

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen



Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen

Begründung

3. ENTWURF - Stand Januar 2020

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

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

Planungsstand: Januar 2020

Anlage 1 - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG

Anlage 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Januar 2016
erstellt durch Habitat Ökologie & Faunistik, Guido Mundt,
Forsterstraße 38 in 06112 Halle/Saale

Anlage 3 - Schallimmissionsprognose – Ergänzung vom 04.01.2020,
erstellt durch Schallschutzbüro Ulrich Diete,
Am Gelben Wasser 5 in 06749 Bitterfeld-Wolfen

Inhaltsverzeichnis

A.	Vorbemerkungen	5
1.	Gesetzliche Grundlage	5
2.	Landes- und Regionalplanung.....	6
B.	Erfordernisse und Ziele der Raumordnung	6
1.	Erfordernisse der Raumordnung	6
2.	Ziele der Raumordnung.....	7
C.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	9
1.	Planungsanlass.....	9
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	9
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens	10
4.	Vorangegangene Planverfahren.....	12
5.	Flächennutzungsplanung	12
D.	Verfahrensablauf.....	13
1.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren	13
2.	Entwurf (Stand Januar 2018)	13
3.	2. Entwurf (Stand August 2018).....	14
4.	3. Entwurf (Stand Januar 2020).....	14
E.	Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung	15
1.	Großflächiger Einzelhandel	15
2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen	15
3.	Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen	17
	Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen	17
4.	Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025	18
F.	Beschreibung des Baugebietes	19
1.	Lage und Größe	19
2.	Gegenwärtige Nutzung.....	20
3.	Kataster und Größe.....	20
4.	Schutzgebiete	20
5.	Baugrund	20
6.	Katastrophenschutz.....	20
G.	Nachrichtliche Übernahmen	21
1.	Denkmalschutz.....	21
2.	Kataster- und Vermessungswesen.....	21
3.	Altlasten / Bodenschutz.....	21
4.	Abfallrecht	22
5.	Grundwasser.....	24
H.	Geplante bauliche Nutzung.....	24

I.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	25
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. BauGB, BauNVO)	25
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO)	29
3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)	29
J.	Verkehrerschließung	30
K.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	30
1.	Leitungsauskunft	30
2.	Hinweise zum Anlagenbestand	30
3.	Trinkwasser	31
4.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser	31
5.	Löschwasser	33
6.	Gas / Fernwärme	34
7.	Elektro	34
8.	Telekommunikation	35
L.	Naturhaushalt	36
1.	Eingriffsregelung	36
2.	Baumschutzsatzung	36
3.	Grünplanung	37
4.	Schutzgüter	37
M.	Artenschutz	39
N.	Immissionsschutz	40
1.	Orientierungswerte	40
2.	Lärmimmission	41
3.	Luftimmission	41
4.	Schalltechnische Untersuchung	41
O.	Umweltschutz	45
P.	Gewässerschutz	48
Q.	Bodenschutz	49
R.	Zusammenfassung	49
S.	Fachplanungen und Quellen	50

A. Vorbemerkungen

1. Gesetzliche Grundlage

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

Zugehörige Verordnungen sind:

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

Folgende Bundes- und Landesgesetze wurden bei der Planung hinzugezogen:

- 4. BImSchV - Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 02.5.2013 (BGBl. I S. 973) zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28.04.2015
- 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 18.12.2014
- Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.12.2009
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA Nr. 33/1991), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.12.2005
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1
- Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23.04.2015 (GVBl. LSA Nr.9 S.170)
- Naturschutzgesetz NatSchG LSA vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010 S. 569), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA s. 659)
- Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der VO vom 31.08.2015 (BGBl. I S.1474)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion
- Verordnung über die Bodenordnung nach dem BauGB vom 31.12.2004
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16.02.2011(GVBl. LSA 2011, S.160)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG LSA) vom 31.07.2009 (BGBl. I.S.2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011, zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 17.02.2017 (GVBl. LSA S. 33)

2. Landes- und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A-B-W)
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV)

Mit dem Inkrafttreten des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W) wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07. Oktober 2005 im Zuständigkeitsbereich der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aufgehoben.

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

B. Erfordernisse und Ziele der Raumordnung

1. Erfordernisse der Raumordnung

In den vorgenannten Raumordnungsplänen wurden folgende Erfordernisse der Raumordnung festgelegt:

- Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 37 Nr. 2 LEP-ST 2010
- räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen gem. Ziel 1 Nr. 1 STP DV gem. Beikarte A1
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. (Grundsatz 13 LEP-ST 2010)
- Zukünftig nicht mehr baulich genutzte Flächen sollen entsiegelt werden. (Grundsatz 112 LEP-ST 2010)

- Die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden. (Ziel 46 LEP-ST 2010.)

2. Ziele der Raumordnung

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

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

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

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

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

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

In der Begründung zu Kapitel 2.3 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 wird ergänzend ausgeführt, dass es zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse Aufgabe der zentralen Orte ist, entsprechend ihrer Zentralitätsstufe ausreichend Flächen für den Einzelhandel bereitzustellen, damit sich dieser so entwickeln kann,

dass die Bevölkerung (auch die nicht motorisierte) mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden kann.

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

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

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

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

Im Sachlichen Teilplan „Dasein“ ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen zweigeteilt, in den Ortsteilen Bitterfeld und Wolfen, dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Wolfen, innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums.



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg".
Ausschnitt Abbildung A 1: Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen Räumliche Abgrenzung

In der Begründung zu den Zielen 33 - 35 LEP 2010 werden Verbrauchermärkte als typische Versorgungseinrichtung eines Mittelzentrums definiert.

Landesplanerische Feststellung

Die oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass das beantragte raumbedeutsame Vorhaben, Bebauungsplan Nr. 08-2017wo "Einkauf am Krondorfer Kreisel" im Ortsteil Stadt Wolfen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Der Bebauungsplan Nr. 08-2017wo steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung.

C. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Planungsanlass

Bauplanungsrechtlich soll ein Standort für großflächigen Einzelhandel geschaffen werden, der sich zwar außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befindet, aber als Ergänzungsstandort sinnvoll ist.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in festgesetzten Sondergebieten zulässig. Sie wirken sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in der Regel wesentlich aus, wenn ihre Geschossfläche über 1.200 m² liegt und somit schädliche Umweltauswirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr oder z.B. auf Schallimmissionen aufkommen.

Folglich ergibt sich, dass zur Entwicklung und Zulässigkeit des Vorhabens am Standort eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich ist, die diese Belange abklärt und in die Planung einstellt. Bezüglich der Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche stützt sich die Planung zunächst auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

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

2. Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

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

Geltungsbereich		21.280 m ²
<u>Verkehrsfläche /Grünfläche</u>	-	<u>0 m²</u>
Maßgebende Grundstücksfläche	=	21.280 m ²

Zulässige Grundfläche $0,8 * 21.280 \text{ m}^2 = 17.024 \text{ m}^2$

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

→ Aufstellung im beschleunigten Verfahren zulässig

3. Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens

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

- a) die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen und
- b) wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

zu a) keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben

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

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

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

18.6.1	5.000 m ² oder mehr	= ist UVP-pflichtig
18.6.2	1.200 m ² bis weniger als 5.000 m ²	= allgemeine Vorprüfung

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

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

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

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

Die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 05-2015wo als Anlage 1 beigelegt.

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

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

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

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

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

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

4. Vorgegangene Planverfahren

Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo hatte der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 02.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ beschlossen.

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

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

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

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

5. Flächennutzungsplanung

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

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

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

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

Die in dem vorbereitenden Bauleitplan dargestellte und zum damaligen Zeitpunkt angestrebte Entwicklung der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird gegenwärtig überprüft und soll den jetzigen Bedürfnissen und Entwicklungen angepasst werden.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt der Vorentwurf (Stand Dezember 2018) vor. Die Planunterlagen lagen frühzeitig nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt. Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet, so dass der nächste Verfahrensschritt zum Entwurf vorbereitet werden kann.

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

D. Verfahrensablauf

1. Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

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

2. Entwurf (Stand Januar 2018)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf (Stand Januar 2018) fand gemäß § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung statt. Die Planunterlagen lagen dazu im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Wolfen und im Verwaltungssitz im Ortsteil Stadt Bitterfeld während der verwaltungsüblichen Sprechzeiten zu jedermanns Einsicht vom 16.04.2018 bis einschließlich 18.05.2018 öffentlich aus.

Ebenso waren die Unterlagen während der Auslegungszeit auf der Homepage der Stadt angekündigt und für jedermann frei zugänglich einsehbar.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und Nachbarstädte zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. 2. Entwurf (Stand August 2018)

Zum Entwurf mit Stand Januar 2018 hat die untere Immissionsschutzbehörde beanstandet, dass konkrete Festsetzungen zum Immissionsschutz fehlen. Es wurde der Hinweis gegeben, dass bei immissionsschutzrechtlich kritischen Standorten zur frühzeitigen Steuerung der Geräuschemissionen von Baugebieten in der Bauleitplanung die Berechnung von Emissionskontingenten ein geeignetes und anerkanntes Mittel ist.

Um den bestehenden Missstand zu beheben, wurde eine Schallimmissionsprognose mit Berechnung der Emissionskontingente erarbeitet. Die Einarbeitung der Kontingentierung hatte zur Folge, dass die Planunterlagen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und Stellungnahmen erneut einzuholen waren.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum überarbeiteten Entwurf (Stand August 2018) wurde analog im Rahmen einer öffentlichen Auslegung in den Rathäusern sowie per Einstellung im Internet vom 01.10. bis 16.10.2018 durchgeführt. Parallel dazu waren die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme am 10.09.2018 aufgefordert.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden sollen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wurden deshalb dabei angemessen verkürzt.

Nach § 4a Abs. 4 BauGB waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB und die auszulegenden Unterlagen während der Auslegungszeit ebenso wiederum auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

4. 3. Entwurf (Stand Januar 2020)

Die vorangegangenen beiden Entwürfe des Bebauungsplanes zielten auf eine Verlagerung des Edeka-Centers vom Standort Muldepark in Bobbau an den Planstandort Krondorfer Kreisel ab. Im laufenden Planverfahren wurde jedoch u.a. deutlich, dass hier noch langfristige Mietverträge existieren, die einer zeitnahen Verlagerung entgegenstehen. Der vorliegende 3. Entwurf mit Stand Januar 2020 versteht sich nunmehr als zukunftsorientierte Angebotsplanung.

Die Planunterlagen zum 3. Entwurf sollen der Öffentlichkeit im Rahmen einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgestellt werden. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden zur Abgabe einer aktuellen Stellungnahme aufgefordert.

E. Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung

1. Großflächiger Einzelhandel

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

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

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

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

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

2. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

Im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen wurde deshalb im Jahr 2009 ein „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen“ (EHZK) durch die BBE RETAIL EXPERTS erstellt.

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

In der Fortschreibung des EHZK 2017 werden die getroffenen Festlegungen zu den Standorten überprüft und entsprechend der heutigen Situation als zukünftige planerische Grundlage angepasst. Die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde am 08.08.2018 durch den Stadtrat beschlossen.

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden im EHZK folgende Kategorien für die Zentralen Versorgungsbereiche definiert:

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

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzepts liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht in einem der zuvor genannten, zentralen Versorgungsbereiche.

Nahversorgungszentrum

Südöstlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße. Schon im EHZK 2009 wurde das Nahversorgungszentrum als potenzieller Versorgungsbereich in Revitalisierung ausgewiesen. Die Entfernung des geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zum Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße beträgt ca. 750 m.

Für das C-Zentrum Damaschkestraße ist jedoch seit Jahren ein weitergehender Funktionsverlust zu verzeichnen. Die angestrebte Entwicklung konnte bisher nicht eingeleitet werden. Dennoch strebt die Stadt Bitterfeld-Wolfen auch zukünftig die Entwicklung des Standortes als Nahversorgungszentrum an.

Integrierte Nahversorgungslage

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

Östlich des Bebauungsplangebietes in ca. 100 m Entfernung liegt die „Nahversorgungslage Wolfen, Krondorfer Straße“. Die Nahversorgungsanlage umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto-Marken-Discount) mit einer Größendimensionierung von aktuell 800 m² Gesamtverkaufsfläche.

Die zukünftige Standortnachbarschaft zwischen der Nahversorgungslage und dem geplanten großflächigen Einzelhandel wird im EHZK vorrangig als Funktionsergänzung betrachtet.

Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel

Im EHZK wird die Versorgungsfunktion für Ergänzungsstandorte wie folgt beschrieben:

„Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels übernehmen grundsätzlich Versorgungsfunktionen, die in zentralen Versorgungsbereichen nicht umsetzbar sind oder gemeinsam mit den zentralen Versorgungsbereichen zu einer umfassenden Stärkung des Einzelhandelsstandortes und somit der Zentralität der Stadt Bitterfeld-Wolfen beitragen. Diese Funktionsbestimmung prägt maßgeblich die Entwicklungsperspektiven der Ergänzungsstandorte.“

In der EHZK-Fortschreibung 2017 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Der „Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ dient ausdrücklich nicht der Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes, er ist als potenzieller Standort für die Verlagerung von Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels ausgewiesen.

Die Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes an diesem Standort ist an die städtebauliche Bedingung der Verlagerung oder Funktionsaufgabe eines bestehenden Verbrauchermarktes in gleicher Größendimensionierung gebunden.

3. Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen

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

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

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

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

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

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

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

Da das Planvorhaben aber dem fortgeschriebenen Entwicklungsgedanken der Stadt Bitterfeld-Wolfen entspricht, war die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ erforderlich.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 wurde am 12.09.2018 vom Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt am 15.03.2019 trat die 1. Änderung in Kraft.

4. Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025

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

F. Beschreibung des Baugebietes

1. Lage und Größe

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

Das Gebiet wird südlich und westlich von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern umgeben. Im Norden schließen sich Kleingärten und ein Gebäude der Diakonie Bitterfeld-Wolfen an. Die Flächen östlich der Verbindungsstraße werden gewerblich genutzt (Tankstelle, MC Donalds, Autohaus) bevor sich daran ein Netto-Verbrauchermarkt (Nahversorgungslage Wolfen -Krondorfer Straße) anschließt.



Auszug Stadtplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen

**Bebauungsplan Nr. 08-2017wo
„Einkauf am Krondorfer Kreisel“**

2. Gegenwärtige Nutzung

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

3. Kataster und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05/2015 wird im Liegenschaftskataster beschrieben durch die Flurstücke 33/1, tlw. 33/2, 27/20, tlw. 29/3 und tlw. 45 der Flur 7 und die Flurstücke tlw. 146/22, 146/6, tlw. 122/5 und tlw. 147/3 der Flur 1 der Gemarkung Wolfen. Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m²

4. Schutzgebiete

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

5. Baugrund

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

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

Aus den vorliegenden Bodenaufschlüssen ergab sich ein kompliziertes Bild der Baugrundsituation. Die Ergebnisse des o.g. Ingenieurgeologischen Gutachtens sollten insbesondere im Hinblick auf einen evtl. Bodenaustausch oder baugrundverbessernde Maßnahmen Beachtung finden.

6. Katastrophenschutz

Die betreffende Fläche wurde durch das Sachgebiet Brand- und Katastrophenschutz des Landkreis Anhalt-Bitterfeld anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse auf Kampfmittel überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnten anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

Bei Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen sollte grundsätzlich eine Rückfrage beim zuständigen Amt auf Kampfmittelverdacht erfolgen.

G. Nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

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

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

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

2. Kataster- und Vermessungswesen

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

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

3. Altlasten / Bodenschutz

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

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

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

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

- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 zu erfolgen.
- Senken und Baugruben, bei denen die Materialien dauerhaft Bestandteil der Landschaft werden, dürfen entsprechend der LAGA Nr. 20 nur mit Bodenmaterial verfüllt werden, das die Anforderungen der Nummer II.1 .2.3.2. (Einbauklasse 0) der LAGA Nr. 20 einhält. Eine Verwertung von Bodenmaterial, das die Zuordnungswerte Z 0 im Feststoff und Z 0 der [2] im Eluat überschreitet, ist aus Gründen des vorsorgenden Boden- und Grundwasserschutzes nicht zulässig . Die Verwendung von Bauschutt ist nur für begründete betriebstechnische Zwecke /technische Bauwerke (z.B. Fahrstraßen, Parkplätze) zulässig. Die Zuordnungswerte Z 1 im Feststoff und Z 1.1 bzw. Z 1.2 im Eluat stellen die Obergrenze für den offenen Einbau in technischen Bauwerken dar. Beim Einbau von Bodenmaterial/Bauschutt in technischen Bauwerken mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen (Straßen; Parkplätze) stellen die Zuordnungswerte Z 2 die Obergrenze dar. Die untere Bodenschutzbehörde kann im Einzelfall über einen Wiedereinbau von Material entscheiden.
- Die Dokumentationen zum Rückbau/Wiedereinbau/Bodenaustausch auf der Fläche ist dann der unteren Bodenschutzbehörde (auch für die Bewertung einer späteren anderweitigen Nutzung der Fläche) vorzulegen.

4. Abfallrecht

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

- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) KrWG).
- Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. verwertet werden sollen, wird auf die Technischen Regeln der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen, Merkblatt 20 verwiesen.
- Aufgrund der Kenntnisse zur aktuellen Nutzung (Garagenkomplex) kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen (Errichtung Verbrauchermarkt, Installation Werbeanlagen, Herrichtung Zufahrt) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

- Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten. Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).
- Sollte der Abriss des Garagenkomplexes vorgesehen sein, ist ebenfalls auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Bauschutt zu achten. Organoleptisch auffälliger Bauschutt ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Bauschutt richtet sich grundsätzlich nach Tabelle 11.1.4-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bauschutt bei unspezifischem Verdacht) .
- Die Deklarationsanalysen gemäß LAGA M20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.
- Des Weiteren sind nach § 8 der GewAbfV4 die beim Abbruch anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- Nach § 3 Absatz 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlosigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlvertragliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.
- Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 einzuhalten. Vorrangig ist jedoch standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt.
- Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Bei der Anlage von versiegelten Bereichen ist Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material), sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (z.B. unterhalb der Bodenplatte, als Frostschutz-/Tragschicht), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 einzuhalten.
- Ist keine Vollversiegelung (wasserdurchlässig) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 einzuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- Auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen. Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA'6 der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

5. Grundwasser

Das Umweltamt, SB Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat in seine Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan folgende Information gegeben:

- Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im nordöstlichen Bereich zwischen 1 m und 2 m, dass betrifft folgende Flurstücke: tlw. 29/3, tlw. 146/2, 146/6. tlw. 122/5. tlw. 147/3. Im restlichen Bereich liegt der Grundwasserflurabstand zwischen 2 m und 5 m.
- Erforderlich werdende bauzeitliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind rechtzeitig beim Umweltamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen. Grundwasserabsenkungen sind nach §§ 8 und 9 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen.

H. Geplante bauliche Nutzung

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

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

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

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

Werbeanlagen

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

Für die Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festlegungen:

- sie sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig
- Fremdwerbung für Leistungen oder Gewerbe, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung sind ebenfalls unzulässig.
- Es ist nur eine Mastwerbeanlage (Pylon) im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.

- Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 7,5 m über Gelände sein.
- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von 6 m x 6 m zulässig.
- Werbeanlagen im Zufahrtbereich sind bis zu einer Gesamtfläche von 2 m * 2 m zulässig

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

I. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Folgenden wird auf die – im § 9 BauGB aufgeführten – festsetzungsfähigen, wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bezug genommen.

Die Festsetzungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Art und das Maß der zulässigen baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche. Diese Festsetzungen sind zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung notwendig.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. BauGB, BauNVO)

Das Plangebiet ist nach § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen.

In den Textlichen Festsetzungen ist unter Pkt. 1 „Art der baulichen Nutzung“ die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis maximal 3.750 m² festgesetzt, wobei das zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment auf maximal 150 m² Verkaufsfläche begrenzt ist.

Die Beschränkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiments auf wenige 150 m² ergibt sich aus dem Schutzanspruch der im Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) definierten zentralen Versorgungsbereiche.

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

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

Das „Einkaufserlebnis“ benötigt mehr Fläche als der bisher vollzogene reine Warenverkauf. So geht der Trend hin zu überschaubaren niedrigen Regalen und breiteren Gängen, was eine angenehme Atmosphäre widerspiegelt. Es ist allorts erkennbar wo die räumlichen Möglichkeiten gegeben sind, findet gegenwärtig eine Optimierung der Standorte durch An-, Um- und Ausbau statt.

Der im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen vorhandene großflächige Einzelhandel hat sich vornehmlich in den 90iger Jahren etabliert. Es ist zu erwarten, dass zur Standortsicherung zunehmend auch hier eine Verbesserung des Einkaufserlebnisses u.a. durch Flächenerweiterung unumgänglich ist.

Die im Stadtgebiet ansässigen großen Supermärkte und SB-Warenhäuser sind vor allem an nicht oder nur geringfügig integrierten Standorten angesiedelt, was perspektivisch auch unter o.g. „Einkaufserlebnis“ eine Neuordnung der Versorgungsstrukturen erwarten lässt.

An bestehenden Standorten wo keine Ausdehnung durch gegebene Örtlichkeiten möglich sein wird ist davon auszugehen, dass hier lang- bzw. mittelfristig auch eine Existenzaufgabe in Betracht gezogen wird. Die Neuorientierung der Vergrößerung stellt aber auch eine berechtigte Annahme für mögliche Standortverlagerungen dar.

Die vorliegende Planungsabsicht soll sich daher auch für solch einen „besonderen Fall“ der möglichen Geschäftsaufgabe und/oder Verlagerung als zukunftsorientierte Angebotsplanung verstehen. Für den vorliegenden Bebauungsplan hat die Stadt deshalb Gebrauch von ergänzenden Festsetzungsmöglichkeiten gemacht.

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass in ihm festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Dabei ist die Folgenutzung festzusetzen.

Für den Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ wurde folgende bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen:

Unter der Bedingung der Aufgabe oder nachweislichen Verlagerung eines bestehenden Vollsortimenters in den Ortsteilen Wolfen, Bobbau und Greppin sind zulässig:

- *Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² bis maximal 3.500 m² zzgl. eine Vorkassenzone mit Konzessionärsflächen bis maximal 250 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment.*

Mit dieser Bedingung wird klargestellt, dass ein großflächiger Verbrauchermarkt mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment (Vollsortimenter) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt städtebaulich nur gewollt ist, bei Aufgabe oder Verlagerung eines bestehenden Vollsortimenters in gleicher Größenordnung in den Ortsteilen Wolfen, Bobbau und Greppin.

Die Zulässigkeit der Nutzung unter der Bedingung ist von dem Eintritt eines bestimmten Ereignisses abhängig. Dieses Ereignis ist hier die Aufgabe/Verlagerung eines Verbrauchermarktes in den benannten drei Ortsteilen als Voraussetzung für die Errichtung eines gleichgroßen Verbrauchermarktes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment. Ohne Eintritt der Bedingung ist ein Vollsortimenter an diesem Standort städtebaulich nicht gewollt.

Das Gesetz spricht vom „Eintritt bestimmter Umstände“. Als städtebaulich relevante Umstände für die Festsetzung der Bedingung sind hier die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche und die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (EHZK) zu nennen.

Das EHZK zeigt unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen im Baurecht Rahmenbedingungen und Handlungsstrategien einer zielgerichteten Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet sowie geeignete Instrumentarien zur Erreichung damit verbundener städtebaulicher Ziele auf. Ausgangspunkt der Erstellung waren aber auch aktuelle Entwicklungen in der Angebots- und Nachfragesituation, die nachteilige Wirkung auf städtebauliche Zielvorstellungen besitzen.

Gleichzeitig wurde vor dem Hintergrund soziodemografischer Entwicklungen (Bevölkerungsrückgänge, zunehmende Alterung der Gesellschaft) aber auch der bis dahin erfolgten wirtschaftlichen Entwicklung die Auswirkungen insbesondere auf Nahversorgungsfunktionen und zentrale Standorte der Stadt Bitterfeld-Wolfen kritisch geprüft.

Die Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen stellt spezielle Anforderungen an eine, den Versorgungsfunktionen gerecht werdende Zentrenstruktur. Wesentliche Aspekte sind dabei klare Funktionszuweisungen und Entwicklungskonzepte der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche. Das EHZK enthält folgende Empfehlungen der Einzelhandelsentwicklung:

- 1) Leitziele einer abgestimmten Standort- und Zentrenentwicklung
- 2) Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (A-, B- und C-Zentren) als Investitionsvorranggebiet des Einzelhandels
- 3) Sortimentsliste für Bitterfeld-Wolfen (Bitterfeld-Wolfener Liste).

Grundlage für die Neuansiedlung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe bilden die Handlungsschwerpunkte, die mit dem planungsrechtlichen Instrumentarium umzusetzen sind. Besonders bedeutend für die hier vorliegende Planung sind die Handlungsschwerpunkte 2, 6 und 8.

Handlungsschwerpunkt 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind den zentralen Versorgungsbereichen, vorrangig dem A-Zentrum und in abgestufter Ausprägung entsprechend den zugewiesenen Versorgungsfunktionen den B- und C-Zentren behalten.

Handlungsschwerpunkt 6: Neuansiedlungen sowie Erweiterung und Sortimentsveränderungen bestehender Betriebe an Standorten, die nicht in die Zentrenstruktur integriert sind, sollen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen werden.

Handlungsschwerpunkt 8: Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu beachten und soll planungsrechtlich umgesetzt werden.

Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist letztendlich eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die eingebunden in übergeordnete Stadtentwicklungsziele zu einer nachhaltigen Stärkung der Kaufkraftbindung und Zentralität beiträgt.

Bereits im Jahr 2009 verfügte die Stadt Bitterfeld-Wolfen über eine zum Bundesdurchschnitt vergleichsweise sehr hohe Verkaufsfläche von 2,25 m²/EW bei einer Kaufkraft von nur 73,21 % des Bundesdurchschnittes. Ausgegangen wurde bei dieser Berechnung von einer Bevölkerungszahl von ca. 47.000 EW, derzeit leben in der Stadt Bitterfeld-Wolfen noch ca. 39.500 EW, Tendenz weiter fallend.

Anlass der Fortschreibung des EHZK war die weitere dynamische Einzelhandelsentwicklung im Spannungsfeld zwischen veränderten Standortprofilen der Anbieter und gewachsenen Handelsstrukturen.

In diesem Kontext vollzogen sich auch Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet, die abweichend zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept waren. Die Dynamik des Einzelhandels zeigt sich vor allem im Lebensmittelhandel, wo sich die Anpassung von Marktkonzepten an eine veränderte Nachfrageentwicklung deutlich auf Verkaufsflächendimensionierung und Standorte auswirkt.

Trotz sinkender Verkaufsflächen waren aufgrund der ebenfalls gesunkenen Einwohnerzahlen sehr hohe 2,3 m² Verkaufsfläche/EW bei gleichzeitig auf 87,2 % gestiegenem Kaufkraftniveau vorhanden.

Umso wichtiger ist es, die definierten Zentren zu schützen und durch Ansiedlungen neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser diese nicht zu schwächen. Der Stadtrat hat sich deshalb mit Beschluss der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine 10-Jahres Bindung auferlegt. Die vorhandenen peripheren Einkaufszentren bzw. SB-Warenhäuser, Kaufland im Ortsteil Stadt Wolfen und EDEKA-Muldepark im Ortsteil Bobbau, REAL und BITZ jeweils im Ortsteil Stadt Bitterfeld übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion und sind in ihrem Bestand geschützt.

Die Errichtung eines weiteren großen Einkaufsmarktes ist nur bei Aufgabe eines vorhandenen Marktes bzw. durch Umverlagerung unter Aufgabe der Funktion als Einkaufsmarkt mit zentrenrelevantem Sortiment des Altstandortes möglich. Dabei kann die Ansiedlung der Einzelhandelsfläche gestaffelt erfolgen. Die Neuansiedlung von Einzelhandel darf jeweils nur so hoch sein wie sie an anderer Stelle wegfällt bzw. verlagert wird.

Die Erfüllung der Bedingung ist nachzuweisen. Es muss sichergestellt werden, dass eine Nachnutzung an dem aufgegebenen Standort nicht möglich ist, auf das Baurecht ist dann vertraglich zu verzichten, erteilte Baugenehmigungen bzw. bestehende Bebauungspläne sind aufzuheben.

Sollte es dabei zu zeitlichen Überschneidungen von Wegfall und Neuansiedlung am neuen Standort kommen, ist die Verträglichkeit auf die betroffenen Zentren nachzuweisen. In diesem Fall ist durch eine Verträglichkeitsanalyse zu untersuchen, ob der neue Verbrauchermarkt am Krondorfer Kreisel verträglich und nicht schädlich für die zentralen Versorgungsbereiche ist.

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

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine zulässige Dimensionierung der Bebauung definieren. Das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 16, 17 BauNVO wird für die vorliegende Planung wie folgt bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie dicht beziehungsweise intensiv der Boden eines Grundstücks versiegelt oder überbaut werden darf. Durch die GRZ wird die zulässige Grundfläche errechnet und somit der Mindestanteil der Freiflächen auf einem Grundstück definiert. Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in sonstigen Sondergebieten liegt gemäß § 17 BauNVO bei 0,8 und wird für das Plangebiet entsprechend übernommen.

Zahl der Vollgeschosse

Ein Vollgeschoss ist typisch für die Planung von Verbrauchermärkten. Die Festsetzung erfolgt zudem aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz der Nachbarschaft.

Geschossfläche

Für die zukünftige Bebauung wurde als Maßbestimmungsfaktor nicht die sonst übliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl gewählt, sondern alternativ die Größe der Geschossfläche (GF) festgelegt.

Die Geschossfläche ist die Summe der Grundflächen aller Vollgeschosse eines Gebäudes und ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die festgesetzte maximale Geschossfläche von 6.000 m² ermöglicht vorliegend bei einem zulässigen Vollgeschoss z.B. Gebäudeaußenmaße von 60m * 100m.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage ist als Höchstmaß über NHN in der Planzeichnung eingetragen. Entsprechend § 18 (1) BauNVO ist die Lage der Bezugshöhenkote ebenfalls in der Planzeichnung vermerkt. Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.

Technische Aufbauten (z.B. für Kühlung, Lüftungsaggregate u.ä.) sind bis maximal 4m über Dachdeckung zulässig. Auch Werbeanlagen am Gebäude dürfen die begrenzte Oberkante des Gebäudes um maximal 4 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO ist die Fläche, innerhalb derer gebaut werden darf. Zur Platzierung des zukünftigen Gebäudes auf dem Baugrundstück wurde im vorliegenden Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche mittels einer großen Baugrenze bestimmt.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nutzungstypische Anlagen wie z.B. Überdachungen von Einkaufswagen, Anlieferzonen u.ä. sind außerhalb der festgelegten Baugrenze zulässig. Gleiches gilt für Stellplätze und Garagenanlagen.

J. Verkehrserschließung

Für die verkehrliche Anbindung des Plangebietes ist nunmehr jeweils ein Ein- und Ausfahrtbereich an der „Krondorfer Straße“ und an der „Verbindungsstraße“ mit einer Breite von jeweils 30 m vorgesehen, welche den Bereich angibt wo die Einfahrt platziert werden darf. Auf die Darstellung der inneren Erschließung wurde im Bebauungsplan verzichtet, da es sich ausschließlich um private Verkehrsflächen auf einem Baugrundstück handelt.

Straßen-, Wege- und Platzbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Für die Stellplätze sollten wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasenfugenpflastersteine, Rasengittersteine u.ä.) zur Anwendung kommen.

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

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

K. Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

Da der Anlagenbestand der Ver- und Entsorgungsträger ständigen Änderungen und Erweiterungen unterliegt, wird auf die beschränkte Gültigkeit der Stellungnahmen von Versorgungsträgern hingewiesen.

1. Leitungsauskunft

Für die zukünftig geplanten Einzelbaumaßnahmen steht als Möglichkeit zur Leitungsauskunft das BIL-Portal <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> zur Verfügung.

Das BIL-Online-Portal ist ein Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche und stellt eine umfassende branchenübergreifende Online-Leitungsauskunft bereit. Die Nutzung der BIL-Leitungsauskunft ist kostenlos und ermöglicht die Bauanfrage direkt für das jeweilige Baugrundstück.

2. Hinweise zum Anlagenbestand

Eine Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser und Bauwasser, Erdgas, Elektroenergie und Fernwärme ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich. Darüber hinaus können weitere Energiedienstleistungen erbracht werden, z.B. Bereitstellung Raumwärme und Warmwasser, kundenspezifische Abrechnung ggf. Strom- und Kälteerzeugung.

Die einzuhaltenden Sicherheitsbestimmungen bei Arbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen sind der „Technischen Richtlinie für Tiefbauarbeiten im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH“, Stand 01.03.2017 zu entnehmen.

Im gesamten Baubereich ist auf die Versorgungsleitungen zu achten, für eventuelle Schäden/Ausfälle durch havarierende Versorgungsleitungen übernehmen die Stadtwerke keine Haftung. Bei Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen wird nach dem Verursacherprinzip verfahren, der Verursacher trägt die Kosten.

Im Rahmen der nachgelagerten konkreten Objekt- und Erschließungsplanung ist eine erneute Abfrage zum Leitungsbestand der Stadtwerke und ggf. daraus resultierenden notwendigen Maßnahmen erforderlich.

3. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung hat über das öffentliche Netz zu erfolgen. Eine Trinkwasserversorgung für den Bereich Krondorfer Kreisel ist durch die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen GmbH möglich.

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

4. Schmutzwasser / Niederschlagswasser

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

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

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

Der AZV gibt in seiner Stellungnahme folgende Hinweise zur Beachtung:

- Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Arbeits- und Schutzstreifen mit einer Breite von mindestens 6 m bei Anlagen bis DN 400, 8 m bei Anlagen bis DN 600 und 10 m bei Anlagen größer DN 600 einzuhalten.
- 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.
- Eine Bebauung innerhalb der ausgewiesenen Baufläche ist somit nur nach einer Umverlegung des RWK DN 1100 B und des SWK DN 250 Stzg zulässig. Diese Kanäle sind im Zuge der Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger so umzuverlegen, dass die neue Trassierung außerhalb der Baugrenze verläuft. Die Schutzstreifen sind einzuhalten. Die neue Trasse ist einschließlich der Schutzstreifen dinglich zugunsten des AZV Westliche Mulde zu sichern.
- Die Umverlegung muss Gegenstand der Bauplanung sein und ist vor Baubeginn mit dem AZV abzustimmen. Die Kosten der Umverlegung und Sicherung trägt der Erschließungsträger. Die Anlage ist unentgeltlich dem AZV zu übertragen. Der außer Betrieb genommene Kanalbestand ist zurückzubauen. Erfolgt dies nicht, wird der von der Verbandsanlage abgetrennte Bestand an den Erschließungsträger / Grundstückseigentümer einschließlich der damit verbundenen Sicherungspflichten übertragen.
- Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Im Zuge der Planung für die Umverlegung der Kanäle sind die entsprechenden Hausanschlüsse mit einzuplanen.
- Im Zuge der Antragsbearbeitung kann es notwendig werden, dass der Erschließungsträger Maßnahmen zur Regenrückhaltung einplanen muss. Die Übernahme von Niederschlagswasser ist nur begrenzt möglich. Die befestigte Einleitfläche ist durch geeignete Maßnahmen so gering wie möglich zu gestalten.
- Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Einleiter von gewerblichem oder sonstigem nichthäuslichen Abwasser haben auf eigene Kosten und durch geeignete Mittel die Einhaltung der in der Entwässerungssatzung (EWS) festgesetzten Grenzwerte zu gewährleisten und die Einhaltung zu überprüfen. Die Einleitung von nichthäuslichem Abwasser ist genehmigungspflichtig. Die Betreuung von Abwasserbehandlungsanlagen (z. B. Fett-, bzw. Koaleszenzabscheider mit integriertem Schlammfang) unterliegt der Kontrolle und Überwachung des AZV (Überwachungsbescheid).
- Die erforderliche innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger bzw. die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Die dazu notwendigen Anlagen sind in öffentlich gewidmeten Straßenflächen zu verlegen, ist dies nicht möglich, ist eine dingliche Sicherung der Leitungstrasse vor Beginn der Bauarbeiten zwingend erforderlich.
- 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.
- Bei der Gestaltung von Straßen- und Nebenflächen ist zu berücksichtigen, dass Schachtabdeckungen nicht in Regenrinnen oder Mulden bzw. im Bereich von Bordsteinen angeordnet werden. Vor Baubeginn hat eine Vorortbegehung zu erfolgen, bei der der Zustand der Schachtabdeckungen, eventuell notwendige Erneuerungen und die damit verbundene Verfahrensweise zu dokumentieren sind.
- Sollen neue Straßeneinläufe errichtet und an die Verbandsanlage angeschlossen werden, ist dies beim AZV zu beantragen. Nach Abschluss der Baumaßnahme (Neuanbindung der Regeneinläufe) sind uns die Protokolle der Dichtheitsprüfung sowie die Unterlagen der Kanalbefahrung vorzulegen. Ändert sich die Einleitfläche für Niederschlagswasser ist dies mittels Einleit Antrag anzuzeigen und bedarf der Genehmigung.

- Beim Pflanzen von Bäumen im Nahbereich von Abwasseranlagen ist zwischen Stamm und Abwasseranlage ein Mindestabstand von 2,5 m (DVGW GW 125) einzuhalten. Eine zwingend notwendige Unterschreitung ist schriftlich mit Angabe der geplanten Wurzelschutzmaßnahmen zu beantragen. Eine Zustimmung und Abnahme vor Ort ist zwingend erforderlich. Sträucher bzw. Bodendecker sind so anzuordnen, dass Kanal-deckel und Armaturen jederzeit sichtbar und zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen

5. Löschwasser

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

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

Der Löschwasserbedarf für den Löschbereich ist nach dem Technischen Regelwerk der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches (DVGW) festzulegen. Im Technischen Regelwerk werden die Begriffe „Grundschutz“ und „Objektschutz“ wie folgt definiert:

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

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

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

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

Der zuvor genannte Richtwert gibt den Gesamtbedarf an unabhängig davon welche Entnahme-möglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden.

Der vom Wasserversorgungsunternehmen nicht gedeckte Löschwasserbedarf ist durch objektbezogene bauliche Maßnahmen sicherzustellen. Als Einrichtungen für die unabhängige Löschwasserversorgung können dabei in Frage kommen:

- a) natürliche Wasserentnahmestellen (Flüsse, Bäche, Seen)
- b) künstliche Wasserentnahmestellen
 - Löschwasserteiche nach DIN 14210
 - Löschwasserbrunnen DIN 14220
 - Unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230

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

Der Nachweis zum baulichen, anlagentechnischen und organisatorischen Brandschutz erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

6. Gas / Fernwärme

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

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

Die GDMcom als überörtlicher Versorgungsträger weist darauf hin, dass vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen hat.

7. Elektro

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

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

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

Die Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen geben ergänzende Hinweise:

- Im Baubereich sind Umverlegungsmaßnahmen von Mittelspannungsleitung sowie ggf. Niederspannungsleitungen bzw. dingliche Sicherungen erforderlich.
- Einer Überbauung von Erdkabeln stimmen wir nicht zu.
- Die derzeitigen Hausanschlüsse, die Z.Z. das Gelände versorgen, werden auf Wunsch im öffentlichen Bereich getrennt.

Die MITNETZ Strom GmbH geben ergänzende Hinweise:

- Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors.
- Zunächst ist mit den Stadtwerken die Bedarfsanmeldung abzuklären.
- Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Der entsprechender Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: MITNETZ STROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

8. Telekommunikation

Zur technischen Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsanlagen ist entsprechend der geltenden Regeln bei Bedarf eine Erweiterung der Anlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

Hochgeschwindigkeitsnetz

Zur Information und Kenntnisnahme ist nach § 77i Abs. 7 DigiNetzG in Plangebietes sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, welche mit Glasfaserkabel ausgestattet sind, mitzuverlegen sind. Folgendes ist bei der Umsetzung zu beachten:

- bei den im Planungsraum präsenten Telekommunikationsunternehmen ist anzufragen, ob diese die Erschließung nach § 77i Abs. 7 vornehmen würden;
- alternativ besteht die Möglichkeit über einen Erschließungsvertrag die Anforderung auf den Vorhabenträger / Erschließungsträger zu übertragen, damit dieser im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung die Glasfasertrassen mit plant und umsetzen lässt;
- alternativ besteht ebenso die Möglichkeit, dass von der Gemeinde oder einem anderen öffentlichen Versorgungsträger diese Infrastruktur errichtet wird und nach den Vorgaben des DigiNetzG vermietet wird.

Die favorisierte Umsetzung über die Telekommunikationsunternehmen ist anzustreben. Zu beachten ist, dass die Telekommunikationsunternehmen möglicherweise aktuell auf Teilnehmeranschlussleitungen (TAL) mit zweiadrigen Kupferleitungen oder Koaxialkabel setzen, die nicht der neuen gesetzlichen Vorgabe entsprechen.

Unabhängig hiervon sind die Regelung des DigiNetzG in die Objektplanung frühzeitig zu integrieren, da Anforderungen an die Hüllrohrtrassen, die Stromversorgung (§ 77k Abs. 1), die Abschließbarkeit (§ 77k Abs. 2), der Zugänglichkeit (§ 77k Abs. 4 und 5) usw. sichergestellt werden müssen.

L. Naturhaushalt

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

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

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

1. Eingriffsregelung

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

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

2. Baumschutzsatzung

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

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

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

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

3. Grünplanung

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

Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist die Begrünung von ca. 3.000 m² vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste fachgerecht in passender Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Einzelbaumpflanzungen vorgeschlagen. Empfohlen wird hier je 10 angefangene Stellplätze einen hochstämmigen, standortgerechten, heimischen Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Baumscheiben sollten mindestens 1,5 x 1,5 m bis 2,0 x 2,0 m bei einer Tiefe von 1,00 m betragen.

4. Schutzgüter

Boden

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

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

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

Beeinträchtigungen des Bodenpotentials sind bei Baumaßnahmen u.a. in folgender Weise zu erwarten:

- Zerstörung bzw. Vermischung des natürlichen Bodengefüges infolge von Abtrag, Verbringung und Zwischenlagerung
- Versiegelung und Verdichtung durch Bebauung und Bauarbeiten
- Beeinträchtigung der Filter-, Speicher- und Pufferfunktion des Bodens durch Flächenverlust infolge Überbauung

Wasser

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

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

Das Schutzgut Wasser besitzt Regularfunktion, ist Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und verbindet aquatische, amphibische und terrestrische Ökosysteme. Zu den Beeinträchtigungen des Wassers infolge von Baumaßnahmen gehören:

- erhöhter oberflächiger Abfluss des Niederschlagswassers durch Minderung von Sickerflächen wegen Überbauung der Oberfläche
- stoffliche, biologische und sonstige Veränderungen durch Abwässer, Abwärme, etc.

Klima, Luft, Lärm

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

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

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

Hauptbeeinträchtigungen infolge von Baumaßnahmen können entstehen durch:

- Lärm- und Schadstoffemissionen in der Bauphase
- Erwärmung der Luft und Verringerung der relativen Luftfeuchte durch Verbrennungsprozesse

Arten und ihre Lebensgemeinschaften

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

Beeinträchtigungen können infolge von Baumaßnahmen entstehen durch:

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

Landschaftsbild

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

Es ist gefährdet durch:

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

Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

M. Artenschutz

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Vermeidungsmaßnahme ist in den Textlichen Festsetzungen verankert.

Die untere Naturschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme folgende Empfehlung:

- Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG eine ökologische Bauüberwachung im Rahmen der Bauvorbereitung und Baudurchführung empfohlen.

Gegenstand einer ökologischen Baubegleitung ist die Unterstützung zukünftiger Bauherrn bei der umweltverträglichen, fachgerechten und konfliktmindernden Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens. Die ökologische Baubegleitung soll der Vermeidung nachhaltiger Umweltschäden dienen.

Das Tätigkeitsfeld umfasst die Überwachung und Steuerung von Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen des Umwelt- und Naturschutzes im Zuge der Realisierungs- bzw. Bauphase von Vorhaben.

Bestandteil einer ökologischen Baubegleitung können weiterhin die Aufnahme erforderlicher Beweissicherungen sowie die begleitende Dokumentationen und Protokollierung sein.

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

N. Immissionsschutz

1. Orientierungswerte

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

- der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ , Beiblatt 1

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

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

2. Lärmimmission

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

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

Von der Planung ausgehende Emissionsquellen sind:

- Parkplatz und Zulieferverkehr
- Geräusche durch Einkaufswagen
- Geräuschabstrahlung der haustechnischen Anlagen.

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

Vorsorglich weist der Bebauungsplan zu den schutzbedürftigen Nutzungen „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG“ aus.

3. Luftimmission

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

4. Schalltechnische Untersuchung

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 08-2017wo "Einkauf am Krondorfer Kreisel" soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Zum jetzigen Planungsstand liegen noch keine konkreten Aussagen über die Art des Neubaus, die Anordnung und Lage der Warenanlieferung, der Parkplätze und der Aggregate zum zukünftigen Markt vor.

Zur frühzeitigen Steuerung der Geräuschemissionen in dem Baugebiet ist die Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 ein geeignetes und anerkanntes Mittel.

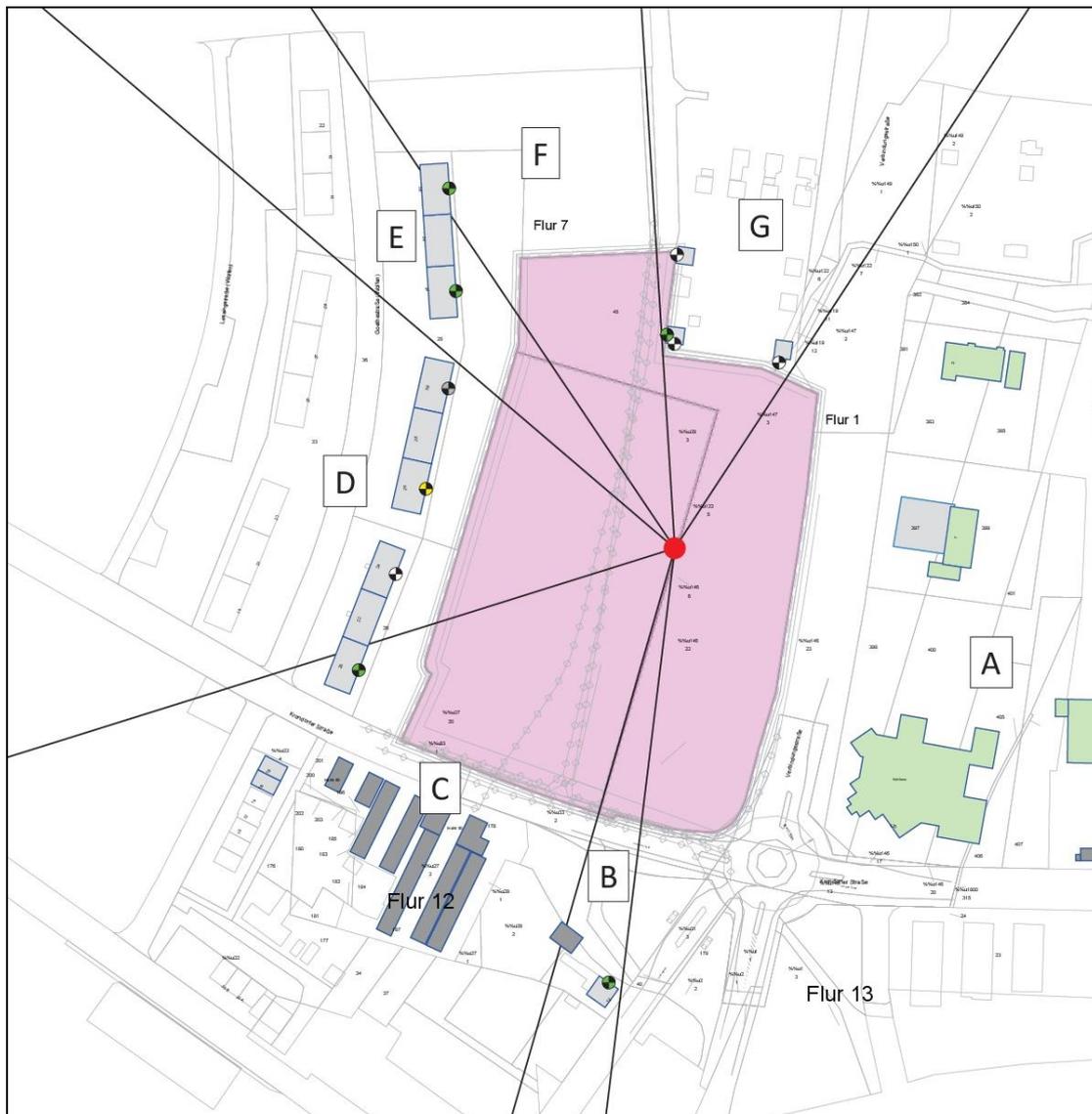
Zum 3. Entwurf (Stand Januar 2020) wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet in der die Emissionskontingente L(EK) für zwei Teilflächen (TF 1 – Gewerbegebäude; TF 2 – Parkplätze, Anlieferzone u.ä.) berechnet wurde. Weiterhin wurden ausgehend von einem Referenzpunkt die Sektoren A – G definiert. Im Ergebnis der Untersuchungen ergaben sich folgende Festsetzungen:

Emissionskontingente L(EK) in dB(A)/m²

Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00- 22.0 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente	
	L(EK) tags	L(EK) nachts
TF 1	53 dBA/m ²	37 dBA/m ²
TF 2	53 dBA/m ²	41 dBA/m ²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.



Referenzpunkt

X	Y
725300,47	5728999,35

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus,T	EK, zus,N
A	33,1	186,9	11	9
B	186,9	195,9	6	4
C	195,9	252,5	2	2
D	252,5	310,7	0	0
E	310,7	326,2	2	1
F	326,2	356,5	5	3
G	356,5	33,1	0	13

O. Umweltschutz

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

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

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Januar 2018) wurden folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen abgegeben:

Landesverwaltungsamt

Naturschutz

→ Hinweis auf Umweltschadengesetz und Artenschutzrecht i.V.m §§ 19, 39 BNatSchG und §§ 44, 45 BNatSchG

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Immissionsschutz

→ Hinweis auf Erfordernis einer Schalltechnischen Untersuchung

Bodenschutz

→ Hinweis auf vorhandenes Baugrundgutachten und daraus resultierendes kompliziertes Bild des Baugrundes

Naturschutz

→ Artenschutzrechtliche Hinweise

Schutzgut Mensch

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

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

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

Auch wenn eine gewisse Vorbelastung durch die bestehende Nutzung (Garagenkomplex) gegeben ist, ist von einer Erhöhung der Belastungen für den Menschen durch Verkehrslärm (Kunden- und Lieferverkehr) auszugehen.

Mit der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes kann die Errichtung von Lüftern oder Kühlaggregaten verbunden sein, welche sich ggf. auf die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung auswirken können.

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

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

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

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

Schutzgut Boden

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

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

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

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

Schutzgut Wasser

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

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

Im Planbereich sind keine Trinkwasserschutz zonen oder Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen bekannt.

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

Schutzgut Luft und Klima

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

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

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

Schutzgut Landschaft

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

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

P. Gewässerschutz

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzonen und keine Überschwemmungsgebiete im Planungsgebiet. Oberflächengewässer (Gewässer erster und zweiter Ordnung) sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unabhängig davon sind die Belange des Gewässerschutzes bei allen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

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

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises gibt folgendes zu beachten:

- Rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.
- Für eventuelle Versickerungen des anfallenden Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu beantragen.

- Vor Einbau und Nutzung von Versickerungsanlagen ist zu überprüfen ob der Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und MHGW gewährleistet ist. Wird der eben benannte Mindestabstand nicht eingehalten sind Versickerungen durch diese nicht zulässig.

Q. Bodenschutz

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

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

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

Das Umweltamt, SB Bodenschutz des Landkreis teilt in seiner Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan folgendes mit:

- Mit den chemischen Untersuchungen des Materials (siehe Ingenieurgeologisches Gutachten vom 20.10.2015, erstellt durch Ing.büro VOLZ) kann dieses entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 den Zuordnungsklassen Z 0 bis Z 2 (vor allem aufgrund des TOC und des Sulfatgehaltes) zugeordnet werden.
- Bodenschutzrechtlich ergeben sich hierdurch keine grundsätzlichen Hinderungsgründe für die Realisierung des Bebauungsplanes.

R. Zusammenfassung

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

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

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

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

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

Haftungsausschluss-Mitteilung:

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

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

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

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

S. Fachplanungen und Quellen

- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025
- Bebauungsplanes Nr. 2/2009 „Erhalt und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ der Stadt Bitterfeld-Wolfen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Januar 2016)
- Schallimmissionsprognose vom 23.08.2018, erstellt durch Schallschutzbüro U.Diete
- Schallimmissionsprognose-Ergänzung vom 04.01.2020, erstellt durch Schallschutzbüro U.Diete