterfeld-Wolfen  
 Gemarkung Holzweißig  
 Flur 1, 2  
 Gemarkung Bitterfeld  
 Flur 40, 46  
 Maßstab 1 : 1.000  
 Stand der Plangrundlage (Monat/Jahr) 02/2018

Geobasisdaten (c) Geobasis-DE/LVermGEO LSA, 2017/A18-205-2010-7

Vermessung:  
 Stadt: Bitterfeld-Wolfen  
 Gemarkung: Holzweißig  
 Flur: 1  
 Maßstab: 1 : 1000  
 Lagesystem: ETRS89\_UTM32  
 Höhensystem: 160 (NNH)  
 Stand: 07.12.2018

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur:  
 Dipl.-Ing.(FH) Matthias Höhnsch  
 Deilitzscher Straße 15a  
 06792 Sandersdorf-Brehna  
 Telefon 03493/81040

Karte: Biotop- und Nutzungstypen, Bestand

- Klima/Luft

Als durchschnittliche Jahrestemperatur für das Gebiet Bitterfeld werden 9,4 °C angegeben (für Juli-August im Mittel 18,8 °C) und als durchschnittlichen Jahresniederschlag 530-550 mm/Jahr, das Gebiet wird dem mitteldeutschen Binnenklima zugeordnet.

Nach Aufgabe der Braunkohleindustrie und der Sanierung der Anlagen der Chemieindustrie hat sich die Belastungssituation mit Luftschadstoffen erheblich verbessert und "normale Belastungen" haben sich eingestellt. Die Durchlüftungssituation des Gebiets ist ausreichend, Luftaustausch mit der Kalt- und Frischluft produzierenden Umgebung ist gegeben. Die stärksten Emissionsquellen in der Umgebung sind derzeit die Ortsdurchgangsstraße B 100/B 184 (Hallesche Straße).

- Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst sind keine Denkmale o. ä. vorhanden. Ebenso nicht in der direkten Umgebung.

## **4.2 Verkehrserschließung**

Die Straßenzüge der Halleschen Straße (Bundesstraße 100/184) und der Straße des Friedens begrenzen das Plangebiet im nördlichen und östlichen Bereich. Die Hallesche Straße führt weiter als Brehnaer Straße zum Bitterfelder Bahnhof und in das Zentrum des Ortsteiles Bitterfeld.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über die Hallesche Straße (Bundesstraße 100/184). Hierfür besteht über das westlich angrenzende Grundstück (Flurstück 731, Flur 1, Gemarkung Holzweißig) ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht zwischen dem Plangebiet und der Halleschen Straße. Nähere Ausführungen hierzu erfolgen unter Kapitel 6.3 Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen.

Straßenbegleitend sind an das Plangebiet angrenzend abschnittsweise Fuß- und Radwege vorhanden, welche eine gute Erschließung für den nicht motorisierten Individualverkehr ermöglichen.

In den Straßen, angrenzend an das Plangebiet, verlaufen Busverbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Straße des Friedens, der Brehnaer Straße und der Leipziger Straße, welche gegenwärtig von der Buslinie 408 Bitterfeld - Holzweißig - Sandersdorf – Wolfen bedient werden.

### **4.3 Stadttechnische Erschließung**

#### 4.3.1 Be-/Entwässerung

Trink- und Schmutzwasserleitungen befinden sich in den Straßenräumen angrenzend an das Plangebiet, wovon Hausanschlussleitungen in das Plangebiet führen. Die Regenentwässerung erfolgt gegenwärtig vor Ort, da der Niederschlagswasserkanal des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" in der angrenzenden Halleschen Straße nur der Straßenentwässerung dient.

#### 4.3.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die in den öffentlichen Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen der MIDEWA GmbH gesichert.

#### 4.3.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig über einen Hausanschluss, ausgehend von Leitungen im Bereich der Halleschen Straße. Diese Elektroenergieversorgungsleitungen befinden sich im weiteren Verlauf zum Teil auf dem Grundstück des Plangebietes und erschließen davon ausgehend die Straße des Friedens in südlicher Richtung.

#### 4.3.4 Erdgasversorgung

Im Bereich des Plangebietes befinden sich Erdgas-Versorgungsleitungen der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Das Plangebiet selbst ist gegenwärtig nicht mit Erdgas durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen versorgt, eine Erschließung aus dem Niederdruck-Versorgungsnetz der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen ist möglich. Innerhalb der Verkehrsflächen der Straße des Friedens, direkt angrenzend an das Plangebiet, verläuft eine Gashochdruckleitung (TN 252.01 – DN 300/DP16).

#### 4.3.5 Telekommunikation

Die Telekommunikationstrassen befinden sich ebenfalls in den angrenzenden Straßenräumen des Plangebietes, worüber die Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

## **5. PLANUNGSKONZEPT**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Das Planungsziel ist es, einen städtebaulichen Missstand am "Kreuzeck" im Ortsteil Holzweißig, angrenzend an den Ortsteil Bitterfeld zu beseitigen, der seit einigen Jahren in Folge der hier aufgegebenen Gewerbenutzung eines ehe-

maligen Gartencenters das Ortsbild prägt. Das städtebauliche Zielkonzept des Bebauungsplanes sieht für die Ortseinfahrtssituation der Halleschen Straße auf der Südseite eine gewerbliche Nutzung vor, die von der potenziellen Kundenfrequenz profitieren soll. Durch eine geordnete städtebauliche Gestaltung sollen Pendler und Bewohner sowie Touristen und Naherholungssuchende diesen Bereich zukünftig als eine positiv besetzte Adresse wahrnehmen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" verfolgt mit seinem städtebaulichen Gesamtkonzept eine Weiterentwicklung des gewerblich vorgeprägten Standortes. Damit orientiert der Bebauungsplan auf die Umsetzung des Grundsatzes der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt, wonach die Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig unter Nutzung vorhandener Potenziale, wie leer stehender Bausubstanz in den Siedlungsgebieten zu nutzen ist. Dem entsprechend besteht das Planungskonzept in der überwiegenden Nachnutzung bestehender, brachgefallener Siedlungsbereiche innerhalb von Ortslagen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein konkretes Nutzungskonzept zur Errichtung eines Freestanders als Bäckerbistro und einer Spielothek, wie eingangs der Begründung dargelegt. Mit der Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes soll der Standort entsprechend der gewerblichen Vorprägung restrukturiert entwickelt werden.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

Nachfolgende Ziele für die Umweltschutzgüter werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle
- Vermeidung von Konflikten i. S. d. Immissionsschutzes für empfindliche Wohnnutzungen
- Erhalt und Vitalitätspflege vorhandener Laubbäume, ggf. Ersatz nach Maßgabe der städtischen Baumschutzsatzung

## **5.3 Verkehrskonzept**

Das Verkehrskonzept sieht eine grundsätzliche Beibehaltung der in der Vergangenheit etablierten verkehrlichen Erschließung für das ehemalige Gartencenter über eine entsprechende Zufahrt von der Halleschen Straße (Bundesstraße 100/184) vor. Hierfür besteht zur Zufahrt über das westlich angrenzende Grundstück ein im Grundbuch eingetragenes Geh- und Fahrrecht für das Plangebiet mit Anbindung an die Hallesche Straße. Eine direkte Anbindung des Plangebietes an die Hallesche Straße ist aufgrund der Lage an einer ver-

kehrreichen Kreuzung mit einer Bundesstraße nicht ohne Einschränkungen des Verkehrsflusses möglich.

Die bestehende Zufahrt ist im Sinne einer perspektivischen gewerblichen Nutzung für den Kundenverkehr ausreichend dimensioniert. Die Hallesche Straße ist eine wichtige Zufahrtsstraße in das Stadtzentrum von Bitterfeld sowie zum touristisch bedeutsamen Goitzschensee darstellt.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat vorab mit der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost – als Straßenbaulastträger im Bereich der Halleschen Straße – die vorgesehene Ein- und Ausfahrtsbeziehung einvernehmlich abgestimmt. Diese kann damit zur Erschließung des Plangebietes genutzt und sowohl von westlicher als auch östlicher Richtung der Halleschen Straße befahren werden. Ebenfalls ist die Ausfahrt in beide genannten Richtungen möglich, Einschränkungen bestehen diesbezüglich nicht.

Das perspektivische Abstellen von Fahrzeugen von Mitarbeitern und Kunden soll auf dem privaten Grundstück erfolgen.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Auf Grund der derzeitigen Eigentümerstruktur im Plangebiet und der im Grunde konsensualen Sicht auch der Stadt Bitterfeld-Wolfen, hinsichtlich der Notwendigkeit der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes, stellen sich Planungsalternativen in der grundsätzlichen Neuordnung des Gebietes nicht. Die gegenwärtig unbefriedigende städtebauliche Situation im vorliegenden Plangeltungsbereich ist somit nur durch ein klarstellendes Eingreifen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der vorliegend aufgezeigten Form möglich zu verändern. Hierzu schafft der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage für die bauliche und insbesondere die nutzungsseitige Ausgestaltung des Bebauungsplangebietes. Die Chance zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes in Form der Brachflächen des ehemaligen Gartencenters ist mit der Form der gefundenen, gewerblichen Nachnutzung imageaufwertend und für die Entwicklung eines positiven Erscheinungsbildes in dieser Lage am Ortseingang sowie an der Bundesstraße angemessen. Die in der Vergangenheit überwiegend gewerblich genutzte Fläche soll im Ergebnis vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung entsprechend der Nutzungsregelungen einer wirtschaftlich tragfähigen Bodennutzung zugeführt werden.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche des Plangeltungsbereiches wird, hinsichtlich des vorgesehenen Nutzungszweckes, als (eingeschränktes) Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> gemäß § 8 BauNVO mit einer Gesamtgröße von 0,43 ha festgesetzt. Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft mit den angrenzenden Nutzungen sowie der Ortsrandlage, wird eine Einschränkung des gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungsartenkatalogs für erforderlich gehalten. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> resultiert aus der immissionsschutzrechtlichen Reduzierung der Emissionen, welche nur mischgebietstypisch zulässig sind. Zu weitergehenden Ausführungen wird auf das Kapitel 6.7 "Immissionsschutz" der vorliegenden Begründung verwiesen.

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Demnach sind die allgemein zulässigen Nutzungen der Lager- und Schrottplätze als Hauptzweck der Nutzung der Baugrundstücke unzulässig. Damit wird insbesondere auf die räumliche Lage innerhalb eines mischgebietstypischen Siedlungsbereiches Bezug genommen, wonach angrenzend an Wohnbebauungen mit derartigen Nutzungen den städtebaulich geordneten Verhältnissen nicht entsprochen werden kann. Zudem geht die Stadt Bitterfeld-Wolfen davon aus, dass mit solchen, teilweise lärmintensiven Nutzungen die festgesetzten mischgebietstypischen Emissionen nicht eingehalten werden können.

Des Weiteren wurden Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt. Der Grund hierfür ist die verkehrliche Erschließungssituation, die aufgrund der Lage nahe der Kreuzung und der hohen Fahrzeugfrequenz nur bedingt geeignet ist, die für moderne Tankstellen erforderliche hohe Anzahl ein- und ausfahrender Fahrzeuge aufzunehmen, insbesondere nicht in alle vorhandenen Richtungen. Daher sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen für die Errichtung neuer Tankstellen andere geeignete Standorte im Stadtgebiet und auch entlang der Bundesstraße 100/184 vor.

Ein weiteres Anliegen vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist, einen Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zu leisten. Hierbei erfolgen textliche Festsetzungen auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen in der Fortschreibung vom Juli 2017. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen stellt eine informelle, zur Selbstbindung beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche mit entsprechenden

Regelungstatbeständen fest. Basierend auf den Inhalten des v. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen und damit vorliegend auch im Stadtteil Holzweißig.

Somit ist es eine wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes, maßstabssetzend gerade den Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens" mit 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im vorliegenden Plangebiet zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren städtischen Kontext schützen zu können.

Hierbei handelt es sich entsprechend vorgenanntem Konzept um sog. "kleinteilige Nahversorger". Dies sind i.d.R. Lebensmittel-Fachgeschäfte bis zu einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>, sie unterstützen die zu Fuß erreichbare Nahversorgung in unterversorgten Wohngebieten oder kleineren Ortsteilen, in denen Lebensmittelmärkte keine wirtschaftliche Tragfähigkeit finden. Sie konzentrieren sich auf das Kernsortiment Lebensmittel und sind ausgerichtet auf den täglichen Bedarf aus einem Wohnumfeld; sie sind vergleichbar dem bundesweit üblichen Anlagentyp eines Nahversorgungsladens oder Convenience-stores. (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Juli 2017, S. 43)

Resultierend ist grundsätzlich der Handel mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässig. Hier besitzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen gegenwärtig keinerlei Strukturprobleme, um die maßgerechte Etablierung derartiger Nutzungen ggf. unterbinden zu müssen. Zusätzlich sind am Standort Einzelhandelsnutzungen, welche den Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten umfassen, ausnahmsweise im Rahmen der gebietsbezogenen Zulässigkeit möglich, unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenbeschränkung des "Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsladens". Hierbei erfolgen textliche Festsetzungen zum Ausschluss des Handels mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet gemäß der Sortiments-Liste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) werden im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausgeschlossen, da die Entwicklung vorgenannter Nutzungen in diesem Bereich von Holzweißig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden. Hierfür sieht die Stadt Bitterfeld-Wolfen geeignetere Standorte vor, welche auch besser in den jeweiligen Siedlungsbereichen eingebunden sind.

Davon abweichend sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Vergnügungsstätten in Form der Betriebstypen Spiel- und Automatenhallen allgemein zulässig. Weitere Formen von Vergnügungsstätten sind hingegen unzulässig.

Hinweis:

Die Verordnung über Spielgeräte und andere Spiele mit Gewinnmöglichkeiten (SpielV, Spielverordnung) sind i. V. m. dem Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Sachsen-Anhalt (Spielhallengesetz Sachsen-Anhalt – SpielhG LSA) hinsichtlich der Aufstellung von Geldspielgeräten zu beachten.

Die Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebietes G<sub>Ee</sub> bleibt damit dennoch gewahrt. Die vorgenannten Einschränkungen hinsichtlich der Betriebstypen von Vergnügungsstätten begründen sich darin, dass die Entwicklung anderer Vergnügungsstättenformen in diesem Bereich der Stadt Bitterfeld-Wolfen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würde. Zudem wird keine Notwendigkeit ersichtlich, für diese Nutzungen in diesem Bereich zusätzlichen Ansiedlungsraum bereitzustellen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> mit 0,6 festgesetzt. Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten GRZ sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig, sodass davon abweichende Regelungen nicht erforderlich sind. Resultierend aus der Flächenverfügbarkeit, ist eine hinreichend flexible Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich. Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Bitterfeld-Wolfen ausreichend "Gestaltungsfreiraum" geboten, der gleichzeitig keine Beeinträchtigung der Eigenart der näheren Umgebung erwarten lässt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper.

Hinweise:

- Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

- In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

### 6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im eingeschränkten Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baugrenzen festgesetzt. Sie regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken und sind so festgesetzt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Baugrundstücke möglich ist. Somit kann ein flexibel nutzbares Angebot für die als zulässig festgesetzten Nutzungen mit vorliegender Bauleitplanung unterbreitet werden.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen weist darauf hin, dass die Abstandsflächenregelungen des Bauordnungsrechtes des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) zu beachten sind. Davon abweichend ist es für einen Teilbereich der Planung zulässig, auf die westliche Grundstücksfläche ohne seitlichen Grenzabstand gemäß § 22 Abs. 4 i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zu bauen. Dies betrifft das Flurstück 733 der Flur 1 in Gemarkung Holzweißig. Dies ist im Grundbuch eingetragen, demnach hat der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Halleische Straße 1, Flurstück 18, Flur 1 der Gemarkung Holzweißig das Recht, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu dem Flurstück 733, Flur 1, Gemarkung Holzweißig, Baulichkeiten zu errichten und mit den Baulichkeiten die durch das öffentliche Baurecht vorgegebenen Grenzabstände zu unterschreiten. Die für eine Grenzbebauung notwendigen Baulasten sind in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Bitterfeld-Anhalt einzutragen.

In vergleichbarer Weise ist es zulässig, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf die Grundstücksfläche zum Flurstück 20, Flur 1 in der Gemarkung Holzweißig ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen. Dies resultiert zum einen aus der bestehenden Bebauung des Nachbargrundstückes, welche in der Straße des Friedens ebenfalls ohne seitlichen Grenzabstand errichtet wurde. Zum anderen wird die Festsetzung im südöstlichen Bereich als erforderlich angesehen, aufgrund der Verengung des Grundstückes, resultierend aus der Ecklage an einer Straßenkreuzung, zum Zweck einer hinreichend

flexiblen Grundstücksausnutzung innerhalb eines geringen Grenzabschnittes, ebenfalls ohne seitlichen Grenzabstand zu bauen.

Über eine textliche Festsetzung wird ergänzend das Vorspringen von Dachüberständen geregelt. So dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO im Bereich von Dachüberständen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den, den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Halleschen Straße und der Straße des Friedens zugewandten Seiten, bis zu 3,00 m überschritten werden. Die erfolgten Festsetzungen zu Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die gewollten überbaubaren Grundstücksflächen den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung vor. Für Bereiche, in denen mit Dachüberständen eine Überbauung von Flächen mit zu sichernden Leitungsrechten vorbereitet wird, ist zusätzlich geregelt, dass hierzu eine lichte Höhe von 5,00 m zu beachten ist. Somit kann ein dauerhaftes Angebot für eine typische gewerbliche Nutzung der vorhandenen Flächen mit vorliegender Bauleitplanung durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen unterbreitet und zugleich der Zugriff auf vorhandene Versorgungsleitungen für Unterhaltungs- und Havariearbeiten gewahrt werden.

## **6.2 Grünordnung**

Mit den durch Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Zielen wird die Bestandserhaltung der Grünstrukturen im Plangebiet soweit wie möglich gewährleistet. Nachfolgende Kernpunkte stehen für die grünräumliche Standortentwicklung:

- Überprüfung der bestehenden Grünbereiche auf ihren dauerhaften Bestand, im Kontext mit der angestrebten Gesamtnutzungsverteilung im Plangebiet,
- Aufwertung/Ergänzung von Grünstrukturen durch Verwendung standortgerechter Pflanzensortimente und Laubgehölze,
- Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Biotopstrukturen.

### **6.2.1 Entwicklungs-, Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen**

Die im Süden vorhandenen Grünstrukturen werden innerhalb der festgesetzten Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung erhalten und können mit Ergänzungsanpflanzungen standortgerechter Arten weiterentwickelt werden. Gegenwärtig leitet dieser Bereich bereits in die mit den Gehölzen auf den angrenzenden Grundstücken vorhandene Ortsrandeingrünung über. Der im Plangebiet vorhandene Bestand an Großbäumen soll soweit wie möglich erhalten und in die Neugestaltung integriert werden, im Umfeld der neuen Gebäude und der Stellplätze bietet sich Raum für Neuanpflanzungen. Für die Eingrünung (und Abschirmung zu angrenzenden Wohnnutzungen) sollten entlang der östlichen/südöstlichen Grundstücksgrenze lineare Anpflanzungen, vorzugsweise Hecken – angelegt werden.

## 6.2.2 Anwendung der Eingriffsregelung

Als Eingriffe in Natur und Landschaft definiert § 18 NatSchG LSA: "(...)Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können(...)". Dazu zählen insbesondere die "Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen aller Art, auch von Verkehrswegen und -flächen (...)", was im Rahmen der Realisierung von Vorhaben der Bauleitplanung regelmäßig der Fall ist, wenn neue Baugebiete entwickelt werden sollen.

Das hiesige Vorhaben ist in Bezug auf diesen "Tatbestand" nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu betrachten, danach gelten bei Vorhaben mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) "(...) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig", womit die Pflicht zur Anwendung der Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes und demnach die Bilanzierung von zu erwartenden Eingriffen nach dem sog. LSA-Modell (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt) hier nicht zum Tragen kommt.

## 6.2.3 Anwendung der Baumschutzsatzung

Durch die neue Bebauung kommt es nach aktueller Planung wahrscheinlich zum Verlust von Bäumen, die wegen ihrer Größe und Art teilweise unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen fallen. Anhand des Bebauungsplans als "Angebotsplanung" kann keine abschließende Aussage über den tatsächlichen Zugriff auf die vorhandenen Bäume getroffen werden, das vorliegende, rechtlich nicht verbindliche, Nutzungsbeispiel lässt aber erwarten, dass im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Fällgenehmigungen entsprechend der Baumschutzsatzung beantragt werden müssen. Im Plangebiet sind Eschen mit Stammdurchmesser von 20-25 cm und 30-35 cm (in 1 m Höhe) vorhanden. Das entspricht Stammumfängen von 60-110 cm, als Ersatz wären hier im Verhältnis 1:1 Bäume mit mindestens 16 cm Stammumfang (in 1 m Höhe) neu zu pflanzen.

## 6.3 Verkehrserschließung, Stellplätze, Nebenanlagen

### a) Verkehrserschließung/Wegerecht

Die Hapterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt über die Hallesche Straße (Bundesstraße 100/184), eine ergänzende, untergeordnete Erschließung ist über die Straße des Friedens als zulässig festgesetzt. Die ergänzende Funktion in untergeordneter Bedeutung resultiert aus der Nähe zur Kreuzung, so dass durch die Lage der einzelnen Abbiegespuren für das

Plangebiet eine Ein- und Ausfahrt nur in und aus jeweils einer Richtung möglich ist.

Die Ein- und Ausfahrt auf die Bundesstraße 100/184 (Hallesche Straße) kann hingegen in und aus jeweils westlicher und östlicher Richtung erfolgen. Die Erschließung erfolgt in dem Fall über das angrenzende Grundstück, auf welchem ein Geh- und Fahrrecht im Grundbuch gesichert ist.

Durch dieses grundbuchlich gesicherte Überfahrtsrecht ist die Erschließung an die öffentliche Straße "Hallesche Straße" bodenrechtlich gegeben. Der Grundbucheintrag enthält Vermaßungen des Rechtes, diese wurde informell auf der Planzeichnung zur Orientierung eingetragen. Begünstigte sind die Eigentümer und die Anlieger der Flurstücke 18 und 785 der Flur 1, Gemarkung Holzweißig sowie Ver- und Entsorgungsträger, die Feuerwehr und Rettungsdienste.

In Bezug auf die nördlich angrenzende Kreuzung mit den vorgelagerten Abbiegefahrspuren ist das Festsetzen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt in diversen Teilen des Plangebietes zu verstehen, um Verkehrssicherheit in den jeweiligen Straßenräumen, respektive deren Einmündungssituationen in ausreichendem Maße gewährleisten zu können.

Separate Fuß- und Radwege sind auf den an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsflächen der Halleschen Straße und der Straße des Friedens in ausreichendem Maß vorhanden. Daher werden weitere Festsetzungen nicht erforderlich.

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch den vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" nicht.

#### b) Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Anforderungen der konkreten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes werden im Rahmen des Planvollzuges auf den zu bebauenden Grundstücken nachzuweisen sein. Weitere Festsetzungen werden nicht für erforderlich gehalten. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass betriebsbezogene Verkehre auf den Grundstücksflächen der jeweiligen Baugrundstücke Abstellmöglichkeiten finden werden.

Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass ein Hervortreten von überdachten Stellplätzen und Garagen vor die den öffentlichen Verkehrsflächen (Hallesche Straße/Straße des Friedens) zugewandten Fassadenfluchten der Hauptgebäude unzulässig ist. Diese Festsetzung zielt auf eine städtebaulich geordnete Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches, mit Blick auf die

vorhandene Siedlungsstruktur der näheren Umgebung und soll sich nicht negativ auf das Erscheinungsbild der Hauptzufahrtsstraße nach Bitterfeld und Holzweißig durch eine ungeordnete Aufreihung von Garagen und überdachten Stellplätzen, welche vor die Fassaden der Hauptgebäude treten, auswirken.

Für die Stellplätze werden versickerungsfähige Oberflächen empfohlen. Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt vor Ort versickert werden. Zur Oberflächenwasserversickerung ist eine Retentionsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgen im Rahmen der textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen auch entsprechende Regelungen für Werbeanlagen. Konkret ist geregelt, dass ein Sammelhinweisschild als Firmenwegweiser für alle im Plangebiet ansässigen Firmen zulässig ist. Diese Werbeanlage darf in Form eines Pylons eine Höhe bis zu 15 m über Geländeoberkante erreichen. Aufgrund des ungleichmäßigen Geländeprofiles ist dieser Sachverhalt mit einer maximalen Höhe von bis zu 106 m über NHN festgesetzt.

Durch die sehr gute Wahrnehmbarkeit von der Hauptverkehrsstraße aus sowie der Vorprägung des Vorhabenstandortes, sind zusätzlich zwei Großwerbetafeln innerhalb des Plangebietes mit einer maximalen Größe von jeweils 12 m<sup>2</sup> zulässig. Diese sind zudem hinsichtlich der Werbeinhalte nicht auf im Plangebiet ansässige Firmen beschränkt. Für die Festlegung der jeweiligen Standorte ist im Rahmen des Vollzuges der Planung die Einsehbarkeit der jeweiligen Verkehrsräume maßgebend.

In diesem Zusammenhang hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Vermeidung von Konflikten oder gar Gefahrensituationen für den Straßenverkehr entschlossen, zusätzlich bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzugeben. Damit sollen Ablenkungen oder Beeinträchtigungen der Wahrnehmung der Straßenverkehrsteilnehmer verhindert werden, wie im Kapitel 7 "Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Landesrecht" der vorliegenden Begründung ausgeführt.

Aufgrund der absehbaren Relevanz für die beabsichtigten Nutzungen, setzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen zudem fest, dass Elektroladesäulen an PKW-Stellplätzen als Service-Angebot für Kunden der jeweiligen Gewerbeunternehmen zulässig sind. Diese dem Hauptnutzungszweck deutlich untergeordneten Anlagen sind damit nicht mit Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vergleichbar, sondern als Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zu beurteilen.

Desweiteren wird geregelt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO, mit Ausnahme von Fotovoltaikanlagen zulässig sind. Anlagen für erneuerbare Energien i. S. § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO als Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen sind ausschließlich im Bereich der Dachflächen der Haupt-

und Nebengebäude zulässig. Diese stellen sich im Sinne der Einsehbarkeit als optionale Aufnahme­fläche für Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen als geeignet dar. Somit ver­trägt die kompakt angestrebte Bebauung kein nachträgliches Hinzufügen von Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen im Bereich der Gebäudefassaden oder im unmittelbaren funktionalen Umfeld. Daher liegt die räumliche Zuordnung auf dem Dachflächenbereich im öffentlichen Interesse, mit Blick auf den Vollzug des Bebauungsplanes.

Die zuvor genannte grundsätzliche Haltung der Stadt Bitterfeld-Wolfen gilt auch für die Errichtung von Windkraftanlagen, welche sich aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Erscheinungsbild der Ortsrandsituation vorliegend als unzulässig erweisen. Ausgenommen hiervon sind Gebäude integrierte Windkraftanlagen, welche als zulässig festgesetzt werden.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung des festgesetzten Baugebietes kann über die in den angrenzenden Straßenräumen befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur in das Baugebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Trotz der weitestgehend gesicherten technischen Erschließung wird ebenso eine ingenieurtechnische Erschließungsplanung Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplanes sein. Diese ist vor Baubeginn zur Überprüfung bei den Stadtwerken Bitterfeld-Wolfen einzureichen.

Die geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Wege- und Leitungsbau durch die Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

### **6.4.1 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus den an das Baugebiet angrenzenden Straßen- und Verkehrsräumen. Versorgungsträger sind hier die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH. Mit diesem sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung<sup>1</sup>, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probennahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

#### 6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss einer Ergiebigkeit von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden entsprechen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr, nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Ortsfeuerwehr Holzweißig abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Ortsfeuerwehr Holzweißig mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 3, 14 Abs. 1 BauO LSA).

Hinweis:

Die MIDEWA GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zu Löschzwecken über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

#### 6.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an das Baugebiet angrenzende, in den Straßenräumen vorhandene Kanalsystem erfolgen. Die abwassertechnische Neuerschließung des Baugebietes ist nach den technischen Vorgaben des Abwasserzweckverbandes "Westliche Mulde" (AZV) vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Entsorgung des Abwassers im Bebauungsgebiet hat im Trennsystem zu erfolgen. Sollten die Bestandskanäle in den angrenzenden Straßenräumen für die Abwasserableitung des anfallenden Abwassers nicht ausreichend dimensioniert sein, ist eine äußere Erschließung zu Lasten des Erschließungsträgers erforderlich.

Hinweise, die beim Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten sind:

Abwasseranlagen, die zukünftig außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen liegen, sind so umzuverlegen, dass die neue Trassierung grundsätzlich in öffentlichen oder zukünftig öffentlich gewidmeten Flächen des Bebau-

---

<sup>1</sup> Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (Trinkwasserverordnung – TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 03.01.2018 (BGBl. I S. 99)

ungsplangebietes verläuft. Die Umverlegung ist vor Baubeginn mit dem AZV abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung trägt der Erschließungsträger. Die Anlage ist dem AZV unentgeltlich zu übertragen.

Grundsätzlich gilt, dass für Abwasseranlagen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6,00 m bei Anlagen bis DN 400 einzuhalten ist. Die Mitte des Schutzstreifens soll mit der Leitungs-/Kanalmitte übereinstimmen. Innerhalb des Schutzstreifens sind keine betriebsfremden Bauwerke zu errichten. Der Schutzstreifen ist von Anpflanzungen freizuhalten, die die Sicherheit und Wartung der Abwasseranlage beeinträchtigen.

Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.

#### 6.4.4 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes versickert werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken hat so zu erfolgen, dass Gebäude angrenzender Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Sofern das auf den Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen selbst nicht vollständig versickern kann, ist dieses Niederschlagswasser auf die im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzte Retentionsfläche für Oberflächenwasserversickerung zu leiten. Ein Einleiten in die vorhandene zentrale Regenwasserentsorgung ist gegenwärtig nicht möglich, da diese nur für die Aufnahme des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen ausgelegt ist. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist vor Beginn des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen (Entwässerungskonzept).

Zur ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 47 Wasserhaushaltsgesetz (WHG<sup>2</sup>) der Grundstückseigentümer verantwortlich. Für Versickerungsanlagen sind entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen nach Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA<sup>3</sup>) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist unter Beachtung des DWA-Regelwerkes A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (April 2005) nachzuweisen.

Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10

---

<sup>2</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

<sup>3</sup> WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S. 492), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

#### 6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den an das Baugebiet angrenzenden Straßenzügen (Hallesche Straße bzw. Straße des Friedens) abgesichert. Die Hausanschlüsse sind teilweise bereits vorhanden, eine Verwendung kann für die neuen Nutzungen im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes geprüft werden. Grundsätzlich sind die Energieversorgungsleitungen mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hineinzuführen. Eventuell erforderliche Umverlegungen gehen nach nachhaltiger Prüfung zu Lasten des Verursachers.

#### 6.4.6 Gasversorgung

Die Absicherung der Gasversorgung kann über Versorgungsleitungen in den an das Baugebiet angrenzenden Straßenzügen (Hallesche Straße bzw. Straße des Friedens) abgesichert werden. Grundsätzlich sind die Gasversorgungsleitungen mit den erforderlichen Leistungsparametern in das Plangebiet hineinzuführen. Dies ist mit dem Versorger vorab abzustimmen

#### 6.4.7 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich in den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Straßenräumen zur Versorgung der hier befindlichen baulichen Anlagen und können auch weiterhin zur Versorgung des Plangebietes dienen. Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes, angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße des Friedens, ein Verteilerkasten für Telekommunikationsleitungen. Zusätzliche telekommunikationsseitige Hausanschlüsse werden mit der Entwicklung des neu geplanten Baugebietes erforderlich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998, s. u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Telekommunikationslinien werden nach den anerkannten technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum von Straßen und Wegen geführt. Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassen-

auskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de>.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur und weiterhin der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich bleibt.

#### 6.4.8 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll und ähnliches wird durch den Landkreis Anhalt-Bitterfeld veranlasst. Sonderabfälle sind im vorliegenden Plangebiet bei deren Entstehen durch den Erzeuger eigenverantwortlich zu entsorgen. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Stellen eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" kann durch 3-achsige Müllfahrzeuge angefahren werden.

Aus dem Zuständigkeitsbereich der unteren Abfallbehörde sind nachfolgende Auflagen zu berücksichtigen:

1. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes - KrWG - vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub/Baggergut etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20 hingewiesen. In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.
3. Nach § 8 der GewAbfV - (Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und von bestimmten Bau- und Abbruchabfällen - Gewerbeabfallverordnung vom 19.06.2002, BGBl. I S. 1938, in der derzeit gültigen Fassung) sind die beim Abriss des Gebäudes auf dem Flurstück 18 anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
4. Die Zuordnung zu einem Abfallschlüssel hat durch Abgleich der ggf. erforderlichen Analytik mit den im § 3 Abs. 2 des AVV aufgelisteten Merkmalen und Eigenschaften zu erfolgen. Abfälle mit \* sind gefährliche Abfälle im Sinne des § 48 KrWG i. V. m. § 2 der Europäischen Abfallverzeichnisverordnung (AVV).

5. Gefährliche Abfälle müssen nachweispflichtig entsorgt werden (§§ 3, 15 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i. V. m. der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses vom 10.12.2001 und §§ 2, 3, 15 und 31 Nachweisverordnung (NachwV) vom 20.10.2006, BGBl. I S. 2298, in der jeweils gültigen Fassung).
6. Bei der Herstellung der Schottertrag- bzw. Frostschutzschicht beim Straßenbau (z. B. Erschließungsstraßen) ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung, die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 (bzw. Z 1.2 bei hydrogeologisch günstigen Standortbedingungen) der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.
7. Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. zur Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 5.11.2004 einzuhalten. Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 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.

## **6.5 Altlasten/Ablagerungen**

Im Plangebiet selber sind keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt.

Jedoch sind Altlastenflächen in der näheren Umgebung des Plangebietes im Flächennutzungsplan verzeichnet. Eine unmittelbare Berührung mit Flächen des Plangebietes ergibt sich nicht.

Sollten sich bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

## **6.6 Bergbau**

Gemäß einer Voranfrage beim Landesamt für Geologie und Bergbau werden bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, durch die vorliegende Planung nicht berührt, Bergbauberechtigungen bestehen keine.

Das westlich angrenzende Flurstück 733 ist teilweise von stillgelegtem Bergbau bzw. Altbergbau geprägt, es liegt in einem Gebiet, in dem im Zeitraum von

1899 bis 1951 bergbauliche Arbeiten durchgeführt wurden. In der ehemaligen Grube "Friedrich III" wurde Braunkohle im Tagebau und Tiefbau (Teufen von 15 m bis 25 m) abgebaut. Damit liegt das Plangebiet selbst außerhalb der Flächen, auf denen der Altbergbau umging.

Hinweise:

- Das Flurstück 18 der Flur 1, Gemarkung Holzweißig befindet sich im Bereich der ursprünglich bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugesbietes Köckern/Goitzsche. Der Grundwasserwiederanstieg ist nahezu abgeschlossen. Die derzeitigen Grundwasserstände befinden sich bereits im natürlichen, klimatisch bedingten Grundwasserschwankungsbereich.
- Gemäß großräumiger Interpolation liegen keine flurnahen Grundwasserstände < 2 m vor. Es wird auf eine gewisse Unschärfe bei der Angabe von grundstücksbezogenen Grundwasserflurabständen verwiesen, da die durchgeführten Grundwassermodellrechnungen großräumig sind.
- Der derzeitige Grundwasserstand im Hangendgrundwasserleiterstockwerk liegt bei ca. +78 m NHN bis +79 m NHN. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Bildung von schwebendem Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern.

## 6.7 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz<sup>4</sup> (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In diesem Sinne befindet sich das vorliegende Plangebiet im Kontext weiterer, Überwiegender gemischter, von Wohnen und Gewerbebetrieben geprägten Nutzungen im Ortsteil Holzweißig. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes initiiert. Aufgrund dessen wird eingeschätzt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" zu immissionsschutzrechtlichen

---

<sup>4</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 17.04.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Belangen (Schall), in Bezug auf schutzwürdige Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft, kein Konfliktpotenzial entsteht. Hauptquellen für Schallemissionen sind der Verkehr auf der Halleschen Straße und der Straße des Friedens, der Liefer- und Kundenverkehr sowie die Betriebsgeräusche der zulässigerweise zu errichtenden baulichen Anlagen.

Um auch fernerhin einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen gewährleisten zu können, werden gemäß Ziff. 1.1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)/Teil 1 mischgebietstypische Emissionswerte als nicht überschreitbar festgesetzt.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im städtebaulichen Kontext des vorliegenden Bebauungsplanes werden mit den getroffenen Festsetzungsgegenständen als gewahrt angesehen. Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten schalltechnischen Orientierungswerte (Mischgebiet) ist für die gemäß der Art der baulichen Nutzung zulässigen Einzelvorhaben entsprechend den Vorgaben zu den Immissionsrichtwerten der TA Lärm im Einzelgenehmigungsverfahren zu führen.

Damit stellt sich im Ergebnis für die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes "Gewerbe am Kreuzeck" eine erwartbare Immissionssituation ein, die gesunde Wohnverhältnisse der Nachbarschaft nicht beeinträchtigt und bei Vollzug der Festsetzungen zum Immissionsschutz dazu führt, dass die Stadtentwicklungsziele der Stadt Bitterfeld-Wolfen im vorliegenden Plangebiet nicht beeinträchtigt werden.

Zudem kann die neue Bebauung im Plangebiet gegebenenfalls als zusätzlicher Lärmschutz vor Verkehrslärm der Bundesstraße für die rückwärtigen Grundstücksbereiche der angrenzenden Bebauung fungieren (Abschirmung).

## **6.8 Kampfmittel**

Eine Belastung des Geländes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Gewerbe am Kreuzeck" durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Eine pauschale Einschätzung zur Kampfmittelbelastung ist jedoch nicht möglich. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen geht davon aus, dass eine Kampfmittelbelastung in Teilbereichen des Plangebietes aufgrund der Kämpfe in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges nicht ausgeschlossen werden kann.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

## **7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT**

Gemäß § 85 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt können zur besseren Gestaltung des Ortsbildes örtliche Bauvorschriften in Satzungen aufgenommen werden. Diese Festsetzungen werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen können jedoch nur getroffen werden, wenn diese für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen, besonders gestalteten Ortslage erforderlich sind und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Im räumlichen Zusammenhang mit der vorhandenen Straßenkreuzung der Halleschen Straße und Brehnaer Straße mit der Straße des Friedens und der Leipziger Straße werden Festsetzungen als notwendig erachtet, um eine Beeinträchtigung insbesondere des motorisierten Individualverkehrs, angrenzend auf den Bundesstraßen 100/184, zu vermeiden. Für Gewerbegebiete in vergleichbaren Lagen sind die Festsetzungen durchaus üblich und zielführend, um eine Überfrachtung mit Werbeanlagen zu vermeiden, insbesondere für derartig vorgeprägte Situationen wie der angrenzenden Straßenkreuzung.

### **7.1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift bezieht sich auf das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck". Dies wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Ergebnis der Analyse des Bestandes sowie den städtebaulichen Zielstellungen als angemessen erachtet.

Die Festsetzung der Gestaltungsqualitäten der Werbeanlagen zielt auf ein höchstmögliches Maß an Vermeidung negativer Auswirkungen auf den angrenzenden Straßenverkehr ab.

### **7.2 Anforderungen an Werbeanlagen**

Es wird festgesetzt, dass Werbeanlagen, Firmenaufschriften und ähnliches in der Regel nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Hiervon abweichend zulässige Ausnahmen sind textlich festgesetzt. Beleuchtete Werbeanlagen müssen blendfrei sein. Werbeanlagen müssen hinsichtlich Farbe und Form so gestaltet sein, dass eine Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen ausgeschlossen ist. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung,
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen,
- Werbeanlagen mit Materialien, die eine Blendwirkung besitzen.

Im Bereich der Straßenkreuzung der Gemeindestraßen mit der Bundesstraße 100/184, bei dem der Verkehrsraum durch eine Vielzahl von Schildern und

Lichtsignalanlagen, bereits bestehenden Werbeanlagen, Plakaten etc. "ausgestattet" ist, dienen die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen dazu, die Größenordnung und den Störgrad von Werbeanlagen, hinsichtlich des städtebaulichen Gesamteindrucks, auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Um eine ausufernde Anordnung von Werbeanlagen als eigenständige Anlagen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen zu vermeiden, werden die maximal zulässige Anzahl und Flächengrößen für Großwerbetafeln mit standortfremder Werbung definiert. Für standortfremde Werbung ist es nicht erforderlich, dass diese sich nur auf im Plangebiet ansässige Firmen beschränkt. Diese ist auf zwei Großwerbetafeln, mit jeweils einer max. Größe von 12 m<sup>2</sup> beschränkt, zulässig.

### **7.3 Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift**

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung durchführt oder wer einer auf Grund dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die ÖBV und somit gegen die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar.

## **8. FLÄCHENBILANZ**

<b>Gesamtläche des Bebauungsplanes Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck"</b>	<b>0,43 ha</b>	<b>100 %</b>
Gewerbegebiet, eingeschränkt	0,43 ha	100 %

## **9. PLANVERWIRKLICHUNG**

### **9.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

### **9.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

### 9.3 Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

## 10. UMWELTAUSWIRKUNGEN/NATUR UND LANDSCHAFT

- Naturraum, Orts- und Landschaftsbild, Schutzgebiete

Bedingt durch die Lage und die zu erwartende, der Umgebung angepasste bauliche Höhe sind Auswirkungen auf das Ortsbild hinsichtlich der Raumwahrnehmung nicht zu erwarten. Mit der Wiedernutzung der Gewerbebrache kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt und eine Fehlstelle im Siedlungskörper i. S. d. Verbesserung des Ortsbildes geschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen auf besonders geschützte Biotop, Schutzgebiete oder Objekte des Naturschutzrechtes sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Mensch

Die baubedingte mögliche Lärmentwicklung und sich in diesem Zusammenhang ergebenden Stäube oder und stofflichen Belastungen sind als temporär zu betrachten und in der Regel nicht nachhaltig umweltwirksam. Ob weitere betriebsbedingte, anlagenbezogene Auswirkungen zu erwarten sind, ist gegenwärtig nicht zu vermuten. Zusätzliche relevante Immissionsbeiträge aus dem Kundenverkehr oder den Heizanlagen sind unwahrscheinlich.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand bleibt es wahrscheinlich bei der bisherigen Immissionssituation, die maßgeblich durch das Verkehrsgeschehen der B 100/B 184 bestimmt wird. Um keine Immissionen im Plangebiet zu erzeugen, die für das Umfeld Beeinträchtigungen hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse nach sich ziehen würden, werden mischgebietstypische Maximalwerte festgesetzt.

- Fläche

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden keine bisher unberührten offenen oder begrünten Bodenflächen oder Biotopstrukturen beansprucht. Ein bereits hochgradig durch Nutzungen geprägter Standort im Siedlungskontext wird reaktiviert, zusätzlicher Flächenverbrauch wird vermieden.

Für die zukünftige Nutzung werden rd. 4.300 m<sup>2</sup> eingeschränktes Gewerbegebiet mit versiegelbaren Grundflächenanteilen gemäß GRZ von 0,6 festgesetzt, was mit gesetzlich zulässiger Überschreitung bis GRZ von 0,8 ca. 3.440 m<sup>2</sup> Vollversiegelung entspräche. Bezogen auf die in Anspruch genommenen Grundflächen ergibt das im Vorher-Nachher-Vergleich eine Zunahme von überschlägig ermittelt rd. 645 m<sup>2</sup> (vergl. nachfolgende Tabellen 1 und 2).

Tabelle 1

<b>Bestand</b> Übersicht der Biotop- und Nutzungstypen	Fläche	bebaut	unversiegelt
Gebäude	95 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	
vollversiegelte Flächen	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	
Überwiegend versiegelte Flächen	1.220 m <sup>2</sup>	1.220 m <sup>2</sup>	
Baufläche beräumt	680 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup>	
Grün- /Freiflächen	1.505 m <sup>2</sup>		1.505 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4.300 m<sup>2</sup></b>	<b>2.795 m<sup>2</sup></b>	<b>1.505 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 2

<b>Planung:</b> Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE	GRZ 0,6 (ohne Überschreitung)	GRZ 0,8 (bei Überschreitung)
bebaubar	2.580 m <sup>2</sup>	3.440 m <sup>2</sup>
Retentionsfläche	505 m <sup>2</sup>	505 m <sup>2</sup>
unbebaubar	1.215 m <sup>2</sup>	355 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>4.300 m<sup>2</sup></b>	<b>4.300 m<sup>2</sup></b>

- Boden- und Wasserhaushalt

Hinzuweisen wäre hier auf die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen und damit verbundene Gefährdungspotenziale für das Grundwasser. Bei sachgemäßem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen sind keine akuten Gefährdungen zu erwarten bzw. gelten die Vorschriften der einschlägigen Fachgesetze.

Das anfallende Niederschlagswasser soll auch in Zukunft direkt im Plangelungsbereich versickert werden. Dafür wird im Süden des Plangebietes eine Retentionsfläche festgesetzt.

Für Unterflurversickerungsanlagen o. ä. technische Anlagen zur Niederschlagsbeseitigung ist zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW – jeweils aktuelle Angaben sind beim zuständigen Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft in Erfahrung zu bringen, Stand 2018 wurden mittlere Grundwasserstände bei ca. 78 - 79 m NHN ermittelt, entspricht ca. 12 – 13 m unter Geländeoberkante) von 1,00 m gewährleistet ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine neuerliche Bebauung und Oberflächenversiegelung des Geländes von zunächst 60 % ermöglicht. Bei vollständiger Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich zulässiger Über-

schreitung könnten 80 % der Grundflächen in Anspruch genommen werden. Anhand der aktuellen Planung ist mit einer weniger intensiven Bodeninanspruchnahme zu rechnen.

- Pflanzen und Tiere/Biodiversität

Mit den aktuellen Nutzungsabsichten liegt eine Planung vor, mit der teilweise in den Gehölzbestand eines ehemaligen Gartens eingegriffen wird, teilweise auch Freiflächen erhalten bleiben bzw. neu entstehen, auf denen dann wiederum Anpflanzungen stattfinden können.

Für die Gehölzverluste muss gemäß Baumschutzsatzung Ersatz geschaffen werden, der zunächst durch Neuanpflanzungen im Plangebiet zu leisten ist. Wenn dies nicht vollständig möglich sein wird, kann extern eine Fläche zugeordnet und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt werden. Möglich ist auch eine monetäre Vereinbarung. Beides ist durch vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger als Verursacher und der Stadt Bitterfeld-Wolfen rechtlich zu sichern.

Vorkommen besonders oder streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht betroffen. Mit dem Verlust von Biotopstruktur – hier vor allem, wenn ältere Bäume betroffen sind – geht auch Habitatpotenzial verloren. In der Umgebung sind aber ähnliche Strukturen für die ortsansässige Tierwelt vorhanden, in die ausgewichen werden kann. Mit dem teilweisen Erhalt und den Neuanpflanzungen können zumindest im südlichen Plangeltungsbereich Habitatstrukturen und die Biotopverbindung gesichert werden.

- Klima/Luft

Da von der zukünftigen Nutzung nach jetzigem Kenntnisstand keine relevanten Luftverunreinigungen ausgehen werden, sind für das Plangebiet insgesamt keine Beeinträchtigungen der Klimafunktionen oder der Luftgüte zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Denkmale oder andere Kulturgüter im Umfeld des Plangebietes sind nicht betroffen. Mit der geplanten neuen Bebauung und Nutzung entstehen am Standort neue Sachwerte und es kommt wieder "Betrieb" auf die Fläche. Eine städtebauliche Fehlstelle kann geschlossen werden, was positiv auf die Umgebung ausstrahlen wird.

## 11. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 04-2018ho "Gewerbe am Kreuzeck" gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_.\_\_.2019 bis \_\_.\_\_.2019 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am \_\_.\_\_.2019 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....

.....  
Oberbürgermeister