

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

---

## **Stadt Bitterfeld-Wolfen**



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

## **Begründung zur Satzung**

---

Stand Mai 2021

- Planungshoheit:** Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Rathausplatz 1  
06766 Bitterfeld-Wolfen
- Entwurfsverfasser:** Gloria Sparfeld  
Stadtplaner und Ingenieure  
H. Höfner  
Halberstädter Straße 12  
06112 Halle/Saale  
Tel. 0345/388 09 65
- Juristische Beratung:** Wolfram Müller-Wiesenhaken  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Verwaltungsrecht  
GÖTZE & MÜLLER-WIESENHAKEN  
Rechtsanwälte Partnerschaft  
(GÖTZE Rechtsanwälte)  
Anwaltshaus im Messehof Leipzig  
Petersstraße 15, 04109 Leipzig  
Tel.: 0341-308559-0, Fax: 0341-308559-29
- Planungsstand:** Mai 2021

- 
- Anlage 1** - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG
- Anlage 2** - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Januar 2016  
erstellt durch Habitart Ökologie & Faunistik, Guido Mundt,  
Forsterstraße 38 in 06112 Halle/Saale
- Anlage 3** - Geräuschkontingentierung vom 16.12.2020,  
erstellt durch rw bauphysik, Ingenieurgesellschaft mbH &Co.KG  
Im Weiler 5-7 in 74523 Schwäbisch Hall
- Anlage 4** - Auswirkungsanalyse vom 19.06.2020 / Teilaktualisierung  
05.03.2021, erstellt durch GMA Gesellschaft für Markt- und  
Absatzforschung, Königsbrücker Straße 31-33  
in 01099 Dresden
- Anlage 5** - Erläuterung zum Entwässerungskonzept vom 23.02.2021  
erstellt durch Ingenieurbüro Ladde-Hobus  
Binnengärtenstraße 10 in 06749 Bitterfeld-Wolfen

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>6</b>
1.	Gesetzliche Grundlage .....	6
2.	Landes- und Regionalplanung.....	7
<b>B.</b>	<b>Erfordernisse und Ziele der Raumordnung .....</b>	<b>7</b>
1.	Erfordernisse der Raumordnung .....	7
2.	Ziele der Raumordnung.....	8
<b>C.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>11</b>
1.	Planungsanlass.....	11
2.	Aufstellung im beschleunigten Verfahren .....	11
3.	Prüfung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens .....	12
4.	Vorangegangene Planverfahren.....	14
5.	Flächennutzungsplanung .....	14
<b>D.</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>15</b>
1.	Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren .....	15
2.	Verfahrensschritte .....	15
<b>E.</b>	<b>Vereinbarkeit mit der Einzelhandelsentwicklung .....</b>	<b>16</b>
1.	Großflächiger Einzelhandel .....	16
2.	Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen .....	16
3.	Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Bitterfeld-Wolfen.....	23
4.	Stadtentwicklungskonzept 2015 – 2025 .....	24
<b>F.</b>	<b>Beschreibung des Baugebietes .....</b>	<b>25</b>
1.	Lage und Größe.....	25
2.	Gegenwärtige Nutzung.....	26
3.	Kataster und Größe.....	26
4.	Schutzgebiete .....	26
5.	Baugrund .....	26
6.	Katastrophenschutz.....	26
<b>G.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>27</b>
1.	Kataster- und Vermessungswesen .....	27
2.	Altlasten / Bodenschutz.....	27
3.	Abfallrecht .....	27
4.	Grundwasser.....	28
<b>H.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung.....</b>	<b>29</b>
<b>I.</b>	<b>Ziele der Planung .....</b>	<b>30</b>

<b>J.</b>	<b>Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>31</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. BauGB, BauNVO) .....	31
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO) .....	43
3.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, BauNVO) .....	44
<b>K.</b>	<b>Verkehrerschließung</b> .....	<b>45</b>
<b>L.</b>	<b>Erschließung / Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>45</b>
1.	Leitungsauskunft .....	45
2.	Hinweise zum Anlagenbestand .....	45
3.	Trinkwasser.....	46
4.	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	46
5.	Ableitung Niederschlagswasser.....	48
6.	Löschwasser .....	49
7.	Gas / Fernwärme .....	50
8.	Elektro .....	51
9.	Telekommunikation .....	52
<b>M.</b>	<b>Naturhaushalt</b> .....	<b>53</b>
1.	Eingriffsregelung .....	53
2.	Baumschutzsatzung .....	53
3.	Grünplanung .....	54
4.	Schutzgüter .....	54
<b>N.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>56</b>
<b>O.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>57</b>
1.	Orientierungswerte .....	57
2.	Lärmimmission .....	58
3.	Luftimmission .....	58
4.	Schalltechnische Untersuchung .....	59
<b>P.</b>	<b>Umweltschutz</b> .....	<b>61</b>
<b>Q.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>65</b>
<b>R.</b>	<b>Gewässerschutz</b> .....	<b>67</b>
<b>S.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>68</b>
<b>T.</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>69</b>
<b>S.</b>	<b>Fachplanungen und Quellen</b> .....	<b>70</b>

**Vorwort:**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 14.10.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo „Warenhaus am Krondorfer Kreisel“ im Ortsteil Stadt Wolfen beschlossen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurden hinsichtlich der Bezeichnung „*Warenhaus*“ Hinweise zur Definition des Betriebstyps gegeben.

In der Untersuchung der als Anlage beigefügten Auswirkungsanalyse wurde auf die Definition des EHI Retail Institute zurückgegriffen. Demgemäß ist ein SB-Warenhaus ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m<sup>2</sup>.

Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Standortentwicklung für einen großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 4.200 m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Definition des EHI Retail Institute handelt es sich demgemäß bei der Textlichen Festsetzung Nr. 2 (bedingte Festsetzung) um einen großen Supermarkt: „Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup>“.

Einem Hinweis aus der Stellungnahme der oberen Bauaufsichtsbehörde folgend wurde im nunmehr vorliegenden 2. Entwurf für die Textliche Festsetzung Nr. 1 eine Mindestgröße der Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Um der Definition der Betriebstypen gerecht zu werden, erfolgt zum 2. Entwurf die Änderung der Titelbezeichnung in

„Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“

## **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), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

#### Zugehörige Verordnungen sind:

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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. 3 des Gesetzes vom 05.12.2019
- 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. 103 der VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 290 der VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S.1328)
- 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), geändert am 30.10.2017
- 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 (REP)
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der 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 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- 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.

In der Bauleitplanung sind festgelegte Ziele der Raumordnung generell zu beachten. Alle Ziele und Grundsätze der Raumordnung in rechtswirksamen Landes- und Regionalplänen unterliegen der Beachtens- bzw. Berücksichtigungspflicht gem. § 4 Abs. 1 ROG.

## **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.

Die landesplanerische Steuerung des Einzelhandels erfolgt durch das „Zentrale-Orte-Prinzip“ und wird durch entsprechende Zielfestlegungen unter Z 46 bis Z 52 im Landesentwicklungsplan LSA (LEP-LSA 2010) gesichert. Für das geplante Vorhaben sind insbesondere die Ziele 46 bis 48 des LEP-LSA 2010 einschlägig.

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.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan Nr. 07-2020wo mit den Zielen der Raumordnung (Z 46, Z 47 und Z 48) verträglich ist:

- Da Bitterfeld-Wolfen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums übernimmt, wird Ziel 46 erfüllt.
- Das Einzugsgebiet umfasst im Wesentlichen Teile des Stadtgebiets von Bitterfeld-Wolfen. Die Planung ist dementsprechend kongruent mit Ziel 47.
- Die Ansiedlung bzw. Verlagerung erfolgt an einem städtebaulich integrierten Standort (Lage an der Krondorfer Straße, umgeben von Wohnbebauung). Die Ansiedlung lässt keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen oder dem Umland erwarten. Der Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen wird nicht überschritten. Der Standort verfügt ferner über eine Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad über ein entsprechendes Wegenetz gut zu erreichen. Ziel 48 wird daher erfüllt.

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.

(\* lt. Auswirkungsanalyse stammt der Begriff „Verbrauchermarkt“ aus den 1970er Jahre)

## **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 aus, wenn ihre Geschossfläche über 1.200 m<sup>2</sup> liegt und somit schädliche Umwelteinwirkungen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, usw. zu erwarten sind.

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 maßgeblich auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der BBE Handelsberatung GmbH der Stadt Bitterfeld-Wolfen aus dem Jahr 2017 (Fortschreibung).

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 durchgeführt. 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.

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 m<sup>2</sup> oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (mit Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 21.280 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo keine Verkehrsflächen und/oder Grünflächen ausgewiesen sind, entspricht die maßgebende Grundstücksfläche der Gesamtfläche des Geltungsbereiches.

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

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. 1 BauGB 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 <sup>2</sup> oder mehr                            | = ist UVP-pflichtig     |
| 18.6.2 | 1.200 m <sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m <sup>2</sup> | = allgemeine Vorprüfung |

-> der Bebauungsplan 07-2020wo „Einzelhandel 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 07-2020wo „Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“ ist eine maximal zulässige Geschossfläche von 7.500 m<sup>2</sup> 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. 07-2020wo 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. 07-2020wo „Einzelhandel 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. Vorangegangene Planverfahren**

##### Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße

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

Der Bebauungsplan Nr. 05-2015wo „Verbrauchermarkt Krondorfer Straße“ trat nicht in Kraft. 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.

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

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.

Der Bebauungsplan zielte 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 zum Bebauungsplan Nr. 08-2017wo „Einkauf am Krondorfer Kreisel“ gefassten Aufstellungsbeschluss vom 01.11.2017 (Beschluss-Nr. 048-2017) sowie der Entwurfsbeschluss vom 14.03.2018 (Beschluss-Nr. 032-2018) und der Beschluss vom 12.06.2019 (Beschluss-Nr. 155-2019) werden mit Beschluss des Stadtrates 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. 07-2020wo „Einzelhandel 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 11. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gegenwärtig der 2. Entwurf erarbeitet. Im Rahmen der Planänderung erfolgt für den Standort des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo „Einzelhandel 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. Verfahrensschritte**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in öffentlicher Sitzung Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo „Warenhaus am Krondorfer Kreisel“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats durchgeführt. Parallel dazu waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am Planverfahren beteiligt. Die auszulegenden Unterlagen und Plandokumente waren während der Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt einsehbar.

Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf war eine Überarbeitung und Ergänzung der Planunterlagen notwendig. Der 2. Entwurf (Stand Februar 2021) lag gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich aus. Die von der Überarbeitung betroffenen Behörden wurden erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden und -städte wurden in einer Abwägung ausgewertet und gewichtet.

Eine Verfahrensübersicht über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Verfahrensakte der fertiggestellten Satzung als Anlage beigefügt. Die Verfahrensvermerke und die textlichen Festsetzungen mit der ortsspezifischen „Bitterfeld-Wolfener Sortimentenliste“ sind mit auf der Planausfertigung des Satzungssexemplars dargestellt.

## **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 die 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 wurden 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.

#### a) **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche und Definition**

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen wurden im EHZK folgende Abgrenzungen für die zentralen Versorgungsbereiche vorgenommen:

- A-Zentrum: Innenstadt Bitterfeld
- B-Zentren: Ortsteilzentrum Wolfen - Leipziger Straße und  
Ortsteilzentrum Wolfen - Nord
- C-Zentren: Nahversorgungszentrum Damaschkestraße und  
Nahversorgungszentrum Holzweißig

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

Zu den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen führt das EHZK in seiner Fortschreibung 2017 Folgendes aus:

##### Innenstadt Bitterfeld als A-Zentrum

Der Zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt Bitterfeld“ bildet einen schützenswerten zentralen Versorgungsbereich im Sinne des aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und § 34 Abs. 3 BauGB). Ein Schwerpunkt des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt auf der Stärkung und Weiterentwicklung der Bitterfelder Innenstadt als einzig urban gewachsenes und zugleich kompaktes Zentrum im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen.<sup>1</sup> Ergänzend kann auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017), unter 5.5.1 verwiesen werden.

##### Ortsteilzentren (B-Zentren)

Ortsteilzentren sind städtebaulich integrierte Zentren mit Versorgungs- und Identitätsfunktion. Die besondere Stadtstruktur von Bitterfeld-Wolfen, resultierend aus der Fusion ehemals selbständiger Gemeinden, bedingt im besonderen Maße den Erhalt lebendiger Zentren in den Ortsteilen, die Verbindung von Wohnen-Leben-Arbeiten.

---

<sup>1</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 51

Somit stehen die Ortsteilzentren auch unter einem besonderen Schutz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, welcher über reine Versorgungsfunktionen im Handel hinausgeht. Ziel ist eine umfassende Grundversorgung vom täglichen Bedarf bis zu Nachfragesegmenten des autoorientierten Wochenbedarfs, ergänzt durch umfassende Dienstleistungen (medizinische, öffentliche, wohngebietsnahe Dienstleistungen) und auch Gastronomieangebote.<sup>2</sup>

Das Ortsteilzentrum Wolfen – Leipziger Straße fungiert als maßgeblicher zentraler Versorgungsbereich für die Altstadt von Wolfen.<sup>3</sup>

Die räumliche Ausprägung ist für die Versorgungsfunktionen in Wolfen angemessen und ermöglicht zur Weiterentwicklung der Angebotsstrukturen eine entsprechende Angebotsverdichtung, z.B. über aktuelle Leerstände, im Rahmen von Gebäudesanierungen und explizit durch die beiden ausgewiesenen Potenzialflächen.<sup>4</sup> Eine zusätzliche räumliche Ausdehnung des Zentrums über die ausgewiesenen Potenzialflächen hinaus ist aus gegenwärtiger Sicht nicht absehbar, im Vordergrund steht zunächst eine Verdichtung des B-Zentrums.<sup>5</sup>

Ergänzend kann auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017), unter 5.5.2 verwiesen werden.

Das B-Zentrum Wolfen-Nord ist mit fast 6.500 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche (zzgl. Dienstleister) der derzeit flächengrößte zentrale Versorgungsbereich im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Der Versorgungsfunktion eines Ortsteilszentrums wird die aktuelle Ausstattung gerecht, steht gleichzeitig aber in einem intensiven Standortwettbewerb mit dem peripheren Ergänzungsstandort Muldepark (Bobbau) und dem am Westrand von Wolfen-Nord gelegenen Verbrauchmarktstandort Kaufland in der Wittener Straße.

Angesichts weiter rückläufiger Einwohnerzahlen in Wolfen-Nord gilt der Sicherung des B-Zentrums eine besondere Aufmerksamkeit, zusätzliche Einzelhandelsansiedlungen oder Flächenerweiterungen in Wolfen-Nord außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches sind zu vermeiden.<sup>6</sup>

Ergänzend kann auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017), unter 5.5.2 verwiesen werden.

### Nahversorgungszentren (C-Zentren)

Nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist das Nahversorgungszentrum ein städtebaulich integriertes Zentrum mit stadtgebietsbezogener Versorgungsfunktion, es zielt auf die fußläufige Versorgung mit Waren

---

<sup>2</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 56.

<sup>3</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 56.

<sup>4</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 58.

<sup>5</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 58.

<sup>6</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 59.

und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Idealerweise setzt sich ein Nahversorgungszentrum aus einem Lebensmittelmarkt und Fachgeschäften des kurzfristigen Bedarfs, bspw. Lebensmittel, Handwerk, Zeitungen/Zeitschriften oder Blumen, zusammen. Weitere zentrenrelevante Sortimente des mittel- bis langfristigen Bedarfs bleiben auf ergänzende Versorgungsfunktionen beschränkt. Darüber hinaus bieten sich wohngebietsnahe Dienstleistungen (z.B. Frisör, Reinigung), Gesundheitsdienstleistungen und Gastronomie an.

Die Sicherung einer möglichst wohnungsnahen und somit für weite Teile der Bevölkerung auch fußläufig erreichbaren Grundversorgung erfordert ein attraktives Zentrum, welches über ein quantitativ und qualitativ marktgängiges Angebot verfügt. In diesem Sinne bildet das Nahversorgungszentrum einen Lebensmittelpunkt im Ortsteil und entspricht ebenfalls einem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich i.S.d. aktuellen Baurechts (Schutz zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 Satz 2, § 9 Abs. 2a und §34 Abs. 3 BauGB).<sup>7</sup>

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.**

Zu dem hier für das Plangebiet besonders beachtlichen Nahversorgungszentrum Wolfen-Damaschkestraße führt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Folgendes aus:

„Dieses Nahversorgungszentrum im Ortsteil – Wolfen wurde bereits im Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2009 als potenzieller zentraler Versorgungsbereich in Revitalisierung ausgewiesen. Die angestrebte Entwicklung konnte bisher nicht eingeleitet werden. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen strebt aber auch zukünftig ausdrücklich die Entwicklung dieses Areales als Nahversorgungszentrum an.

Für die Wohnlagen südlich der Thalheimer Straße und in östlicher Richtung bis zur Thälmann Straße kann dieses C-Zentrum die fußläufige Nahversorgung sichern. Das Einzugsgebiet verfügt jedoch über ein begrenztes Potenzial, im 500 m-Umfeld leben nur ca. 1.260 Einwohner. Darüberhinaus-Gehend tritt das C-Zentrum mit dem östlich gelegenen B-Zentrum Wolfen - Leipziger Straße und mit der nördlich gelegenen Nahversorgungslage Krondorfer Straße in Wechselwirkung.“<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 60.

<sup>8</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 62.

Zum Nahversorgungszentrum Holzweißig führt das EHZK 2017 wie folgt aus:

„Seit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen im Jahr 2009 hat sich das Nahversorgungszentrum im Ortsteil Holzweißig positiv entwickelt. Ursprünglich im Einzelhandelskonzept als Zentrum in Revitalisierung ausgewiesen, konnte durch Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Magnetanbieter das Zentrum stabilisiert und weiterentwickelt werden, es erfüllt aktuell wieder vollumfänglich die Funktionen als Nahversorgungszentrum. Die Schutzfunktion eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde explizit an diesem Nahversorgungszentrum sichtbar. Der besondere Schutz dieses zentralen Versorgungsbereiches ist unter dem Gesichtspunkt der Tragfähigkeitsaspekte auch weiterhin zwingend erforderlich.“<sup>9</sup>

Ergänzend kann auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017), unter 5.5.3 verwiesen werden.

#### **b) Standorte mit ergänzenden Versorgungsfunktionen**

Neben den soeben aufgeführten zentralen Versorgungsbereichen weist das EHZK wohnortintegrierte Nahversorgungslagen und nicht integrierte Ergänzungsstandorte bzw. Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels aus.

##### Integrierte Nahversorgungslage

Nahversorgungslagen dienen einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen und/oder wohnortnahen Nahversorgung im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zur funktionalen Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Sie zeichnen sich durch eine wohngebietsintegrierte Lage aus, beschränken sich in ihrer Funktion auf die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.<sup>10</sup>

Östlich des Bebauungsplangebietes in ca. 100 m Entfernung liegt die „Nahversorgungslage Wolfen, Krondorfer Straße“. Die Nahversorgungslage umfasst einen Lebensmittel-Discounter (Netto-Marken-Discount) mit einer Bäckerfiliale im Eingangsbereich, die aktuelle Gesamtverkaufsfläche beträgt ca. 800 m<sup>2</sup>.

Die zukünftige Standortnachbarschaft zwischen der Nahversorgungslage und dem Planvorhaben wird im EHZK vorrangig als Funktionsergänzung betrachtet, die unmittelbaren Nahversorgungsfunktionen werden dabei weiterhin von der Nahversorgungsanlage übernommen.<sup>11</sup> Ein unmittelbarer Wettbewerb zwischen dieser bestehenden Nahversorgungslage und den im Plangebiet vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Betriebsform von großen Supermärkten besteht nicht, da sich die Angebotskonzepte (Discounter auf der einen Seite und

---

<sup>9</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 60

<sup>10</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 63

<sup>11</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 65

großflächiger Vollsortimenter in der Betriebsform von großen Supermärkten auf der anderen Seite) voneinander wesentlich unterscheiden und sich sogar ergänzen. Die Stadt geht davon aus, dass beide Betriebe nebeneinander eine sinnvolle Symbiose eingehen und gleichzeitig eine bedarfsgerechte Angebotsvielfalt gewährleistet wird.

#### Ergänzungsstandorte für großflächigen Einzelhandel, allgemein

Zu den Ergänzungsstandorten stellt das EHZK das Folgende fest:

„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. Folgende Prämissen sind für die Konzepte und Entwicklung der Ergänzungsstandorte maßgeblich:

- Die Weiterentwicklung der Ergänzungsstandorte ist im Hinblick auf die Stärkung zentralörtlicher Funktionen der Stadt Bitterfeld-Wolfen grundsätzlich möglich. Vorrangig sollen die Ergänzungsstandorte der Ansiedlung bzw. Weiterentwicklung von nicht zentrenprägenden Einzelhandelssortimenten vorbehalten bleiben. Generell ist eine Konzentration des nicht-zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels auf die Ergänzungsstandorte anzustreben.
- Entwicklungsspielräume bei zentrenrelevanten Sortimenten sind restriktiv, bezogen auf die Ergänzungsfunktion auszurichten und müssen sich der Priorität der zentralen Versorgungsbereiche und der wohngebietsintegrierten Nahversorgung unterordnen.

Die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsnutzungen an Ergänzungsstandorten sollen über Festsetzungen in Bebauungsplänen erfolgen.“<sup>12</sup>

Ergänzend kann auf die Ausführungen im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2017), unter 5.5.5. verwiesen werden.

#### Plangebiet als Ergänzungsstandort

In der EHZK-Fortschreibung 2017 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 07-2020wo** als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Im Einzelnen:

Der Ergänzungsstandort wird im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes als potentieller Standort für die Verlagerung von Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels ausgewiesen. Die Ortsteile Wolfen und Bobbau **verfügen peripher über zwei Einzelhandelsstandorte**. Ausgehend von den weiteren Bevölkerungsrückgängen insbesondere in Wolfen-Nord **ist es das erklärte städtebauliche Ziel, deren periphere Versorgungsfunktionen stärker in das Stadtgebiet von Wolfen zu integrieren**.

---

<sup>12</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 67.

Dieser ausgewiesene Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt\* Krondorfer Straße **dient ausdrücklich nicht der Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes\***, dessen Umsetzung bedarf vielmehr der **adäquaten Aufgabe von Verkaufsfläche in dieser Betriebsform und Größendimensionierung**. Abzusichern ist dies im durch eine aufschiebende Bedingung nach § 9 II BauGB und im Rahmen des Genehmigungsprozesses durch den Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit.

Im Umfeld des Standortes, auf der gegenüberliegenden Seite der Verbindungsstraße und weiter östlich entlang der Krondorfer Straße sind Gewerbenutzungen, Einzelhandel (Nahversorgungslage Krondorfer Straße mit Netto Marken-Discount, vgl. Abschnitt 5.5.4), eine Tankstelle und eine McDonald's Filiale zu finden. Westlich, südlich und südöstlich des Planstandortes schließen sich Mehrfamilienhäuser an.

Die Versorgungsfunktion des Standortes leitet sich überwiegend aus der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Lage im Wohngebiet Krondorf ab. Bisher peripher verortete Versorgerfunktionen wurden mit diesem potentiellen Ergänzungsstandort eingebunden, vor allem in die Stadtgebiete der Altstadt Wolfen, Musikerviertel, Krondorf und Wolfen-West, über die Verbindungsstraße auch mit Ausstrahlung nach Wolfen-Nord.<sup>13</sup>

Im Einzelhandelskonzept werden dann zur planungsrechtlichen Umsetzung der zugewiesenen Versorgungsfunktion folgende Empfehlungen gemacht:

- Ausweisung eines Sondergebietes für einen Verbrauchermarkt\* mit maximal 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. maximal 250m<sup>2</sup> für Konzessionäre (Einzelhandel und Dienstleistungen in der Vorkassenzone)\*\*
- Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit insbesondere gegenüber den beiden B-Zentren im Ortsteil Stadt Wolfen, diese kann erreicht werden durch Verlagerung eines bestehenden Verbrauchermarktes\* ohne Nachnutzung des Bestandsstandortes für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente oder bei Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes\* bei gleichzeitiger Standortaufgabe eines bestehenden Verbrauchermarktes\* in mindestens gleicher Größendimensionierung,
- Zulässigkeit eines Verbrauchermarktes\* folglich geknüpft an städtebaulicher Bedingung (gemäß BauGB § 9 Abs. 2) der Verlagerung / Funktionsaufgabe in einem der beiden peripheren Bestandsstandorte.<sup>14</sup>

\* lt. Auswirkungsanalyse stammt der Begriff „Verbrauchermarkt“ aus den 19970er Jahren)

\*\* In der als Anlage 4 beiliegenden Auswirkungsanalyse vom 19.06.2020 wird die Verträglichkeit eines großflächigen Verbrauchermarktes\* mit einer maximalen Verkaufsfläche von 4.200 m<sup>2</sup> mit dem EZHK nachgewiesen.

---

<sup>13</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 75

<sup>14</sup> BBE-Handelsberatung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, Fortschreibung 2017, S. 76

### **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 Sortimenten 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 lag im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Stand November 2014. Demgemäß waren hier Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten 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 und es besteht die Möglichkeit der Verlagerung eines großen Supermarktes im nördlichen Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen an den Standort am Krondorfer Kreisel.<sup>15</sup>

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.

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 09.12.2020 in öffentlicher Sitzung die 3. Änderung des Bebauungsplanes zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Nr. 2-2009 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

#### **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 noch keine Ausweisung als Standort für großflächigen Einzelhandel. Es wird entsprechend angepasst.

---

<sup>15</sup> Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Stadt Bitterfeld-Wolfen – Nr. 2-2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche, S. 4.

## 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.



Lage in der Ortschaft

## **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 vorliegenden Bebauungsplanes 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 m<sup>2</sup>

## **4. Schutzgebiete**

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

## **5. Baugrund**

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

Die durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) belegen Auffüllungen mit Beimengungen aus Ziegelresten, Betonresten, Fliesen- oder Glasresten. Im Ergebnis der Untersuchungen wurde eine Spezialtiefgründung empfohlen, ein ausreichend tragfähiger Baugrund wurde erst ab Teufen zwischen 4,70 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. Kataster- und Vermessungswesen**

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

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

### **2. 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.

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

### **3. Abfallrecht**

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

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.

Bei Abriss des Garagenkomplexes ist auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Bauschuttes zu achten. Organoleptisch auffälliger Bauschutt ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen.

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

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 der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

#### **4. Grundwasser**

Das Umweltamt, SB Wasserrecht des Landkreis Anhalt-Bitterfeld hat im Rahmen vorgelagerter Planungen 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 Baurecht zunächst für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und später (bei Eintritt der Bedingung) für die perspektivische Ansiedlung von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Betriebsform große Supermärkte 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 nicht durch den Supermarkt direkt beanspruchten Flächen ggf. Garagenanlagen zu erhalten bzw. neu zu errichten.

### 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 8 m über Gelände sein.
- Werbeanlagen sind an der Gebäudefassade nur bis zu einer Gesamtfläche von je 6 m x 6 m zulässig.
- Werbeanlagen im Zufahrtbereich sind bis zu einer Gesamtfläche von 2m \* 2m zulässig

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

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

## I. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07-2020wo plant die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Schaffung von Baurecht am Standort Krondorfer Kreisel.

**Zunächst** für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten und **später** (bei Eintritt der bedingten Festsetzung) für die perspektivische Ansiedlung von einem oder mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Betriebsform großer Supermärkte.

Der Ergänzungsstandort am Krondorfer Kreisel wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) als potenzieller Standort für die Verlagerung von Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels ausgewiesen. Das EHZK führt weiter aus, dass der Standort für nah- und zentrenrelevante Sortimente nur zulässig ist, wenn eine Verlagerung oder Aufgabe erfolgt:

*„Dieser ausgewiesene Ergänzungsstandort Verbrauchermarkt Krondorfer Straße dient ausdrücklich nicht der Ansiedlung eines zusätzlichen Verbrauchermarktes, dessen Umsetzung bedarf der adäquaten Aufgabe von Verkaufsfläche in dieser Betriebsform und Größendimensionierung.“*

Die unter Nr. 1 „Art der baulichen Nutzung“ formulierte Textliche Festsetzung der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten steht dieser Zielvorgabe des EHZK somit nicht entgegen.

Die unter Nr. 2 formulierte bedingte Festsetzung lässt großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform von großen Supermärkten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zu.

Es besteht die berechtigte Annahme, dass in naher Zukunft ein bestehender großer Supermarkt verlagert wird, um an den integrierten neuen Standort im Plangebiet umzuziehen.

Ohne Eintritt der Bedingung unter der Textlichen Festsetzung Nr. 2 sind große Supermärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet städtebaulich nicht gewollt. Der Standort soll dann für nicht zentrenrelevante Sortimente zur Verfügung stehen.

In den textlichen Festsetzungen ist klar geregelt, dass in dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe mit bestimmten betriebsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig sind.

Mit den textlichen Festsetzungen ist die u.U. auch die Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe, die jeweils die Größenvorgaben der maximalen Verkaufsfläche erreichen, möglich.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung verträglich ist.

## J. 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. Sie dienen nicht dem Zweck, durch Restriktionen den Wettbewerb einzuschränken. Sie dienen vielmehr dazu, dem Standort Bitterfeld-Wolfen insgesamt zu einer größeren Attraktivität zu verhelfen, eine weitere Entwicklung des Einzelhandels zu ermöglichen, die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen und die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt - in Anlehnung an die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes - zu schützen und zu stärken.

Zweckbestimmung des Sondergebietes ist die Festsetzung von großflächigem Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

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

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

#### Festsetzung Nr. 1

In den Textlichen Festsetzungen ist unter Nummer 1 „Art der baulichen Nutzung“ die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptnebensortimenten und mit einer Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von 1.500 m<sup>2</sup> bis maximal 4.200 m<sup>2</sup> festgesetzt, wobei der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Nebensortimente dabei eine Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb von maximal 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Zentren- und nahversorgungsrelevante (Neben-)Sortimente bestimmen sich gemäß ortsspezifischer „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ (Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt-Bitterfeld-Wolfen, 2017).

Die verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Unter dem **Begriff des Einzelhandelsbetriebs** sind alle eigenständigen Verkaufsstätten zu verstehen, die Waren an den Endverbraucher vertreiben. Erfüllt ein Betrieb diese Eigenschaften und ist er zudem mit einer baulichen Anlage verbunden, so ist er bauplanungsrechtlich relevant.

Soweit in den Festsetzungen von der **Verkaufsfläche** die Rede ist, ist der Begriff im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zu verstehen: Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen eines Betriebs, auf denen Waren zum Verkauf angeboten werden und die vom Kunden betreten werden können. Die Verkaufsflächen können dabei in einem Gebäude liegen oder auch außerhalb. Weiterhin sind die Flächen folgender Bereiche eines Einzelhandelsbetriebs ebenfalls zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen:

- die Flächen der Verkaufstheken für Käse, Fleisch, Wurst etc., auch wenn diese nicht vom Kunden selbst betreten werden,
- die sog. „Kassenzone“ bestehend aus den Flächen von Kassen und Durchgängen,
- die sog. „Pack- und Entsorgungszone“, d. h. die Bereiche zum Einpacken der Ware und der Entsorgung des Verpackungsmaterials als auch
- die Flächen des Windfangs

Ebenso zählen die Verkaufsflächen so genannter unselbstständiger Verkaufsstätten, die das Warenangebot des Einzelhandelsbetriebs ergänzen und mit diesem eine betriebliche Einheit“ bilden, zur Verkaufsfläche eines Betriebes (s. o.)

Lagerflächen, die dem Kunden zugänglich sind und wo der Kunde Waren selbst auswählen sowie sich selbst bedienen kann, gelten ebenfalls als Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind hingegen reine Lagerflächen, die nur dem Personal zugänglich sind und zum Auffüllen des eigentlichen Verkaufsraums dienen.

Die Abstellflächen für Einkaufswagen sind der Verkaufsfläche hinzuzurechnen, wenn sie sich im Gebäude befinden. Liegt die Abstellfläche für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes und grenzt nicht unmittelbar an das Gebäude an, so ist diese nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen.

Ebenfalls differenziert zu bewerten sind Flächen, die nur temporär für den Verkauf genutzt werden. Handelt es sich um Flächen, die dem Betrieb vorgelagert sind, so ist dies zumeist eine sonderrechtliche Straßennutzung. Typisches Beispiel hierfür ist der Bürgersteig, der in Teilen durch Kisten, Ständer, Regale o.ä. während der Öffnungszeiten genutzt wird. Diese Angebote sind regelmäßig nicht der Verkaufsfläche zuzurechnen. Anders zu betrachten ist der Sachverhalt aber, wenn der temporär genutzte Bereich eine im Gebäude gelegene Verkehrsfläche darstellt – wie bei Einkaufszentren oder Geschäftspassagen üblich. Ist die ergänzend genutzte Verkehrsfläche regelmäßig oder gar dauerhaft als erweiterte Verkaufsfläche des Betriebs genutzt, so ist diese ebenfalls zur Verkaufsfläche zu addieren.

Unter dem Begriff des **Sortiments** wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als **Hauptsortimente** oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder **Nebensortiment** kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit.<sup>16</sup> Das Merkmal der **Unterordnung der Randsortimente** lässt sich regelmäßig mit dem **Anteil der Verkaufsfläche** dieser Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs greifen.<sup>17</sup> In der Praxis wird man zumeist davon

---

<sup>16</sup> vgl. etwa OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998 – 7a D 108/96.NE - , Ls Nr. 4 (zitiert nach juris).

<sup>17</sup> Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage, Mai 2007, Rdnr. 53.

ausgehen können, dass bei einem über 10 % liegenden Anteil an der Gesamtverkaufsfläche eher kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.<sup>18</sup>

**Zentrenrelevante Sortimente** zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen können.

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind und für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden. Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbraucher-nah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Folglich ist der besondere Schutz der fußläufigen Nahversorgung ein wichtiges Anliegen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die maßgeblichen örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.<sup>19</sup> Welche Sortimente in Bitterfeld-Wolfen nah- und zentrenrelevant sind, hat das Gutachten der BBE Handelsberatung GmbH auf dem Jahre 2017 ermittelt (unter 5.6.3). Die „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ ist zum Gegenstand der Festsetzungen geworden.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 umfasst zunächst nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit **nicht** zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet zunächst unzulässig sind. Diese „Feindifferenzierung“ ist bewusst gewählt, um den Eigentümer nur insoweit zu beschränken, wie es mit Blick auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Es ist in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass eine solche „Feindifferenzierung“ im Hinblick auf die Art der Sortimente zulässig ist.<sup>20</sup>

Die Beschränkung der Zulässigkeit auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente – soweit die unter Nr. 2 festgesetzte Bedingung nicht eingetreten ist – resultiert aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und den darin definierten städtebaulichen Zielvorstellungen, welche insbesondere den Schutz der zentralen

---

<sup>18</sup> Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage, Mai 2007, Rdnr. 53.

<sup>19</sup> Kuschnerus, Der standortgerechte Einzelhandel, 1. Auflage, Mai 2007, Rdnr. 530.

<sup>20</sup> etwa OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7a D 142/02.NE -, Rdnr. 80 ff. (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 4. Oktober 2001 - 4 BM 45/01 -, Rdnr. 22 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 29. Januar 2009 – 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris).

Versorgungsbereiche und den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bezwecken (etwa Leitlinie 6 des Einzelhandels und Zentrenkonzeptes). Aus diesem Grund ist – ohne Eintritt der unter Festsetzung Nr. 2 geregelten Bedingung – auch das jeweilige zentren- und nahversorgungsrelevante (Neben-)Sortiment auf maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Dies ist damit zu begründen, dass ab einer Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> die Einzelhandelsbetriebe in Bitterfeld-Wolfen bereits strukturprägende Bedeutung haben (siehe Leitlinie 5 des Konzeptes). Diese Betriebe sollen nur in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan konkrete Ziele zur Ansiedlung verfolgt, so handelt es sich dennoch um eine Angebotsplanung. Die Stadt hat deshalb bewusst darauf verzichtet großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, die sich im Bereich der Krondorfer Straße zusätzlich ansiedeln sollen, konkret festzusetzen. Hier soll ein Spielraum für unterschiedliche Fachmärkte (Baumärkte, Möbel, Elektro Großgeräte usw.) gegeben sein.

### Festsetzung Nr. 2

Der im Stadtgebiet von Bitterfeld-Wolfen vorhandene großflächige Einzelhandel hat sich vornehmlich in den 90iger Jahren etabliert. Es ist zu erwarten, dass zur Standorticherung 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, an denen 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.

Dieser Bebauungsplan soll sich daher auch für solch einen „besonderen Fall“ der möglichen Geschäftsaufgabe und/oder Verlagerung als **zukunftsorientierte Angebotsplanung** darstellen. Deshalb wurde **von der Möglichkeit der Aufnahme einer bedingten Festsetzung** Gebrauch gemacht.

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Dabei soll die Folgenutzung festgesetzt werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 07-2020wo „Einzelhandel am Krondorfer Kreisel“ wurde folgende bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen:

„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 m<sup>2</sup> bis maximal 3.500 m<sup>2</sup> zuzüglich

- Konzessionärsflächen bis max. 250 m<sup>2</sup>
- Vorkassenzone (Mall) mit Windfang bis max. 450 m<sup>2</sup>

mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten,

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

Die verwendeten Begriffe sind folgendermaßen definiert:

Bei dem Begriff **Vollsortimenter** handelt es sich um eine Kurzbezeichnung für den Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt.<sup>21</sup> Ein **Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt** bietet ein breites und tiefes Sortiment mit einem flächenbezogenen Frischeanteil (Obst und Gemüse, Molkereiprodukte, Tiefkühl-, Bedienungstheken) von ca. 30%. Einen wesentlichen Schwerpunkt stellen die Bedienungstheken in den Sortimentsgruppen Fleisch/Wurst, Käse und Feinkostprodukte sowie Frischfisch dar. Das Angebot konzentriert sich im Wesentlichen auf den kurzfristigen Lebensmittelbedarf mit einem Umfang von mindestens 12.000 unterschiedlichen Artikeln sowie einem ergänzenden Non-Food-Sortiment von ca. 10 bis 15%. Das Sortiment umfasst sowohl Markenartikel (Herstellermarken) als auch Handels- (Eigen-)marken.

Die Umsetzung dieses Vertriebstyps bedingt eine zusammenhängende Verkaufsflächengröße von etwa 1.400 m<sup>2</sup>, allerdings mit zunehmend größerer Mindestverkaufsfläche. Das Vertriebskonzept bietet einen umfangreichen Service- und Bedienungsgrad, welches einer qualifizierten Personalstärke von mindestens 20 Vollzeit Arbeitsplätzen entspricht. Häufig wird mit dem Vollsortimenter ein Supermarkt assoziiert, jedoch sind auch Verbrauchermärkte und SB-Warenhäuser als Vollsormenter zu klassifizieren.<sup>22</sup>

Der **Verbrauchermarkt** ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der ein breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Gebrauch- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs überwiegend in Selbstbedienung anbietet.<sup>23</sup> Die Verkaufsfläche liegt nach der Amtlichen Statistik bei

---

<sup>21</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, Seite 86.

<sup>22</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, Seite 72.

<sup>23</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, Seite 85.

mindestens 1.000 m<sup>2</sup>, nach der Abgrenzung des EuroHandelsinstituts (EHI) aus dem Jahr 1975 bei mindestens 1.500 m<sup>2</sup>, nach Panelinstituten bei mindestens 800 m<sup>2</sup>.<sup>24</sup>

Das EuroHandelsinstitut zählt ab 2008 Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von 2.500 - 5.000 m<sup>2</sup> und einem Sortiment, in dem sowohl Artikel aus dem Bereich Non-Food I (Drogerieartikel, Wasch- Putz- und Reinigungsmittel, Tiernahrung) als auch aus dem Bereich Non-Food II (Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs) geführt werden, als „**Großer Supermarkt**“ und nicht mehr als „**Verbrauchermarkt**.“<sup>25</sup> Ab einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> findet ein Übergang zum Betriebstyp **SB-Warenhaus** statt.<sup>26</sup>

Die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Bitterfeld-Wolfen sind der „Bitterfeld-Wolfener Sortimentsliste“ zu entnehmen.

Mit der in Nr. 2 geregelten bedingten Festsetzung wird klargestellt, dass große Supermärkte mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Vollsortimenter) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Stadt städtebaulich nur gewollt und zulässig sind bei vollständiger, dauerhafter und rechtssicherer Aufgabe oder vollständiger, dauerhafter und rechtssicherer Verlagerung eines bestehenden nicht integrierten Vollsortimenters in den Ortsteilen Wolfen-Nord oder Bobbau in das Plangebiet.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Zulässigkeit der Nutzung von der Bedingung des **Eintritts eines bestimmten Umstandes** abhängig. Die Zulässigkeit der im Bebauungsplan unter Nr. 2 festgesetzten Nutzungen ist somit bis zum Eintritt der Umstände aufgeschoben, die Zulässigkeit somit **aufschiebend bedingt**. Die in Betracht kommenden Umstände können nur **städtebaulich relevante Umstände** sein.<sup>27</sup> Als städtebaulich relevante Umstände können solche in Betracht kommen, die in Bezug auf die Frage der Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von städtebaulicher Bedeutung sind, wobei auf die jeweilige Bebauungsplanung und ihre Festsetzungen abzustellen ist.<sup>28</sup>

Zu berücksichtigen ist dabei der Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB, der vor allem darin besteht, die Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen und Anlagen in Abstimmung mit bestimmten städtebaulichen Maßnahmen und sonstigen städtebaulichen Vorgängen zu steuern.<sup>29</sup>

Als städtebaulich relevante Umstände für die Festsetzung der Bedingung sind vorliegend vor allem die Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche, die verbrauchernahe Versorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) und die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der BBE Handelsberatung aus dem Jahre 2017 (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu nennen.

---

<sup>24</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, Seite 85.

<sup>25</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, Seite 85.

<sup>26</sup> Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V., Definitionen zur Einzelhandelsanalyse, Arbeitspapier Februar 2014, Seite 85.

<sup>27</sup> Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Lfg. 121, Stand: Mai 2016, § 9 Rdnr. 240I.

<sup>28</sup> Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Lfg. 121, Stand: Mai 2016, § 9 Rdnr. 240I.

<sup>29</sup> Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Lfg. 121, Stand: Mai 2016, § 9 Rdnr. 240I

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.

Bereits im Jahr 2009 verfügte die Stadt Bitterfeld-Wolfen über eine zum Bundesdurchschnitt vergleichsweise sehr hohe Verkaufsfläche von 2,25 m<sup>2</sup>/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, die Tendenz ist 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 die Verkaufsflächendimensionierungen und die Standorte auswirkt.

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

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 Inhalte bzgl. 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 Handlungsleitlinien 2, 3, 6, 7 und 8.

*Leitlinie 2: Neuansiedlungen und Erweiterungen von 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 vorbehalten. Eine Zulässigkeit in ausgewiesenen Ergänzungsstandorten gemäß den Leitlinien 3 und 7 ordnet sich der Priorität der Zentrenentwicklung unter.*

*Leitlinie 3: In einer wechselseitigen Standortentwicklung, zwischen den A- und B-Zentren einerseits und den Ergänzungsstandorten andererseits sind mittelzentrale Versorgungsfunktionen als gemeinsames Standortprofil wahrzunehmen.*

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

*Leitlinie 7: In den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert. Die jeweiligen planungsrechtlichen Festsetzungen sind an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes auszurichten.*

*Leitlinie 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 somit die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche und der Ausbau der Zentralität des Einzelhandelsstandortes Bitterfeld-Wolfen im Wechselspiel mit den großflächigen Ergänzungsstandorten bei gleichzeitigem Erhalt und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung für den täglichen Bedarf. Dies soll erreicht werden durch die räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels. Ziel der Steuerung ist dabei aber ausdrücklich nicht der Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb, im Mittelpunkt steht vielmehr eine städtebauverträgliche Standortentwicklung, die den Einzelhandel in übergeordnete Ziele der Stadtentwicklung einbindet.<sup>30</sup>

Vor diesem Hintergrund ist es wichtig, die im EHZK definierten Zentren zu schützen und durch die Ansiedlung neuer Verkaufsflächen außerhalb dieser die Zentren nicht zu schwächen.

Das Plangebiet ist im EHZK als Ergänzungsstandort in Planung<sup>31</sup> definiert (siehe dazu auch oben E.2.). Das bedeutet, dass hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Einzelhandel angesiedelt ist, sondern dass es sich um einen **potenziellen Standort für die Verlagerung von Großbetriebsformen des Lebensmittelhandels handelt**. Allerdings soll entsprechend des EHZK die Errichtung eines weiteren großen Einzelhandelsstandortes in Gestalt des großen Supermarktes im Plangebiet **nur bei vollständiger, dauerhafter und rechtlich gesicherter 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 zulässig sein**.

---

<sup>30</sup> Fortschreibung des EHZK (2017), Seite 35.

<sup>31</sup> Fortschreibung des EHZK (2017), Seite 35.

Nach dem Einzelhandelskonzept und nach dem Willen der Stadt soll an diesem Standort kein weiterer Discounter, sondern ein Vollsortimenter in der Gestalt des großen Supermarktes angesiedelt werden. Es geht im Wesentlichen - wie ausgeführt - um die Verlagerung eines nicht integrierten großflächigen Verbrauchermarktes bzw. großen Supermarktes.

Dabei kommt es nicht darauf an, dass an irgendeinem Standort in der Stadt Bitterfeld-Wolfen ein Vollsortimenter Verkaufsfläche aufgibt. Voraussetzung für die Ansiedlung eines oder mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform des großen Supermarktes im Plangebiet kann nur die vollständige und dauerhafte Aufgabe entweder des Standortes in Wolfen-Nord (Wittener Straße) oder in Bobbau sein. Beide Vollsortimenter **befinden sich derzeit in peripheren Lagen an nicht integrierten Standorten. Städtebauliches Ziel ist es, diese Standorte in die Ortslage zurückzuholen und somit deren periphere Versorgungsfunktionen stärker in das Stadtgebiet von Wolfen zu integrieren.**<sup>32</sup>

Nicht zulässig ist die Ansiedlung eines oder mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Aufgabe oder Verlagerung eines anderen Standortes, selbst wenn es sich dabei um einen Vollsortimenter handeln sollte. Dies würde insbesondere die in unmittelbarer Nähe befindlichen Ortsteilzentrum Wolfen-Nord und Leipziger Straße als B-Zentren und das Nahversorgungszentrum Damaschkestraße als C-Zentrum gefährden. Denn eine Ansiedlung eines zusätzlichen großen Supermarktes im Plangebiet ohne Aufgabe/ Verlagerung einer der beiden peripheren Standorte würde unweigerlich zu einem zentrenschädlichen Kaufkraftabzug in den eben genannten Zentren führen. Da die Zentren (hier das Ortsteilzentrum Wolfen-Nord und Leipziger Straße als B-Zentren und das Nahversorgungszentrum Damaschkestraße als C-Zentrum) aber entsprechend des EHZK gerade geschützt werden sollen, würde eine zusätzliche Ansiedlung dem EHZK und somit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bitterfeld-Wolfen widersprechen.

Nicht ausreichend ist außerdem die Aufgabe/ Verlagerung eines Discounters. Ein solcher erreicht nicht die Verkaufsflächengröße und Größendimensionierung der im Plangebiet zulässigen großen Supermärkte.

Es muss sich um die Verlagerung/ Aufgabe eines größenmäßig ähnlich dimensionierten Vollsortimenters, wie den im Plangebiet beabsichtigten großen Supermärkten handeln. Die Ansiedlung kann auch nur bei **vollständiger, dauerhafter und rechtlich gesicherter Aufgabe bzw. der Verlagerung eines Vollsortimenters in einem der beiden genannten Ortsteile erfolgen.** Es muss sichergestellt werden, dass eine Nachnutzung an dem aufgegebenen Standort nicht möglich ist, auf das Baurecht ist durch den Eigentümer - etwa vertraglich - zu verzichten. Eine Entschädigung oder ein Schadensersatz können nicht geltend gemacht werden. Erteilte Baugenehmigungen sind aufzuheben. Durch eine Baulast nach § 82 BauO LSA oder eine andere rechtliche zivilrechtliche Sicherung im Grundbuch ist eine Nachnutzung verbindlich auszuschließen. Entscheidend ist, dass rechtlich dauerhaft sichergestellt ist, dass eine Nachnutzung nicht möglich ist. Bereits im Bebauungsplan zur 1. Änderung für den Teilbereich Krondorfer Kreisel des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ist ausgeführt worden, dass rechtlich verbindlich auszuschließen ist, dass es durch eine entsprechende Nachnutzung an den beiden genannten Standorten letztlich wieder zu

einer Erhöhung der Verkaufsfläche im Stadtgebiet kommt. Da der Standort in Wolfen-Nord (Wittener Straße) auf der Basis eines Bebauungsplanes realisiert wurde, ist dieser Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Es ist zu gewährleisten, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe bzw. Vollsortimenter mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten an einem der beiden Standorte in Zukunft nicht mehr angesiedelt werden können.

Des Weiteren ist durch eine Verträglichkeitsanalyse nachzuweisen, dass ein neuer großer Supermarkt im Plangebiet verträglich, d. h. nicht schädlich für die zentralen Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung ist.

Erst wenn alle diese städtebaulich relevanten Umstände erfüllt sind, ist die Bedingung eingetreten. Die Erfüllung der Bedingung ist entsprechend schriftlich durch Vorlage der erforderlichen Unterlagen (Verträglichkeitsanalyse, Baulasten bzw. Grunddienstbarkeiten, Änderung der Bebauungspläne, usw.) der Stadt gegenüber nachzuweisen.

In der Auswirkungsanalyse vom 19.06.2020 mit der Teilaktualisierung vom 05.03.2021, welche den Begründungen zum 1. Entwurf und 2. Entwurf jeweils als Anlage beigefügt sind, wird die Schließung des Kaufland-Standortes Wittener Straße bei einer Neueröffnung am Standort Krondorfer Kreisel untersucht. Eine weitere Verträglichkeitsanalyse wäre bei einer Verlagerung des Edeka Marktes in Bobbau erforderlich.

**Ohne Eintritt dieser Bedingung sind große Supermärkte im Plangebiet städtebaulich nicht gewollt.** Es wird an dieser Stelle ausdrücklich betont, dass es für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche von entscheidender Bedeutung ist, dass an diesem Planstandort **keine zusätzlichen** zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente angesiedelt werden. Dies entspricht dem von der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der BBE Handelsberatung GmbH.

Die Stadt würde also den Bebauungsplan mit seiner textlichen Festsetzung unter Teil B 1. „Art der baulichen Nutzung“ (Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente) auch dann beschließen, wenn die bedingte Festsetzung nach § 9 II Nr. 2 BauGB – entgegen der eigenen Rechtsauffassung und Überzeugung – rechtlich nicht möglich wäre. Sollte es sich - etwa im Zuge eines Gerichtsverfahrens – tatsächlich herausstellen, dass die bedingte Festsetzung den geltenden rechtlichen Anforderungen nicht genügt, müsste eine andere planerische Umsetzung – für die geplante Ansiedlung eines oder mehrerer großer Supermärkte - im Zuge eines Änderungsbebauungsplanverfahrens eingeleitet werden. Die entscheidende tragende Erwägung dieser bedingten Festsetzung ist die dauerhafte und rechtlich gesicherte Aufgabe bzw. die Verlagerung eines der beiden nichtintegrierten Vollsortimenter in Bobbau bzw. an der Wittener Straße. Nur unter dieser Voraussetzung ist die Neuansiedlung eines großen Supermarktes im Plangebiet möglich.

Soll sich also tatsächlich – etwa im Zuge eines Gerichtsverfahrens – herausstellen, dass die Bedingung rechtlich nicht möglich ist, so würde die Stadt den Bebauungsplan mit der sofort geltenden Hauptfestsetzung unter 1. auch ohne die bedingte Festsetzung beschließen, mit der Folge, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig sein würden.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat die Festsetzungen bewusst mit Blick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17. Oktober 2019 (Aktenzeichen:- 4 CN 8.18 -) ohne eine Beschränkung der Zahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe formuliert, um die Wirksamkeit der Festsetzungen nicht zu gefährden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in der Entscheidung ausdrücklich erwähnt, dass eine numerische Beschränkung der Betriebe weder als Festsetzung der Zweckbestimmungen in einem Sondergebiet, noch als eine Bestimmung der Art der Nutzung eines Sondergebietes möglich ist. Das Bundesverwaltungsgericht führte Folgendes aus:

„§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO öffnet der Gemeinde die Möglichkeit die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z. B. 3/0,5 etc.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll [...]. Für die Art der Nutzung macht es freilich keinen Unterschied, ob die Gemeinde für einzelne Baugrundstücke im Plangebiet eine Verhältniszahl oder eine absolute Zahl festsetzt, die sich ihrerseits durch den Bezug auf die Grundstücksgröße auch als Verhältniszahl ausdrücken ließe. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO lässt es deshalb auch zu, die höchstzulässige Verkaufsfläche für die Grundstücke im Bebauungsplan in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsfläche für jeweils einzelne Grundstücke festgelegt wird, sofern dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelsbetriebstypen und damit die Art der Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll. [...] Besteht das Plangebiet nur aus einem vorhaben-gereinigten Baugrundstück, können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen. Die Möglichkeit einer Grundstücksteilung kommt rechtlich insoweit keiner Bedeutung zu [...]“<sup>33</sup>

Das Bundesverwaltungsgericht hielt es in diesem Fall dennoch für möglich, dass die Unwirksamkeit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Betriebe nicht zur Unwirksamkeit der Verkaufsflächenbeschränkung führt.

Für den Begriff des Baugrundstücks ist grundsätzlich auf den Grundstücksbegriff im grundbuchrechtlichen Sinne abzustellen (vgl. BVerwG, Urteil vom 14. Februar 1991 – 4 C 51.87 –, BVerwGE 88, 24 und juris, Rn. 25 ff.; Beschluss vom 30. November 2000 – 4 BN 57.00 –, BRS 63 Nr. 94 und juris, Rn. 6). Das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne ist als räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der auf einem besonderen Grundstücksblatt unter einer besonderen Nummer im Grundstücksverzeichnis eingetragen ist (vgl. Grzibotz, in: Spannowsky/Uechtritz, BauGB, 3. Aufl. 2018, § 19, Rn. 4; Sofker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: Februar 2020, § 19 BauGB, Rn. 10; BGH, Beschluss vom 19. Dezember 1967 – V BLw 27/67 –, BGHZ 49, 154 und juris, Rn. 9). Dabei kann das Buchgrundstück aus mehreren Flurstücken bestehen.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> BVerwG, Urt. v. 17.10.2019 – 4 CN 8/18 -, Rdnr. 33 ff.

<sup>34</sup> OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 1.7.2020 – 8 C 11841/19, Rdnr. 39.

Unter Berücksichtigung dieser rechtlichen Ausgangslage zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich Folgendes:

Vorliegend ist innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes eine Baugrenze festgesetzt, die von Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden darf. Die Fläche innerhalb der Baugrenze beträgt ca. 13.900m<sup>2</sup>. Zudem gibt es Maßfestsetzungen zu Vollgeschossen und Oberkante Gebäude und eine Festsetzung der Geschossfläche von maximal 7.500m<sup>2</sup>.

Ohne Berücksichtigung des Umstandes, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auch entsprechend große Lagerbereiche haben, ist davon auszugehen, dass bei einer Geschossfläche von 7.500 m<sup>2</sup> lediglich *ein* großer Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.500m<sup>2</sup> bis maximal 3.500m<sup>2</sup> angesiedelt werden kann.

Sollte sich das Verhältnis aus Verkaufsfläche und Lager bzw. Nebenflächen ändern und etwa großflächige Einzelhandelsbetriebe mit kleinen bis sehr kleinen Lagerbereichen „auskommen“, sodass auch mehr als ein großer Supermarkt (mit einer Verkaufsfläche mindestens 2.500 m<sup>2</sup>) innerhalb des Baufensters zulässig wäre, so ist auch dies vom Willen der Stadt umfasst. Prioritäres Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Ansiedlung von weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur dann zu ermöglichen, wenn ein nicht integrierter Vollsortimenter (Verbrauchermarkt oder großer Supermarkt) aufgibt bzw. verlagert wird.

Es ist durch die vorgenommenen Maßfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes gewährleistet, dass die mögliche Verkaufsfläche im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechend beschränkt wird und keine Dimension aufweisen wird, die zu einer Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche führen wird. Zudem ist Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes die Vorlage einer entsprechenden städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse, die zu dem Ergebnis kommen muss, dass die großflächigen Einzelhandelsbetriebe in der Betriebsform von großen Supermärkten im Plangebiet jeweils für die Stadt verträglich sind. Auch durch diese zweite Voraussetzung wird sicherstellt, dass die Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eingehalten werden.

Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist – wie ausgeführt - die Festsetzungsmöglichkeit nach dieser Vorschrift auf „**besondere Fälle**“ beschränkt. § 9 Abs. 2 BauGB will also in Abweichung vom allgemeinen Grundsatz des Zulässigkeitsrechts, wie er in § 30 BauGB seinen Ausdruck findet (ein Vorhaben ist zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widerspricht), eine nach Fristen oder **nach dem Eintritt von Bedingungen gestufte Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Nutzungen ermöglichen**.<sup>35</sup>

Darin liegen die „besonderen Fälle“, die § 9 Abs. 2 BauGB voraussetzt, und sie haben ihre städtebauliche Rechtfertigung in den planerischen Vorstellungen der Gemeinde i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und der sich aus den weiteren Grundsätzen der Bauleitplanung und insbesondere aus dem Abwägungsgebot ergebenden Begründung und Rechtfertigung für die durch Festsetzungen zu

---

<sup>35</sup> Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Lfg. 121, Stand: Mai 2016, § 9 Rdnr. 240q.

bestimmende gestufte Verwirklichung der im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen.<sup>36</sup>

Ein solcher „besonderer Fall“ ist hier gegeben: Es besteht die berechtigte Annahme, dass in naher Zukunft ein bestehender Vollsortimenter verlagert wird, um an den integrierten neuen Standort im Plangebiet umzuziehen. Gegenwärtig wäre ein neuer Lebensmittelmarkt - auch als Discounter - dort schädlich für die zu schützenden Zentren (insbesondere das Ortsteilzentrum Wolfen-Nord als B-Zentrum und das Nahversorgungszentrum Damaschkestraße als C-Zentrum). Die Festsetzung dient der Umsetzung des EHZK (dort insbesondere Seite 76). Dort ist die Bedingung bereits entsprechend angelegt. Somit hat die Festsetzung ihre städtebauliche Rechtfertigung in dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der planerischen Zielvorstellung der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die nicht integrierten Einzelhandelsstandorte in Wolfen-Nord (Wittener Straße) und Bobbau in das Stadtgebiet von Wolfen zu integrieren.

Im Übrigen sind auch die allgemeinen Voraussetzungen jeder Festsetzung erfüllt: Die Festsetzung ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Dies folgt daraus, dass ohne die Festsetzung die Entwicklung entweder ungesteuert ablaufen würde oder mangels Vorbilds großflächige Einzelhandelsbetriebe an diesem Standort nach § 34 BauGB gar nicht zulässig wären. Auch die Koppelung an die in diesem Bebauungsplan aufgenommene Bedingung wäre im Innenbereich nicht oder erheblich schwerer möglich.

## **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

Da es sich vorliegend um eine Angebotsplanung handelt und einer Ansiedlung möglichst viel Spielraum gegeben werden soll ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal 3 festgelegt. Für das dritte Geschoss wurde dabei festgelegt, dass hier nur Technikräume zulässig sind.

### Geschossfläche

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

---

<sup>36</sup> Söfker in Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Kommentar zum BauGB, Lfg. 121, Stand: Mai 2016, § 9 Rdnr. 240q.

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 beträgt 7.500 m<sup>2</sup>

#### Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage beträgt als Höchstmaß 96 m über NHN. Es gilt die Höhenberechnung entsprechend der Regelung der Abstandsflächen nach BauO LSA.

Technische Aufbauten (z.B. für Kühlung, Lüftungsaggregate u.ä.) sind bis maximal 4 m 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. Die Baugrenze bestimmt den räumlichen Teil des Grundstückes, innerhalb derer die „Hauptanlage“ gebaut werden darf.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie nutzungstypische Anlagen wie z.B. Überdachungen von Einkaufswagen, Anlieferzonen, E-Ladesäulen, Stellflächen für Außenkonzessionäre und saisonale Verkaufsstände u.ä. sind außerhalb der Baugrenze zulässig. Gleiches gilt für Stellplätze, Garagenanlagen und Fahrradstellboxen.

Außerhalb der Gebäude und der Baugrenze ist eine Fläche von insgesamt maximal 150m<sup>2</sup> für Warenauslagen im Freien und kleine mobile Verkaufsstätten u.a. für regionale Produkte zulässig.

## **K. Verkehrserschließung**

Für die verkehrliche Kundenanbindung des Plangebietes ist ein Ein- und Ausfahrtbereich an der „Krondorfer Straße“ mit einer Breite von 50 m vorgesehen. Die LKW-Anlieferung soll von der „Verbindungsstraße“ aus erfolgen. Hierzu ist ein Ein- und Ausfahrtbereich mit einer Breite von 30 m ausgewiesen. Die in der Planzeichnung dargestellten Ein- und Ausfahrtbereiche geben an wo die Zufahrten platziert werden dürfen. Auf die Darstellung der inneren Erschließung wurde im Bebauungsplan verzichtet, da es sich ausschließlich um private Verkehrsflächen auf einem Baugrundstück handelt.

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.

## **L. 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 Leitungsauskunft 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“ 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 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.

Vor Beginn der Umverlegung der Kanäle ist ein Vertrag zur geplanten unentgeltlichen Anlagenübertragung zwischen dem Grundstückseigentümer und dem AZV abzuschließen

- 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 Betreibung von Abwasserbehandlungsanlagen (z. B. Fett-, bzw. Koaleszenzabscheider mit integriertem Schlammfang) unterliegt der Kontrolle und Überwachung des AZV (Überwachungsbescheid).
- 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 Kanaldeckel und Armaturen jederzeit sichtbar und zugänglich sind. Eine Überwucherung ist auszuschließen

- Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes unterliegen die Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlage haben, der Beitragspflicht. Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der möglichen Vollgeschosse.

Da die Umverlegung des Schmutzwasserkanals Voraussetzung für die geplante Bebauung des Grundstückes ist, können die Planungs- und Herstellungskosten mit den Beitragsforderungen verrechnet werden. Voraussetzung hierfür ist der Abschluss eines entsprechenden Ablösevertrages.

#### Stellungnahme des AZV vom 22.04.2021

- Bezüglich der geplanten Niederschlagswasserableitung über die Verbandsanlage in die Einleitstelle „Am Rodelberg“ wurde uns von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld per Änderungsbescheid vom 03.03.2021 eine zusätzliche Einleitmenge von max. 40 l/s für den geplanten Einkaufsmarkt genehmigt. Der Erschließungsträger / Grundstückseigentümer hat die restliche Niederschlagswassermenge schadlos auf dem Grundstück zu entsorgen bzw. eine entsprechend groß bemessene Anlage zur Rückhaltung des Niederschlagswassers zu errichten.

## **5. Ableitung Niederschlagswasser**

Wie unter Punkt F 5 „Baugrund“ der Begründung bereits erwähnt, liegt für das Plangebiet ein Baugrundgutachten vor. Auf Grund der anzutreffenden Tonschichten mit verschiedenen Auffüllungen und oberflächennaher Schichtenwasserstände wird eine Versickerung des Niederschlagswassers aus den Dach- und Parkplatzflächen über unterirdische Systeme wie z.B. Rohr-Rigolen ausgeschlossen.

Es verbleibt somit nur die Ableitung in die öffentliche Kanalisation. Auf Grund der anfallenden Regenwassermenge des Gesamteinzugsgebietes ist eine direkte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet in die Kanalisation jedoch nicht möglich.

Der Abwasserzweckverband Westliche Mulde hat in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreis Anhalt-Bitterfeld für das Plangebiet (Planvorhaben) einer Einleitmenge von 40l/s zugestimmt. Zur hydraulischen Entlastung des Kanals sowie des weiterführenden Vorfluters sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Der Spitzenabfluss ist dazu auf die benannten 40 l/s Einleitmenge zu begrenzen.

Für die Herstellung von Regenwasserrückhaltungen (Retentionsmaßnahmen) kommen unterschiedliche Bauweisen in Betracht.

In einem bereits erarbeiteten Entwässerungskonzept (Anlage 5 zur Begründung) erfolgte bspw. auf Grund der örtlichen Gegebenheit eine Aufteilung des Speicher-volumens in zwei flache Rückhaltesysteme. Diese können innerhalb der Verkehrs-flächen in beliebiger Geometrie verbaut werden und sind bei ausreichender Deckung auch mit Schwerlast befahrbar.

In dem beigefügten Entwässerungskonzept ist erläutert worden, dass für das in Ansatz gebrachte Beispiel für den erforderlichen Rückhalteraum ein Speicherelement mit einem Speichervolumen von 198 m<sup>3</sup> und einer Drosselabflussmenge von 30 l/s sowie ein Speicherelement mit einem Speichervolumen von 208 m<sup>3</sup> und einer Drosselabflussmenge von 10 l/s vorzusehen ist.

Die Regulierung des Drosselabflusses muss vor der Einleitung in den Hauptsammler erfolgen. Dies wird im gewählten Beispiel durch eine mit Schwimmer geregelte und auf den maximalen Drosselabfluss eingestellte Armatur realisiert, welche in einem Schachtbauwerk installiert wird.

In der Planzeichnung erfolgt die zeichnerische Darstellung als Retentionsmaßnahme (R) mit einem unverbindlichen Lagestatus bezüglich der Standortwahl. Die genaue Lage und Anordnung von bspw. Speicherelementen kann somit im Zuge der Ausführungsplanung entsprechend fachtechnisch angepasst werden.

Die Rückhaltesysteme sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes herzustellen, jedoch auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

## **6. 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 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/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 Entnahmemöglichkeiten bestehen und in welchem Umfang diese genutzt werden.

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

- a) 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.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Sachgebiet Brandschutz weist darauf hin, dass im Zuge der weiteren Planung objektbezogen höhere Anforderungen an die Löschwasserversorgung gestellt werden können, wie z.B. das Vorhalten einer Löschwasserentnahmestelle in unmittelbarer Objektnähe (Verkürzung der Entfaltungsfristen der Feuerwehr).

## **7. 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 durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

## 8. 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 im Rahmen vorgelagerter Planungen 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 gibt im Rahmen vorgelagerter Planungen ergänzende Hinweise:

- 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.
- Aufgrund der derzeitigen Kabellage, innerhalb des geplanten Baufensters, muss die vorhandene Kabeltrasse umverlegt werden. Dazu sind die nachfolgenden Hinweise zu erforderlichen Anlagenänderungen zu beachten:
  - o Einzelanschlussmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage von Bedarfsanmeldungen des Investors. Zunächst ist mit den Stadtwerken die Bedarfsanmeldung abzuklären.
  - o Werden durch Baumaßnahmen Änderungen bzw. Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen notwendig, so sind diese zu beantragen. Der entsprechende Antrag ist möglichst frühzeitig zu stellen an: MITNETZ STROM, Standort Naumburg, Steinkreuzweg 9, 06618 Naumburg

## 9. 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 Plangebieten 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.

## **M. 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, Gebüsch 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 m<sup>2</sup> (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen. Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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, Gewässer Ausbau, 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.

## **N. 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 einen Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG oder eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gewahrt werden.

Sollten bei dem Vorhaben Lebensstätten, u.a. Nester oder 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.

## **O. 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.

<b>Gebietscharakter</b>	<b>Orientierungswert tags in dB (A)</b>	<b>Orientierungswert nachts in dB (A)</b>
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 Einzelhandelsstandort ist die Anordnung der Anlieferungszone, die Verladetechnik und Lage der erforderlichen Müllpresse so zu wählen, dass die Lärmbelastungen auf ein Minimum beschränkt werden.

Bei Einzelhandelseinrichtungen handelt es sich um eine immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 BImSchG.

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

Sind Lärmschutzwände bzw. -mauern erforderlich, wird darauf hingewiesen, dass diese den Abstandsflächenregelungen der BauO LSA entsprechen müssen.

## **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 Bebauungsplan Nr. 07-2020wo "Einzelhandel am Krondorfer Kreisel" soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO festgesetzt werden.

Zum jetzigen Planungsstand liegen noch keine verbindlichen 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 vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Geräuschkontingentierung erarbeitet in der die Emissionskontingente  $L_{(EK)}$  für zwei Teilflächen (TF 1 – Warenhausgebäude; TF 2 – Parkplätze, Anlieferzone u.ä.) berechnet wurde. Weiterhin wurden ausgehend von einem Referenzpunkt die Sektoren A – L definiert. Im Ergebnis der Untersuchungen (Stand 16.12.2020) ergaben sich folgende Festsetzungen:

##### **Emissionskontingente $L_{(EK)}$ in dB(A)/m<sup>2</sup>**

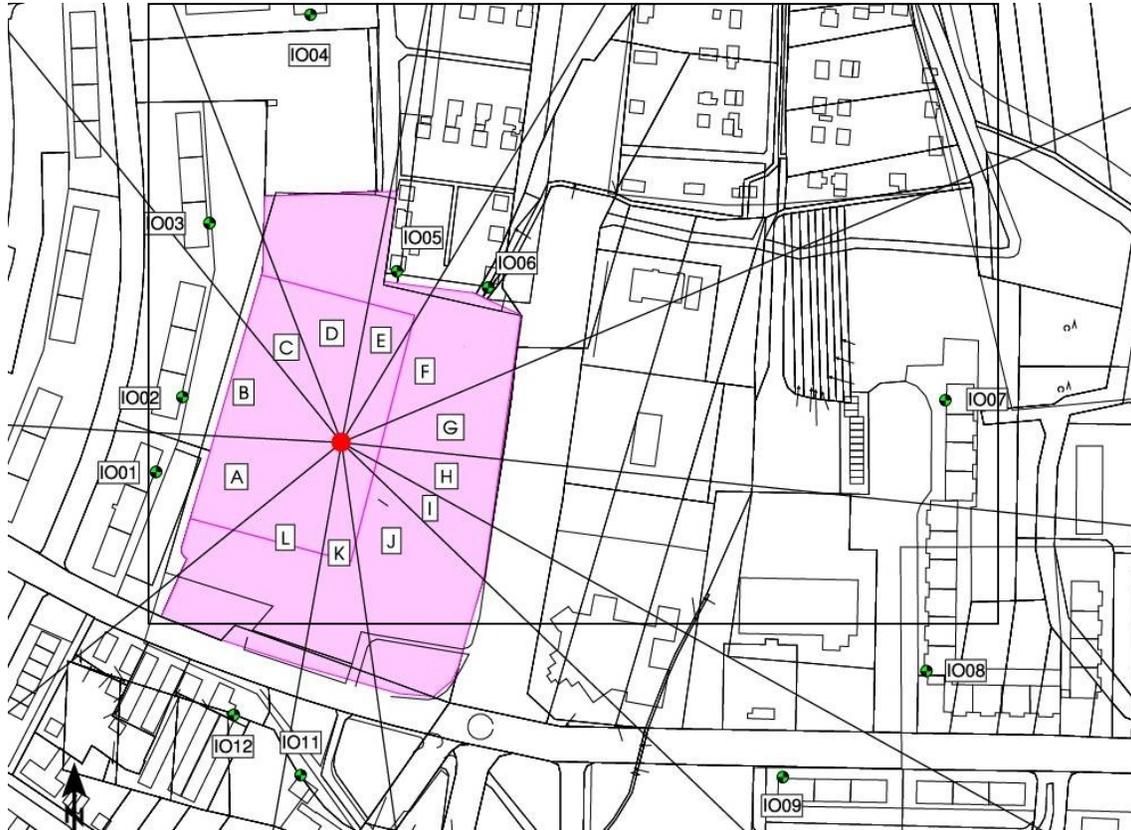
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente  $L_{(EK)}$  nach DIN 45691 tags (6.00- 22.0 Uhr) sowie nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingente	
	$L_{(EK)}$ tags	$L_{(EK)}$ nachts
TF 1	57 dBA/m <sup>2</sup>	37 dBA/m <sup>2</sup>
TF 2	59 dBA/m <sup>2</sup>	40 dBA/m <sup>2</sup>

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

##### **Zusatzkontingente**

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{(EK)}$  um folgende Zusatzkontingente  $L_{(EK)zus}$ . Die Winkel der Richtungssektoren sind entsprechend der Kompassrose angegeben (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen):



<i>Richtungssektor</i>		<i>Zusatzkontingent tags LEK, zus tags in dB(A)/m<sup>2</sup></i>	<i>Zusatzkontingent nachts LEK, zus nachts in dB(A)/m<sup>2</sup></i>
<i>Bezeichnung</i>	<i>Winkelbereich in Grad (Kompassrose)</i>		
<b>A</b>	<b>231° - 273°</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>B</b>	<b>273° - 321°</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>C</b>	<b>321° - 339°</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>D</b>	<b>339° - 11°</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
<b>E</b>	<b>11° - 31°</b>	<b>1</b>	<b>12</b>
<b>F</b>	<b>31° - 67°</b>	<b>3</b>	<b>12</b>
<b>G</b>	<b>67° - 96°</b>	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>H</b>	<b>96° - 119°</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>I</b>	<b>119° - 134°</b>	<b>5</b>	<b>8</b>
<b>J</b>	<b>134° - 172°</b>	<b>8</b>	<b>7</b>
<b>K</b>	<b>172° - 190°</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
<b>L</b>	<b>190° - 231°</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{(EK),i} + L_{(EK),zus,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten:  
Rechtswert: 725277      Hochwert: 5729002  
(UTM-Koordinaten, Bezugssystem ETRS89 (EU), Zone 32)

#### Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb der kontingentierten Flächen des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb der kontingentierten Flächen des Bebauungsplanes (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

## **P. 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).

### **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 Einzelhandelsbetriebes 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 Einzelhandelsbetriebes 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 verbindlichen 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 Geräuschemissionen

durch den geplanten Neubau unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und ansässigen Firmen zu ermittelt ist.

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

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

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

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

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

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

### **Schutzgut Boden**

Im Gesetz zum Schutz des Bodens (BBodSchG) sind die Ziele und Grundsätze des Bodenschutzes für die natürlichen Funktionen formuliert. Maßnahmen des Bodenschutzes bestehen zunächst im sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren

Schutzgut Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB. Das heißt, die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten.

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

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

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

### **Schutzgut Wasser**

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

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

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

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

### **Schutzgut Luft und Klima**

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

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

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

### **Schutzgut Landschaft**

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

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

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

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

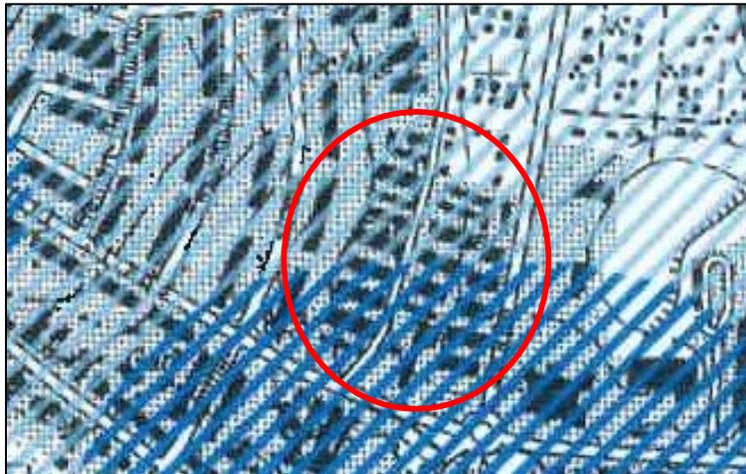
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch oder kulturhistorisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Planung eingeschränkt werden könnte.

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

## Q. Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt hat darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des geplanten Vorhabens gemäß § 2 DenkmSchG LSA archäologische Kulturdenkmale (ein jungsteinzeitliches Gräberfeld, u.a. jungsteinzeitliche Brandbestattungen) und im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens weitere archäologische Kulturdenkmale (Brandbestattungen: Bronzezeit, römische Kaiser-/Völkerwanderungszeit; Siedlungen: vorrömische Eisenzeit, römische Kaiserzeit; Befestigung: Mittelalter) befinden.

Quelle. Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie vom 19.11.2020



- Archäologische Fundstelle
- Begründete Anhaltspunkte

- Unmittelbar östlich von Bitterfeld-Wolfen bildet die Mulde die östliche Grenze des sogenannten Altsiedellandes in Sachsen-Anhalt, das aufgrund seiner außergewöhnlich fruchtbaren Böden seit der frühesten Sesshaftwerdung der Menschheit in der Jungsteinzeit vor ca. 7.500 Jahren besiedelt worden ist. Dies bedeutet, dass sich westlich der Mulde die ersten Ackerbauern und Viehzüchter niederließen, als zeitgleich noch nomadische Jäger- und Sammlerkulturen durch die breite Flussaue zogen.
- Die Hinterlassenschaften dieser nomadischen Existenzen sind aufgrund ihres hohen Alters, der nur wenige fassbare Spuren hinterlassenden Lebensform und späterer eiszeitlicher Ablagerungen äußerst selten, in der Mulde und direkt in Bitterfeld-Wolfen aber bereits mehrfach bekannt geworden. Kulturgeographisch betrachtet bildet die Region somit den Übergangsbereich zwischen den zeitgleich existierenden, nomadisch lebenden Gruppen der Mittelsteinzeit im Norden bis zu Ostsee und den im südlichen Mitteleuropa erstmals nachweisbaren, sesshaften Gruppen der Jungsteinzeit.
- In diesen Übergangsregionen werden am ehesten die Vorgänge fassbar, die nach Jahrhunderttausenden nomadischer Lebensform dazu führten, diese aufzugeben und eine sesshafte Existenzweise anzunehmen (die sogenannte „Neolithische Revolution“).

- Das kulturelle Gedankengut jener Epochen lässt sich am ehesten über Grabbefunde und die Analyse von Bestattungsritualen erfassen. Vor diesem Hintergrund ist von besonderem Interesse, dass im Vorhabens-bereich jungsteinzeitliche Bestattungen – und sogar Brandbestattungen in einer Epoche, in der fast ausschließlich Körperbestattungen niedergelegt wurden - bekannt sind; das öffentliche Interesse ist gegeben.
- Die darauffolgende metallzeitliche Epoche (Bronzezeit, Eisenzeit, Kaiserzeit) ist mit Siedlungen bzw. vor allem auch Bestattungen im Betrachtungsraum vertreten. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund interessant, als die Mulde auch in der Bronzezeit eine kulturelle Grenze bildete, in diesem Fall die Westgrenze der ansonsten nur weiter östlich bis nach Polen weiträumig belegten mittelbronze-zeitlichen Lausitzer Kultur mit ihren typischen Hofbuckelgefäßen.
- Erwähnenswert ist weiterhin ein Bestattungsplatz der sehr seltenen früheisenzeitlichen Hausurnenkultur (7. Jahrhundert v. Chr.) aus Raguhn.
- Spätbronze- bis früheisenzeitliche Brandbestattungsplätze sind vielfach um Grabhügel herum angelegt und können nach den Ausgrabungsergebnissen der letzten Jahrzehnte Hunderte bis Tausende Einzelgrablegen umfassen und großflächige Ausdehnungen einnehmen. Die Lage auf und um eine Kuppe wie am Krondorfer Kreisel ist prädestiniert für derartige Fundplätze. Der wissenschaftlich-gesellschaftliche Wert ist als hoch einzustufen.
- Auch im Mittelalter (hier: 7. - 12. Jh. n. Chr.) befand sich das Vorhabensgebiet in einer Grenzregion zwischen dem ostfränkischen, später frühdeutschen Reich und den östlich der Elbe-/Saalegrenze siedelnden, slawisch sprechenden Gruppen. Diese Grenze war weniger eine befestigte Linie, sondern vielmehr eine Kontakt- und Transferzone. Hier stehen sich slawisch sprechende, kleinräumige und auf Verwandtschaft orientierte Gruppen einem stark expandierenden, auf feudalen und religiösen Strukturen aufbauenden fränkischen und dann später dem frühdeutschen Reich gegenüber.
- Mit dem endgültigen Sieg über die Slawen in der Mitte des 12. Jahrhunderts setzte nun im großen Umfang die sogenannte Ostexpansion ein. Siedler aus den überbevölkerten Gebieten des Altsiedellandes westlich der Elbe (Flamen, Norddeutsche und Niederländer) nahmen nun die durch die slawischen Gruppen nur dünn besiedelten Gebiete östlich der Elbe ein. Aus dieser Zeit stammen auch die Dörfer mit den Doppelnamen wie zum Beispiel Altjeßnitz und Jeßnitz oder auch zum Beispiel Wendisch-Baselitz und Deutsch-Baselitz. Im Gebiet der Flüsse hatten sich vor allem Flamen niedergelassen, die mit ihrer Erfahrung im Deichbau vorher nicht nutzbare Gebiete erschlossen.
- So wird es sich bei Altjeßnitz mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit um die eigentliche slawische (wendische) Ortsgründung handeln. Und die Gründung des heutigen Ortes Jeßnitz unmittelbar an der Mulde wird wahrscheinlich zu Zeiten der Ostexpansion von statten gegangen sein. Dass der Ort Jeßnitz erst 1259 sicher urkundlich erwähnt wird und von Altjeßnitz keinerlei schriftliche Daten bekannt sind, zeigt wiederum sehr deutlich, dass aufgrund des Mangels an schriftlichen Quellen die Forschung auch für diese vermeintlich historischen Zeiten auf archäologische Bodenfunde angewiesen ist.
- Deren regional-historische Relevanz ist vor diesem Hintergrund als hoch zu bezeichnen.

Die Fundstellen im Vorhabenbereich besitzen eine sehr hohe Qualität und Integrität. Die geplanten Maßnahmen führen ggf. zu erheblichen Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA ist die Erhaltung der durch o.g. Baumaßnahme tangierten archäologischen Kulturdenkmale im Rahmen des Zumutbaren zu sichern (substanzielle Primärerhaltungspflicht).

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation unter facharchäologischer Aufsicht der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Deshalb bedürfen Vorhaben einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Der diesbezügliche Antrag ist rechtzeitig bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld 3-fach einzureichen. Dabei sind möglichst genaue Angaben über Art, Umfang und Dauer der geplanten Erdarbeiten zu machen (Lageplan mit Eingriffstiefen).

## **R. Gewässerschutz**

Es befinden sich keine Trinkwasserschutzzone 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 im Rahmen vorgelagerter Planungen 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.

Die Durchlässigkeit des Untergrundes ist durch eine entsprechende standortkonkrete Untersuchung zu ermitteln.

## **S. 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 Verwertung (Entsorgung und Wiedereinbau) von Bodenmaterial erfolgt auf Grundlage des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen (RsVminA)“.

Das Umweltamt, SB Bodenschutz des Landkreis teilt 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.
- Ortsfremdes Bodenmaterial, welches zum Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden soll, darf die Vorsorgewerte gemäß Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht überschreiten.
- Sollten im Rahmen der Baumaßnahme mineralische Abfälle, mit Ausnahme qualitätsgesicherter mineralischer Recycling-Baustoffe, in einer Menge von mehr als 100 t in technischen Bauwerken eingesetzt werden, sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unmittelbar nach Abschluss der Maßnahme anzuzeigen. Die Anzeige hat mindestens Ort, Menge, Zweck, Art (Abfallschlüssel der AW) und Einbauweise der eingesetzten mineralischen Abfälle zu umfassen. Hierunter fallen alle mineralischen Abfälle, die als Überschussmassen bei Baumaßnahmen, als Bodenmaterial sowie als Prozess- und Produktionsabfälle anfallen und als Abfälle im Sinne des KrWG zu entsorgen sind.
- Entsprechend § 1 Abs.1 BodSchAG LSA ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Es sind Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Vorrangig sind bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen wieder zu nutzen.

## **T. Zusammenfassung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes 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)
- Geräuschkontingentierung vom 16.12.2020, erstellt durch rw bauphysik
- Auswirkungsanalyse vom 19.06.2020 / Teilaktualisierung 05.03.2021, erstellt durch GMA Gesellschaft für Markt und Absatzforschung