

B e g r ü n d u n g

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 01/2009 “Brehnaer Überbau/ Ostseite“, OT Bitterfeld

- Entwurf -

Januar 2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus

OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10

06749 Bitterfeld-Wolfen



Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Begründung zum Entwurf

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

2.0.2

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786) m.W.v. 13.05.2017

2.0.3

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

2.0.4

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27.07.2021 (BGBl. I S. 3146)

2.0.5

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017

2.0.6

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA 2010, 569)

2.0.7

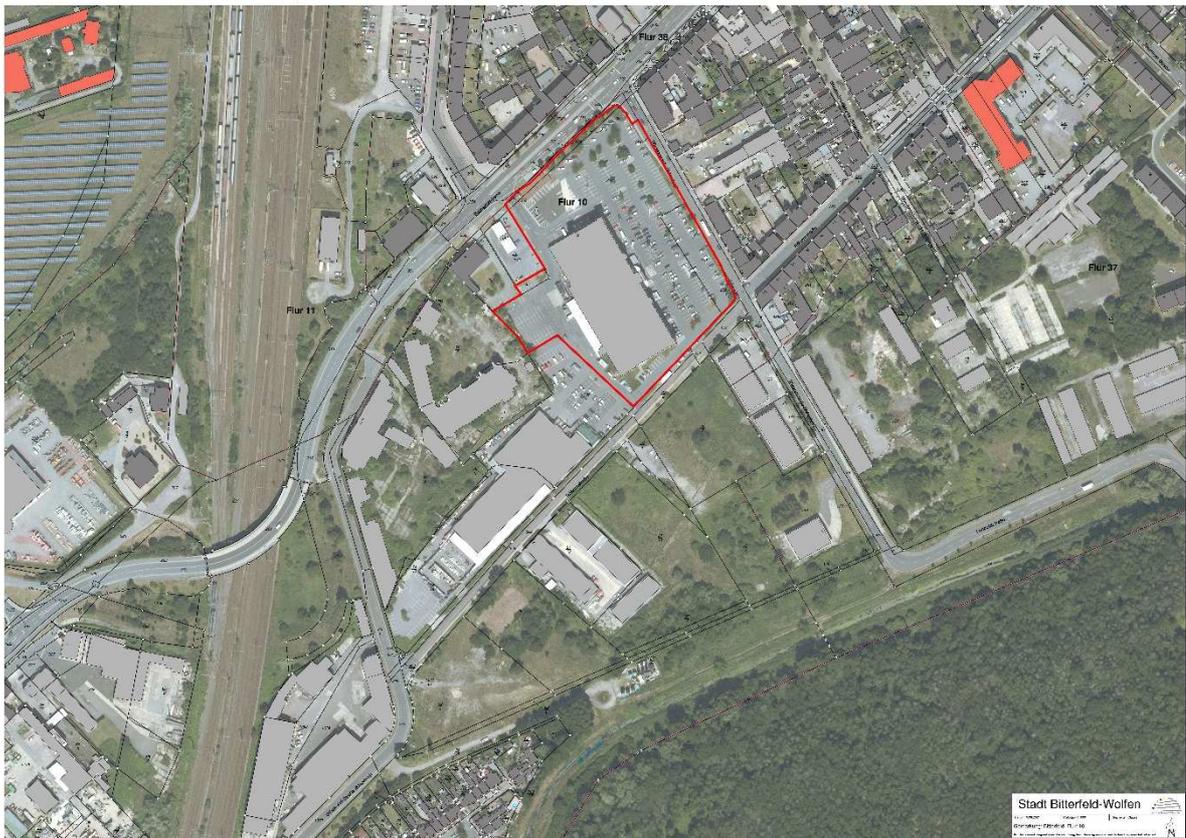
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.11.2020 (GVBl LSA S. 660)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Nördlich:
durch die Bundesstraße 100 (Bismarckstraße)
- Westlich:
durch die Gewerbeflächen (Waschstraße und Baumarkt)
- Südlich:
durch die Röhrenstraße
- Östlich:
durch die Wiesenstraße

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.



Geobasisdaten©GeoBasis-De/LVermGeo LSA2019/A18-205-2010-7

2.2 Jetzige Nutzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich (Gesamtfläche ca. 1,9 ha) liegt im südlichen Teil von Bitterfeld. Über die Glück-Auf-Straße erreicht man den Ortsteil Holzweißig.

Im Bereich, der als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesenen Flächen, befinden sich Verkaufseinrichtungen (SB-Warenhaus), die auch über ein ausreichend großes Parkplatzangebot verfügen. Die vorhandene Tankstelle wurde zurückgebaut.

Wie in der Planunterlage gekennzeichnet, befindet sich ein Gebäude unter Denkmalschutz. Es handelt sich hierbei um das Gebäude der Verkaufseinrichtung "Kaufland".

Der Geltungsbereich besteht aus den Flurstücken:
204, 259, 317, 318 und 323 – Flur 10

2.3 Begründung der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 01/2009 „Am Brehnaer Überbau / Ostseite“ im Ortsteil Stadt Bitterfeld soll im Planverfahren nach § 13 BauGB für die oben genannten Flurstücke vorgenommen werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer außenliegender Verkaufsflächen und gastronomischer Bereiche geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Im Planverfahren wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Eigentümer plant für seinen Standort räumliche Umstrukturierungen innerhalb des Bestandsgebäudes. Durch den Einzug neuer Sortimente und die Verlagerung weiterer Verkaufseinheiten muss eine kleine Verkaufsstelle und gastronomische Betriebseinheiten außerhalb neu angeordnet werden. Zudem hat ein gastronomischer Betrieb Interesse am Standort bekundet. Es ist geplant, ein neues Baufeld im Bereich der ehemaligen Tankstelle auszuweisen. Hier können mittels Containeranlagen bzw. in Leichtbauweise schnell neue Verkaufseinheiten geschaffen werden.

Die maximale Verkaufsfläche des Vollsortiments mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird nicht verändert. Die zulässige gesamte Verkaufsfläche wird auf das Haupthaus und die Nebengebäude aufgeteilt.

Ziel ist es eine kundenfreundliche Modernisierung auf dem Gelände mit dem unter denkmalschutzstehenden Bestandsgebäudes umzusetzen.

Das zugelassene nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortiment gemäß der Bitterfeld-Wolfener Liste wird nicht verändert.

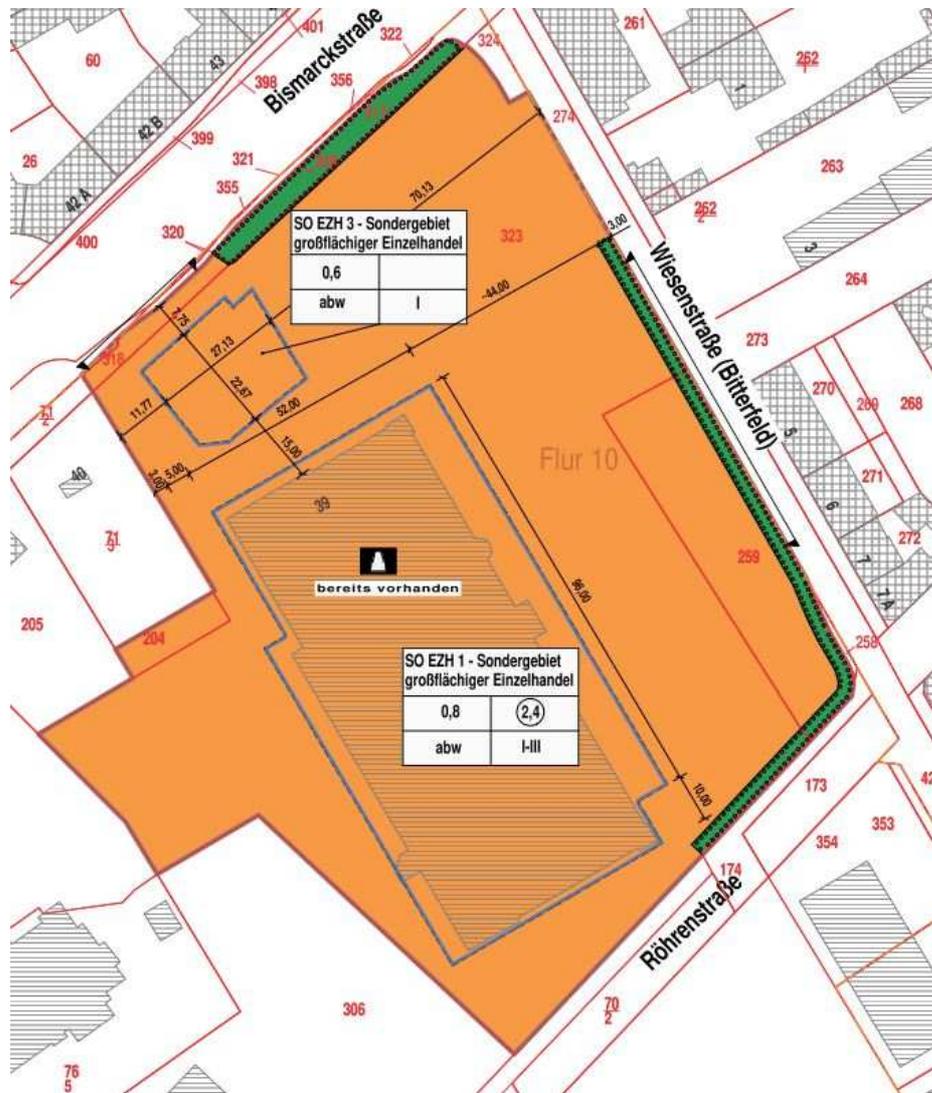
Die zugelassene maximale Verkaufsfläche beträgt 5.900 m².

Die naturschutzrechtlichen Belange bleiben unberührt. Die Flächen des neuen Baufeldes lagen bereits im Sondergebiet als befestigte Flächen.

Auszug B-Plan 1/2009



Ausschnitt Bild B-Plan in Aufstellung 2021



2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Der Geltungsbereich umfasst zwei Sondergebiete EZH nach § 11 BauNVO.

Sondergebiet SO EZH 1 und SO EZH 3

Im Sondergebiet SO EZH 1 und SO EZH 3 sind Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

- siehe ergänzend Festsetzung 1.5 –

- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Sondergebiet SO EZH 1

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf das Höchstmaß von 2,4 beschränkt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1 bis maximal 3.

Sondergebiet SO EZH 3

- d) Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 festgesetzt.
Überschreitungen der Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- e) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt 1.

- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 BauNVO)

- a) Für die Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise ("abw") festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO).
- b) Die Errichtung von Nebenanlagen und Stellplätzen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

- 1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

In Bereichen von Ein- und Ausfahrten können die Grünstreifen unterbrochen werden, jedoch maximal 10,00 m.

- 1.5 a) Im Sondergebiet SO EZH 1 und SO EZH 3 sind Anbieter mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten Bitterfeld-Wolfener-Liste bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 5.900 m² zulässig.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Lebensmittel, Getränke:
Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11)
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
- Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75)
Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
- Zeitungen, Zeitschriften:
Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
- Apotheken:
Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
- Blumen:
Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

- zoologischer Bedarf, lebende Tiere:
Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.29)
ohne Heimtiernahrung
- medizinische und orthopädische Artikel:
medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
- Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation:
Papierwaren/ Büroartikel/ Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2)
Bücher (WZ-Nr. 47.61.0)
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe:
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbl. Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3)
Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1)
Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe:
Bekleidung (WZ-Nr. 47.71)
Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltwaren:
Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41)
Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42)

- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse - ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
- Foto, Optik:
 - Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1)
 - Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
 - Einrichtungszubehör, Bekleidung (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände:
 - Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51)
 - Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9)
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2)
 - Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
 - Musikalienhandel:
 - Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
 - Uhren, Schmuck:
 - Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
 - Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel:
 - Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65)
 - Sportartikel ohne Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
 - Fahrräder und Zubehör:
 - Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)
- b) Zulässig sind Dienstleistungsbetriebe wie z. Bsp. Friseur, Nagelstudio, Reisebüro sowie gastronomische Bereiche wie z. Bsp. Imbisse, Sitzbereiche innerhalb des Gebäudes, Außensitzbereiche

2.5 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen gewährleisten zu können, sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/ Teil 1 (Schallschutz im Städtebau Teil 1, Grundlagen und Hinweise für die Planung Ausgabe Juli 2002) folgende Orientierungswerte nicht überschritten werden:

Sondergebiet tags 65dB(A) nachts 55/50dB(A)

Der niedrige Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

2.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch erschlossen. Man hat Anbindungen an die Bundesstraße B 100, an die Ortsteilverbindung Röhrenstraße/ Glück-Auf-Straße zwischen Bitterfeld und Holzweißig und tangiert die Leopoldstraße.

Durch die Ausweisung des Baufeldes entfallen 16 Parkplätze, dies ist jedoch nur minimal zur Größe des Gesamtparkplatzes.

2.7 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz dem Gemeinschaftskläwerk Bitterfeld/ Wolfen zugeführt.

Die bestehende Regenwasserentsorgung wird nicht verändert, zusätzliche Flächen werden nicht befestigt.

Das Grundstück entwässert in das öffentliche Kanalnetz.

2.8 Versorgung mit Trinkwasser/ Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Leitungsnetz der MIDEWA GmbH Niederlassung Muldenaue-Fläming.

Im Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48m³/h für einen Zeitraum von 2 Stunden angenommen.

Unterflurhydranten befinden sich u.a.:

Bismarckstraße/ Wiesenstraße (Pflegeheim) - U7545
 Bismarckstraße/ Bahnhofstraße - U 20316
 Röhrenstraße (Zufahrt Baumarkt) - U7527
 Röhrenstraße/ Glück-Auf-Straße - U7528 und U7529
 Wiesenstraße 63(Sanitär Lorenz) - U7543

Lage	Tag der Messung	Ruhedruck	Entnahmemenge bei 1,5 bar Restdruck
Röhrenstraße/ Glück-Auf-Straße	26.09.2017	3,8 bar	67,2 m³/h
Röhrenstraße/ Baumarkt	30.04.2017	4,4 bar	57 m³/h
Wiesenstraße/ Pflegeheim	20.03.2017	4,4 bar	83 m³/h
Bahnhofstr./Bismarckstr.	28.03.2019	3,6 bar	54,4 m³/h

2.9 Gesundheitswesen

Bei der Verlegung von Trinkwasserleitungen sind die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen, um nachteilige Veränderungen des Trinkwassers und eventuelle gesundheitliche Gefährdungen der Verbraucher zu vermeiden. Die verwendeten Materialien müssen diesen Regeln ebenso entsprechen. Detaillierte Anforderungen dazu sind in der DIN 2000 (Zentrale Trinkwasserversorgung) enthalten.

Gemäß § 13 Absatz 1 der Trinkwasserverordnung ist die Errichtung bzw. Inbetriebnahme der Trinkwasserversorgungsanlagen dem Gesundheitsamt spätestens 4 Wochen im Voraus schriftlich anzuzeigen. Weiterhin sind vor der Inbetriebnahme der Leitungen mikrobiologische Trinkwasseruntersuchungen zu veranlassen. Eine Kopie der Untersuchungsergebnisse ist innerhalb von 14 Tagen nach dem Zeitpunkt der Untersuchung dem Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vorzulegen.

Allgemeine Anforderungen an Rohrleitungen für Abwasserkanäle und -leitungen sind der DIN 1986-100 in Verbindungen mit der DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu entnehmen, um negative Beeinträchtigungen des Erdreiches/ Grundwassers durch Abwasser zu verhindern.

Bezüglich des Schallschutzes sind die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) vom 12.06.1990 und die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau zu beachten.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine problemlose Nutzung der Anlagen zu ermöglichen und somit eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen. Die DIN 18024-1 Barrierefreies Bauen Teil 1: Straßen, Plätze, Wege, öffentliche Verkehrs- und Grünanlagen sowie Spielplätze beinhaltet

Planungsgrundlagen für barrierefreie Ausführung und Ausstattung, welche zu beachten sind.

2.10 Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Die Versorgung mit Gas und Elektroenergie ist durch die Versorgungsunternehmen Stadtwerke Bitterfeld-Wolfen sowie MITNETZ Gas und Strom gesichert.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

2.11 Altlasten / Bodenschutz / Grundwasser/ Abfallrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Bitterfeld registriert:

Nördlich der Röhrenstraße/ Wiesenstraße sind die ehemaligen Steinzeugwerke mit der Kataster-Nummer 3764 ausgewiesen.

Im Jahre 1991 wurde eine Altlastenerkundung auf der Fläche des östlichen Teiles der ehemaligen Steinzeugwerke (heute Kaufland) durchgeführt. Der Untersuchungsbericht Nr. 91.096.1 vom 23.07.1991 liegt vor. Der Boden wurde als mit Bauschutt- und Steinzeugabfall verfüllt beschrieben.

„Im Jahr 2018 erfolgte die Rückbaumaßnahme der ehemaligen Kaufland-Tankstelle (Eigentümerin war die TO-TAL Deutschland GmbH) an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 323 (Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Brehnaer Überbau/Ostseite“). Hierzu liegt u.a. die Dokumentation zum Rückbau der ehemaligen Kaufland-Tankstelle der SakostaSKB GmbH vom 27.08.2018 vor. Es wurden folgende Leistungen ausgeführt:

- Komplettabbruch des Tankstellengebäudes einschließlich der Fundamente, Ausbau der drei unterirdischen Tanks,
- Ausbau aller Befüllleitungen,
- Rückbau der Zapfinseln,
- Teilrückbau des Leichtflüssigkeitsabscheiders und Verfüllung des Betonschachtes.

Der Tankstellenrückbau wurde unter ingenieurtechnischer Begleitung und unter Beteiligung des Umweltamtes fachgerecht durchgeführt. Die Baugrube wurde mit kontaminationsfreiem Boden verfüllt und die Geländeoberfläche neu profiliert. Im Anschluss wurde eine Asphalt- und

Betondecke als Oberflächenversiegelung hergestellt. Die Fläche wird heute als Parkplatz genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nutzungsbedingten Boden-verunreinigungen im Untergrund verblieben sind. Hierfür liegen analytische Nachweise (Sohl- und Stoßbeprobungen aus der Baugrube vor. Die Baumaßnahme wurde am 23.05.2018 ohne Mängel abgenommen."

Das Grundwasser ist im gesamten Bereich der Bismarckstraße in Bitterfeld mit chemietypischen organischen Schadstoffen belastet. Eine Grundwassermessstelle in der Umgebung der genannten Flächen (Endteufe 16 m unter GOK), welche im Rahmen des ökologischen Großprojektes Bitterfeld-Wolfen (GÖP) beprobt wird, weist z.T. erhebliche Überschreitungen der Geringfügigkeitsschwellenwerte für die Parameter BTEX, LHKW und Chlorbenzene auf. Der Grundwasserflurabstand ist im „Ergebnisbericht zum Grund- und Oberflächenwassermonitoring im ÖGP Bitterfeld-Wolfen für das Berichtsjahr 2017“, Bericht vom 26.04.2019, mit ca. 3-4 m unter Geländeoberkante (GOK) angegeben. Eine Kontamination des gesättigten Bodenbereiches 000000m ist den genannten Schadstoffen ist daher nicht auszuschließen."

Seitens der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld wurden folgende Hinweise zur Berücksichtigung bei zukünftigen Baumaßnahmen gegeben:

- Alle bei geplanten Bauarbeiten anfallenden Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 — Verwertung — bzw. § 15 — Beseitigung- des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) in der derzeit gültigen Fassung. Ein Verstoß gegen diese Regelungen stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 KrWG dar.
- Bezüglich der Deklaration, Analytik, Bewertung und Verwertung von mineralischen Abfällen (hier: Erdaushub, Bauschutt), die im Zuge des Vorhabens anfallen bzw. die verwertet werden sollen, wird auf den Leitfaden zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" verwiesen. Zu finden ist der gesamte Leitfaden, der sich aus mehreren Modulen zusammensetzt unter folgendem Link auf der Internet-präsenz des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Energie des Landes Sachsen-Anhalt <https://mule.sachsen-anhalt.de/umwelt/abfall/abfallarten/>.

In Sachsen-Anhalt ist der gesamte Leitfaden in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden und ersetzt die bisherige LAGA M 20.

Hierbei ist zu beachten, dass Bodenaushub mit einem Anteil an mineralischen Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% (Bauschutt, Ziegelbruch etc.) gemäß dem Leitfaden im Hinblick auf die Beprobung, Untersuchung und Bewertung wie Bauschutt betrachtet wird.

Aufgrund der Nutzungshistorie sowie der Erfassung des nördlichen Teilbereiches des Plangebietes als Altlastverdachtsfläche besteht die Möglichkeit, dass bei den Aufbrucharbeiten (befestigte Flächen südlich der Kartoffellagerhalle) Verunreinigungen der Betonplatten bzw. bei erdeingreifenden Arbeiten Bodenverunreinigungen angeschnitten bzw. ausgehoben werden, die ggf. extern entsorgt werden müssen. Organoleptisch (geruchlich, visuell) auffälliger Erdaushub ist daher zu separieren und zu beproben. Der abfallrechtliche Untersuchungsumfang für den anfallenden Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Ta-belle 11.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht) im Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II — Technische Regeln für die Verwertung. Für verunreinigten Bauschutt gibt es das Pendant zu den Vorgaben im Abschnitt 1.4. Falls der Erdaushub aufgrund von nachgewiesenen, erhöhten Schadstoffgehalten nicht wieder eingebaut werden darf bzw. verunreinigter Bauschutt anfällt, ist dieser ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung ist gegenüber der unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- Nach § 8 GewAbfV in der derzeit gültigen Fassung sind die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bau- und Abbruchabfälle nach Abfallarten getrennt zu erfassen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Diesbezüglich zu beachten sind die Neuregelungen zum erweiterten Trennerfordernis der verschiedenen Abfallarten sowie zu den neugefassten Dokumentationspflichten dieser Getrennthaltung.
- Der zur Baugrubenverfüllung bzw. Geländeregulierung ggf. eingesetzte ortsfremde unbelastete Bodenaushub hat die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 des Leitfadens zur Wiederverwendung und Verwertung von mineralischen Abfällen in Sachsen-Anhalt, Modul „Regelungen für die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“, Teil II, Pkt. 1.2 „Bodenmaterial“, einzuhalten.
- Vorrangig ist standort eigenes, organoleptisch (geruchlich, visuell) unauffälliges bzw. qualitativ (in Auswertung der Deklarationsanalyse und in Abstimmung mit der unteren Bodenschutz-/Abfallbehörde) und bautechnisch geeignetes Material zur Verfügung zu verwenden. Der Einsatz von Bauschutt zu genannten Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.
- Werden im Rahmen des Bauvorhabens versiegelte Bereiche angelegt, ist diesbezüglich Folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (wasserundurchlässig), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß des o.g. Leitfadens, hier Pkt. 1.4 „Bauschutt“, einzuhalten. Ist keine Vollversiegelung vorgesehen sind die Zuordnungswerte Z 1.1 einzuhalten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV in der derzeit gültigen Fassung geregelt.
- Weiterhin wird hinsichtlich des Anschlusszwanges an die öffentliche Abfallentsorgung vorsorglich auf die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 29.10.2015 in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
- Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 AbfG LSA in der derzeit gültigen Fassung der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

2.12 Wasserrecht

Das Plangebiet wird nicht von einem Monitoring der LMBV mbH zur Grundwasserbeschaffenheit berührt. Im weiteren Umfeld wurde saures und sulfathaltiges Grundwasser beobachtet. Ebenso wird im weiteren Umfeld des B-Planes eine Belastung des Grundwassers mit chemietypischen Schadstoffen (LHKW und Chlorbenzene) beobachtet. Wegen der vorliegenden Grundwasserbelastung ist von einer Nutzung des Grundwassers abzusehen.

Bei lokalen Bebauungen sollten vom Antragsteller spezifische Untersuchungen zur Beschaffenheit des Grundwassers durchgeführt bzw. entsprechende Informationen bei den zuständigen Bau- bzw. Wasserbehörden eingeholt werden.

Die Herstellung und die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, auch von Aufschüttungen und Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA; Ausgabe März 2011)).

Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 2-3m.

Die Grundwassermessstellen der MDSE mbH liegen im Geltungsbereich und werden aber nicht verändert bzw. berührt vom SO EZH 3.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser hat aufgrund vorliegender Grundwasserverhältnisse und der Durchführung des Stadtsicherungsprojektes in unmittelbarer Nähe nicht zu erfolgen. Für Erdarbeiten ist eine Grundwasserhaltung in die Kostenschätzung einzukalkulieren (erhöhter Grundwasserstand).

2.13 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen.

Es wird empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen an Liegenschaften die vorliegenden Bereiche auf mögliche Belastungen durch Gefahrstoffe zu überprüfen, die über das Maß der gesundheitlich unbedenklichen Grundbelastung hinausgehen (§7 GefStoffV i.V.m. TRGS 524)

2.14 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010). Darüber hinaus sind der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018) mit den Planungszielen „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur, der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ sowie der Sachliche Teilplan Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ maßgebend auf der Ebene der Regionalplanung.

Im LEP-LSA 2010 Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Im Sachlichen Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ erfolgte die räumliche Abgrenzung des Zentralen Ortes Mittelzentrum Bitterfeld-Wolfen. Das Plangebiet liegt innerhalb der räumlichen Abgrenzung.

Gem. LEP 2010, Z 46, ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe an Zentrale Orte der oberen und mittleren Stufe zu binden.

2.15 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden.

Nach § 5 und § 22 des VermGeoG LSA in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S.716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.16 Baugrunduntersuchungen

Es wird empfohlen, bei Neubebauungen standortbezogene Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Der Entwurf wurde aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde-Hobus
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Januar 2022