

Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld

**Bebauungsplan 2/99**  
Gewerbepark Bitterfeld

**BEGRÜNDUNG**

**2. Änderung**  
Satzung

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 0. Vorbemerkungen / Verfahren**
- 1. Angaben zur Gemeinde**
- 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Planungsziele
  - 2.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes
- 3. Örtliche Planungen**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
- 4. Angaben zum Plangebiet**
  - 4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 4.2 Höhenlage, Untergrundverhältnisse
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Verkehrskonzept**
  - 7.1 Straßenverkehrsflächen
  - 7.2 Gleisanlagen
- 8. Altlasten, Bodenverunreinigungen**
- 9. Eingriff in Natur und Landschaft**
- 10. Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes**
  - 10.1 Bodenordnung
  - 10.2 Erschließung
    - 10.2.1 Abwasserentsorgung
    - 10.2.2 Regenwasserentsorgung
    - 10.2.3 Wasserversorgung

**Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**Bebauungsplan 2/99 Gewerbepark Bitterfeld**

**2. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

---

10.2.4 Stromversorgung

10.2.5 Gasversorgung

10.2.6 Löschwasserversorgung

**11. Umweltbericht**

**12. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

12.1 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Dessau-Rosslau

12.2 Landesverwaltungsamt

12.3 envia Verteilnetz

12.4 Deutsche Telekom

12.5 Landkreis Anhalt-Bitterfeld

12.6 Mitgas

12.7 Landesanstalt für Altlastenfreistellung

**0. Vorbemerkungen / Verfahren**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld faßte am 30.06.1999 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren Nr. 2/99 „Gewerbepark Bitterfeld“.

Zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der aus Bestands- und Konfliktplan, Eingriffsbewertung sowie dem Maßnahmenplan mit den erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung einschließlich Vorschlägen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht. Die Pflanzgebote, die sich aus dem Grünordnungsplan ergeben, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Seit 1999 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund der örtlichen Entwicklung sowie eingegangener Stellungnahmen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Bürger mehrfach geändert. Der Entwurf, Stand Dezember 2003, wurde nicht nur zu Änderungen, sondern als kompletter Plan nochmals öffentlich ausgelegt und alle Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.11.2003 beteiligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 05.02. bis 05.03.2004 statt.

Die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie den Anregungen der Bürger fand am 08.06.2004 statt.

Der Bebauungsplan wurde am 08.06.2004 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung des Bebauungsplanes erfolgte am 12.10.2005.

Aufgrund von konkreten Ansiedlungen bzw. erfolgter Grundsteinlegungen und Verkäufen macht sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Geändert wurde die nördliche Erschließungsstraße im westlichen Teil des Plangebietes. Hier entstanden 2 getrennte Erschließungsstraßen mit Wendehammer.

Eine weitere Änderung erfolgte im Bereich Mischgebiet MI<sub>3</sub> und Gewerbegebiet GE<sub>e2</sub>. Der Grünstreifen zwischen den Baugebieten wurde zum Teil in westliche Richtung verschoben sowie im südlichen Bereich schmaler ausgewiesen.

Damit wurde die GE-Baufläche verkleinert und die Mischgebietsfläche vergrößert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.03.2006 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung erfolgte am 21.06.2006.

## 2. Änderung

1. Aufgrund von Erweiterungsabsichten eines seit vielen Jahren ansässigen Großhandelsunternehmens mit anteiligem Einzelhandel sowie dem vorliegenden Einzelhandelskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen macht sich folgende 2. Änderung erforderlich:

- *Aus dem Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> entstehen die Teilgebiete GE<sub>2a</sub> und GE<sub>2b</sub>, für das Teilgebiet GE<sub>2b</sub> bleiben die vorherigen Festsetzungen bestehen.*
- *Im Teilgebiet GE<sub>2a</sub> wird zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen der GE-Gebiete festgesetzt:*
  - *„Einzelhandelsbetriebe sind zulässig.“*
  - *„Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment bis zu einer Verkaufsfläche von ca. max. 200 m<sup>2</sup> sind zulässig. Dabei darf die Gesamtverkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.“*
- *In den Teilgebieten GE<sub>e</sub> wird festgesetzt:*
  - *„Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist nicht zulässig.“*

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat am 05.05.2010 den 1. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gebilligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2010 und 20.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 31.05.2010 bis 02.07.2010.

## 2. Änderung, 2. Entwurf

Mit Stand Oktober 2010 wurde der 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes erarbeitet.

1. Die Plangrundlage für den Bebauungsplan, die aus dem Jahr 1999 stammte, wurde auf den Planstand Juni 2010 aktualisiert.  
Damit wird die Beurteilung von künftigen Bauanträgen erleichtert.
2. Es werden textliche Festsetzungen aufgenommen, durch die die bisher festgesetzte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an das „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ vom August 2009 [BBE RETAIL EXPERTS] beschlossen durch den Stadtrat am 11. November 2009, angepasst wird.

Aufbauend auf das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt die Stadt gegenwärtig nach § 9 Abs. 2a BauGB einen „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Nr. 02-2009 auf.

Nicht Gegenstand der Planung sind Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen. Damit betreffen die Regelungen auch nicht den vorliegenden Bebauungsplan 2/99.

Um jedoch das gesamtstädtische Ziel zu verfolgen, macht sich die Änderung bezüglich der Anpassung an eine neue, für das gesamte Stadtgebiet vorliegende Fachplanung und damit die Beschränkung des Einzelhandels zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche erforderlich.

Der Bereich des vorhandenen Lebensmittelmarktes wird als Teilgebiet MI 3b ausgewiesen.

Hier soll als integrierte Nahversorgungslage ein Lebensmittelmarkt bis zu einer Größe von 800 m<sup>2</sup>, einschließlich Ergänzung von Lebensmittelhandel im Eingangsbereich zulässig sein.

Die Flächenbegrenzung auf 800 m<sup>2</sup> vermeidet eine Konkurrenz zu den Nahversorgungszentren.

3. Die Zulässigkeit von Tankstellen im Mischgebiet soll entfallen.
4. Die textlichen Festsetzungen bezüglich der Altlastenverdachtsflächen werden aufgrund der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom November 2010 aktualisiert sowie die Altlastenverdachtsflächen auf der Planzeichnung gekennzeichnet.  
Der Altstandort Kataster-Nr. 5473 wird zusätzlich aufgenommen.  
Dieser war in der früheren Stellungnahme der zuständigen Ämter nicht enthalten.

In die textlichen Festsetzungen bzw. die Begründung werden die in den vergangenen Jahren entstandenen Aussagen und Veränderungen zu Standorten und Ablagerungsbereichen aufgenommen.

5. Die textliche Festsetzung Pkt. 2 und 2.1, Baugestalterische Festsetzungen werden gestrichen. Gemäß § 85 (5) BauOLSA treten diese 5 Jahre nach In-Kraft-Treten außer Kraft. Die Weitergeltung der Vorschriften müsste aller 5 Jahre neu bestimmt werden. Da es sich hier nur um Festsetzungen zu Einfriedungen handelt, können diese entfallen. Damit entsteht eine neue Nummerierung der folgenden Punkte.

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfes der 2. Änderung erfolgte vom 15.02.2011 bis 18.03.2011.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2011 zur Stellungnahme aufgefordert.

## **1. Angaben zur Gemeinde**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen gehört zum Landkreis Anhalt-Bitterfeld.

Die Gesamtgemarkungsfläche beträgt 8.731,46 ha.

Die Gemarkungsfläche des Ortsteiles Bitterfeld beträgt 2782,3 ha.

In Bitterfeld-Wolfen leben derzeit ca. 45.460 Einwohner (Stand 31.12.2009).

Die Wohn- und Lebensverhältnisse sind städtisch und seit Jahrzehnten durch Industrieansiedlung und Bergbau geprägt.

Durch den Ortsteil Bitterfeld verlaufen die Bundesstraßen B 100, B 183 und B 184.

Bitterfeld ist über die Autobahnanschlüsse „Bitterfeld/Wolfen“ und „Halle/Brehna“ der Autobahn A 9 Berlin-München zu erreichen.

Durch die Ortslage Bitterfeld verläuft u.a. die Strecke Dessau/Magdeburg – Leipzig/Halle bzw. Berlin – Leipzig/Halle der Deutschen Bahn AG.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

### **2.1 Planungsziele**

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

1. Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1, Abs. 3 BauGB und damit insbesondere die Regelung für
  - die Überbaubarkeit der Grundstücke,
  - die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
  - die Erschließung.

2. Sanierung und Reaktivierung des vorhandenen Industrie- und Gewerbegeländes unter Berücksichtigung ökologischer Anforderungen
3. Erhöhung der Investitions- und Entwicklungssicherheit
4. Sicherung des Primates der Innenentwicklung gegenüber Flächenerweiterung
5. Arbeitsplatzhaltung und Arbeitsplatzschaffung
6. Erhöhung der Standortqualität und Verbesserung von Standortfaktoren
7. Aus- und Neubau der Infrastruktur
8. Eingliederung des Gebäudebestandes

## **2.2 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Bereich des aufgelassenen Betriebsgeländes der ehemaligen Rohrwerke Bitterfeld geschaffen werden. Der Gebäudebestand wird derzeit zum Teil durch Kleingewerbe genutzt, im bestandsorientierten und schrittweisen Weiterentwickeln dieser vorhandenen Struktur besteht daher eine flächensparende und kostengünstige Alternative der Gewerbeansiedlung.

Eine Revitalisierung dieser ungenutzten Flächen wird durch die vorhandene Infrastruktur erleichtert, da es gerade für Existenzgründer interessant ist, bereits vorhandene Einrichtungen zu nutzen. Die sorgfältige Analyse des Bestandes ist daher, auch unter Beachtung von Altlasten der früheren Nutzung, Voraussetzung für die Entwicklung von Planungskonzepten zur Revitalisierung der Brachflächen.

Der vorliegende Bebauungsplan weist in erster Linie bereits versiegelte und bebaute Flächen als Gewerbegebiete aus. Gemäß den städtebaulichen Planungsgrundsätzen und Entwicklungszielen der Stadt Bitterfeld wird so eine Funktionserhaltung und strukturelle Verbesserung von bereits bebauten Flächen im Plangebiet erreicht.

Aufgrund dieser planerischen Vorgaben wird die Entwicklung des Gewerbeparkes Bitterfeld die Umwandlung einer traditionellen Industrie- und Gewerbefläche am südwestlichen Stadtrand von Bitterfeld zu einem modernen Gewerbe- und Mischgebietsstandort dokumentieren.

### **3. Örtliche Planungen**

#### **3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**

Seit Zusammenschluss der Städte Bitterfeld und Wolfen wird ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Bis zum Abschluss des Verfahrens gilt der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld.

Somit wird die 2. Änderung des. Bebauungsplanes gemäß § 8 (2) BauGB aufgestellt.

### **4. Angaben zum Plangebiet**

#### **4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Bitterfeld. Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes wird durch die nachstehend aufgeführten Straßen- bzw. Eisenbahntrassen begrenzt:

- im Norden durch die Kreisstraße 2057 (Zscherndorfer Straße)
- im Osten durch die Bundesstraße 184 (Leipziger Straße)
- im Süden durch den Zscherndorfer Weg
- im Westen durch die ehemalige Kohlebahn (Regiobahn).

Das Gebiet hat eine Länge von ca. 900 m (Nord-Süd-Richtung) und eine Breite von ca. 860 m (West-Ost-Richtung).

#### **4.2 Höhenlage, Untergrundverhältnisse**

Der Südrand des Plangebietes hat eine Höhenlage von ca. 86 m ü.NN. Nach Norden bzw. Nordwesten hin steigt das Gelände auf ca. 90 m ü.NN.

Der Grundwasserspiegel wird sich perspektivisch bei ca. 79 m Ü.NN einstellen.

Der Planungsbereich liegt in einem Gebiet, in dem von 1842 bis 1968 bergbauliche Arbeiten gem. § 2 des Bundesberggesetzes sowohl im Tagebau als auch im Tiefbau durchgeführt wurden. Diese bergbauliche Vorbeanspruchung hat zur Folge, dass selbst bei gleichmäßiger Belastung dieser Böden mit unterschiedlichen Setzungen sowie Tagesbrüchen zu rechnen ist. Im Bereich der verkippten Flächen werden daher standortbezogene Baugrundgutachten erforderlich.

Durch geeignete bautechnische Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, ist den Auswirkungen ungleichmäßiger Setzungen entgegenzuwirken. Infolge der Flutung des Restlochverbundsystemes Goitzsche sind die veränderten Grundwasserstände zu berücksichtigen.

Ausgehend vom derzeitigen Kenntnisstand/Arbeitsstand der hydrogeologischen Modellierung kann es im stationären Strömungszustand lokal zu Grundwasserflurabständen zwischen 2 – 3 m kommen.

Bei der Planung der vorgesehenen naturnahen Regenwasserbewirtschaftung werden daher geeignete Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vorgesehen. Nach ATV 95 muß die Mächtigkeit des Sickerraumes zwischen Versickerungsebene und maximalen Grundwasserstand mindestens 1 m betragen, damit eine ausreichende Filterstrecke für die im Niederschlagsabfluss enthaltenen Schadstoffe vorhanden ist. Bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften ist aufgrund des gegebenen, ausreichenden Flurabstandes zum Grundwasser der Einsatz von Versickerungseinrichtungen möglich. Wie schon erwähnt, sind jedoch die bergbaulichen Aspekte bei der Standortwahl der Versickerungseinrichtungen zu beachten.

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Es handelt sich um Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, Mischgebiete nach § 6 BauNVO und Industriegebiete nach § 9 BauNVO.

#### Zulässige Nutzung im eingeschränkten Industriegebiet Gle:

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ist die Neuansiedlung solcher Betriebe und Anlagen unzulässig, die in den Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste im Abstandserlass von Sachsen-Anhalt aufgeführt bzw. diesen im Emissionsniveau vergleichbar sind. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV. Zulässig sind weiterhin:

- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Zulässige Nutzung im Gewerbegebiet (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2b</sub>, GE<sub>3</sub>):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstelle

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Zulässige Nutzung im Gewerbegebiet (GE<sub>2a</sub>):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstelle

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässige Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe<sub>1</sub> und GEe<sub>2</sub>):

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

## **Stadt Bitterfeld-Wolfen**

### **Bebauungsplan 2/99 Gewerbepark Bitterfeld**

#### **2. Änderung**

#### **BEGRÜNDUNG**

---

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässige Nutzung im Mischgebiet (MI 1; MI 2; MI a + b):

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe

In allen Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 i. V m § 1 Abs 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit einem zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>. Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereiches – mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Einzelhandelsbetriebe, deren Sortimente gemäß der nachfolgend aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90 % als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Der Antragsteller muss über eine Verträglichkeitsanalyse nachweisen, dass mit dem Vorhaben keine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verbunden ist.

Abweichend von der Festsetzung sind Verkaufseinrichtungen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von Gewerbe- und Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind, zulässig.

Bitterfeld-Wolfener Liste:

## Stadt Bitterfeld-Wolfen

### Bebauungsplan 2/99 Gewerbepark Bitterfeld

#### 2. Änderung

#### BEGRÜNDUNG

---

##### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmittel (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75) Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürs- tenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen, Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (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	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, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43.1), Einzel- handel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0), Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ- Nr. 47.41), Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42), Elektri- sche Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse ohne Elektrogroßgeräte (WZ-Nr. 47.54)

## Stadt Bitterfeld-Wolfen

### Bebauungsplan 2/99 Gewerbepark Bitterfeld

#### 2. Änderung

#### BEGRÜNDUNG

---

Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (WZ-Nr. 47.59.9), Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2), Heimtextilien ohne Teppiche (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 (WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (WZ-Nr. 47.64.1)

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Die festgesetzten Nutzungswerte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind jeweils Höchstwerte des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Da der Entwurf des FNP den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche mit besonderen, ökologischen Anforderungen ausweist, wird die Grundflächenzahl (GFZ) im Gewerbegebiet und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt, um die mögliche Versiegelung auf 60 % der ausgewiesenen Flächen zu begrenzen.

Gle	Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
	Geschossflächenzahl (GFZ):	1,8
GE 1 – 3	Anzahl der Vollgeschosse:	IV
	Max. Traufhöhe:	15 m
	GRZ:	0,6
	GFZ:	1,8
	Anzahl der Vollgeschosse:	IV
	Max. Traufhöhe:	15 m

---

## Stadt Bitterfeld-Wolfen

### Bebauungsplan 2/99 Gewerbepark Bitterfeld

#### 2. Änderung

#### BEGRÜNDUNG

---

GEe 1	GRZ:	0,6
	GFZ:	1,8
	Anzahl der Vollgeschosse:	III
	Max. Traufhöhe:	12 m
GEe 2	GRZ:	0,6
	GFZ:	1,2
	Anzahl der Vollgeschosse:	II
MI 1	GRZ:	0,6
	GFZ:	1,0
	Anzahl der Vollgeschosse:	IV
MI 2 + 3	GRZ:	0,6
	GFZ:	1,0
	Anzahl der Vollgeschosse:	II

#### 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Auf eine Festsetzung von Baulinien wird verzichtet, um den unterschiedlichen Ansprüchen der Ansiedler an die Grundstücksaufteilung gerecht zu werden und größtmögliche Variabilität zu erreichen.

In den Mischgebieten und im eingeschränkten Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt.

Hierdurch kann die in der offenen Bauweise vorgeschriebene Maximallänge von 50 m für Gebäude auch überschritten werden.

**6. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von 60,41 ha.

Industriegebiet eingeschränkt:	5,50 ha	9,1 %
Gewerbegebiet:	18,18 ha	30,5 %
Gewerbegebiet, eingeschränkt:	3,00 ha	5,0 %
Mischgebiet:	13,00 ha	21,5 %
Verkehrsfläche + Bahntrasse:	6,10 ha	10,1 %
<u>Grünflächen</u>	<u>14,62 ha</u>	<u>23,8 %</u>
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>60,40 ha</u>	<u>100,0 %</u>

Bei der vorangehenden Flächenausweisung handelt es sich größtenteils nicht um eine Neuausweisung gewerblicher Flächen, da derzeit schon ca. 29 ha der Gesamtfläche des Plangebietes gewerblich genutzt werden.

**7. Verkehrskonzept**

**7.1 Straßenverkehrsflächen**

Innerhalb des Plangebietes am westlichen Rand, zwischen K 2057, Zscherndorfer Straße und Zscherndorfer Weg befindet sich die Vorzugsvariante der Trassenführung der B 184n.

Dieser Bereich wird jedoch nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen sondern auf der vom Landesstraßenbauamt nachrichtlich übernommenen Trassenbreite von 30 m als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für öffentliche Nutzung ausgewiesen. Somit wird die Straße nicht festgesetzt, aber die Trasse freigehalten.

Derzeit ist die Ortsumgehung jedoch nicht im Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen enthalten.

## **7.2 Gleisanlagen**

Die Darstellung der Bahnanlagen im Plangebiet erfolgt nachrichtlich. In der vorliegenden Planzeichnung wurde ein Korridor für die bahntechnische Erschließung ausgewiesen.

Die Überschneidung des Eisenbahnkorridors mit dem Korridor der B 184n erfolgte in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

## **8. Altlasten, Bodenverunreinigungen**

Aus der ersten Stufe der Erfassung der Altlastenverdachtsflächen (multitemporale Luftbildauswertung; Kartenrecherche seit 1872) sind für die im B-Plan eingegrenzte Fläche mehrere wilde Kippen, ungeordnete Ablagerungen und Aufschüttungen bekannt.

Der Computerausdruck in der Anlage 1 weist die bekannte Lage dieser Altlastverdachtsflächen aus. Außerdem ist der 1. Stufe der Erfassung der ALV zu entnehmen, dass es sich um ein Gelände handelt, welches durch den ehemaligen Braunkohleabbau geprägt ist. Teilweise befindet sich die Fläche direkt auf verkipptem Gelände (Altbergbaugebiet Deutsche Grube/Grube Auguste).

Nach der Begehung und beprobungslosen Bewertung der Altlastverdachtsflächen (2. Stufe der Erfassung der ALV; Anlage 2) sind folgende Altlastverdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises registriert:

- ehemalige Rohrwerke mit der Kataster-Nr. 3625
- ehemalige „Fabrik Zscherndorf“ mit der Kataster-Nr. 6068
- Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 3575
- Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 3524
- Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 0047 („Paradies I“)
- Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 0048 („Paradies II“)
- Altstandort mit der Kataster-Nr. 3522
- Altstandort mit der Kataster-Nr. 3580
- Altstandort Kataster-Nr. 5473

Der Wiederaufbau die Entsorgung des Erdaushubes haben entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 [1] zu erfolgen.

Bei der Fläche der Fabrik Zscherndorf wird auf diese Angaben (mit zusätzlicher Beprobung Weichmacher) verwiesen.

Bei organoleptischen (optischen, geruchlichen) Auffälligkeiten bei Bauarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren (§§ 2 und § des Bodenschutz-Ausführungsgesetzes des LSA (BodSchAG) vom 02. April 2002.

Ehemalige Rohrwerke mit der Kataster-Nr. 3625:

Zur Beurteilung des Kontaminationszustandes der Fläche der ehemaligen Rohrwerke liegt das Gutachten „Altlastenuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Rohrwerke, Vierzoner Straße“, Bericht vom 10. August 1998, erarbeitet von der WOSAB Sanierungsberatung GmbH Wolfen, vor.

Im Gutachten wird ausdrücklich die historische Nutzung der Flächen beschrieben.

Das südliche Betriebsgelände befindet sich auf Kippengelände, der Untergrund setzt sich bis in tertiäre Schichten aus abgesetzten Abraummassen (Sand, Kies, Schluff, Ton) und teilweise Asche zusammen.

Der oberflächennahe Boden wurde durch Handschürfe bis zu einer Teufe von 0,35 m und die tieferen Schichten durch Rammkernsondierungen mit Endteufen zwischen 1 m und 5 m beprobt und analysiert.

Im Ergebnis der Untersuchungen ergeben sich im oberflächennahen Boden Überschreitungen des in der Holland-Liste empfohlenen Prüfwertes für den Summenparameter EOX (Extrahierbare Organische Halogene) in den Arealen 2, 4, 5, 10 und 18. Im Areal 08 wird der in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBoDSchV) vom 12. Juli 1999 festgelegte Prüfwert nach § 8, Abs. 1, Satz 2, Nr. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes für den Parameter Blei und eine weitere industrielle/gewerbliche Nutzung mehrfach überschritten. In diesem Areal werden auch der in den Handlungsempfehlungen für Sachsen-Anhalt empfohlene Prüfwert für den Parameter Kupfer und der Sanierungsschwellenwert für Zink überschritten.

Die Rammkernsondierungen ergaben teilweise auch in tieferen Bereichen Belastungen an EOX oberhalb des in der Holland-Liste empfohlenen Prüfwertes.

Belastungen oberhalb oder im Bereich von Prüfwerten wurden außerdem für die Schadstoffparameter PAK (Benzoapyren) und die RKS 04 und MKW um die RKS 10 festgestellt. Kontaminationen oberhalb empfohlener Sanierungsschwellenwerte wurden für die Parameter MKW um die RKS 01 (ehem. Dieseltankstelle und Lokschuppen) ermittelt. Für diesen Bereich wird seitens des Gutachters eine Versiegelung, Bodenaustausch oder Abdeckung mit Mutterboden empfohlen.

Als Schlussfolgerung für die Fläche der ehemaligen Rohrwerke ist festzuhalten:  
Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist prinzipiell möglich.  
Über erforderliche Maßnahmen in den kontaminierten Bereichen sollte entsprechend der Weiternutzung/Bebauung der Fläche im Einzelfall entschieden werden.

Für die gesamte Fläche gilt, dass die Entsorgung von Erdaushub gem. der §§ 42, Abs. 1 und 45, Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW/AbfG) i.V.m.

§ 3 ff der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV) der Überwachungsbehörde nachzuweisen (Kontrollanalysen) ist.

Die Entsorgung des Erdaushubes von dieser Fläche hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr 20, Stand 06.11.1997, zu erfolgen. Bei der Fläche der Fabrik Zscherndorf wird auf diese Angaben (mit zusätzlicher Beprobung Weichmacher) verwiesen.

Fläche der „Fabrik Zscherndorf“ mit der Kataster-Nummer 6068 (Fläche an Plangebiet angrenzend):

Bis zum Jahre 1945 wurden auf dieser Fläche chemische Grundstoffe hergestellt. In Vorbereitung des 2. Weltkrieges wurden angeblich auch chemische Kampfstoffe produziert (Aussage nicht gesichert).

Während des Weltkrieges wurden hier im wesentlichen Entgiftungstoffe, Nebelstoffe und Chlorkalk hergestellt.  
Im Betriebsteil „Fabrik Zscherndorf“ wurde noch lange Zeit nach 1945 PVC-Fußbodenbelag produziert.

Für diese Fläche liegt eine Altlastenuntersuchung im Auftrag der Chemie AG Bitterfeld-Wolfen, Bericht vom 12. März 1992, vor.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden punktuelle Bodenverunreinigungen mit Weichmacher (Phenylalkylsulfonsäureester) und Phenol, Schmieröl und PCB festgestellt.

Teilweise sind die Gebäude der ehemaligen Fabrik abgerissen worden.

Schlußfolgerung für die Fläche der „Fabrik Zscherndorf“:

Eine gewerbliche Nutzung der Fläche ist prinzipiell möglich.

Bei der jeweiligen Bebauung der Fläche sind entsprechend des Bauvorhabens evtl. Bodenuntersuchungen erforderlich.

Für die gesamte Fläche sind die hinsichtlich der Entsorgung und Beprobung des Erdaushubs unter Kataster-Nr. 3625 gemachten Angaben zu befolgen.

Zusätzlich ist der Erdaushub hinsichtlich der Weichmacher (Phenylalkylsulfonsäureester) zu beproben.

Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 3575:

Das ehemalige Tagebaurestloch (Deutsche Grube) wurde mit Bauschutt, Erdaushub, Schrott und Siedlungsmüll verfüllt. Die Sohle der Ablagerung ist mit 82 m ü. NN angegeben.

Der Ablagerungsbereich ist verwachsen. Untersuchungsergebnisse von Bodenuntersuchungen zu dieser Fläche liegen mir nicht vor.

Die Fläche ist als Grünfläche ausgewiesen. Zur Nutzung der Fläche als Grünfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände.

Altstandort mit der Kataster-Nr. 3522:

Auf dem Altstandort mit der Kataster-Nummer 3522 wurden im Jahr 2006 teilweise Gebäude abgerissen und die Baugruben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05. November 2001 i. V mit Teil I in der Fassung vom 06. November 2003, [1] verfüllt. Die Fläche wird als Lagerfläche von der Firma Zwick Industriemontagen GmbH genutzt.

Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 3524:

Die ehemalige Abraumhalde (mit 24000 cbm angegeben) wurde planiert und als Lagerplatz genutzt. Der „Pflegestützpunkt Deutsche Grube“ wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Flutung Goitzsche im Auftrag der LMBV mbH untersucht und bewertet. Dazu liegt mir die „Gefährdungsabschätzung für ALVF BI 196 – Pflegestützpunkt Deutsche Grube“ erarbeitet vom Ingenieurbüro Meßinger & Völkel Delitzsch, Bericht vom 15. Januar 2002, vor. Auf dem Untersuchungsgebiet befand sich der Reparatur- und Waschstützpunkt der MIBRAG (mit Brauchwassergrube und Ölabscheider). Es wurden teilweise (vor allem im Bereich des Öllagers, Ölabscheiders und der Brauchwassergrube) erhöhte Schadstoffgehalte an MKW und PAK im Boden ermittelt. Eine akute Gefährdung für den Pfad Boden-Grundwasser wurde nicht festgestellt.

Nachrichtliche Übernahme der Landesanstalt für Altlastenfreistellung:

Die Flurstücke des ehemaligen Reparatur- und Waschstützpunktes der ehemaligen Brikettfabrik „Einheit III“, Deutsche Grube (siehe Anlage) wurden im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der LMBV und der LAF vom 02.07. / 19.07.2007 freigestellt.

Die Anlagen sind der Begründung als Anlage 1, Blatt 1 – 3 beigelegt.

In die Bewertung wurden der Antrag der LMBV vom 07.03.2006 und die Stellungnahme des Landkreises Bitterfeld vom 10.04.2006 (Katasternummer 3524 im Altlastenkataster des Landkreises Bitterfeld) einbezogen.

Das Gelände wurde als Reparatur- und Waschstützpunkt der ehemaligen Brikettfabrik von 1879 bis 1968 genutzt. Das Gebäude der Werkstatt selbst wurde 1910 errichtet. Von 1952 bis 1992 diente es auch als Kfz-Pflegestützpunkt. Nachträglich wurde eine LKW-Waschanlage eingebaut. Außen liegend befanden sich Öllager, Ölabscheider und Brauchwassergrube. Aufgrund der vermuteten möglichen Bodenbelastungen (Öle, Fette und Kraftstoffe) wurden 2001 orientierende Untersuchungen durchgeführt. Dabei wurden zwar erhöhte Konzentrationen von MKW und PAK mit der Gefährdungsabschätzung (nicht vorliegend) nachgewiesen. Hieraus ließ sich jedoch für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser weder gegenwärtig noch für die Zukunft keine akute Gefährdung ableiten.

Ein Handlungsbedarf zur Durchführung von Maßnahmen der Gefahrenabwehr besteht auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes nicht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbau- und Erdarbeiten aufgrund bisher nicht bekannter Kontaminationen Maßnahmen erforderlich werden.

Altstandort mit der Kataster-Nr. 3580:

Die ehemaligen Chemischen Werke Herz stellten organische Verbindungen (u.a. Nitrochlorbenzol) her.

Es wurden u.a. Tanks mit Chemikalien gelagert. Ergebnisse von Bodenuntersuchungen liegen nicht vor.

Dieser Standort gehörte später mit der ehem. Firma Georgi (Herstellung von Fahrradreifen) zur ehemaligen Fabrik Zscherndorf (Kataster-Nr. 6068).

Recherchen ergaben, dass sich auf der Fläche mit der Kataster-Nummer 3580 seit dem Jahre 1910 eine Grube befindet, in der Kunststoffabfälle gelagert wurden. Mit dem Rückbau und der Sanierung der Fabrik Zscherndorf (Kataster-Nummer 6068) wurde die Grube verfüllt. Die Fläche ist wild bewachsen.

Schlussfolgerungen für die Nutzung der genannten Altstandorte und Ablagerungen als Gewerbegebiet:

Gegen eine Nutzung der Fläche als Gewerbegebiet gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände.

Die Entsorgung des Erdaushubs von dieser Fläche und der Wiedereinbau haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20,

Stand 6. November 1997, zu erfolgen. Erd- und Tiefbauarbeiten sind gegebenenfalls mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. In Bereichen von Schadensherden (z.B. Ölabscheider ALVF 3524) kann ein Bodenaustausch erforderlich werden.

Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 0047 („Paradies I“) und  
Ablagerungsbereich mit der Kataster-Nr. 0048 („Paradies II“:

Beide Restlöcher waren durch die Gewinnung von Ton entstanden.

Das Tagebaurestloch „Paradies I“ wurde 1980 bis 1987 mit Bauschutt und grobem Geröll im untersten Kippenbereich verfüllt. Die Verfüllung der oberen Bereiche erfolgte mit Mutterboden. Die Planierungsarbeiten wurden durch das ehemalige Chemiekombinat Bitterfeld im Jahre 1987 durchgeführt.

Bodenuntersuchungen aus dem Jahre 2002 ergaben Auffüllungen aus überwiegend schluffigen und fein- und mittelkiesigen Sanden. Außerdem wurden Reste von Beton, Ziegel, Glas/Porzellan sowie Schotter und Schlacken erbohrt. Eine Gefährdung für Schutzgüter geht mit Kenntnis der ermittelten Schadstoffgehalte nicht aus.

Das Tagebaurestloch „Paradies II“ wurde nur teilweise verfüllt (Verkipfung von mörteartigem Schlamm).

Zeitzeugen berichteten von illegalen Ablagerungen von Hausmüll. Die weitere Verfüllung des Restloches mit Bauabfällen (Verfüllmaterialien der Zuordnungswerte Z 1 der Richtlinie für die Entsorgung von Bauabfällen im Land SA) ab dem Jahre 1999.

Der Ablagerungsbereich „Paradies II“ ist zwischenzeitlich im Altlastenkataster des Landkreises passiviert worden.

Im Vorfeld der Errichtung des Nettomarktes auf der Fläche wurden Erkundungsbohrungen bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt.

Mit den Auffüllungen aus überwiegend schluffigen und fein- und mittelkiesigen Sanden wurden Reste von Beton, Ziegel, Glas, Schotter und Schlacken erbohrt.

Eine Gefährdung für Schutzgüter geht mit Kenntnis der vorgelegten Analysenergebnisse nicht aus. Durch die Herstellung der Bodenplatte und die Errichtung der Parkplätze wurde die Fläche versiegelt und damit ein Schadstoffaustrag verhindert. Bzw. verringert.

Gegen die Nutzung des Tagebaurestloches als Grünfläche gibt es keine Einwände.

Für die Nutzung als Mischgebiet gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde folgende Schlussfolgerungen:

1. Auf mögliche statische Probleme bei der Bebauung aufgrund des ehemaligen Tagebaugebietes wird verwiesen.
2. Sollten die Verkippungsbereiche als Nutzgarten/Kinderspielplatz genutzt werden, sind oberflächennahe Bodenuntersuchungen erforderlich. Bauungen sollten ohne Keller erfolgen.
3. Der Wiederaufbau die Entsorgung des Erdaushubes haben entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i. V mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 [1] zu erfolgen.

Die Untersuchungsergebnisse zur Wasserfläche „Pankerts Teich“ werden im Folgenden beschrieben:

Nach Auskunft des Landratsamtes Bitterfeld, Amt für Umweltschutz, Fachbehörde Altlasten, wurde der Teich im Jahr 1993 im Rahmen der Untersuchungen des IKR-Geländes in der Vierzoner Straße beprobt.

Es wurden 1,5 m mächtige Schlammablagerungen aus anaerobem Faulschlamm mit sehr hohem Eisengehalt und sehr hohem Sulfidgehalt ermittelt.

Die Schwermetallgehalte im Schlamm liegen außer bei Eisen im Bereich normal belasteter Gewässersedimente.

Vom Gutachter wurde empfohlen, den Schlamm mit dem hohen Sulfidgehalt zu entnehmen, weil das enthaltene Sulfid bei pH-Verschiebung oder Sauerstoffzehrung im Wasser freigesetzt werden kann und zur Ausstückerung des gesamten Wasserkörpers mit Geruchsbelästigung in der Umgebung führen kann.

Die notwendige Entschlammung soll im Rahmen der Erschließungsarbeiten unter strenger Beachtung des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt erfolgen, da es sich bei diesem stehenden Gewässer mit seinem ufernahen Großbaumbestand um einen besonders geschützten Biotop handelt.

Der bei notwendigen Baumaßnahmen in diesem ausgewiesenen Bebauungsgebiet ggf. anfallende Bodenaushub ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Abfallbehörde des Landkreises Bitterfeld unter Beachtung des KrW-/AbfG ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Im Bereich der VF 3524 kann im Bereich der ehemaligen

LKW-Waschanlage/des Ölabscheiders bei der Umnutzung ein Bodenaustausch notwendig werden.

Altstandort 5473:

Auf dem Altstandort mit der Kataster-Nummer 5473 befand sich das ehemalige Berufsausbildungszentrum des IKR Bitterfeld ( Rohrleitungsbau).

Orientierende Untersuchungen aus dem Jahre 1993 ergaben punktuelle Schadstoffbelastungen im Oberboden.

Gegen eine gewerbliche Nutzung der Fläche gibt es seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Einwände. Bei einer sensiblen Nutzung der Fläche sind nutzungsbezogenen Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich.

**9. Eingriff in Natur und Landschaft**

Das Errichten von baulichen Anlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. Landschaftsschutzgesetz dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen wird die Grundlage für die Versiegelung von Boden geschaffen. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser. Darüber hinaus geht der Boden als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Gemäß Planzeichnung mit textlicher Festsetzung sind entsprechende Pflanz- und Grünflächen zwecks Ausgleichs- und Ersatzpflanzung vorgesehen.

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan wurde nach Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde nochmals ergänzt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden als textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung festgesetzt.

Die Abgrenzung des besonders geschützten Biotops GB 0071 BTF einschließlich seines ufernahen Großbaumbestandes wurde in die Planzeichnung (Teil A) als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechtes aufgenommen. Die sich anschließenden Vegetationsflächen sind als Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet.

## **10. Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes**

### **10.1 Bodenordnung**

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich teilweise in Privateigentum, im Eigentum der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Bitterfeld, des Landkreises Bitterfeld im Bereich der ehemaligen Berufsschule.

### **10.2 Erschließung**

Der überwiegende Teil der Infrastruktureinrichtungen wurde in den letzten Jahren durch den Neubau der Haupteerschließungsstraße und den Ausbau der Vierzoner Straße erneuert.

#### **10.2.1 Abwasserentsorgung**

Für die Entsorgung des Abwassers wurden im Wohngebiet Paradies, in der Vierzoner Straße von der Straße An den Rohrwerken bis zur Leipziger Straße, in der Stichstraße bis zum Handelshof und in der Straße An den Rohrwerken neue Kanäle verlegt und an den Verband übertragen. Die Entsorgung der an diese Straßen angrenzenden Baugrundstücke ist gesichert und erfolgt im Trennsystem.

In der weiterführenden Vierzoner Straße von der Kreuzung An den Rohrwerken bis zum Wendehammer, der weiterführenden Sichtstraße hinter dem Handelshof, die Stichstraße am GE 2b der Leipziger Straße, der Zscherndorfer Straße sowie am Zscherndorfer Weg befinden sich keine Verbandsanlagen.

Die Abwasserentsorgung ist in diesen Bereichen nicht gesichert und erfolgt teilweise über bestehende Altanlagen der LMBV teilweise auch dezentral. Der Verband hat sich für die Grundstücke entlang des Zscherndorfer Weges, der Zscherndorfer Straße und der Leipziger Straße von der Abwasserbeseitigungspflicht teilweise freistellen lassen.

Die Entsorgung soll hier langfristig dezentral erfolgen. Die Grundstücksflächen, für die eine langfristig dezentrale Entsorgung vorgesehen sind, sind im Abwasserbeseitigungskonzept des Verbandes gekennzeichnet und in der Anlage 1 der Satzung des AZV Westliche Mulde über den Anschluss der Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 151 Abs. 5 Satz 1 Wassergesetz LSA (Ausschlusssatzung) flurstücksweise erfasst.

#### **10.2.2 Regenwasserentsorgung**

Derzeit wird ein Teil des anfallenden Regenwassers über eine Pumpstation an der Vierzoner Straße in „Pankerts Teich“ gepumpt.

Aus dem Jahre 2002 liegt desweiteren eine übergangsweise wasserrechtliche Erlaubnis für Versickerungsflächen innerhalb des Plangebietes vor.

Ein Teil des Regenwassers wird übergangsweise bis zur Fertigstellung der Gesamtmaßnahme in einem Sickerbecken westlich der Haupterschließungsstraße in Höhe Zscherndorfer Weg versickert.

Für die Zukunft soll auch die Möglichkeit der Abführung des Regenwassers über eine in der B 184 verlaufende Leitung DN 1200 geprüft werden.

#### **10.2.3 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz der MIDEWA GmbH erfolgt in der Straße An den Rohrwerken, Stichstraße am Handelshof, Vierzoner Straße von der Leipziger Straße bis zur Straße an den Rohrwerken, im Zscherndorfer Weg und in der Leipziger Straße sowie über das betriebsinterne Trinkwassernetz der IPG. Eine gesicherte Versorgung durch die Midewa ist erst nach einer inneren bzw. äußeren Erschließung möglich.

#### **10.2.4 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die enviaM Mitteldeutsche Energie AG.

#### **10.2.5 Gasversorgung**

Die Gasversorgung erfolgt durch die MITGAS.

#### **10.2.6 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfolgt im wesentlichen über Hydranten aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

Zur Erreichung der erforderlichen Löschwassermenge ist es in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Grundstückes notwendig, mehrere räumlich getrennt liegende Hydranten zu nutzen.

Des Weiteren befindet sich auf dem Flurstück 64/2 eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 293 m<sup>3</sup>, die als Löschwasserspeicher aktiviert wird.

Von den Eigentümern der an der Zscherndorfer Straße liegenden Grundstücke sind Löschwasserteiche bzw. Zisternen von mindestens 100 m<sup>3</sup> vorzuhalten.

Im Zuge der weiteren Ansiedlung wird auf der Fläche 1 (siehe Planzeichnung – Fläche

zur Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen) zwischen Zscherndorfer Weg und Vierzoner Straße westlich der Haupterschließungsstraße ein Feuerlöschteich mit einem Fassungsvermögen von  $\geq 200$  m<sup>3</sup> angelegt.

## **11. Umweltbericht**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 2/99 hat nach den Vorschriften des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, zu erfolgen.

Demzufolge wäre dem Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen.

Die unter Punkt 0. Vorbemerkungen / Verfahren beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes haben jedoch keine umweltrelevanten Auswirkungen. Eine Erstellung eines Umweltberichtes kann daher entfallen.

**12. Hinweise der Behörden und Träger**

**12.1 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Dessau-Rosslau**

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden. Gem. § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Der für Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

**12.2 Landesverwaltungsamt – obere Abfallbehörde**

Vor einer Bebauung ist in Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld eine aktuelle Gefahrenbewertung der Altlastenverdachtsflächen gemäß BBodSchG vorzunehmen.

**12.3 envia Verteilnetz**

Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend den einschlägigen Vorschriften und Regelwerk zu beachten und einzuhalten

Bei Baumaßnahmen ist rechtzeitig die aktuelle Auskunft über den Leitungsbestand der enviaM im zuständigen Servicecenter einzuholen:

envia Netzservice GmbH  
Servicecenter Bad Lauchstädt  
Ahornstr. 22  
06246 Bad Lauchstädt

Kostenfreier Service zur Leitungsauskunft bzw. zur Erlangung einer Schachterlaubnis über Internet:

<http://www.envia-netz.de/Schachtscheinauskunft/index.html>

**12.4 Deutsche Telekom**

1. Im Planbereich befinden sich bzw. dem Planbereich nähern sich Telekommunikationslinien der Telekom, Bereich Technik Breitband & Festnetz. Der Planbereich ist telekommunikationsseitig grundhaft ausgebaut, die Produkte der Telekom stehen den Kunden zur Verfügung. Die unterirdischen Telekommunikationslinien sind in den anliegenden Lageplänen in den Farben Grün, und Blau, die oberirdischen in Violett dargestellt. Die Betroffenheiten können daraus abgeleitet werden. Wir fordern Sie hiermit zur Rücksichtnahme auf die vorhandenen TK-Linien sowie zur Vermeidung von unnötigem Aufwand auf.

Wir erwarten, die vorh. TK-Linien so in die zukünftigen planerischen Lösungen zu integrieren, dass keine Änderungen an den TK-Linien vorgenommen werden müssen. Insbesondere möchten wir auf den Verlauf zweier wichtiger überregionaler TK-Linien hinweisen. Diese befinden sich in der Zscherndorfer Str. (K2057), Südseite und im Zscherndorfer Weg, Nordseite. Änderungen an diesen sind sehr aufwendig und bei zukünftigen Baumaßnahmen zu vermeiden

2. Neuansiedlungen im Plangebiet können telekommunikationsseitig erschlossen werden. Wir bitten dafür geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,70 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist eine Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen-, Wege- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger vorzunehmen. Für die Baumaßnahmen der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von möglichst 6 Monaten. Wünscht der Bauträger eine unterirdische Versor

gung durch die Telekom, dann müssen die Vorteile einer koordinierten Erschließung gegeben sein und der Bauträger stellt im Rahmen dieser koordinierten Erschließung die Tiefbauleistungen (Kabelgraben, Kabellegearbeiten).

3. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen (auch in Gebieten mit Ausgleichsmaßnahmen) bitten wir das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der unterirdischen sowie oberirdischen Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

4. Die TK-Linien werden nach den anerkannten Technischen Regeln und Standards errichtet und bevorzugt im öffentlichen Verkehrsraum der Straßen und Wege ge

führt. Eine nennenswerte Beeinträchtigung von Schutzgütern besteht aus unserer Sicht nicht.

5. Sind infolge von Maßnahmen des B-Planes (auch äußere Erschließung) Änderungen, Schutzmaßnahmen oder Verlegungen an unseren Telekommunikationslinien gewünscht, ist der Nachweis zu erbringen, dass andere Alternativen nicht möglich sind. Sind dennoch Maßnahmen erforderlich, sind die entsprechenden Kosten vom Erschließungsträger / Bauträger für die dann noch im Einzelnen abzustimmenden Fälle zu erstatten. Hier ist ebenfalls 6 Monate vor Baubeginn eine Auftragserteilung erforderlich.
6. Die Realisierung eines Hausanschlusses erfolgt nach Beauftragung durch den Bauherrn über die Hotline-Nr. 0800 33 01000.
7. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorh. TK-Linien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabelein- speisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.
8. Alle Angaben zu den TK-Linien sind nur zweckgebunden zu verwenden, eine Weitergabe an unberechtigte Dritte ist nicht gestattet.

### **12.5 Landkreis Anhalt-Bitterfeld**

Bei der weiteren verkehrstechnischen Erschließung ist u. a. die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (siehe MBI LSA-Nr. 12/2010 S 213 ff) umzusetzen. Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind u. a. so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Auf die erforderliche Prüfung auf Kampfmittel auf durch erdeingreifende Maßnahmen berührten Flächen wird aus der Sicht des Katastrophenschutzes hingewiesen.

### **12.6 Mitgas**

Im Plangebiet befinden sich Gashochdruckleitungen. Die zu berücksichtigende Schutzstreifenbreite beträgt 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Trasse).

Das „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ ist zwingend zu beachten.

Für konkrete Maßnahmen sind zwingend gesonderte Anfragen notwendig.

Im Plangebiet befindet sich ein Kabelleerrohr. Es ist ein Schutzstreifen von 2,0 m zu berücksichtigen (jeweils 1,0 m rechts und links der Trasse).

Vor Baubeginn ist neben dem Einholen der Schachtscheine die Notwendigkeit einer örtlichen Einweisung und Auspflockung durch die MITGAS zu klären.

Sollten der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und / oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend Rücksprache über erforderliche Maßnahmen zu führen.

Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,50 m als horizontaler Abstand zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlagen.

### **12.7 Landesanstalt für Altlastenfreistellung**

Bezüglich der ausgewiesenen Nutzungen wird im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen die Kontaminationssituation im jeweiligen Einzelfall bei Eingriffen in den Boden zu beachten sein. Die Erteilung von Auflagen hinsichtlich des Aushubes und Wiedereinbaus von Böden, ggf. notwendiger ergänzender Untersuchungen und ingenieurtechnischer Begleitungen ist auf den freigestellten Flächen zum gegebenen Zeitpunkt mit der LAF abzustimmen.

Eine Prüfung der Altlastensituation auf den o. g. Flächen erfolgte unter Einbeziehung der zuständigen Bodenschutzbehörde im Rahmen des Freistellungsverfahrens.

Aufgestellt: Sandersdorf-Brehna, im Juni 2011

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Norbert Behler + Partner  
Straße der Neuen Zeit 34  
06792 Sandersdorf-Brehna  
Tel.: 03493 / 809830  
Fax.: 03493 / 809840