Anlage 3
163-2020

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Stadt Bitterfeld-Wolfen

Bebauungsplan Nr. 07-2020wo
„Warenhaus am Krondorfer Kreisel“
im Ortsteil Stadt Wolfen

Teil B - Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Stand August 2020

Teil B Textliche Festsetzungen:

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

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

Das Plangebiet "Warenhaus am Krondorfer Kreisel" ist nach § 11 BauNVO ausgewiesen als

- Sonstiges Sondergebiet
  mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Zulässig sind:

1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und mit einer Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von maximal 4.200 m². Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente darf dabei eine Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von maximal 150 m² nicht überschreiten. Zentren- und nahversorgungsrelevante (Neben-)Sortimente bestimmen sich gemäß nachstehender ortsspezifischer „Bitterfeld-Wolfener Sortimentenliste“ (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2017).

2. zugehörige Stellplätze, Lieferbereiche und Nebenanlagen wie z.B. Überdachungen von Einkaufswagen

3. Garagenanlagen

„Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen

2. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Unter der Bedingung der vollständigen, dauerhaften und rechtlich gesicherten Aufgabe oder der vollständigen, dauerhaften und rechtlich gesicherten Verlagerung eines zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bestehenden nicht integrierten Vollsortimenters (Verbrauchermarkt oder großer Supermarkt) in den Ortsteilen Wolfen-Nord oder Bobbau in das Plangebiet sind zulässig:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform von großen Supermärkten;

- mit einer Verkaufsfläche von je mindestens 2.500 m² bis maximal 3.500 m² zuzüglich
    - Konzessionärsflächen bis max. 250 m²
    - Vorkassenzone (Mall) mit Windfang bis max. 450 m²

  mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

und

- wenn eine städtebauliche Verträglichkeitsanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform von großen Supermärkten im Plangebiet jeweils verträglich, d.h. nicht schädlich für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt und die verbrauchernahe Versorgung sind.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan nach §§ 16, 17 und 18 BauNVO bestimmt durch folgende Festsetzungen:

1. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 begrenzt.
2. Die maximal zulässige Geschossfläche wird auf 6.700 m² begrenzt.
3. Die Anzahl der Vollgeschosse beträgt III als Höchstmaß. Das dritte Geschoss ist auf die Nutzung für Technikräume begrenzt.
4. Die Oberkante des Gebäudes ist auf 96 m NHN als Höchstmaß begrenzt. Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.
5. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die begrenzte Oberkante des Gebäudes um maximal 4 m überschreiten.
6. Technische Aufbauten sind 4 m über OK Dachdeckung zulässig.

4. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

1. Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß Planeintrag durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.
2. Nebenanlagen die dem Nutzungszweck entsprechen (z.B. Einkaufswagenboxen, E-Ladesäulen, Stellflächen für Außenkonzessionäre, saisonale Verkaufsstände, Billboards) sind außerhalb der Baugrenze zulässig.
3. Außerhalb des Gebäudes und der Baugrenze ist eine Fläche von insgesamt maximal 150 m² für Warenauslagen im Freien und kleine mobile Verkaufsstätten zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagenanlagen und Fahrradstellboxen ist außerhalb der Baugrenze zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

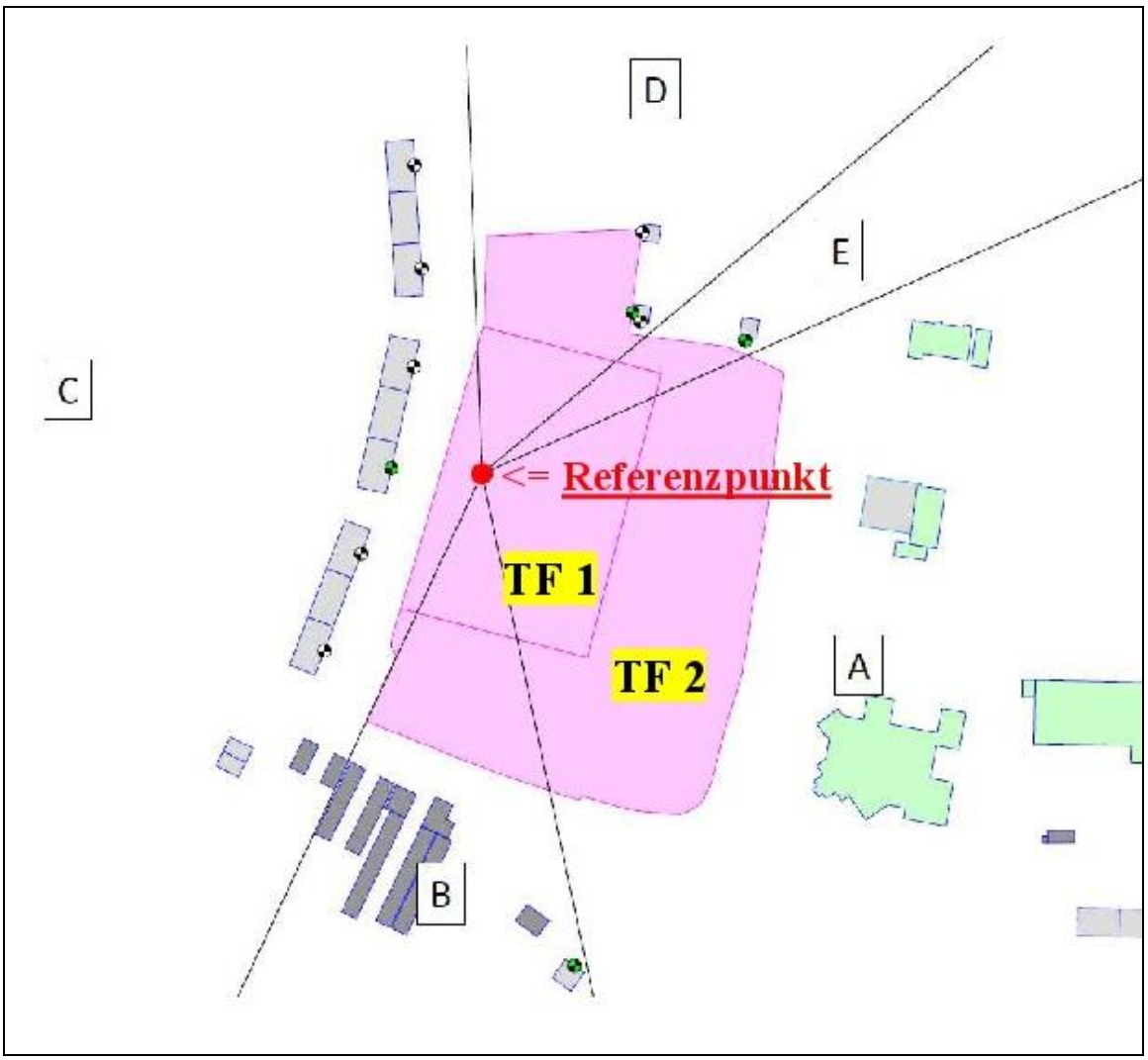
Zulässig sind Vorhaben (Betrieb und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6.00- 22.0 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	**Emissionskontingente**	
	L(EK) tags	L(EK) nachts
TF 1	54 dBA/m²	38 dBA/m²
TF 2	53 dBA/m²	40 dBA/m²

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

Zusatzkontingente in dB(A)/m²

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A – E liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen durch L(EK) + L(EK,zus) ersetzt werden.



Referenzpunkt

X	Y
725243,00	5729019,00

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK, zus,T	EK, zus,N
A	66,0	168,0	11	10
B	168,0	205,0	5	4
C	205,0	358,0	0	0
D	358,0	50,0	0	13
E	50,0	66,0	3	17

7. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Unter Berücksichtigung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ 0,8) ist eine Begrünung von mindestens 3.000 m² vorzunehmen. Dabei sind neben Rasenflächen auch Bodendecker entsprechend der Pflanzliste fachgerecht in passender Pflanzdichte anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

2. Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Je 10 angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger, standortgerechter, Laubbaum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.

3. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 1,5 x 1,5m bis 2,0 x 2,0m bei einer Tiefe von 1,0 m herzustellen.

4. Müssen im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige Gehölze, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen unter Schutz gestellt sind, gefällt bzw. gerodet werden, sind Ersatzpflanzungen nach § 6 der „Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vorzunehmen.

<u>Pflanzliste:</u>

Bodendecker	- Fingerstrauch (Potentilla fruticosa, gelbblühende Sorten),
	- Niedrige Korallenbeere (Symphoricarpos chenaultii „Hancock“),
	- Felsenmispel (Cotoneaster dammeri),
	- Bibernell-Rose (Rosa pimpinellifolia)
Baumarten	- Feldahorn (Acer campestre, Sorten Marjolein und/ oder Elsrijk
	- Esche (Fraxinus excelsior, Zuchtsorte Westhof´s Glorie)
	- Sumpf-Eiche (Quercus palustris)

8. Artenschutzmaßnahmen (§ 1a BauGB, § 44 BNatSchG)

Eine Baufeldfreimachung sowie die Rodung/ Rückschnitte /Fällung von Bäumen, Sträuchern, Hecken und sonstigen Gehölzen sind im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines jeden Jahres nicht zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 85 BauO LSA)

Werbeanlagen (§ 10 BauO LSA)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen für Leistungen oder Gewerbe die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ansässig sind, sind unzulässig.

2. Es ist nur eine Mastwerbeanlage/ Pylon im Sondergebiet zulässig. Diese darf die Höhe von 16 m über Gelände nicht überschreiten.

3. Standfahnen oder andere Werbeanlagen dürfen an ihrem höchsten Punkt nicht höher als 8 m über Gelände sein.

4. Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von je 6 m * 6 m zulässig. Werbeanlagen im Zufahrtbereich sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 2 m * 2 m zulässig.

5. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.