

Lutherstadt Wittenberg

Verfahrensstand: frühzeitige Beteiligung von 12.04.2021 bis 14.05.2021

Abwägung Öffentlichkeit

Stand: 04.08.2021

B = Begründung ändern oder ergänzen
 H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
 K = Keine Abwägung erforderlich
 N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
 P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
 T = Textliche Festsetzung/Hinweise ändern
 U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
 Z = Zurückweisung einer Argumentation

Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet Piesteritz

Lfd.Nr.	Eingangs Datum	Anregungsgeber	Einwendung	Abwägung
Ö1.1	18.04.2021		Bezugnehmend auf ein Vorgespräch mit Ihrer Mitarbeiterin Frau ... am 13.04.21 habe ich folgenden Einwand zum Vorentwurf W17 (urbanes Gebiet Piesteritz) betreffend des Grundstücks Möllendorferstr. 09.	Einleitende formale Hinweise. (K)
Ö1.2			Dieses Grundstück ist unterteilt in Flur 7, Flurstück 1/3 (0,74a) und Flur 9, Flurstück 87/13 (5,83a), ges. 6,57a. Aus der Klassifizierung (TF3.1 und TF3.2 Seite 55 der Begründg.) geht hervor, das eine eingeschossig bebaute Grundfläche von 60m ² vorhanden ist. Wie immer das auch zu Grunde gelegt wurde, bebaut ist das Grundstück mit einer Doppelgarage und einem Bungalow ausgeführt in Holzständerbauweise. Steuerlich geführt wird es als „sonstig bebautes Grundstück“. In Pkt. 8.2.2	Der Einwendung wird nicht gefolgt (N). Bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächen wurden die Grundflächen der Hauptgebäude auf den betreffenden Flurstücken innerhalb der angeführten Teilflächen des urbanen Gebiets jeweils ermittelt. Diese Grundflächen wurden als zulässige Grundflächen in Quadratmeter (zulässige GR) flurstücksbezogen festgesetzt. Insofern ist die Angabe zutreffend, dass auf dem Flurstück 87/13, Flur

			<p>"Regelungen zu Wohnnutzungen" ist unter 1. der Bestandsschutz der bestehenden. Wohngebäude aufgeführt und unter 2. die Versagung von Wohnnutzung. Hier beginnt das Dilemma! Das Grundstück wird seit vielen Jahren als Sommerwohnsitz genutzt. Würde also eine spätere massive Wohnbebauung erfolgen, dürfte sie nur 60m² + Faktor 0,5 betragen.</p>	<p>9 eine zulässige Grundfläche von 60 m² festgesetzt wurde. Die planerischen Erwägungen hinter der erforderlichen Begrenzung der Wohnbauentwicklung im Plangebiet sind in der Begründung hinlänglich ausgeführt. (N)</p>
Ö1.3			<p>Im weiteren Verlauf des Grundsatzes 2. wird für das Flurstückstück 374/1 (MU4) und 87/11+282/1 (MU5) für die Zukunft eine ‚Wohnbebauung zugelassen, da sie den "Charakter von Baulücken im Siedlungszusammenhang" haben. Gleiches trifft auch auf das Grundstück Möllensdorferstr.09 zu. Auch dieses Areal ist von Wohngrundstücken umgeben und verfügt bereits über einen Abwasseranschluss.</p> <p>Ich möchte Sie daher bitten, den Status des Grundstückes Nr. 09 den vorgenannten Flurstücken gleichzustellen, um eine spätere mögliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Für die jetzt angegebene Grundfläche von 60m² müsste dann ‚allerdings ein neuer Wert zu Grunde gelegt werden. Denkbar wäre der Wert der Nachbargrundstücke.</p>	<p>Das Flurstück 374/1 (Flur 7) gilt als unbebaut, weswegen eine zulässige Grundfläche in Anlehnung an die Umgebungsbebauung von 130 m² eingeräumt wird. Die Flurstücke 87/11 und 282/1 (jeweils Flur 9) liegen innerhalb des Teilbaugebiets MU 5a. Hier richtet sich die zulässige Grundfläche nach der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2. (K)</p> <p>Nachrichtliche Übernahme von Grundstücken mit GRZ-Festsetzung in Liste.</p> <p>Die planerischen Erwägungen hinter der erforderlichen Begrenzung der Wohnbauentwicklung im Plangebiet sind in der Begründung detailliert ausgeführt. (N)</p>
Ö2.1	26.04.2021		<p>1. Gemäß TF 1.3 e) sind Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Wie genau ist das zu verstehen bzw. welche Art von Verwaltungen ist gemeint? Unser Firmensitz als Hausverwaltung und auch der Sitz einer weiteren Hausverwaltung sind in der Waldstr. 32 (MU 7).</p>	<p>„Verwaltung im planungsrechtlichen Sinne ist ein Sammelbegriff, der alle selbständigen Anlagen und Einrichtungen umfasst, in denen oder von denen aus verwaltet wird. Typisch sind die Anlagen für Verwaltungsbehörden wie Rathäuser und kommunale Ämter. Der planungsrechtliche Begriff schließt in einem weiteren Sinne neben der Verwaltung auch die Regierung (Bundes-, Landesregierung) und die Gerichte ein. Außerdem werden Verwaltungsanlagen Privater einbezogen.“ (Stock in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB-Kommentar, § 4, Rn. 128).</p> <p>Das Regelungsziel des Bebauungsplans ist es, Gebäude mit hohem Besucherverkehr (> 100 Besucher</p>

				gleichzeitig) einzuschränken und daher die Errichtung großer öffentlicher Verwaltungsgebäude im Plangebiet auszuschließen. Kleine öffentliche oder private Verwaltungsanlagen gehören jedoch nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des Störfallrechts. Die Festsetzung TF 1.3 e) wurde dahingehend geändert, dass Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind, wenn die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher ermöglicht wird. Maßgeblich ist die Frage der Schutzwürdigkeit der Nutzung im Sinne des Störfallrechts (hier: Anzahl gleichzeitig anwesender Besucher). (T, B)
Ö2.2			2. Wie verhält es sich mit Arzt- und Physiotherapiepraxen? Sind diese zulässig?	Räume und Gebäude für freie Berufe sind gemäß § 13 i.V.m. § 6a BauNVO privilegiert und allgemein zulässig. Die Fallgestaltung, dass ein Gebäude für freie Berufe eine Zahl von über 100 gleichzeitig anwesenden Besuchern erreicht, ist abwegig. Es besteht kein spezifisches städtebauliches Steuerungserfordernis auf Ebene des Bebauungsplans. Bei Vorliegen von atypischen Einzelfällen bleibt die Schranke des Rücksichtnahmegebotes gemäß § 15 Abs. 1 BauNVO im Baugenehmigungsverfahren. (K)
Ö2.3			3. Sportliche Anlagen mit Besuchertribüne sind unzulässig. Was ist mit Fitnessstudios oder anderen Sportstudios wie Yogastudio o. ä.?	Der Ausschluss von sportlichen Anlagen bezieht sich nur auf solche mit Besuchertribüne, d.h. mit großem Publikumsverkehr. Dieser soll aufgrund der Nähe zu den Störfallbetrieben des Agro-Chemie Parks begrenzt werden. Sportliche Anlagen ohne Besuchertribüne wie Fitness-Studios sind nach typisierender Betrachtung bauplanungsrechtlich zulässig. (K)
Ö2.4			4. Büro- und Geschäftsgebäude für mehr als 100 Besucher sind unzulässig. Wenn mehrere Unternehmen in einem Gebäude oder auf einem Gelände untergebracht sind, zählt dann die Besucherzahl insgesamt oder wird je Betrieb gerechnet?	Die Beschränkung der Personenzahl bezieht sich auf schutzwürdige öffentlich genutzte Gebäude im Sinne des Störfallrechts, hier definiert als bauliche Anlagen , die öffentlich zugänglich sind und eine gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher ermöglicht (vgl. § 61 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und § 69 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BauO LSA sowie § 3 Abs. 5d BImSchG).

				Die Festsetzung wurde geändert. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. (T, B)
Ö2.5			5. Ist die Höchstzulässige Besucherzahl von 100 darauf beschränkt, dass diese gleichzeitig vor Ort sind?	Es gilt die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher je baulicher Anlage (vgl. § 61 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und § 69 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BauO LSA sowie § 3 Abs. 5d BImSchG). Die Begründung wird entsprechend angepasst. (T, B) Eine mögliche kumulative Betrachtung von Besucherzahlen benachbarter baulicher Anlagen kann im Einzelfall zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen. Die Prüfung auf das Vorliegen solcher atypischer Fallkonstellationen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO.
Ö2.6			6. Versammlungsstätten sind unzulässig – Ab wann spricht man von Versammlungsstätten? Zählen dazu auch größere Räume, die für Besprechungen oder Belehrungen oder auch Eigentümerversammlungen verwendet werden können (Besucherzahl <100)?	Gemäß § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten des Landes Sachsen-Anhalt sind Versammlungsstätten „ <i>bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen, die für die gleichzeitige Anwesenheit vieler Menschen bei Veranstaltungen, insbesondere erzieherischer, wirtschaftlicher, geselliger, kultureller, künstlerischer, politischer, sportlicher oder unterhaltender Art, bestimmt sind sowie Schank- und Speisewirtschaften.</i> “ Es gilt auch hier die Grenze einer gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen. Die Festsetzung TF 1.3 wurde dahingehend geändert, dass lediglich Versammlungsstätten für eine gleichzeitige Besucherzahl von > 100 Personen unzulässig sind. (T, B)
Ö2.7			7. TF 7.1 Festsetzung der Sortimentsliste – nahversorgungsrelevante Sortimente sind im urbanen Gebiet zulässig?	Gemäß TF 2.2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig. (K)
Ö2.8			8. Durch die Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten reduziert sich natürlich der Kreis der möglichen Mieter für unsere Räumlichkeiten. Gibt es	Angesichts der Lage des gesamten Gebiets innerhalb des Achtungsabstands zur benachbarten Industrie (Störfallbetriebe) kann nicht davon ausgegangen

			Pläne wie mit dem Wertverlust der Grundstücke umgegangen werden soll?	werden, dass der Ausschluss von Nutzungen mit großem Besucherverkehr (> 100 Personen gleichzeitig) sowie schutzwürdiger Wohnnutzung zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB führen würde. Die Beschränkungen des Störfallrechts ergeben sich bereits aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums in Nachbarschaft zu Störfallbetrieben und kommen auch ohne Bebauungsplan, d.h. im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Rücksichtnahmegebot gemäß § 34 Abs, 1 BauGB zum Tragen. Eine Veränderung dieser Situation für den Bebauungsplan ist daher nicht gegeben. (Z)
Ö2.9			9. Inwieweit wird SKW oder eine andere Stelle mit der Aufklärung der Anwohner und angrenzenden Betriebe beauftragt z.B. mit Postwurfsendungen zur Verhaltensweise in einem Störfall?	Gemäß § 8a Abs. 1 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) hat der Betreiber des Störfallbetriebs der Öffentlichkeit die Angaben nach Anlage V Teil 1 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) ständig zugänglich zu machen, auch auf elektronischem Weg. Eine Information zur Sicherheit gem. Störfall-VO ist unter https://www.skwp.de/media-center/broschueren/broschueren/ verfügbar. Aktuell wurde diese Broschüre in der ersten Mai-Hälfte 2021 auch bereits als Postwurfsendung im Umkreis des ACP verteilt. (K)
Ö3.0	04.05.2021		Die BFC Vermögensverwaltung GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Gemarkung Wittenberg, Flur 7, Flurstück 1/25, das im MU 7-Bereich des Bebauungsplans W17 liegt. Auf dem Grundstück befinden sich 4 Bürogebäude, 2 LKW-Garagen, eine Werkstatt und verschiedene Lagerräume, die an verschiedene Firmen / Gewerbe vermietet sind. Die vorhandenen Gewerbe umfassen: - eine Heizung-, Lüftung-, Sanitärfirma mit Hausmeisterservice, - eine Firma für Isolierungen (Werkstatt), - eine Baufirma,	Sachverhaltsdarstellung. (K)

			<ul style="list-style-type: none"> - 2 Hausverwaltungen, - einen Gerichtsvollzieher, - Ingenieur- und Planungsfirmen, - eine Eichfirma, - ein Wägeservice, - eine Signalbaufirma, - eine Elektrofirma, - ein Blitzschutzanlagenbauunternehmen, - TÜV Rheinland (Arbeitsmedizinischer Dienst), - Büro einer Industriegewerkschaft, - Vermessungsbüro, - ein Betriebsaufspaltungsunternehmen. 	
Ö3.1			<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans W17 befürchten wir einen Einschnitt in die Nutzungsmöglichkeiten unserer Gebäude insbesondere für zukünftige Mieter. Neben der Vermietung zur Nutzung als Büro, streben wir prinzipiell die Vermietung zur Nutzung unter anderem als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fitnessstudio oder anderes Sportstudio wie z.B. Yogastudio, - Arzt- oder Physiotherapiepraxis, - Apotheke, - Fahrschule, - Großhandel für Handwerk / Baustoffe oder - Ladengeschäft für den Einzelhandel an. <p>Auch die Vermietung größerer Räume für Meetings und Schulungen kommt vor.</p>	<p>Die skizzierten Nutzungen bleiben nach der Aufstellung des Bebauungsplans W17 grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig (vgl. TF 1.3, wobei der Ausschluss von Versammlungsstätten (g) und von Anlagen für Verwaltungen (e) auf solche mit einer gleichzeitigen Nutzung durch > 100 Besucher geändert wird). Mit Blick auf die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gelten die Festsetzungen zum zulässigen Sortiment gemäß TF 2.1 und 2.2. Eine mögliche kumulative Betrachtung von Besucherzahlen benachbarter baulicher Anlagen kann im Einzelfall zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen. Die Prüfung auf das Vorliegen solcher atypischer Fallkonstellationen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung des § 15 Abs. 1 BauNVO. (K)</p>
Ö3.2			<p>Einhergehend mit der Einschränkung der möglichen Nutzungen, stellt sich uns die Frage, inwieweit der Wertverlust unserer Liegenschaft entschädigt wird.</p>	<p>Angesichts der Lage des gesamten Gebiets innerhalb des Achtungsabstands zur benachbarten Industrie (Störfallbetriebe) kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Ausschluss von Nutzungen mit großem Besucherverkehr (> 100 Personen gleichzeitig) sowie schutzwürdiger Wohnnutzung zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB führen würde. Die Beschränkungen des Störfallrechts ergeben sich bereits aus der</p>

				Situationsgebundenheit des Grundeigentums in Nachbarschaft zu Störfallbetrieben und kommen auch ohne Bebauungsplan, d.h. im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Rücksichtnahmegebot gemäß § 34 Abs, 1 BauGB zum Tragen. (Z)
Ö3.3			Darüber hinaus sehen wir SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH in der Pflicht, die Anwohner, auch die gewerblichen Anwohner regelmäßig über die Verhaltensweisen im Falle eines Störfalls aufzuklären. Bei direkter Suche auf der Internetpräsenz der SKW Stickstoffwerke Piesteritz GmbH zum Thema Störfall findet man tatsächlich eine 10-Seitige Broschüre. Diese sollte leichter zu finden sein.	Gemäß § 8a Abs. 1 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) hat der Betreiber eines Störfallbetriebs der Öffentlichkeit die Angaben nach Anlage V Teil 1 Störfall-Verordnung (12. BImSchV) ständig zugänglich zu machen, auch auf elektronischem Weg. Eine Information zur Sicherheit gem. Störfall-VO ist unter https://www.skwp.de/media-center/broschueren/broschueren/ verfügbar. Aktuell wurde diese Broschüre in der ersten Mai-Hälfte 2021 auch bereits als Postwurfsendung im Umkreis des ACP verteilt. (K)
Ö4.0	27.04.2021		Piesteritz ist schon etwas BESONDERS, sowie das Bauleitverfahren W17 Urbanes Gebiet Piesteritz. Wir, die Bewohner des Plangebietes, sind uns der Landesweiten Wichtigkeit des Industriestandortes sehr wohl bewusst. Doch diese Überplanung zum Urbanen Gebiet ist eine ungerechtfertigte Umstrukturierung eines Wohngebietes.	Das Gebiet Piesteritz wird nicht umstrukturiert, sondern nach Maßgabe ihrer besonderen räumlichen Lage bestandssichernd erhalten. Meinungsäußerung, keine abwägungsbeachtlichen Belange enthalten. (K)
Ö4.1			Gegenüber Baurecht nach § 34 BauGB werden unsere Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, weil pauschal und allein aufgrund des Achtungsabstandes alle Nachverdichtungsmöglichkeiten ohne Prüfung baulicher, technischer oder organisatorischer Schutzvorkehrungen ausgeschlossen werden. Der einseitige Versuch der planerischen Konfliktbewältigung geht ausschließlich zu Lasten der Wohnbebauung, auf Grundlage einer völlig unzureichenden Datengrundlage und ohne städtebauliches Entwicklungskonzept.	Nachverdichtung durch Intensivierung von Wohnen oder großen Versammlungsstätten würde den Zielen des Flächennutzungsplans (Mischnutzung) zuwiderlaufen und wäre in der gegebenen Situation rücksichtslos gegenüber dem benachbarten Industriegebiet; sie wäre daher unzulässig. Auf die Möglichkeit von Schutzvorkehrungen kommt es deswegen nicht mehr an. Eine Nachverdichtung durch gewerbliche Nutzungen, Werkstätten, Geschäftsgebäude, Gartenbaubetriebe etc. ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan lässt die städtebauliche Konzeption eindeutig erkennen. Ein

				<p>darüber hinausgehendes selbstständiges städtebauliches Entwicklungskonzept ist nicht erforderlich. Derartige Konzepte sind üblich und mit Variationen erforderlich bei Planungen auf der „grünen Wiese“. Im vorliegenden Fall gibt es keine Alternativen zum Bestand und klare Vorgaben des Flächennutzungsplans.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.2			<p>Da es für uns unklar ist, ob die Stellungnahme die Wertigkeit nach § 3 Absatz 1 oder 2 BauGB hat, möchten wir Ihnen diese gern übersenden. Unklar weil: Gemäß Beschlussfassung 322/2020 vom 26.01.2021 Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet/Vorentwurf Beschlussgegenstand wurde erläutert das die übliche Verfahrensweise, mit allgemeiner Darstellung der Planziele in die frühzeitige Abstimmung zum Bebauungsplan zu gehen, bei der anzutreffenden städtebaulichen Situation nicht anwendbar ist. Die Vorschriften für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung hier § 3 Absatz 2 BauGB sollen entsprechend bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Absatz 1 BauGB Anwendung finden. Leider werden uns sämtliche Gutachten, Stellungnahmen, Anlagen auf welche sich in der Begründung zum B-Plan bezogen wird, von der Stadtverwaltung Wittenberg nicht zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB werden ebenso wie Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Abwägung eingestellt. Die förmliche Beteiligung erfolgt mit Einsichtnahmemöglichkeit in alle Gutachten und Anlagen zusammen mit dieser Abwägungsliste nach dem Offenlagebeschluss des Stadtrates (K)</p>
Ö4.3			<p>Wir möchten gern gemeinsam eine Lösung in diesem Sinne finden, auf ein Piesteritz ohne Stillstand und einem Umweltmanagement was nicht mit Scheuklappen betrieben wird.</p>	<p>Interessensbekundung. (K)</p>
Ö4.4			<p>Bedanken möchte ich mich für das am 20.04.2021 geführte Telefonat. Ansinnen meiner Bitte um ein Einzelgespräch war, wie bereits tel. dargelegt, die Übergabe einer Stellungnahme der</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. (K)</p>

			<p>Interessengemeinschaft „Urbanes Gebiet Piesteritz“, um ggf. unklare Formulierungen in der Stellungnahme mit Ihnen zu besprechen und im Bedarfsfall näher zu erläutern. Ihrerseits wurde meine Bitte abgelehnt mit der Begründung, das jeder Bürger einzeln bei Ihnen ein Gesprächstermin vereinbaren kann, dies hier nur eine Stellungnahme ist und jederzeit im Bürgerbüro abgegeben werden kann und Sie aufgrund Wohnraumarbeit nicht extra in das Rathaus kommen.</p> <p>Ergänzend zu unserem Gespräch möchte ich ausführen das, auch Pandemie bedingt, wir es für sinnvoll angesehen haben, uns zu einer Interessengemeinschaft zusammenzuschließen. Sollte, wie von Ihnen geäußert, eine Stellungnahme der Interessengemeinschaft zum Bauleitverfahren W17 Urbanes Gebiet Piesteritz nicht möglich sein, bitte ich darum die anliegende Stellungnahme als persönliche Stellungnahme von ... zu werten. Gern stehe ich Ihnen als Vertreter der Interessengemeinschaft oder als Privatperson telefonisch oder in einem Meeting zur Verfügung.</p>	
Ö4.5			<p>Gemäß Beschlussfassung 322/2020 vom 26.01.2021 Bebauungsplan W17 Urbanes Gebiet/Vorentwurf Beschlussgegenstand wurde erläutert ,das die übliche Verfahrensweise, mit allgemeiner Darstellung der Planziele in die frühzeitige Abstimmung zum Bebauungsplan zu gehen, bei der anzutreffenden städtebaulichen Situation nicht anwendbar ist. Die Vorschriften für die formelle Öffentlichkeitsbeteiligung hier § 3 Absatz 2 BauGB sollen entsprechend bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Absatz 1 BauGB Anwendung finden. Da, wie auch schon telefonisch Besprochen, es für mich weiterhin unklar ist, ob die Stellungnahme die Wertigkeit nach § 3 Absatz 1 oder 2 BauGB hat, wurden die Stellungnahme an folgende Stellen zusätzlich versandt.</p>	Sachverhaltsdarstellung. (K)

<p>Ö4.6</p>			<p><u>1. Planungsanlass</u> Im Flächennutzungsplan wurde das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt, aus der jetzt ein Urbanes Gebiet entwickelt werden soll. In der Festsetzung wird lediglich das Gefahrenpotential durch eine einseitige Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der an den Störfallbetrieb angrenzenden Wohnnutzung vorgenommen. Dieses Planungsziel ist einseitig, unabgewogen und ungerecht. Es ist weder eine städtebauliche Konfliktbewältigung für die Wohnnutzung, noch für den Störfallbetrieb. Wurde vor Festlegung der Mischbaufläche im FNP eine Untersuchung zur Bewältigung der Gemengelage vorgenommen? Welche konkreten städtebaulichen Ziele wurde mit der Festsetzung Mischbaufläche verfolgt?</p>	<p>Die zukünftige Darstellung einer gemischten Baufläche (M) im Flächennutzungsplan (FNP) basiert auf der bereits bestehenden Darstellung im wirksamen FNP aus dem Jahr 2004. Ziel der Darstellung bereits zum damaligen Zeitpunkt war es, die vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen mit Wohnanteilen weiterhin zu ermöglichen (FNP 2004, S. 204). Eine Untersuchung zur Bewältigung der Gemengelage ist weder zum wirksamen FNP noch zum in Neuaufstellung befindlichen FNP erfolgt. Eine Darstellung im FNP ist als behördenverbindliche Absichtserklärung der Gemeinde zu verstehen, ohne dass verbindliche Festsetzungen nötig sind. Eine vermeintliche Konfliktsituation wird innerhalb der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) lediglich beschrieben und ansatzweise bewertet. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) werden konkrete Planungsziele bestimmt und die Art der Nutzung (hier u.a.: MI für Mischgebiete und MU für urbane Gebiete) festgeschrieben unter Beachtung aller abwägungsrelevanten Belange.</p> <p>Die zukünftige Darstellung einer gemischten Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP) basiert auf der Darstellung im wirksamen FNP aus dem Jahr 2004. Ziel der Darstellung bereits zum damaligen Zeitpunkt war es, die vorhandenen kleingewerblichen Nutzungen mit Wohnanteilen weiterhin zu ermöglichen (FNP 2004, S. 204). Weiter heißt es: "Ziel der Darstellung im Flächennutzungsplan ist, den Teil der das Wohnen nicht störenden gewerblichen Nutzung zu sichern bzw. mittelfristig zu erhöhen. Die Wohnnutzung soll in ihrem Bestand zwar gesichert werden, allerdings wird nicht von einer Erweiterung des Wohnungsbestandes ausgegangen. Dies hängt besonders mit der starken Belastung des Wohnungsbestandes durch die</p>
-------------	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>Emissionen der Chemiebetriebe zusammen (Abgase, Lärm, Erschütterungen), die eine Vergrößerung und Verfestigung zu einer Wohnbaufläche als nicht angemessen erscheinen lassen."</p> <p>D. h. die Stadt plante bereits zum damaligen Zeitpunkt grundlegend die vorhandene Gemengelage nicht weiter zu verschärfen; vom Heranplanen von Wohnbauflächen oder anderen schutzbedürftigen Flächen an den Chemiepark wurde sich somit distanziert.</p> <p>Für ansässige Unternehmen sollen sich damals wie heute durch Darstellungen im FNP keine unmittelbaren Nachteile ergeben.</p> <p>Im Entwurf des FNP (Stand 2020) werden Bereiche, die sich durch eine erhaltenswerte Nutzungsmischung auszeichnen, oder als gemischte Strukturen (weiter-)entwickelt werden sollen, als gemischte Bauflächen dargestellt.</p> <p>Hier heißt es: "Es ist erforderlich, die dort ausgeübten Nutzungen jeweils unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse zu gestalten: Es gilt hier in besonderem Maße das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“. D. h. Das Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung soll die Belange beider Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigen."</p> <p>Die Darstellung als gemischte Baufläche dient zum anderen als Planungsinstrument dazu, in neuen Baugebieten unterschiedliche aber verträgliche Nutzungen kleinräumig zu mischen. Die Flächenausweisung "gemischte Baufläche" folgt insbesondere den Prinzipien, bestehende gemischte Nutzungsstrukturen zu stabilisieren sowie städtebauliche Konfliktsituationen durch Übergangszonen zu entschärfen (z. B. Grenzbereiche Wohnen und Gewerbe, Nähe zu Bahnlinien).</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
--	--	--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ö4.7			<p>Im Rahmen TÖB ISEK Entwurf Stand 06.03.2019 erfolgte eine Stellungnahme der SKW Piesteritz am 28.01.2019 unter Nummer 26, dass es eine gemeinsame Zielsetzung war, ein urbanes Gebiet zu entwickeln und eine „kleinräumige Nutzungsmischung im Sinne urbaner Gebiete“ auch für die Bereiche Apollensdorf und das Elbufer gelten soll. Dies sorgte in der Sondersitzung des Stadtrates für Irritationen und einen Antrag zur Streichung der Ausweisung durch die Fraktion der Linken. Ausgeräumt wurden die Bedenken vom Oberbürgermeister mit der Aussage unter anderem: in einem urbanen Gebiet sei es möglich, Wohnungen zu bauen (Rücknahme- Antrag der Linken). In der Sitzung Stadtrat 10.03.2021 erfolgte seitens des Oberbürgermeisters die Äußerung: Wohnungen zu bauen im Urbanem Gebiet ist nicht gewollt. Was führte zu der unterschiedlichen Aussage des Oberbürgermeisters, und hätte die Fraktion der Linken Ihren Antrag unter diesem Gesichtspunkt: kein Wohnungsbau nicht zurückgezogen?</p>	<p>Die Fragen beziehen sich nicht spezifisch auf den in Rede stehenden Bebauungsplan und seine Festsetzungen. Im geplanten Urbanen Gebiet ist Wohnungsbau und eine Ausübung von Wohnnutzung unter Berücksichtigung der Festsetzungen weiterhin zulässig. (K)</p>
Ö4.8			<p>Im ISEK WB 2030+ Seite 61 Karte Städtebauliche Ziele und Strategien für die Wohnstandorte in der Kernstadt liegt das Plangebiet nun im Abstandserlass vom LSA/Prüfung Ausweisung „Urbanes Gebiet“ und wird als stabiler Bereich mit geringer Wohndichte, Mischgebiet, Dorfstruktur ausgewiesen. Am 28.02.2018 hat der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des B-Plan W17 „Urbanes Gebiet Piesteritz“ gefasst.</p>	<p>Sachverhaltsdarstellung. (K)</p>
Ö4.9			<p>Diese Überplanung zum Urbanes Gebiet ist eine ungerechtfertigte Umstrukturierung eines Wohngebietes. Gegenüber Baurecht nach § 34 BauGB werden Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt, weil pauschal und allein aufgrund des Achtungsabstandes alle Nachverdichtungsmöglichkeiten ohne Prüfung baulicher, technischer oder organisatorischer Schutzvorkehrungen ausgeschlossen werden. Der einseitige Versuch der planerischen Konfliktbewältigung geht ausschließlich zu Lasten der Wohnbebauung auf Grundlage einer völlig</p>	<p>Das Gebiet Piesteritz wird nicht umstrukturiert, sondern nach Maßgabe ihrer besonderen räumlichen Lage bestandssichernd erhalten.</p> <p>Nachverdichtung von Wohnen wäre in der gegebenen Situation rücksichtslos gegenüber dem benachbarten Industriegebiet; sie wäre daher unzulässig. Auf die Möglichkeit von Schutzvorkehrungen kommt es deswegen nicht mehr an. Eine Nachverdichtung durch gewerbliche Nutzungen, Werkstätten, Geschäftshäuser,</p>

			<p>unzureichenden Datengrundlage und ohne städtebauliches Entwicklungskonzept. Gäbe es ein städtebauliches Konzept würde deutlich werden, dass die Überplanung des Wohngebietes für keine der Nutzungen in der Gemengelage irgendwelche Verbesserungen bringen würde. Eine Planung, die nichts bewirkt, als einseitige Einschränkung ohne städtebauliches Konzept ist nicht erforderlich und damit nichtig.</p>	<p>Gartenbaubetriebe etc. ist ausdrücklich nicht ausgeschlossen. Dies wird auch bereits im veröffentlichten FNP von 2004 so dargestellt.</p> <p>Die Vorsorge gegen Störfälle ist jeweils Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungsvorgänge; hier kann es durchaus zu Einschränkungen kommen. In jedem Genehmigungs- und Anzeigeverfahren sowie bei den turnusmäßigen Überwachungen werden die jeweiligen Auswirkungen der Betriebe des ACP auf Störfallrelevanz behördlich geprüft. Die Belastungen sind also keineswegs nur einseitig.</p> <p>Für immissionsschutzrechtlichen Anlagen und ihre Erweiterungen werden dem LVWA jeweils Sicherheitsberichte vorgelegt, in denen der Störfallgutachter und ein Störfall-Prüf-Sachverständiger dem LVWA Vorschläge für Sicherheitsmaßnahmen und Nebenbestimmungen unterbreiten. Diese sind verbindlicher Bestandteil der Genehmigung. Das kann z.B. an den letzten beiden Genehmigungsverfahren mit Öffentlicher Auslage nachvollzogen werden (Ammoniakanlage 2, Gen. Vom 4.6.2016, Ammoniak-Tanklager – öffentliche Auslegung 2021, Verfahren läuft).</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.10			<p>Investitionsvorhaben des Störfallbetriebes sind Verursacher der Verschärfung der Gemengelage. Im B-Plan soll lediglich die Anzahl der gefährdeten Personen durch Nutzungseinschränkung reduziert werden, das Gefahrenrisiko durch den Störfallbetrieb bleibt unbehandelt. Ursachen und Wirkung der Maßnahme werden völlig verkannt. Einseitig wird die Anzahl der Wohnbevölkerung geregelt, ohne die Anzahl von einem Störfall betroffener im Plangebiet lebende und arbeitende Menschen zu schützen. Eine Verminderung der Auswirkung eines Störfalles lassen sich nur durch Maßnahmen beim Verursacher erreichen. Der</p>	<p>Vorsorge gegen Störfälle gehört zu den laufenden Pflichten der benachbarten Industriebetriebe und unterliegt der regelmäßigen Überwachung durch das Landesverwaltungsamt (vgl. § 3 Störfall-Verordnung – 12. BImSchV). Dies musste nicht festgesetzt werden, sondern ist gesetzlich in Verbindung mit den Überwachungsplänen des Landes LSA geregelt. Die Überwachungspläne und der Überwachungsrhythmus sind auf der Homepage des LVWA für jedermann einsehbar. Die Überwachungsprotokolle und etwaige Beanstandungen oder Auflagen sind ebenfalls dort abrufbar.</p>

			<p>planerische Ansatz zur Konfliktbewältigung ist unzureichend und konzeptlos, denn selbst für die vom Störfall betroffenen Menschen werden keine Schutzvorkehrungen getroffen.</p>	<p>§ 3 Abs. 5 Störfall-Verordnung (12. BImSchV): „Die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände zwischen Betriebsbereich und benachbarten Schutzobjekten stellt keine Betreiberpflicht dar.“</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.11			<p>Wann und Wie erfolgte die Prüfung der Ausweisung gemäß der Ziele ISEK WB 2030+ für das Plangebiet als Urbanes Gebiet? Können die Prüfunterlagen, welchen einen positiven Ausgang in Richtung Urbanes Gebiet (Seite 17 Begründung zum BPlan) genommen haben eingesehen werden und in die Begründung zum B-Plan einfließen?</p> <p>Würde die Einbeziehung des faktischen GI-Gebietes Agro-Chemie Park in den Geltungsbereich des B-Planes nicht besser Konflikte lösen/reduzieren lassen, da vor allem beim Störfallbetrieb das größte Konfliktlösungspotential vorhanden ist?</p>	<p>Mit der Aufstellung des ISEK wurde die Konfliktsituation im räumlichen Aufeinandertreffen des Industriestandortes, verkehrlicher Infrastruktur sowie Wohnnutzung deutlich. Durch die Ermittlung der Abstandsflächen, die gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt einzuhalten sind, sowie der Abstände, die gemäß des KAS-18 Leitfadens zwischen störfallrelevanten Betrieben und schutzbedürftigen Gebieten einzuhalten sind, wurden die erforderlichen Prüfungen umrissen, die im Übrigen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Mittels der plangrafischen Darstellung auf S. 61 des ISEK wurde der Prüfungsumfang zur Ausweisung von Baugebieten mit der Gebietskategorie "Urbanes Gebiet" formuliert. (K)</p> <p>Das Konfliktlösungspotential von Einrichtungen der Industriebetriebe gegenüber dem benachbarten Wohnen wird jeweils im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsvorgänge abgearbeitet. Ein Bebauungsplan für ein benachbartes Industriegebiet würde die Komplexität und Zeitdauer erheblich erhöhen und bringt zudem voraussichtlich keine zusätzlichen Konfliktlösungen, da etwaige Konflikte bereits regelmäßig in allen Anzeige-/Erweiterungsverfahren und der regelmäßigen Überwachungskontrolle präziser und schneller gelöst werden können.</p>

Ö4.12			<p>Der Siedlungsbereich hat sich seit 1920 entwickelt, der Agro-Chemie Park rückte seit 1970 an den bereits gut entwickelten Siedlungsbereich heran. Dies zeigt die Straßennamenbezeichnung „Waldstraße“ nur zu deutlich. Denn, dies ist die Straße welche zum Wald hinter der Siedlung führte, auf dem sich jetzt der Agro-Chemie Park befindet. Die zeitlich geschichtliche Entwicklung sollte angepasst bzw. genauer beschrieben werden, hier entsteht der Eindruck, dass die Siedlung an den Agro-Chemie Park heranrückte.</p>	<p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z) Die Historie des Agro-Chemie Parks reicht zurück bis zum Bau der Stickstoffwerke im Jahr 1915. Vgl.: www.skwp.de/unternehmen/unternehmensprofil/historie/ Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.13			<p>Nach schriftlicher Auskunft Stadtentwicklung an die Stadträtin Reinhild Hugenroth lagen die Schwierigkeiten in den seit 2016 begründet abgelehnten Baugenehmigungsverfahren, insbesondere für Wohnvorhaben. Die Aufstellung eines Bauleitplanes zum Zwecke der städtebaulichen Ordnung wurde von der Genehmigungsbehörde aufgezeigt. Gibt es zu diesem Sachverhalt einen Schriftverkehr? Warum ist dieser wichtige Sachverhalt nicht Bestandteil der Begründung zum B-Plan? Die Aussage der Genehmigungsbehörde gehört als Begründung in den B-Plan.</p>	<p>Der Schriftverkehr zwischen der Baugenehmigungsbehörde und einem Bauantragsteller unterliegt der Geheimhaltung (§ 30 VwVfG). (K)</p>
Ö4.14			<p>Die SKW Piesteritz ist (bis auf ein winzig kleines Stück) nicht Beteiligte im Plangebiet. Welchen Nutzen hat SKW Piesteritz mit der Übernahme der hälftigen Planungskosten gemäß BV -207/2018 vom 17.12.2018 Planungskostenvertrag und ist eine weitere Beteiligung über die anteiligen Planungskosten hinaus vorgesehen?</p>	<p>SKW Piesteritz ist als Betreiber des Agro-Chemie Parks regelmäßig Beteiligter bei Einzelbauanträgen bzw. Nutzungsänderungsanträgen im Störfallradius. Die Einzelfallprüfung ist sehr aufwendig, zeit- und kostenintensiv. Daher hat man sich mit der Lutherstadt Wittenberg darauf verständigt, die Kosten hälftig zu tragen. Hierbei hat SKW Piesteritz auch insbesondere für Lärm- und Störfallgutachter sowie den Umweltbericht aus dem ACP Informationen zugearbeitet, die zusätzliche Kosten über den städtebaulichen Vertrag hinaus darstellen. Diese Vereinbarung wurde auch insbesondere im Interesse der Bürger und Grundstücksbesitzer getroffen, da klare und transparente Regeln für die Nutzungen in diesem Gebiet die Nachvollziehbarkeit verbessern und kostenintensive</p>

				Vorarbeiten für Stellungnahmen zu nicht zulässigen Nutzungen und somit aufwendige Einzelfallprüfungen auf beiden Seiten vermeiden helfen. (K)																																																															
Ö4.15			<p><u>2. Lage und Größe des Plangebietes</u> Die Grenzen des Plangebietes sind widersprüchlich zu den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses (zeichnerische Gebietsdarstellung Anlage 1, verbale Gebietsbeschreibung Anlage 2 mit der Anlage 1 Aufzählung der Flurstücke).</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Flur; Flurstück</th> <th rowspan="2">Vorentwurf B-Plan enthalten X</th> <th colspan="3">Im Aufstellungsbeschluss enthalten X</th> </tr> <tr> <th>Karte</th> <th>Text</th> <th>Aufzählung Flurstücke</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7; 9/1 Draußgartenstraße 33</td> <td>x</td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>7; 102/4 Draußgartenstraße Friedhof</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>Flur 7; 94/1 Draußgartenstraße</td> <td>Teilweise</td> <td>Teilweise</td> <td>Teilweise</td> <td>Gesamtes Flurstück</td> </tr> <tr> <td>Flur 9; 43/3 Einfahrt Möllensdorfer Straße in die Nordstraße</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>7; 103/1 Draußgartenstraße/Einfahrt in die Nordstraße</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>7; 1/31 Weststraße</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td>7; 3/3 Parkstraße 27</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>x</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Innerhalb des Planes</td> </tr> <tr> <td>7; 181/1 Am Volkspark 5</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7; 197/1 Am Sportplatz 20</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7; 101/1 Erbbauring 4</td> <td>x</td> <td>x</td> <td>x</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Gibt es hierfür eine Erklärung? Auf welchen Bereich bezieht sich der Planungswille? Karte, Text oder Aufzählung Flurstücke oder welche Kombination kommt in Frage?</p>	Flur; Flurstück	Vorentwurf B-Plan enthalten X	Im Aufstellungsbeschluss enthalten X			Karte	Text	Aufzählung Flurstücke	7; 9/1 Draußgartenstraße 33	x			x	7; 102/4 Draußgartenstraße Friedhof				x	Flur 7; 94/1 Draußgartenstraße	Teilweise	Teilweise	Teilweise	Gesamtes Flurstück	Flur 9; 43/3 Einfahrt Möllensdorfer Straße in die Nordstraße				x	7; 103/1 Draußgartenstraße/Einfahrt in die Nordstraße				x	7; 1/31 Weststraße				x	7; 3/3 Parkstraße 27				x	Innerhalb des Planes					7; 181/1 Am Volkspark 5	x	x	x		7; 197/1 Am Sportplatz 20	x	x	x		7; 101/1 Erbbauring 4	x	x	x		<p>Es gilt der Vorentwurf zum Bebauungsplan. (K)</p> <p>Flurstücke im Plangebiet / Klarstellung: 7-9/1 im Geltungsbereich 7-102/4 nicht im Geltungsbereich 7-94/1 nur teilweise im Geltungsbereich 9-43/3 nicht im Geltungsbereich 7-103/1 nicht im Geltungsbereich 7-1/31 nicht im Geltungsbereich 7-3/3 nicht im Geltungsbereich 7-181/1 im Geltungsbereich 7-197/1 im Geltungsbereich 7-101/1 im Geltungsbereich</p>
Flur; Flurstück	Vorentwurf B-Plan enthalten X	Im Aufstellungsbeschluss enthalten X																																																																	
		Karte	Text	Aufzählung Flurstücke																																																															
7; 9/1 Draußgartenstraße 33	x			x																																																															
7; 102/4 Draußgartenstraße Friedhof				x																																																															
Flur 7; 94/1 Draußgartenstraße	Teilweise	Teilweise	Teilweise	Gesamtes Flurstück																																																															
Flur 9; 43/3 Einfahrt Möllensdorfer Straße in die Nordstraße				x																																																															
7; 103/1 Draußgartenstraße/Einfahrt in die Nordstraße				x																																																															
7; 1/31 Weststraße				x																																																															
7; 3/3 Parkstraße 27				x																																																															
Innerhalb des Planes																																																																			
7; 181/1 Am Volkspark 5	x	x	x																																																																
7; 197/1 Am Sportplatz 20	x	x	x																																																																
7; 101/1 Erbbauring 4	x	x	x																																																																
Ö4.16			<p><u>3. Ziele und Zweck der Planung</u></p> <p>Wäre eine Konfliktlösung mit der Anwendung einfacher B-Plan in Nachbarschaft zu Betriebsbereichen § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO, § 9 (2c) BauGB oder § 9 (1) BauGB (23) möglich gewesen?</p>	Der gefundene Kompromiss beruht nicht auf betrieblichen Einschränkungen und Vorkehrungen im Wohngebiet gegen Immissionen, sondern auf der uneingeschränkten Bestandssicherung des Wohnens mit Befugnis zu Ersatzneubauten einerseits und der Verhinderung von zusätzlichem Wohnungsbau sowie störfallsensiblen Nutzungen andererseits.																																																															

			Die grundsätzlich in Betracht kommenden alternativen Möglichkeiten zur Planung sollten umfangreicher in der Begründung ausgeführt werden. Die Besonderheiten der Planung als Urbanes Gebiet deutlicher ausgearbeitet und um eine ausführliche Begründung, warum die Obergrenze der Lärmbelastung angesetzt werden, jedoch nicht die Obergrenzen der Maße nach § 17 BauNVO, welche im eigentlichen Sinne die Obergrenze Lärmbelastung, rechtfertigen würden.	Die alternative Anwendung eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2c BauGB wurde geprüft. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. (B) Die Entscheidung, ob ein sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB oder ein Bebauungsplan als MU (Urbanes Gebiet) für die Konfliktlösung zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Industriegebiet zu erstellen ist, wurde mit den Stadtratsbeschlüssen zur Aufstellung des B-Planes W17 „Urbanes Gebiet Piesteritz“ in 2018 und mit dem Stadtratsbeschluss zum städtebaulichen Vertrag zum B-Plan W17 vom 30.01.2019 einstimmig getroffen: zugunsten der Erstellung eines B-Planes MU.
Ö4.17			Im Plangebiet (84 Prozent ca. 195 350 m ² von 232 614 m ²) sind Einzelhandelsnutzungen, eingeschränkte Einzelhandelsbetriebe die der Nahversorgung dienen und ausnahmsweise Verkaufsstätten im Zusammenhang mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben zulässig. Könnte diese Entwicklungsmöglichkeit auf 195 350 m ² (unter Beachtung der ausgeschlossenen Zulässigkeit) im Plangebiet dazu führen, dass sich die Anzahl der zeitgleich anwesenden Personen im Plangebiet unkontrolliert erhöht?	Angesichts des Bestandes an Wohnnutzung und nur relativ weniger Freiflächen ist eine durch daneben zulässige Gewerbe-und/oder Handwerksbetriebe deutlich ansteigende Zahl von Personen, die sich vorübergehend im Plangebiet aufhalten, nicht zu befürchten. Die vom Einwender vorgenommene Hochrechnung ist nicht real, da bei einer solchen Summierung von Bauanträgen auch jeweils die Störfallbelange als öffentlich-rechtliche Belange auch im Einzelfall zu prüfen sind. Der Bebauungsplan selbst bietet allerdings eine sehr transparente und öffentlich bekannt zu machende Grundlage über die Regeln der Vereinbarkeit sowie etwaige Risiken durch öffentlichen Verkehrslärm und Industrielärm sowie Störfällen. (K)
Ö4.18			<u>4. Planart und Verfahren</u> <u>4.3 Satzung über eine Veränderungssperre</u> Hier verweise ich auf meine Ausführungen zu 2. Tabelle, Flur; Flurstück Spalte 1 Die Satzung der Veränderungssperre bezieht sich auf den Aufstellungsbeschluss. Die Beschlussvorlage zur Satzung der Veränderungssperre hat den gleichen Inhalt (Text, Aufzählung Flurstücke, Karte) wie der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan. Wirkt die Satzung der	Der Geltungsbereich der Satzung über die Veränderungssperre ist mit Lageplan im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg veröffentlicht worden. Die Satzung über die Veränderungssperre enthält genaue Flurstücksangaben. (K)

			Veränderungssperre auf alle aufgeführten Flurstücke zu 2. Tabelle Flur; Flurstück Spalte 1- meine Ausführungen? Wenn nicht, auf welche Flurstücke bezieht sich die Veränderungssperre? Auf die Widersprüchlichkeit der Unterlagen wurde bereits vor Beschlussfassung hingewiesen, eine Antwort ggf. Berichtigung erfolgte leider nicht.	
Ö4.19			Zum Zeitpunkt der in Kraftsetzung der Veränderungssperre am 21.03.2018 lag kein ortsüblich bekanntgemachter Planaufstellungsbeschluss vor. Dieser wurde am 21.03.2018 im Amtsblatt bekannt gemacht. Bewirkt ist diese Bekanntmachung mit Ablauf des Erscheinungstages gemäß Hauptsatzung der Lutherstadt Wittenberg § 20 Öffentliche Bekanntmachungen, am 22.03.2018. Fehlt der am 21.03.2018 in Kraft getretene Satzung der Veränderungssperre die Rechtmäßigkeit; ein ortsüblich bekannt gemachter Aufstellungsbeschluss?	Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan W17 und die Satzung über eine Veränderungssperre sind zeitgleich am 28.2.2019 ergangen. Dies entspricht der Urteilslage (vgl. z.B. BverwG 4 CN 16.03, Ziffer II.2) und ist somit nicht zu bemängeln. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes W17 Urbanes Gebiet Piesteritz und die Satzung zur Veränderungssperre sind rechtzeitig ortsüblich bekanntgemacht worden. (K)
Ö4.20			Die Satzung der Veränderungssperre bezieht sich in § 1 Geltungsbereich auf die Aufzählung der Flurstücke. Die Satzung der Verlängerung der Veränderungssperre bezieht sich in § 1 Geltungsbereich auf den beigefügten Lageplan. Die Aufzählung der Flurstücke Satzung und der Lageplan Verlängerung der Satzung stimmen, wie unter 2. Tabelle - meine Ausführungen dargelegt, nicht überein. Ist die Verlängerung der Veränderungssperre eine Verlängerung, da es Unterschiede im Geltungsbereich nach § 1 gibt?	Es erfolgte eine Verlängerung der Satzung zur Veränderungssperre 2020 und 2021. Der Geltungsbereich ist mit Lageplan öffentlich bekanntgemacht worden. Es gilt der Vorentwurf zum Bebauungsplan. (K) Flurstücke im Plangebiet / Klarstellung: 7-9/1 im Geltungsbereich 7-102/4 nicht im Geltungsbereich 7-94/1 nur teilweise im Geltungsbereich 9-43/3 nicht im Geltungsbereich 7-103/1 nicht im Geltungsbereich 7-1/31 nicht im Geltungsbereich 7-3/3 nicht im Geltungsbereich 7-181/1 im Geltungsbereich 7-197/1 im Geltungsbereich 7-101/1 im Geltungsbereich

Ö4.21			<p>Es wurden, laut Information der Verwaltung Stadtentwicklung vom 01.03.2021, sechs gemeindliche Einvernehmen im Rahmen der laufenden Verwaltung zu unterschiedlichen Bauvorhaben gegenüber der Bauaufsichtsbehörde abgegeben. Zwei Einvernehmen wurden erteilt und vier abgelehnt. Die Verwaltung Stadtentwicklung teilt im Schreiben vom 02.12.2020 mit, dass auf Grundlage der Hauptsatzung der Lutherstadt Wittenberg, der Bauausschuss nach § 6 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 über die Erteilung des Einvernehmens zur Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB entscheidet. Wer hätte das Einvernehmen zur Ausnahme von der Veränderungssperre erteilen dürfen? Der Bauausschuss oder der Oberbürgermeister im Rahmen der Geschäfte der laufenden Verwaltung? Je nachdem wie die Antwort ausfällt. Warum gibt es keine Beschlüsse des Bauausschusses gemäß Hauptsatzung zur Zustimmung zur Ausnahme von der Veränderungssperre?</p>	<p>Gemäß dem OB-Schreiben vom 02.12.2020 ist die folgende Antwort mitgeteilt worden. „Auf Grundlage der Hauptsatzung der Lutherstadt Wittenberg (HauptS WB) entscheidet der Bauausschuss nach § 6 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 HauptS WB über die Erteilung des Einvernehmens zur Zulassung von Ausnahmen von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB. Voraussetzung hierfür ist, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen auch tatsächlich und rechtlich vorliegen. Ist das nicht der Fall, bedarf es keiner Entscheidung des Bauausschusses. Die Ablehnung des Ausnahmeantrages obliegt dann der Verwaltung als sogenanntes "Geschäft der laufenden Verwaltung" gemäß § 10 Abs. 1 Satz 2 HauptS WB. Da die von Ihnen eingereichte Bauvoranfrage samt des Antrages auf Ausnahme von der Veränderungssperre aus stadtplanerischer und baurechtlicher Sicht nicht positiv bewertet werden konnte, erfolgte eine Ablehnung im Rahmen der laufenden Verwaltung. Aufgrund dessen bedurfte es keiner Entscheidung und keines Beschlusses des Bauausschusses und damit auch keiner Veröffentlichung im Amtsblatt“. (K)</p>
Ö4.22			<p><u>2. Grundlagen der Planung</u> <u>6.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Lutherstadt Wittenberg 2030+</u> <u>3.5 Gewerbeflächenentwicklung ISEK 2030+ ab S. 27</u></p> <p>Wittenberg profiliert sich weiter als Industrie- und Gewerbestandort. Hierfür wird ein Industrie- und Gewerbeflächenangebot vorgehalten, das der Nachfrage in Größenordnung, Stückelung, Verkehrsanbindung und Preis jederzeit gerecht wird. Auf Seite 29 sind Gewerbeflächenpotentiale ausgewiesen. Das Plangebiet mit ca. 13.000 m² unbebauter Fläche in denen Wohnnutzung ausgeschlossen und Gewerbeentwicklung vorgesehen ist, ist nicht als Gewerbeflächenpotentiale ausgewiesen. Gibt es konkrete städtebauliche Gründe,</p>	<p>Die gewerblichen Anteile sind bereits über den rechtswirksamen Flächennutzungsplan (M-Kategorie) behördenverbindlich für die Entwicklung vorgegeben. Da ein M-Gebiet (MI oder MU) kein reines Gewerbegebiet ist, wird hier von einer lokalen kleinräumigen Mischung von Wohnen, Gewerbe und anderen nach BauNVO zulässigen Nutzungen ausgegangen, mit der nicht prioritär gesamtstädtische Ziele zur Gewerbeflächenentwicklung verfolgt werden können. (K)</p>

			diese Flächen als reine Gewerbeflächenpotentiale entgegen/ergänzend zum ISEK 2030+ auszuweisen?	
Ö4.23			<p><u>7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</u> <u>7.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung</u></p> <p>Im südlichen, östlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich mehrere Handwerksbetriebe. Könnten hier, unter Berücksichtigung der Definition „mehrere“, einige Handwerksbetriebe, wie im MU 7a aufgezählt werden, ggf. mit Straße und Hausnummer. Erfolgte hier eine Analyse hinsichtlich der zeitgleich anwesenden Personen?</p> <p>Außerdem ist im Kreuzungsbereich Oststraße/Weststraße ein Motorsportverein angesiedelt. Führt dieser Verein im Plangebiet aktiv seine Vereinsarbeit aus – wie Nutzung Vereinsräume, Lagerräume usw. oder handelt es sich hierbei um die postalische Adresse des Vereins? Fällt die Erwähnung des Vereins unter die Zweckbestimmung des Plangebietes gemäß § 6a (2) 5. BauNVO? Ist der Verein eigentlich ansässig in der Reinsdorfer Nordstraße? Dies hat mit diesem Plangebiet nichts zu tun!</p>	<p>Statt MU 7a muss es MU 7 heißen; der Fehler in der Begründung wurde korrigiert. (B)</p> <p>Handwerksbetriebe sind gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Urbanen Gebieten allgemein zulässig. Eine Analyse der zeitgleich anwesenden Personen ist hier nicht erforderlich. Der im Störfallrecht übliche Schwellenwert von > 100 zeitgleich anwesenden Besuchern ist im Fall eines Handwerksbetriebs nicht realistisch erreichbar. (K)</p> <p>Die Fragen zur konkreten Nutzung der Vereinsräume des Motorsportvereins spielen für die vorliegende Planung keine Rolle. (K)</p>
Ö4.24			<p><u>7.3 Verkehrsinfrastruktur</u></p> <p>In der Begründung wird ausschließlich die motorisierte Verkehrsinfrastruktur um das Plangebiet beschrieben. Gibt es einen Grund, warum die Verkehrsinfrastruktur motorisiert und nichtmotorisiert im Plangebiet nicht beschrieben wird? Die Nordstraße zum Beispiel wird, besonders in den Sommermonaten, als unter anderem nichtmotorisierte Verbindungsstraße zwischen dem angrenzenden südlichen Quartier und dem nördlich des Plangebietes gelegenen Volkspark, Freibad Piesteritz, besonders von Kindern mit Fahrrädern genutzt.</p>	<p>Die Begründung wurde um ein Kapitel zur Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr ergänzt. (B)</p>
Ö4.25			<p><u>7.4 Ver- und Entsorgungsanlagen</u></p> <p><u>7.4.1 Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung</u></p>	<p>Die zuständigen Stellen wurden beteiligt. Es ist vorliegend keine Neuerschließung geplant. Die Sicherstellung des Grundschutzes mit Blick auf die</p>

			<p><u>Löschwasser</u> Das Arbeitsblatt DVGW W 405 gibt keinen textlichen Hinweis auf den Baugebietstyp Urbanes Gebiet. In welchem Bereich des Löschwasserbedarfes erfolgt die Einordnung bei Festlegung Urbanes Gebiet? Die Lage der Hydranten sollte textlich ergänzt werden. Zur Beurteilung ob die Löschwasserversorgung mit den Festsetzungen des B-Plan hinsichtlich den Anforderungen an Löschwassermenge, Druck und Abstand zu bauliche Anlagen ausreichend ist, sollte eine Stellungnahme der zuständigen Stelle eingeholt werden.</p>	<p>Löschwasserbereitstellung aus Hydranten liegt grundsätzlich vor. Eine Bestätigung der Entnahmegarantie durch den Wasserversorger ist im Rahmen der förmlichen Beteiligung von den Stadtwerken Lutherstadt Wittenberg GmbH einzuholen. (B)</p> <p>Da das Gebiet aufgrund der Gemengelage nur kleinere Entwicklungsbedarfe ermöglicht, die zudem von der Typik keinen erhöhten Löschwasserbedarf haben, wird derzeit davon ausgegangen, dass sich der Löschwasserbedarf nicht signifikant verändert. (K)</p>
Ö4.26			<p><u>Niederschlagswasser</u> Wie und wann soll die Prüfung der Möglichkeit zur Nutzung von Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen für die Bewässerung von Garten und Grünanlagen erfolgen? Wer nimmt die Prüfung vor und hat das Prüfergebnis Auswirkungen auf die Grundstückseigentümer im Plangebiet?</p>	<p>Die Planung sichert den Bestand und ermöglicht gewisse Erweiterungsmöglichkeiten für Wohnungsbau und Gewerbeentwicklung. Es ist keine projektbezogene Entwicklung von Bauvorhaben geplante. Die Erstellung eines flächendeckenden Entwässerungskonzepts für das Plangebiet ist nicht sachgerecht. Die Niederschlagsentwässerung ist grundstücksbezogen im Planvollzug auf Baugenehmigungsebene zu klären. (N)</p>
Ö4.27			<p><u>7.4.2 Gas- und Elektroenergieversorgung</u> Die Stadtwerke Wittenberg beschreiben auf ihrer Internetseite, das in der Wärmeübertragungsstation (im MU 10a) Dampf in Heizwasser umgewandelt wird und so Haushalte und Gewerbekunden in den Stadtteilen Piesteritz mit Wärme beliefert werden. Warum fand diese Art der Versorgung keine Beachtung in der Begründung?</p>	<p>Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde ermittelt: Im angegebenen Gebiet werden bereits einige Wohngebiete über Fernwärme mit einem sehr niedrigen Primärenergiefaktor (klimaschonend) versorgt. Aktuell wird die Wärme mit Abwärme von SKW hergestellt. Künftig werden auch KWK-Anlagen an das System eingebunden.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend angepasst. (B)</p>
Ö4.28			<p><u>7.5 Eigentumsverhältnisse auf den Grundstücken</u> Eine Auflistung der Flurstücke ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Wo kann diese Anlage eingesehen werden?</p>	<p>Die Anlage wurde ergänzt. (B)</p>
Ö4.29			<p><u>8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs</u> Verweis auf Fragen zu 2. Lage und Größe des Plangebietes</p>	<p>-</p>

Ö4.30			<p><u>8.2 Art der baulichen Nutzung</u> Zweckbestimmung: das Urbane Gebiet dient dem Wohnen, sowie der Unterbringung von Gewerbebetriebe, sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. Die Wahrung der Zweckbestimmung in diesem Plangebiet beschränkt sich im wesentlichen auf Wohnnutzung und Bestandswohnbebauung, ohne Ermittlung des Erweiterungsbedarfes, auf Gewerbebetriebe und eingeschränkter Einzelhandel. Ist angesichts dieser Gliederung des geplanten Urbanen Gebietes die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt? Eine aussagefähige Begründung zum Entwicklungsbedarf und zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen fehlt und ist zu ergänzen!</p>	<p>Das Gebiet erfüllt mit dem vorwiegenden Wohnen, ergänzt durch Gewerbebetriebe und andere Einrichtungen alle Voraussetzungen für die Nutzungsmischung eines Urbanen Gebiets. Weitere Ermittlungen sind dafür nicht erforderlich. (K)</p> <p>Der Plan trifft keine spezifische Aussage zur Versorgung mit privaten und öffentlichen Dienstleistungen, dies bleibt im Bestand und im Planfall dem Markt überlassen. (K)</p>
Ö4.31			<p><u>8.2.1 Störfallgutachten</u> Einsichtnahme/Zugang zum Störfallgutachten wurde trotz Schreiben vom 12.04.2021 an die Verwaltung leider nicht ermöglicht. Da sich die weiteren Festsetzungen auf dieses beziehen, ist eine Stellungnahme nur begrenzt möglich.</p>	<p>Die Gutachten werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung ausgelegt. (K)</p>
Ö4.32			<p><u>8.2.2 Regelung zu Wohnnutzungen</u> Ein Ziel des B-Planes ist, das Gefährdungspotential für das Plangebiet zu reduzieren, ohne Eingriff in die genehmigte und ausgeübte Wohnnutzung zu verursachen. Völlig außer Betracht blieb dabei das faktische Industriegebiet mit dem ansässigen Störfallbetrieb als Verursacher/Veranlasser der Gemengelage. Der Plan nennt Planungsgrundsätze für Gemengelage, sowie die besonderen Anforderungen zum Umgang mit Störfallbetrieben. Die Gemengelage wird bestimmt durch die Nachbarschaft eines faktischen Industriegebietes mit Störfallbetrieb, täglichen und nächtlichen Verkehrslärm durch Straßen und Schienenlärm, der angrenzenden Wohnbebauung, sowie der denkmalgeschützten Werkssiedlung. Konfliktbewältigung in Gemengelagen sollten auf Grundlage der Mittelwertrechtsprechung nach Maßgabe des Rücksichtsnamegebotes im Sinne Duldungspflichten</p>	<p>Entscheidendes Kriterium zur Bewältigung von Gemengelagen ist die gegenseitige Rücksichtnahme. Diese besteht hier darin, dass die benachbarten Betriebe in der Nähe des Wohngebiets keine Stoffe lagert und keine Betriebsvorgänge stattfinden lässt, in deren Nähe das Wohnen schlechthin ausgeschlossen wäre und verhindert werden müsste. Die Rücksichtnahme im Wohngebiet besteht darin, dass keine zusätzlichen Wohnnutzungen oder Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr eingerichtet werden. Diese Strategie wird der Gemengelage gerecht.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan lässt die städtebauliche Konzeption eindeutig erkennen. Die von den Einwendern im Einzelnen vorgetragene Anregungen zu Ergänzungen und Vertiefungen werden berücksichtigt. Ein darüber hinausgehendes</p>

			<p>und verminderter Entwicklungsmöglichkeiten modifiziert und am Verbesserungsgebot ausgerichtet werden. Dies erfordert jedoch eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse, einem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Plangebiet, um ein tragbares Ergebnis zu erhalten. Das zwar nicht alle Konflikte bewältigt, aber durch den Einsatz aller konfliktmindernder Instrumente ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzung möglich machen könnte. Diese Anforderungen an die Überplanung von Gemengelage wurde nicht beachtet und sollte im weiteren Verfahren Beachtung finden. Wohnnutzungen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes (Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss) Bestand haben, bleiben in ihrem bestehenden Umfang auch weiterhin zulässig. Nicht der Zeitpunkt der Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss, sondern eine rechtmäßig in Kraft getretene Veränderungssperre sichert den bestehenden Umfang der Wohnnutzung.</p>	<p>selbstständiges städtebauliches Entwicklungskonzept ist nicht erforderlich. Derartige Konzepte sind üblich und mit Variationen erforderlich bei Planungen auf der „grünen Wiese“. Im vorliegenden Fall gibt es keine Alternativen zum Bestand.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.33			<p>Die Nutzungsmaße der bestehenden Wohngebäude werden flurstückbezogen so festgesetzt, dass ein Gebäude, das hinsichtlich seiner Grundfläche und Geschoßigkeit dem vorhandenen Gebäude entspricht, neu errichtet werden könnte. Der Begriff „könnte“ sollte genauer beschrieben werden.</p>	<p>Grundsätzlich ist ein Neubau an gleicher Stelle in den zulässigen Maßen bauplanungsrechtlich genehmigungsfähig. Die Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde im Baugenehmigungsverfahren kann nicht abschließend vorweggegriffen werden, sodass hier von „könnte“ die Rede ist. Ein wichtiges Ziel des Vorentwurfs zum Bebauungsplan ist die Bestandssicherung, damit soll insofern auch die Neuerrichtung einer Nutzung im bestehenden Umfang nicht unzulässig eingeschränkt werden. (K)</p>
Ö4.34			<p>Einige flurstückbezogene festgesetzten Grundflächen beinhalten Grundflächen die nicht dem Wohnen dienen, andere hingegen wurden nicht berücksichtigt. Nach Aussage der Stadtverwaltung Frau V. vom 20.04.2021, wurde auf Grundlage der ALKIS Daten die flurstückbezogene Grundfläche für Wohnbebauung ermittelt? Gebäude werden durch ihren äußeren, bauwerksbestimmenden, am weitesten herausragenden Umriss abgebildet. Unabhängig von dessen Höhe über</p>	<p>Es wird überprüft, ob die angestrebte Bestandssicherung durch die Festsetzungen vollständig erreicht wurde. Dabei wird auch mit einer Mitwirkung der Betroffenen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gerechnet. Selbstverständlich wird dies im Rahmen der Entwurfsplanung eingearbeitet, soweit rechtskräftige Genehmigungen bereits vor der Veränderungssperre erteilt wurden.</p>

			<p>oder unter dem Erdboden. Eine Unterteilung der Darstellung nach Nutzung der Gebäude ist in den meisten Fällen aus der ALKIS Darstellung nicht abzuleiten. Ggf. sollte hier eine Nachfrage/Klärung beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation erfolgen. Hier muss unbedingt eine Überarbeitung der Festsetzung erfolgen, auch unter Berücksichtigung erteilter Baugenehmigungen vor der Veränderungssperre (zum Beispiel Flurstück 272/2, Flur 7, Erbbauring 11) bzw. der Erteilten Genehmigungen Ausnahme von der Veränderungssperre (zum Beispiel Flurstück 192/1, Flur 7, Am Sportplatz 12), auch wenn diese ggf. noch nicht baulich umgesetzt wurden.</p>	<p>Der Bebauungsplan entfaltet im Übrigen auch nur Wirkungen für künftige Nutzungsänderungen oder neue Nutzungen, für die er verbindliche Vorgaben trifft. Der (genehmigte) Bestand wird davon nicht berührt.</p> <p>Nach Überprüfung der genehmigten Maße wurde die zulässige Grundfläche für das Flurstück 272/2, Flur 7 von 80 m² auf 90 m² und für das Flurstück 192/1, Flur 7 von 110 m² auf 120 m²erhöht. (T)</p>
Ö4.35			<p>Auf welcher Grundlage erfolgte die Festsetzung der Geschossigkeit der Wohnbebauung im Plangebiet? Hier sollte ggf. eine Überarbeitung der Festsetzung erfolgen, auch unter Berücksichtigung erteilter Baugenehmigungen vor der Veränderungssperre (zum Beispiel Flurstück 272/2, Flur 7, Erbbauring 11) bzw. der Erteilten Genehmigungen zur Ausnahme von der Veränderungssperre, wenn diese ggf. noch nicht baulich umgesetzt wurden.</p>	<p>Es wird überprüft, ob die angestrebte Bestandssicherung durch die Festsetzungen vollständig erreicht wurde. Dabei wird auch mit einer Mitwirkung der Betroffenen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gerechnet. Selbstverständlich wird dies im Rahmen der Entwurfsplanung eingearbeitet, soweit rechtskräftige Genehmigungen bereits vor der Veränderungssperre erteilt wurden.</p> <p>Der Bebauungsplan entfaltet im Übrigen auch nur Wirkungen für künftige Nutzungsänderungen oder neue Nutzungen, für die er verbindliche Vorgaben trifft. Der (genehmigte) Bestand wird davon nicht berührt.</p> <p>Nach Überprüfung der genehmigten Maße wurde die zulässige Grundfläche für das Flurstück 272/2, Flur 7 von 80 m² auf 90 m² und für das Flurstück 192/1, Flur 7 von 110 m² auf 120 m²erhöht. (T)</p>
Ö4.36			<p>Hat die Festsetzung der Nutzungsrechte, Begrenzung der Wohnnutzung auf den derzeitigen Bestand Grundfläche und Geschossigkeit und Ausschluss Wohnen auf den unbebauten Grundstücken gegenüber vorherigen Baurecht nach § 34 eine Herabzonung der Grundstücke zur Folge und resultiert daraus ein Planungsschaden der Entschädigungsansprüche und</p>	<p>Angesichts der Lage des gesamten Gebiets innerhalb des Achtungsabstands zur benachbarten Industrie kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Festschreibung der Wohnnutzungen auf den Bestand zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB führen würde. Die Beschränkung der Wohnnutzungen im Gebiet ergibt sich</p>

			Grundstücksübernahmeverpflichtung der Gemeinde zur Folge hat?	<p>bereits aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums.</p> <p>Die Zulassung weiterer Wohngebäude auf bislang ungenutzten Grundstücken würde die Einstufung des Gebiets als gemischte Baufläche gefährden. Dies wäre auch gegenüber der benachbarten Industrie rücksichtslos, weil es erhöhte Schutzansprüche zu Folge haben könnte. Der Bebauungsplan schreibt demnach im Kern nur das ohnehin geltende Recht fest. Auch bei einer Situation nach § 34 BauGB sind für die Zulässigkeit öffentlich-rechtliche Belange zu prüfen, die hier als entgegenstehende Belange gegenüber einer weitergehenden Verdichtung entgegenstehen. Insofern ergibt sich auch keine Abwertung der Grundstücke. Es gibt weiterhin verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke, insofern liegt keine unzulässige Einschränkung von Eigentumsrechten vor. Ohne den Bebauungsplan würde die gleiche Situation vorliegen. Der Bebauungsplan schafft jedoch mehr Transparenz und Nachvollziehbarkeit. (K)</p>
Ö4.37			<p>Im Plangebiet gibt es Grundstücke auf denen derzeit keine Wohnnutzung, trotz Wohnbebauung, ausgeübt wird. Warum wird auf diesen die Wohnnutzung ermöglicht und stehen diese Festsetzung den geplanten Zielen des B-Planes entgegen? Führt eine Nutzungsartenänderung von derzeit Wohnen in Gewerbe zum Ausschluss der Nutzungsmöglichkeit Wohnen? Bzw. ist, wenn Wohnen festgesetzt wurde, zwischen durch eine Nutzungsartenänderung in Gewerbe erfolgt und bei Aufgabe des Gewerbes wieder Wohnen möglich?</p>	<p>Es wird nach derzeitiger Einschätzung davon ausgegangen, dass der Bestandsschutz für rechtmäßiges Wohnen auch für die Grundstücke nicht abgelaufen ist, in denen gegenwärtig faktisch nicht gewohnt wird. Daher soll die Wohnnutzung auch dort weiterhin zulässig sein, solange nicht die von der Rechtsprechung umrissenen Zeiten für die Weitergeltung entsprechender nicht ausgeübter Nutzungen abgelaufen sind.</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten unabhängig davon, ob faktische Nutzungsänderungen vorgenommen werden. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass Nutzungsänderungen vom Wohnen in Richtung Gewerbe und umgekehrt auch ohne jede bauliche Veränderung einer planungs- und bauordnungsrechtlichen Genehmigung bedürfen. (K)</p>
Ö4.38			<u>MU 2a</u>	Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18

			<p>Das Störfallgutachten geht davon aus, das keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?</p>	<p>Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)</p>
Ö4.39			<p><u>MU 2b</u> Das Störfallgutachten geht davon aus, das keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?</p> <p>„... In unmittelbarer Nachbarschaft der Werkszufahrt“ Die Werkszufahrt ist gleichzeitig auch die Zufahrt in das Plangebiet und ist nicht Bestandteil des B-Planes. Zwischen dem MU 2b und der Werkszufahrt liegt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußweg und Grünfläche. In anderen B-Plänen der Lutherstadt Wittenberg wurden Baugrundstücke geplant, die kleiner/gleichgroß sind wie das MU 2b, hier wäre durchaus eine Wohnbebauung möglich. Die Lage des MU 2b sollte angepasst werden und der Ausschluss</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)</p> <p>Aufgrund der Nähe zu den Störfallbetrieben und zu den emittierenden Verkehrsflächen wird eine Wohnnutzung</p>

			Wohnbebauung, auf Grund der Größe, unter den vorher beschriebenen Sachverhalt genauer begründet werden.	um MU 2b ausgeschlossen. Die Belange überwiegen bzw. werden bevorzugt. (N)
Ö4.40			<p>MU7 Das Störfallgutachten geht davon aus, das keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?</p> <p>Im MU 7 befinden sich neben den vielen aufgezählten gewerblichen Nutzungen, im hälftigem Gebäude auf dem Flurstück 1/27, Flur 7 eine Arztpraxis, die andere Hälfte steht seit Jahren leer. Mit Aufgabe der jetzigen hälftigen Nutzung wäre eine ggf. Nutzung Wohnen durch die Festsetzung ausgeschlossen. Wäre bei angemessener Ermittlung des Erweiterungsbedarfes/Nutzungsartenänderung und Ermittlung der Abstandsflächen nach Detailkenntnissen eine Nutzungsartenänderung in Wohnen möglich? Erfolgte eine Analyse der ausgeübten Nutzung im MU 7 hinsichtlich der betriebsfremden Personen, welche am Tag 100 Personen nicht überschreiten darf?</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)</p> <p>Dem Bebauungsplan liegt das Konzept zugrunde, nur bereits vorhandene Wohnnutzungen weiterhin zuzulassen. Auch nach Aufgabe der Nutzung als Arztpraxis wäre eine Wohnnutzung auf dem Flurstück 1/27 unzulässig. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan gibt die Nutzungskategorie M für die Mischnutzung behördenverbindlich vor. Nur wenn dieser geändert würde, kann über andere Zielsetzungen diskutiert werden. Eine Änderung des FNP bedarf auch einem umfangreichen Beteiligungsverfahren und demokratischer Entscheidungen.</p> <p>Der relevante Schwellenwert des Besucherverkehrs beläuft sich auf eine gleichzeitige Nutzung durch 100 Besucher in einer baulichen Anlage (die Festsetzungen</p>

				und die Begründung werden entsprechend angepasst). (T, B) Dieser Wert ist in der gegenwärtigen Nutzung im MU 7 nicht ansatzweise erreicht, weshalb keine genaue Analyse erforderlich ist. (K)
Ö4.41			<u>MU 10a</u> Das MU 10a sollte nicht im Zusammenhang mit den MU 7 und MU 11a beschrieben werden. Auf dem MU 10a befindet sich eine Versorgungsstation, ein Teil der Schallschutzmauer und Anlagen des Feuerwehrausbildungszentrums des LK Wittenberg. Hier werden zentral alle Kreisausbildungen für die Freiwilligen Feuerwehren angeboten und durchgeführt. Erfolgte eine Analyse der Auswirkung der Kreisausbildungen (nach Grundlage des § 3 Absatz 2 Ziffer 1 des BrSchG, sowie der aktuell gültigen Ausbildungsordnung des LK) hinsichtlich der zeitgleich anwesenden Personen und der derzeitigen und ggf. zukünftig vorgesehenen Zweckentfremdung (Abstrich Zentrum) des Zentrums?	Das Flurstück 89, Flur 7 (Teilbaugebiet MU 10a) ist partiell Bestandteil des Feuerwehrgeländes und liegt größtenteils innerhalb des abgezaunten Geländes des Agro-Chemie Parks. Der Geltungsbereich wurde in diesem Bereich angepasst. Das Teilbaugebiet MU 10a entfällt. Die Flurstücke 89 und 93/2, jeweils Flur 7, wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans entnommen. (P, T, B, U)
Ö4.42			MU 11a Das Störfallgutachten geht davon aus, dass keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?	Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)

Ö4.43			<p>Das MU 11a sollte nicht im Zusammenhang mit den MU 7 und MU 10a erfolgen. Das MU 11a ist nicht unbebaut, hier befindet sich eine Versorgungsstation und eine Betonfläche. Die Bezugnahme zum MU 7, gewerbliche Nutzung, diese auch auf das MU 11a anzuwenden sollte näher begründet werden. Im Umweltbericht wird davon ausgegangen, dass das Gebiet aufgrund seiner stellenweise ungeordneten Ablagerung von Sand und Baumaterialien durch die angrenzende gewerbliche Nutzung des MU 7 geprägt ist. Hierzu folgende Ausführung: Es erfolgte eine Beschwerde an den LK Wittenberg, bezüglich Lärm und Staubbelastung. Das Ergebnis dieser Beschwerde war, dass die Lutherstadt Wittenberg der im MU 7 ansässigen Baufirma das MU 11a zur Nutzung hier, Baustelleneinrichtung Baumaßnahme Waldstraße, zur Verfügung gestellt hat. Diese Nutzung erfolgte ohne Zustimmung des Grundstückseigentümers und führte zum Verkauf der Grundstücke mit der Folge: Beendigung der Nutzung, Baustelleneinrichtung/Ablagerung von Baumaterialien. Demnach ist ein Bezug zur gewerblichen Nutzung im Zusammenhang mit dem MU 7 nie gewollt, geschweige denn von den Eigentümern bewilligt worden. Die Nutzung der Grundstücke durch die im MU 7 ansässigen Baufirma erfolgt derzeit nach Absprache und nur für einen jeweils begrenzten Zeitraum. Hier sollte auch in Anbetracht der baulichen Entwicklung des MU 7, Vergangenheit Geschosswohnungen, die Darstellung des MU 11a angepasst werden.</p>	<p>Im Gebiet MU 11a ist eine Wohnnutzung aufgrund der großen Nähe zu den Störfallbetrieben des Agro-Chemie Park unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nach Maßgabe der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig. Bereits in der unbeplanten Bestandssituation nach dem Zulässigkeitsregime der Planersatzvorschrift des § 34 BauGB wäre eine Wohnnutzung in diesem Bereich faktisch unzulässig oder mindestens sehr stark eingeschränkt möglich (vgl. das Erfordernis der gesunden Wohnverhältnisse und des Rücksichtnahmegebots in § 34 Abs. 1 BauGB). (N)</p>
Ö4.44			<p><u>MU 8a</u> Das Störfallgutachten geht davon aus, dass keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet.</p>

		<p>Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?</p> <p>Die Formulierung, soweit bekannt, stützt sich auf welche Erkenntnisse und dem Ergebnis das diese auch weiterhin von den Bewohnern des MU 8 benötigt werden? Da wie festgestellt (unter 8.7 der Stellungnahme) die Straßen im Plangebiet von Dauerparkern auch der Bewohner des MU8 benutzt werden.</p>	<p>Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert.</p> <p>Das Gebiet MU 8a liegt innerhalb des Achtungsabstands der Störfallbetriebe. Eine Ausweitung der Wohnnutzung ist hier unter der Maßgabe der Vorsorge vor schweren Unfällen nicht vertretbar. Die im Bestand vorhandenen Garagen können bestehen bleiben, alternativ ist eine gewerbliche Nutzung möglich. (K)</p>
Ö4.45		<p><u>MU 9a</u></p> <p>Das Störfallgutachten geht davon aus, das keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen und deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)</p>

Ö4.46			<p><u>MU 11b</u> Das Störfallgutachten geht davon aus, dass keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen, zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt? Wäre unter Anwendung der vorstehenden Anmerkung eine Wohnbebauung möglich?</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)</p>
Ö4.47			<p><u>MU 13a</u> Das Störfallgutachten geht davon aus, dass keine bzw. abschließenden Detailkenntnisse zum Agro-Chemie Park vorliegen, deshalb wird die denkbar schlechteste Ausgangslage für Gemengelage mit Achtungsabstand von 500 Meter pauschal zugrunde gelegt. Hätte eine Auswertung der Betriebsgenehmigungen des Agro-Chemie Parks, die zwischenzeitliche Entwicklung des Störfallbetriebes und Ermittlung der Abstandsflächen mit Detailkenntnissen zu einer realistischeren Einschätzung des Entwicklungspotenzials geführt?</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus oder Borealis immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)</p>

Ö4.48			<p>Wäre unter Anwendung der vorstehenden Anmerkung eine Nutzungsartenänderung bei Aufgabe des Vereins in Wohnbebauung möglich? Erfolgte hier eine Analyse bezüglich der Besucher des Vereins? Hat der pauschal und vorsorglich zugrunde gelegte Achtungsabstand von 500 Meter und die daraus abgeleiteten Festsetzungen im Plangebiet zur Folge, dass alle Personen die von einem Störfall betroffen werden könnten nachträglich über Sicherheitsmaßnahmen informiert werden oder werden in diesem Fall (Störfallvorsorge) lediglich die tatsächlich zutreffenden angemessenen Abstände betrachtet und eine Information zu Sicherheitsmaßnahmen im Plangebiet sind damit nicht erforderlich?</p>	<p>Das Gebiet MU 13a liegt innerhalb des Achtungsabstands der Störfallbetriebe und ist zudem mit hohen Bahnlärmimmissionen belastet. Hier wird die Etablierung von Wohnnutzung ausgeschlossen; dies ist in der Bestandssituation nach § 34 Abs. 1 BauGB bereits ebenfalls zu erwarten (vgl. das Erfordernis gesunder Wohnverhältnisse und des Rücksichtnahmegebots in § 34 Abs. 1 BauGB). Der Schützenverein kann bestehen bleiben, alternativ kann eine gewerbliche oder sonstige Nutzung gemäß den textlichen Festsetzungen etabliert werden. (K)</p>
Ö4.49			<p><u>8.4 Maß der baulichen Nutzung</u> Hier verweise ich auf die Ausführungen unter 8.2.2 der Stellungnahme. Bei Anwendung der Baugebietskategorie, Urbanes Gebiet, müssen sich die Festsetzungen nicht zwingend in das städtebauliche Gebiet einfügen. In den MU 11a, MU 2a und 9a zum Beispiel kann es keine Betriebserweiterungen, Erweiterungsmöglichkeiten geben, da diese ungebaut sind und nicht unmittelbar an Betriebe grenzen. Die zukünftig erforderlichen Betriebserweiterungen Erweiterungsmöglichkeiten sollten hinsichtlich der Erforderlichkeit ausführlicher begründet werden.</p>	<p>In allen Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind gewerbliche Nutzungen unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen zulässig. In den beispielhaft genannten Gebieten können neue Gewerbebetriebe angesiedelt werden und mögliche vorhandene Betriebe erweitert werden, sofern das Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Es sind keine weiteren Analysen der Erweiterungsmöglichkeiten von einzelnen Gewerbebetrieben anzustellen, da diese im vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich in allen Teilräumen möglich sind. Gewerbebetriebe zählen im Grundsatz nicht zu den schutzwürdigen Nutzungen im Sinne des Störfallrechts. (K)</p>
Ö4.50			<p><u>8.4.1 Zulässige Grundfläche, Zulässige Anzahl der Vollgeschosse</u> Hier verweise ich auf die Ausführungen unter 8.2.2 der Stellungnahme.</p> <p>TF 3.3 (1) Auf Nachfrage und Beantwortung durch Frau V. am 20.04.2021: Die festgelegte Grundfläche auf einem zum Beispiel 550 m² großem, ca. 19 Meter breitem Grundstück mit einer festgesetzten Grundfläche von 70 m² darf um 0,5 überschritten werden. Das heißt 70m² x 0,5 + 70m² macht 105 m². Auf 105 m² darf das</p>	<p>Klarstellung: Frau V. verwies lediglich auf die Vorschriften der Berechnung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nach BauNVO. Die Einwenderin stellte die Rechnung selbstständig an. (K)</p> <p>In § 17 BauNVO sind Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aufgeführt. Lediglich eine Überschreitung der Obergrenzen muss aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden (vgl. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Eine Unterschreitung der Obergrenze erfordert keine gesonderte Rechtfertigung,</p>

			<p>Grundstück bebaut werden. Für die Hauptanlage werden 70 m² festgesetzt, für Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen verbleiben 35 m². Die restliche Fläche des Grundstückes von 445 m² davon 57 m² Bauverbot nach Grünordnerischen Festsetzung können nicht bebaut werden. Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung für Urbane Gebiete liegt bei 0,8 GRZ - in diesem Fall dürfte der Eigentümer 440 m² des Grundstückes bebauen, Dorfgebiete/Mischgebiete liegt bei 0,6 GRZ - in diesem Fall dürfte der Eigentümer 330 m² des Grundstückes bebauen, im Allgemeinem Wohngebiet bei 0,4 GRZ- in diesem Fall dürfte der Eigentümer 220 m² des Grundstückes bebauen. Nach der ggf. richtig verstandenen Festsetzung sind 105 m² für bauliche Anlagen möglich. Demnach befindet wir uns mit dieser Festsetzung im Bereich Kleinsiedlungsgebiet mit GRZ 0,2 als Obergrenze. Führt die Minderung der baulichen Nutzungsmöglichkeit insbesondere für die Hauptanlage zur Marktwertminderung (Verkehrswert)/Planungsschaden, da sich die Möglichkeiten und Potenziale des Grundstückes zur baulichen Nutzung nach bisherigen Baurecht verschlechtern?</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung mit einer Bebaubarkeit von 105 m² ist unter Beachtung der Stellplatzsatzung sowie erforderliche Lagerräume schwer umsetzbar. Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit gewerblicher Nutzung auf derzeitigen Wohngrundstücken sollte auf die Erfahrung des Gewerbevereins der Lutherstadt Wittenberg zurückgegriffen werden.</p>	<p>wenngleich auch diese Festsetzung wie jede andere Festsetzung städtebauliche Gründe erfordert. Diese sind in der Begründung hinlänglich ausgeführt, u.a. mit Blick auf die Begrenzung der Wohnnutzung zur Vorsorge vor Schäden durch schwere Unfälle. (Z)</p> <p>Angesichts der Lage des gesamten Gebiets innerhalb des Achtungsabstands zur benachbarten Industrie kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Festschreibung der Wohnnutzungen auf den Bestand zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB führen würde. Die Beschränkung der Wohnnutzungen im Gebiet ergibt sich bereits aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums.</p> <p>Die Zulassung weiterer Wohngebäude auf bislang ungenutzten Grundstücken würde die Einstufung des Gebiets als gemischte Baufläche gefährden. Dies wäre gegenüber der benachbarten Industrie rücksichtslos, weil es erhöhte Schutzansprüche zu Folge haben könnte. Der Bebauungsplan schreibt demnach im Kern nur das ohnehin geltende Recht fest. Auch bei einer Situation nach § 34 BauGB sind für die Zulässigkeit öffentlich-rechtliche Belange zu prüfen, die hier als entgegenstehende Belange gegenüber einer weitergehenden Verdichtung entgegenstehen. Insofern ergibt sich auch keine Abwertung der Grundstücke. Es gibt weiterhin Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke und der Flächennutzungsplan mit der Darstellung „M“ = Gemischte Baufläche ist seit 2004 öffentlich bekannt gemacht, insofern liegt keine unzulässige Einschränkung von Eigentumsrechten vor. Die Festschreibung auf den Bestand (mit Ersatzneubaubefugnis) ist geeignet, den Bodenwert der betroffenen Grundstücke zu erhöhen. Denn damit wird im Vergleich zur faktisch unsicheren Rechtslage nach § 34 BauGB ein solider Status als Baugrundstück rechtlich gesichert. (K)</p>
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>Ö4.51</p>			<p>TE 3.3 (2) Auf Nachfrage und Beantwortung durch Frau V. am 20.04.2021: Die festgelegte Grundfläche auf einem 1100 m² großem, ca. 13 Meter breitem Grundstück mit einer festgesetzten Grundfläche von 110 m² darf um 0,4 überschritten werden. Das heißt 110 m² x 0,4 + 110 macht 154 m². Auf 154 m² darf das Grundstück bebaut werden. Für die Hauptanlage werden 110 m² festgesetzt, für Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten, Nebenanlagen verbleiben 44 m². Die restliche Fläche des Grundstückes von 946 m² davon 57 m² Bauverbot nach Grünordnerischen Festsetzung können nicht bebaut werden? Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der Baulichen Nutzung für Urbane Gebiete liegt bei 0,8GRZ - in diesem Fall dürfte der Eigentümer 880 m² des Grundstückes bebauen, Dorfgebiete/Mischgebiete liegt bei 0,6 GRZ - in diesem Fall dürfte der Eigentümer 660 m² des Grundstückes bebauen, im allgemeinem Wohngebiet bei 0,4 GRZ – in diesem Fall dürfte der Eigentümer 440 m² des Grundstückes bebauen. Demnach befindet wir uns mit dieser Festsetzung im Bereich Kleinsiedlungsgebiet mit GRZ 0,2 als Obergrenze. Führt die Minderung der baulichen Nutzungsmöglichkeit, insbesondere für die Hauptanlage, zur Marktwertminderung (Verkehrswert)/Planungsschaden da sich die Möglichkeiten und Potenziale des Grundstückes zur baulichen Nutzung nach bisherigen Baurecht verschlechtern?</p> <p>Eine gewerbliche Nutzung mit einer Bebaubarkeit von 154 m² ist unter Beachtung der Stellplatzsatzung sowie erforderliche Lagerräume schwer umsetzbar. Hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit gewerblicher Nutzung auf derzeitigen Wohngrundstücken sollte auf die Erfahrung des Gewerbevereins der Lutherstadt Wittenberg zurückgegriffen werden.</p>	<p>Klarstellung: Frau V. verwies lediglich auf die Vorschriften der Berechnung der Grundfläche bzw. Grundflächenzahl nach BauNVO. Die Einwenderin stellte die Rechnung selbstständig an. (K)</p> <p>In § 17 BauNVO sind Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung aufgeführt. Lediglich eine Überschreitung der Obergrenzen muss aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt werden (vgl. § 17 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Eine Unterschreitung der Obergrenze erfordert keine gesonderte Rechtfertigung, wenngleich auch diese Festsetzung wie jede andere Festsetzung städtebauliche Gründe erfordert. Diese sind in der Begründung hinlänglich ausgeführt, u.a. mit Blick auf die Begrenzung der Wohnnutzung zur Vorsorge vor Schäden durch schwere Unfälle. (Z)</p> <p>Angesichts der Lage des gesamten Gebiets innerhalb des Achtungsabstands zur benachbarten Industrie kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Festschreibung der Wohnnutzungen auf den Bestand zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB führen würde. Die Beschränkung der Wohnnutzungen im Gebiet ergibt sich bereits aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums.</p> <p>Die Zulassung weiterer Wohngebäude auf bislang ungenutzten Grundstücken würde die Einstufung des Gebiets als gemischte Baufläche gefährden. Dies wäre gegenüber der benachbarten Industrie rücksichtslos, weil es erhöhte Schutzansprüche zu Folge haben könnte. Der Bebauungsplan schreibt demnach im Kern nur das ohnehin geltende Recht fest. Auch bei einer Situation nach § 34 BauGB sind für die Zulässigkeit öffentlich-rechtliche Belange zu prüfen, die hier als entgegenstehende Belange gegenüber einer weitergehenden Verdichtung entgegenstehen. Insofern ergibt sich auch keine Abwertung der Grundstücke. Es</p>
--------------	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				gibt weiterhin Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke und der Flächennutzungsplan mit der Darstellung „M“ = Gemischte Baufläche ist seit 2004 öffentlich bekannt gemacht, insofern liegt keine unzulässige Einschränkung von Eigentumsrechten vor. Die Festschreibung auf den Bestand (mit Ersatzneubaubefugnis) ist geeignet, den Bodenwert der betroffenen Grundstücke zu erhöhen. Denn damit wird im Vergleich zur faktisch unsicheren Rechtslage nach § 34 BauGB ein solider Status als Baugrundstück rechtlich gesichert. (K)
Ö4.52			<p><u>8.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</u> <u>8.5.1 Überbaubare Grundstücksfläche</u></p> <p>Führt durch das nicht Festsetzen einer Baulinie, zumindest entlang der Straßen, im Plangebiet dazu, dass sich bei Neubebauung der Siedlungscharakter, Bebauung entlang der Straßenfront verändert?</p> <p>Ist mit Festsetzung der Baugrenze ein Neubau-Wohnhaus auf der Teilfläche des Flurstückes 78/2, Draußgartenstraße 38 möglich?</p> <p>Ist mit Festsetzung der Baugrenze ein Neubau-Wohnhaus auf dem 82/1, Weststraße 2a möglich Wenn ja wie, eine Festsetzung Grundfläche/Geschoss fehlt.</p> <p>Ist mit Festsetzung der Baugrenze ein Neubau-Wohnhaus entsprechend der festgelegten Maße Grundfläche und Geschoss auf dem 24/3, Oststraße 25A möglich?</p>	<p>Baulinien schränken die Baufreiheit stark ein. Die mittels Baugrenzen festgesetzten Baufelder geben den Bestand mittels erweiterter Baukörperfestlegung wieder. Anders als die Werkssiedlung südlich der Bahnlinie stehen die baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht unter Denkmalschutz. Geringfügige Abweichungen von einer nur gedachten Baulinie dürften also vertretbar sein. (K)</p> <p>Auf dem Flurstück 78/2, Flur 7 im MU 11 ist aus bauplanungsrechtlicher Perspektive die Errichtung einer baulichen Anlage zu Wohnzwecken auf einer Grundfläche von 220 m² zulässig (vgl. Festsetzungen). (K)</p> <p>Auf dem Flurstück 82/1 Weststraße 2a ist die Errichtung von baulichen Hauptanlagen unzulässig. Nebenanlagen können gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO zugelassen werden.</p> <p>Das Flurstück 24/3 Oststraße 25a ist auf einer Grundfläche von 60 m² mit baulichen Hauptanlagen bebaubar. Darüber hinaus ist die Errichtung von Nebenanlagen gemäß den Bestimmungen in § 23 Abs. 5 S. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO. (K)</p>

			<p>Wurden persönlichen Dienstbarkeiten der Versorgungsunternehmen und einem ggf. daraus resultierenden Bauverbot bei der Festsetzung der Baugrenze berücksichtigt?</p>	<p>Die Baugrenzen entsprechen dem Bestand. Dienstbarkeiten können dem Bestand nicht entgegenstehen. (K)</p>
Ö4.53			<p><u>8.5.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen</u></p> <p>TF4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen Ausgeschlossen werden Nebenanlagen und Stellplätze, allerdings in den Vorgartenbereichen. Müssen die Stellplätze und Nebenanlagen, welche sich derzeit zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie befinden, zurückgebaut werden? Führt die Festsetzung Bauverbot im Bereich der Vorgärten zu Entschädigungszahlungen nach § 40 Absatz 1 Nummer 12 BauGB?</p>	<p>Alle genehmigten baulichen Anlagen – und dazu gehören auch befestigte Stellplätze – stehen unter Bestandsschutz; sie müssen nicht zurückgebaut werden. Die Bewohner des Gebiets sollten sich allerdings im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan dazu äußern, ob Stellplätze und Nebenanlagen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie erwünscht sind. (K)</p> <p>Die Flächen zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie, die gemäß TF 4 nicht mit Stellplätzen und/oder Nebenanlagen besetzt werden dürfen, sind nicht auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB als „von der Bebauung freizuhaltende Flächen“ festgesetzt. Sie sind vielmehr nach wie vor Bestandteile der Baugrundstücke und sichern deren Bebaubarkeit ab. Gemäß BVerwG, Beschluss vom 24.02.2003 – 4 BN 14.03 – ist die Entschädigungsfolge des § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 12 BauGB nur in den Blick zu nehmen, wenn im Bebauungsplan „von der Bebauung freizuhaltende Flächen“ i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt sind“. (K)</p>
Ö4.54			<p>8.6 Grünordnerische Festsetzungen</p> <p>Alter Baumbestand: Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Lutherstadt Wittenberg 8 3 Erhaltungspflicht ist eine Analyse des Baumbestandes in der Waldstraße erforderlich (Baumstämme sind Hol). Wann und in welchem Zeitraum erfolgt die Prüfung zur Einhaltung der Satzung zur artgerechten Pflege und Erhaltung ihrer Lebensräume? Gab es vor Beginn der Baumaßnahme Kanalbau eine Besichtigung zum Zustand der Bäume und Absprachen hinsichtlich § 4 der Satzung – Verbote und nach Beendigung der Baumaßnahme eine Abnahme hinsichtlich der Einhaltung der Verbote und Zustand der alten Bäume? Wie wirken</p>	<p>Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Lutherstadt Wittenberg dient u.a. der Bestandserhaltung, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Ortsbildes und zu Abwehr schädlicher Einwirkungen auf den Menschen und gilt im Innenbereich und B-plangebieten (§ 30 sowie § 34 BauGB) Verstöße gegen Schutz-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind Ordnungswidrigkeiten.</p> <p>Die Regelungen der Satzung gelten nach wie vor und bilden zusammen mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eine angemessene Steuerung der Grünordnung im Plangebiet. (K)</p>

			sich die Festsetzungen des B-Planes auf diesen Baumbestand aus? Gerade Bäume sind ein wichtiger Bestandteil des stark durch Immissionen belasteten Plangebietes und sollten besondere Beachtung finden und dies nicht nur durch Festlegungen auf den privaten Grundstücken.	
Ö4.55			<u>TF 6.1, 6.2 (1) Grünordnerische Festsetzung</u> Ist diese Festsetzung bei dem derzeitigen Stand (Planaufstellungsbeschluss/Veränderungssperre) im Plangebiet anzuwenden oder gelten die Festsetzungen ausschließlich für Neubebauung? Bei Vollzug nicht zugestimmten Baumaßnahmen während der Veränderungssperre erfolgt die Festsetzung rückwirkend, bzw. Rückbau?	Die Festsetzungen zur Begrünung entfalten ihre Wirksamkeit grundsätzlich nur im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen. Pflanzgebote sind zwar auf der Rechtsgrundlage des § 179 BauGB möglich, aber nicht beabsichtigt. (K)
Ö4.56			<u>TF 6.3 Begründung von Stellplatzflächen</u> Ist diese Festsetzung bei dem derzeitigen Stand (Planaufstellungsbeschluss/Veränderungssperre) im Plangebiet anzuwenden oder gelten die Festsetzungen ausschließlich für Neubebauung? Bei Vollzug nicht zugestimmten Baumaßnahmen während der Veränderungssperre erfolgt die Festsetzung rückwirkend, bzw. Rückbau?	Die Festsetzungen zur Begrünung entfalten ihre Wirksamkeit grundsätzlich nur im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen. Pflanzgebote sind zwar auf der Rechtsgrundlage des § 179 BauGB möglich, aber nicht beabsichtigt. (K)
Ö4.57			<u>8.7 Verkehrsflächen</u> Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wurden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Hat die Festsetzung westlich des Flurstück 87/31 (MU 2b, Nordstraße/Ausfahrt Möllensdorfer Straße) Flur 9 zur Folge, dass aus der teilweisen Grünlandfläche, Fußweg eine Verkehrsfläche, Straße wird? Wenn ja, was ist dort geplant und wie sieht die zeitliche Umsetzung aus? Wenn Nein, wäre hier eine Unterteilung der Verkehrsfläche nach der Zweckbestimmung sinnvoll? Im Bereich des Flurstückes 87/4 Flur 9 MU 3 Ecke Möllensdorfer Straße/Am Sportplatz erfolgte die Festsetzung durch das bestehende Gebäude Möllensdorfer Straße Hausnummer 8. Hat diese	Im Bereich des Flurstücks 87/31 befinden sich im Bestand Grünflächen, die von einem Gehweg durchschnitten werden. Die Festsetzung als Verkehrsfläche bedeutet nicht, dass hier die Errichtung einer Straße vorgesehen ist, zumal die Ausfahrt zur Möllensdorfer Straße bereits existiert. Die Bestandssituation des Gehwegs mit den umliegenden Grünflächen kann erhalten bleiben. (K) Die Verkehrszeichenregelung ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. (K)

		<p>Festsetzung Folgen für den Grundstückseigentümer, bzw. ist es geplant, diese Fläche entsprechend der Festsetzung in Anspruch zu nehmen? Örtlich handelt es sich um eine Einbahnstraße/Stichstraße. Bei Blick auf den Vorentwurf-Plan können nur Einwohner mit Ortskenntnis den Sachverhalt Einbahnstraße/Stichstraße erkennen. Wäre hier eine zusätzliche Festsetzung „Einbahnstraße/Stichstraße“ möglich?</p> <p>Im Bereich des Flurstückes 69 Flur 7 MU 11a, nordwestliche Ecke, verläuft die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg auf privatem Grundstück. Ist hier der Rückbau der derzeitigen Zweckbestimmung vorgesehen? Wenn Ja, wie gestaltet sich die zeitliche Umsetzung? Wenn Nein, müsste die Festsetzung Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung Fußweg auf der privaten Grundstücksfläche dargestellt werden? Hat die Festsetzung weitere rechtliche Folgen?</p>	<p>Es ist keine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geplant. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich. (N)</p>
Ö4.58		<p>Die Zuwegung zum Wohngrundstück Weststraße 2A, Flurstück 82/1 Flur 7 (westlich außerhalb des MU 10), erfolgt über das Flurstück 83/1 Flur 7. Eine Festsetzung erfolgte nicht. Ist die Nutzung der Zuwegung durch die fehlende Festsetzung ausgeschlossen?</p> <p>Die gewerbliche Zuwegung zum Grundstück Weststraße 14, Flurstück 73 Flur 7 MU 11, erfolgt über die Flurstücke 71/2 und 72/2, Flur 7. Eine Festsetzung erfolgte nicht. Ist die Nutzung der Zuwegung durch die fehlende Festsetzung ausgeschlossen?</p> <p>Die Zuwegung zum Wohngrundstück Oststraße 25A, Flurstück 24/3 Flur 7 MU 13, erfolgt über das Flurstück 24/4 Flur 7. Eine Festsetzung erfolgte nicht. Ist die Nutzung der Zuwegung durch die fehlende Festsetzung ausgeschlossen?</p>	<p>Die Nutzung der Zuwegung ist auf privatrechtlichem Wege zu regeln (Baulast). (K)</p> <p>Die Nutzung der Zuwegung ist auf privatrechtlichem Wege zu regeln (Baulast). (K)</p> <p>Die Nutzung der Zuwegung ist auf privatrechtlichem Wege zu regeln (Baulast). (K)</p> <p>Die Nutzung der Zuwegung ist auf privatrechtlichem Wege zu regeln (Baulast). (K)</p>

			Wie erfolgt die Zufahrt bzw. Regelung für die Garagenkomplexe Flurstücke 84/1, 83/1, 70/2, 71/2, 72/2, Flur 7 (westlich außerhalb MU10 und östlich außerhalb MU 11) in der Weststraße aufgrund der fehlenden Festsetzung?	
Ö4.59			Teilweise werden im Plangebiet Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) und vor Garagenkomplexen von Dauerparkern genutzt. Inwieweit findet die Stellplatzsatzung und Stellplatzablösesatzung der Lutherstadt Wittenberg im Plangebiet, in der zum Aufstellungsbeschluss vorhanden örtlichen Situation, Anwendung? Wurden vom Eigentümer der Mehrfamilienhäuser und ggf. der privaten Grundstücke Ablösesumme an die Lutherstadt Wittenberg gezahlt?	Die Stellplatzsatzung der Lutherstadt Wittenberg ist ab dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens anzuwenden. (K)
Ö4.60			Teile des Plangebietes sind im Außengebiet der denkmalgeschützten Werksiedlung, dieser geschichtliche Aspekt fand besonderer Würdigung bei Bauanträgen. (Erhaltung Klinkerfassade, wenig genehmigte Anbauten im Außengebiet der denkmalgeschützten Werksiedlung.) Nur durch Engagement der Bewohner konnte verhindert werden, dass in der Waldstraße nach Abschluss der Kanalarbeiten der Charakter des Außengebietes der denkmalgeschützten Werksiedlung durch eine Asphaltdecke geschmälert wird. Hier sollte unbedingt ein textlicher Zusatz hinsichtlich Bodenbelag für die betreffenden Straßenbereiche erfolgen. Der Urzustand der Fußwege in der Waldstraße ist nach Beendigung der Kanalarbeiten verändert wurden. Dies führte zu massiver Erschwerten Umsetzung der Erhaltungs-, Räum- und Pflegepflicht durch die Anwohner. Gibt es Gründe die zur Veränderung des Bodenbelages, jetzt Schotter, geführt haben? Eine Rückkehr zum Urzustand ist nach grundlos aufgebracht Bodenbelag Schotter vorzunehmen. Die Bewohner sind aufgrund der einwirkende Immissionen schon genug belastet, daher sollte wenigsten die Ihnen	Es ist keine Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen intendiert. Die Wahl des erforderlichen Bodenbelags liegt im Verantwortungsbereich des Straßenbaulastträgers. (K)

			bekannte Lebensqualität erhalten bleiben und nicht noch verschlechtert werden.	
Ö4.61			Ist eine Überarbeitung der Festsetzung der Verkehrsflächen und deren Unterteilung in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, (ggf. zeitlich begrenzt wie beim Flurstück Wohngrundstück Weststraße 2A, Flurstück 82/1 Flur 7 da eine neue Wohnbebauung nicht mehr möglich ist) erforderlich und sinnvoll? Generell sollte eine Überprüfung/Überplanung/Festsetzung der Verkehrsflächen im Plangebiet erfolgen hinsichtlich! Durchfahrtsstraße, Einbahnstraße, Straßenbelag (lärmmindernd), Geschwindigkeit	Die Nutzung privater Grundstückszuwegungen ist auf privatrechtlichem Wege zu regeln (Baulast). (K) Die Errichtung von Verkehrszeichenregelungen bleibt dem Planvollzug überlassen. (K)
Ö4.62			<u>8.8 Versorgungsflächen, Versorgungsleitungen</u> Im MU 10a und 11a befinden sich derzeit Versorgungsgebäude, eine Festsetzung erfolgte nicht. Gibt es hierfür eine Begründung? Im B-Plan erfolgte keine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 13 für unterirdische Versorgungsanlagen- und leitungen. Gibt es hierfür eine Begründung?	Nicht jede im Plangebiet vorhandene bauliche Anlage muss hinsichtlich ihrer Nutzungsart in der Planzeichnung oder der Begründung im Einzelnen gewürdigt werden. Die Anlagen sind in den genannten Teilbaugebieten allgemein zulässig (§ 14 Abs. 2 S. 1 i.V.m. § 6a BauNVO); auch andere Anlagen sind dort zulässig. (K)
Ö4.63			<u>8.9 Lärmimmissionen</u> <u>TF 7.1 Festverglaste Fenster zum Schutz von Gewerbelärm</u> Die Bewältigung des Baugebietslärms, hier durch das GI-Gebiet, und nicht durch das Baugebiet von nachts über 48 dB (A) ist durch die passiven Maßnahmen (Festverglasung) unzulässig. Hier gelten die Vorschriften der TA Lärm nach 6.7 Gemengelage. Ein wesentliches Kriterium ist die Frage, welche der unverträglichen Nutzung zuerst verwirklicht wurde und dies ist ja wohl eindeutig, das Plangebiet. Danach sind zur Bewältigung der Lärmimmission nur aktive Maßnahmen zuzulassen. Der Orientierungswert wird schon zum jetzigen Zeitpunkt weit überschritten. Eine Verbesserung würde zudem erst bei einem Vollzug genehmigungspflichtiger	Die Historie des Agro-Chemie Parks reicht zurück bis zum Bau der Stickstoffwerke im Jahr 1915 . Vgl.: www.skwp.de/unternehmen/unternehmensprofil/historie/ Die Bedeutung des Immissionsschutzrechts und die Sensibilität für die Belange gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld von gewerblichen und industriellen Anlagen sind im Laufe der letzten Jahrzehnte deutlich gestiegen. Die Verhütung von schweren Unfällen im Sinne des Störfallrechts ist ebenfalls eine in den letzten Jahren und Jahrzehnten u.a. durch EU-Recht gewachsene Rechtsmaterie (vgl. Seveso-Unglück und seine Folgen). Heute sind somit neben den Belangen der Bauhistorie und des Wohnens verstärkt immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, um insgesamt zu einer abwägungskonformen Vereinbarung des gewachsenen

			<p>Veränderungen eintreten. Hier ist eine aktive Maßnahme durch den Verursacher unbedingt erforderlich. Wann und wie erfolgt die Umsetzung der aktiven Maßnahmen?</p>	<p>Nebeneinander von Chemieindustrie, Wohnen und Gewerbe zu kommen. Dies hat in den letzten 3-4 Jahren auch die Rechtsprechung bis hin zum Europäischen Gerichtshof von den Kommunen gefordert.</p> <p>Durch die Festsetzung einer Festverglasung können die entsprechenden Fenster nicht mehr geöffnet werden. Der maßgebliche Immissionsort an den entsprechenden Räumen entfällt (vgl. TA Lärm Anlage A.1.3 a).</p> <p>Zwei wesentliche Lärmquellen wirken in das Plangebiet hinein: Zum einen Lärm aus dem Industriegebiet, zum anderen Schienenverkehrslärm aus der benachbarten Bahnstrecke. Die Festverglasung in Richtung Industriegebiet führt dazu, dass insoweit keine Immissionsorte entstehen. Dieses ist eine auch nach der TA Lärm zulässige Maßnahme (vgl. BMK/UMK 2020, S. 31). Gegen den Schienenverkehrslärm dürfen ggf. auch Maßnahmen des passiven Schallschutzes eingesetzt werden, wobei ein zwingender Handlungsbedarf gemäß § 1 Nr. 1 24. BImSchV beim Bau oder der wesentlichen Änderung von Schienenwegen entsteht. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung macht es jedoch erforderlich, einer bestehenden immissionsschutzrechtlichen Gefährdungslage durch Schienenlärm, welche gesunde Wohnverhältnisse infrage stellt, mit planerischen Maßnahmen entgegenzuwirken. Dies erfolgte durch zeichnerische und textliche Festsetzung (TF 7.3).</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.64			<p>Die Lärmquellen sollen kontinuierlich tags und nachts aktiv sein, daher wurde nur der Nachtzeitraum untersucht. Dies ist ausführlicher zu beschreiben und die Quelle der Behauptung ist zu benennen. Sofern die Aussagen stimmen sollten, ist eine eingehende Begründung der Erforderlichkeit für die Festsetzung der</p>	<p>Im Grundsatz reicht die Betrachtung der Nachtsituation aus, weil der Schutzanspruch gegen Lärm in der Nacht deutlich höher ist als am Tag. Was in der Nacht zulässig ist, ist am Tag regelmäßig unbedenklich. Aus den regelmäßigen Überwachungen des Landesverwaltungsamtes sind keine Überschreitungen der vom LVWA für die jeweiligen Immissionsorte</p>

			Immissionsrichtwerte von 63 db für die Tageszeit erforderlich.	festgelegten Teilimmissionspegel tags beim Regelbetrieb festgestellt worden. Durch die Auflagen und Überwachung des LVWA ist dies auch sichergestellt. Der Fokus auf dem Nachtzeitraum ist das Worst-Case-Szenario, da nachts wesentlich strengere Lärmwerte eingehalten werden müssen. Das Lärmgutachten führt die Hintergründe aus. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. (B)
Ö4.65			<u>TF 7.2 Außenbauteildämmung</u> Eisenbahnlärm mit größer als 60 db(A), welcher auf 22 Prozent der der Planungsfläche einwirkt, ist gesundheitsschädlich. Eine Bewältigung durch passiven Schallschutz ist möglich, jedoch wurde der hohe Außenlärmpegel für Aufenthalte im Freien nicht berücksichtigt. Die Häuser westlich der Parkstrasse haben alle eine verklinkerte Fassade (auch die Häuser auf der östlichen Seite), vorn und hinten. Bei Schallschutzsanierung würde das gesamte Straßenbild massiv geschädigt werden. Die Siedlung, gebaut in den 1930er Jahren, gehört zum Aussengebiet der denkmalgeschützten Werksiedlung. Aus diesem Grund sind, bis auf wenige Ausnahmen, keine seitlichen Anbauten zu sehen. Eine Abstimmung mit dem Bauordnungsamt hinsichtlich Veränderung der Straßenfrontansicht durch Schallschutzdämmung sollte unbedingt erfolgen und in die Begründung einfließen. Eine Verbesserung würde auch hier erst bei einem Vollzug genehmigungspflichtigen Veränderungen eintreten. Sind geplante Modernisierung genehmigungspflichtig? Wer kommt für die zusätzlichen Kosten, welche nach vorherigem Baurecht § 34 ggf. nicht entstehen würden, auf? Wie werden die Bewohner vor Vollzug der Veränderung geschützt?	Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale. Erforderliche Maßnahmen der Schallschutzsanierung zum Schutz der Gesundheit der örtlichen Wohnbevölkerung sind somit entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplan bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. (K) Modernisierungen sind oftmals nicht baugenehmigungspflichtig. Es gelten die Vorschriften der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt. (K) Eventuelle Kostenerstattung oder Fördergelder für Schallschutzfenster sind individuell zu beantragen. (K)
Ö4.66			<u>TF 7.3 Grundrissregelung für Wohnungen</u>	Sportanlagenlärm stellt eine eigene Lärmart dar und wird nach der 18. BImSchV beurteilt. Eine summarische

			<p>Vollzug der erforderlichen Regelungen zu Schallschutzgrundrissen erfolgt erst bei genehmigungspflichtigen Veränderungen. Wie werden die Bewohner vor Vollzug der Veränderung geschützt? Alle Lärmquellen wurden einzeln betrachtet. Der B-Plan ist um eine Gesamtbetrachtung aller Lärmquellen (ergänzend Feuerwehrausbildungszentrum, SKW Feuerwehr, Sportplatz am Volkspark) auch der Lärmquellen im Plangebiet zu ergänzen. Die Betrachtung der nächtlichen Lärmimmission ist um die Betrachtung am Tage zu ergänzen. Eine verständliche Analyse der Lärmimmission ist unbedingt erforderlich. Hier soll dargestellt werden, welche Lärmimmissionen zum Stand vor der Festlegung (und bitte nicht aus dem Jahr 2014, 2016, 2017 und 2018) auf das Plangebiet einwirken, um sich gefühlsmäßig einen Überblick verschaffen zu können, was nach der Festlegung an Lärmimmissionen auf das Plangebiet wirkt. Das Plangebiet ist massiv hohen Lärmimmissionen von außen ausgesetzt, es sollten Lösungen gefunden werden, die Immissionen im Plangebiet zu reduzieren, um wenigstens einen kleinen Ausgleich zu schaffen.</p>	<p>Betrachtung mit Verkehrs- und Gewerbelärm ist nicht sachgerecht. Das Lärmgutachten untersucht sowohl die Lärmbelastung tags und nachts, wobei ein besonderer Fokus auf dem kritischen Nachtzeitraum liegt. In manchen Teilbereichen im Plangebiet sind die gesunden Wohnverhältnisse gefährdet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen in den lärmbelasteten Bereichen besondere Anforderungen an die Wohnnutzung, konkret in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. (K)</p> <p>Im Grundsatz reicht die Betrachtung der Nachtsituation aus, weil der Schutzanspruch gegen Lärm in der Nacht deutlich höher ist als am Tag. Was in der Nacht zulässig ist, ist am Tag regelmäßig unbedenklich. Aus den regelmäßigen Überwachungen des Landesverwaltungsamtes sind keine Überschreitungen der vom LVWA für die jeweiligen Immissionsorte festgelegten Teilimmissionspegel tags beim Regelbetrieb festgestellt worden. Durch die Auflagen und Überwachung des LVWA ist dies auch sichergestellt. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. (B)</p>
Ö4.67			<p>Verkehrslärm: im Bereich Erbbauring MU 5 und 6 wäre ein schnelle einfache Möglichkeit der Verbesserung durch Regelung Einbahnstraße nördliche Einfahrt/südlich Ausfahrt und eine Reduzierung auf 10 km/h zeitnah umsetzbar. Langfristig sollte hier ein lärmindernder Bodenbelag zum Einsatz kommen. Die Waldstraße wird zusätzlich, auch aufgrund des kurzfristig eingerichteten Abstrichs Zentrums, stark befahren und mit geplanter Ansiedlung Gewerbe wird diese sicher noch mehr in Anspruch genommen. Hier wäre aufgrund des Bodenbelages im östlichen Bereich eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h angebracht und würde zeitnah eine Verbesserung für die Bewohner bringen.</p>	<p>Bis 30 km/h sind die Motorgeräusche die dominante Lärmquelle bei PKW und nicht die Fahrgeräusche. Daher ist ein lärmindernder Bodenbelag (sog. Flüsterasphalt) bei Straßen mit Geschwindigkeiten von 50 km/h eine sinnvolle Maßnahme. Bei Straßen bis 30 km/h bietet der Umstieg auf nicht-motorisierten Verkehr oder Elektromobilität das größte Potenzial für eine Reduzierung von Verkehrslärm durch Anwohner. Die Wahl des Verkehrsmittels liegt in der Verantwortung der Bewohner. Die kleinräumige Mischung von Wohnen und Gewerbe soll zur Verkehrsminimierung im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ beitragen(N)</p>

			<p>Ein Kreisel im Kreuzungsbereich Nordstraße/Waldstraße, mit mittiger großer Baumbepflanzung würde die Rechts vor Links Situation entschärfen und die örtlich vorhandene teilweise Alleeartige Baumbepflanzung abschließen.</p> <p>Die Zufahrt zum teilweise gewerblich genutzten Flurstück 73 Flur 7, Weststraße 14 erfolgt über die Flurstücke 71/2 und 72/2 MU 11 und 11a. Eine geänderte Zufahrtsmöglichkeit über das derzeit unbebaute Flurstück 68 würde eine Entlastung für die Bewohner im nördlichen Bereich der Weststraße bringen, auch weil alle Garagenbesitzer sicher diesen Weg der Zufahrt nutzen werden. Die Möglichkeit der neuen Straßenführung sollte geprüft und ggf. umgesetzt werden. Langfristig wäre ein lärmindernder Bodenbelag, ggf. Baumbepflanzung, Parknischen für die Weststraße wünschenswert.</p>	<p>Ein Kreisverkehr sorgt für eine substantielle Flächeninanspruchnahme (auch umliegender privater Grundstücke) und ist bei den vorhandenen Verkehrsmengen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht angemessen. (N)</p> <p>Die Frage der privaten Grundstückszufahrt über benachbarte Grundstücke ist auf privatrechtlichem Wege (mit Baulasten) zu klären. (K)</p>
Ö4.68			<p>Teilweise werden Garagen in den Garagenkomplexen entgegen der Garagenverordnung LSA zweckentfremdet unterhalten. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Lärmbelastung welche mit einer Nutzung Garage, Abstellen von Kraftfahrzeugen, nicht entstehen würden. Eine Betrachtung aller Garagenkomplexe auf ca. 10 350 m² hinsichtlich Nutzung/Bedarf im Plangebiet wäre wünschenswert auch unter Beachtung ggf. geplanter neuer Garagenkomplexe im Plangebiet. Entlang der Draußgartenstraße, welche nicht Bestandteil des B-Planes ist, könnte durch aktive Maßnahmen eine Verringerung der Immission erreicht werden und zudem zu einem besserem Wohngefühl führen. Schalldämmende Effekte können auch mit Pflanzungen mit großer Bewuchs Tiefe und — Staffelung erreicht werden.</p>	<p>Die Nutzungsintensität oder Fehlbelegung privater Garagen sind keine Fragen, die auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans klärungsbedürftig sind. Bei Verstößen gegen die Garagenverordnung LSA wenden Sie sich bitte an das Ordnungsamt oder die Bauaufsichtsbehörde. (N)</p>
Ö4.69			<p>Eine Regelung in der Nordstraße zwischen den Wohnblöcken und die Ausfahrt auf die Möllendorfer</p>	<p>Die Festsetzung einer Verkehrsfläche in diesem Bereich eröffnet die Möglichkeiten, den Ein- und Ausfahrtbereich</p>

			<p>Straße wäre wünschenswert. Durch parkende Autos ist kein durchgängiges Fahren auf die Möllensdorfer Straße möglich und ist demnach mit Anhalten, Einfahrt in Lücken, Anfahren verbunden, welches unnötige Immissionen verursacht und durch Regelungen vermieden werden kann. Die Ein/Ausfahrt in die Nordstraße von der Möllensdorfer Straße aus, teilt sich das Plangebiet mit der Einfahrt zum Agro-Chemie Park. Eine Neugestaltung der Einfahrtmöglichkeit sollte überdacht werden.</p>	<p>neu zu organisieren. Weitere Details zu den notwendigen straßenbaulichen Maßnahmen sind im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans nicht erforderlich. Der Planvollzug in diesem Bereich liegt in der Verantwortung der LS Wittenberg. (K)</p>
Ö4.70			<p>Die geplante Erhöhung, Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.12.2020, zur Herstellung und Lagerung von 14 000 Tonnen Ammoniak im SKW Piesteritz und deren ggf. Auswirkungen auf das Plangebiet, ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu berücksichtigen. Erfolgte bereits eine Erklärung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß 8 36 Abs. 1 BauGB seitens der Lutherstadt Wittenberg? Generell ist die Informationsweitergabe hinsichtlich Investitionsvorhaben/Änderungen im Störfallbetrieb zu überdenken. Eine Mitteilung im Rahmen der Stadtratssitzung, Information des Oberbürgermeisters, sollte in Bezug auf auszulegende Unterlagen des Referates Immissionsschutz, Chemikaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Bundes- Immissionsschutzgesetz und den Maßgaben der Verordnung über Genehmigungsverfahren erfolgen</p>	<p>Der Umweltbericht hat alle umweltbezogenen Daten zu berücksichtigen. Entsprechend sind die immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen in die gutachterliche Betrachtung einzubeziehen. Die Beteiligung der Lutherstadt Wittenberg zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung erfolgte nach Vorlage des Vorentwurfes. Das Einvernehmen wurde erteilt.</p> <p>Das Tanklager hat keine Lärmemissionen, die im Wohngebiet Piesteritz wahrnehmbar sein werden. Dies ist im Lärmgutachten zum Tanklager dokumentiert. Luftseitig relevante Emissionen liegen auch nicht vor. Das Tanklager liegt auf der abgelegenen Seite des Agro-Chemie Parks. Insofern sind relevante Wirkungen auf das Plangebiet nicht zu befürchten. Die Planunterlagen zum Tanklager haben öffentlich in der Lutherstadt Wittenberg und dem LVWA in Halle ausgelegt und waren für jedermann einsehbar. (K)</p>
Ö4.71			<p><u>8.10 Weitere Immissionen</u></p> <p><u>Gerüche</u> Eine Prognose aus dem Jahr 2016 zum Genehmigungsverfahren der Wittenberger Bäckerei GmbH, einschließlich der relevanten Gesamtbelastung (Biodieselanlage + Abwasserbehandlungsanlage), ist nicht aussagekräftig zur Beurteilung von Gerüchen nach Vollzug des Genehmigungsverfahrens im Plangebiet. Im Plangebiet treten Geruchsbelästigungen von Ammoniak,</p>	<p>In der Plan-Begründung wird auf alle diese Sachverhalte bereits eingegangen (S. 78 f.). Zum Geruch sind umfangreiche Untersuchungen im Zusammenhang mit den Investitionen der Wittenberger Bäckerei GmbH und der Louis Dreyfus Commodities durchgeführt worden, die im Ergebnis keine Überschreitungen der zulässigen Werte der Geruchsimmisionsrichtlinie aufgezeigt haben.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>

			Gerüche der Biodieselanlage auf und wenn wir Glück haben, riecht es nach Toastbrot. im Hinblick auf die geplante Erhöhung, Amtsblatt des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 15.12.2020, der Herstellung und Lagerung von 14 000 Tonnen Ammoniak im SKW Piesteritz ist dieser Umstand zusätzlich in die Beurteilung zu Gerüchen im Plangebiet einzuarbeiten.	
Ö4.72			<u>Erschütterungen</u> Nur weil es keine Beschwerden aus dem Plangebiet gibt, heißt das NICHT, dass es keine Erschütterungen gibt. Hier wird sich wieder auf einen Genehmigungsbescheid des Landesverwaltungsamtes aus dem Jahr 2016 ausgeruht und bezogen. Eine Auswertung der Prüfung der Betriebsanlage bringt ein aktuelles Ergebnis, um Abwägungsrelevante Entscheidungen zutreffen.	In der Plan-Begründung wird auf alle diese Sachverhalte bereits eingegangen (S. 78 f.). Bei jedem Genehmigungsverfahren (Bäckerei, Ammoniakanlage 2, Tanklager etc.) werden Erschütterungen mit untersucht; auch tieffrequente Geräusche und Erschütterungen sowie Staub- und Lichtemissionen werden untersucht und ggf. mit Auflagen versehen. Bei allen bisherigen Überwachungen der verschiedenen Betriebe des ACP wurden dazu auch keine Beanstandungen festgestellt (vgl. öffentlich verfügbare Protokolle auf der Website des LVWA). Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)
Ö4.73			Der Bodenbelag der Draußgartenstraße und Weststraße besteht aus losen Material, Staubentwicklung, besonders in den trockenen Sommermonaten, durch Fahrzeuge der Bewohner der Weststraße MU 10 und teilweise MU 11, der Nutzer des in der Weststraße 1 MU 10 ansässigen Vereins (teilweise konzentriert zu Trainingszeiten), der Nutzer der Garagenkomplexe im MU 10 und teilweise MU 11, Nutzer des gewerblich genutzten Grundstückes im MU 11, sind unter den derzeitigen Bedingungen (vorherrschenden Immissionswerte) an der Grenze der Erträglichkeit. Passive Schallschutzmaßnahmen, welche zur Verbesserung der Situation führen könnten, würden erst bei einem Vollzug genehmigungspflichtigen Veränderungen eintreten. Unter Betrachtung aller derzeit negativ einwirkenden Immissionen, besonders im Bereich der Weststraße, ist eine Erhöhung der	Auf der Basis des Erdgasbetriebes der Anlagen des Agro-Chemie Parks Piesteritz und eingehauster Lagerung wird keine Relevanz für erhebliche Nachteile durch Staub gesehen Es liegen keine Anhaltspunkte für weitere gutachtlich zu klärende Sachverhalte im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplans vor. Die Wahl des Straßenbelags ist nicht Aufgabe des Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist insofern eingeschränkt, als dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Ein höherer Schutzstatus der Wohnnutzung ist in dieser vorbelasteten Gemengelage nicht angemessen.

			<p>Lärmimmissionen, Entwicklungsmöglichkeit hinsichtlich Gewerbe ohne aktive Schallschutzmaßnahmen, nicht hinnehmbar.</p> <p>Der Bodenbelag im Erbbauring gestaltet sich ähnlich dem der West- und Draußgartenstraße und sorgt in den trockenen Sommermonaten für massive Staubentwicklung und sind unter den derzeitigen Bedingungen (vorherrschenden Immissionswerte) nicht erträglich. Passive Schallschutzmaßnahmen welche zur Verbesserung der Situation führen könnten, würden erst bei einem Vollzug genehmigungspflichtigen Veränderungen eintreten. Unter Betrachtung aller derzeit negativ einwirkenden Immissionen ist eine Erhöhung der Lärmimmissionen, Entwicklungsmöglichkeit hinsichtlich Gewerbe ohne aktive Schallschutzmaßnahmen nicht hinnehmbar.</p>	<p>Vgl. im Übrigen die Ausführungen zur Stellungnahme Ö4.63.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.74			<p>Lichtimmission Im Gebäude, Umkleide Industriepark, leuchtet die ganze Nacht über das Licht. In der Weststraße 9- 2 OG MU 10 ist es ohne Gegenmaßnahmen (Jalousien im Winter, Baumbepflanzung für die Sommermonate) fast taghell. Es ist kein Problem, welches nicht durch eigene Maßnahmen und ohne Beschwerden gelöst werden kann. Aber zu sagen, es gibt keine Anhaltspunkte ohne eine Prüfung, ist bedenklich. Bedenklich ist die festgelegte Grundrissregelung, dann wirkt die Immission des MU 10a auf das Gebäude.</p>	<p>Bei jedem Genehmigungsverfahren (Bäckerei, Ammoniakanlage 2, Tanklager etc.) werden Erschütterungen mit untersucht; auch tieffrequente Geräusche und Erschütterungen sowie Staub- und Lichtemissionen werden untersucht und ggf. mit Auflagen versehen.</p> <p>Maßgebliche Konflikte durch Lichtimmissionen wurden bislang nicht festgestellt. Der betroffene Eigentümer kann seine Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligungsverfahren geltend machen.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö4.75			<p><u>11.9 Haushalt der Stadt und Kosten der Planung</u> Warum wurden die Inhalte des Planungskostenvertrages BV-207/2018 vom 17.12.2018 SKW Piesteritz/Lutherstadt Wittenberg nicht berücksichtigt, bzw. in Wort aufgenommen? Wie erfolgte die finanzielle Bewältigung der Arbeiten an den Planaufstellungsunterlagen seit BV -</p>	<p>Die haushaltsrechtliche und finanzielle Absicherung erfolgte über das Produkt Räumliche Planung. (K)</p>

			Planaufstellungsbeschluss und Veränderungssperre, wenn Haushaltsgelder zur Erstellung der Planunterlagen erst 2019 eingestellt worden sind. Können weitere Belastungen des Haushaltes auf die Lutherstadt Wittenberg, Entschädigungsforderungen ggf. Übernahmeverpflichtung von Grundstücken zukommen?	
Ö4.76			<p><u>Abschließend</u></p> <p>Die Entwicklung des Störfallbetriebes sowie Abstandsflächen aufgrund Detailkenntnisse wurde nicht in die Begutachtung einbezogen. Des Weiteren fehlt eine realistische Einschätzung der Gefahrensituation, um das Entwicklungspotenzial der unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet zu beurteilen, um hieraus ein Planerfordernis abzuleiten. Eine sachgerechte Konfliktbewältigung erfolgte aufgrund der fehlenden Bestimmung angemessener Abstände zum Störfallbetrieb nicht. Wichtige abwägungsrelevante Belange wurden nicht berücksichtigt. Der B-Plan ist um entsprechende Aussagen unter Einbeziehung des Industriegebietes, der angrenzenden Werkssiedlung und der Sportfläche (Freibad, Freilichtbühne, Sportplatz mit geplanter Besuchertribüne (Fördergelder) zu erweitern, um ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu erreichen.</p>	<p>Das Mischgebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten und abgegrenzt. Planungsbedarf bestand durch eine Reihe von Nutzungs-Änderungs- oder Bebauungsanträgen im Gebiet. Insofern sollten aufwändige Einzelfallprüfungen vermieden und klare, transparente, demokratisch aufgestellte Regeln erarbeitet werden, die jedem Eigentümer und potenziellen Interessenten aufzeigen, welche Restriktionen und welches Entwicklungspotenzial dieses Gebiet hat. Eine Einbeziehung weiterer Flächen wie Sportflächen, Werkssiedlung oder Industriepark würde eine viel größere Komplexität einbringen, die sehr hohen Zusatzkostenbedarf erzeugt, ohne dass sich der Erkenntnisgewinn bedeutend erhöhen könnte. Einzelfallprüfungen wie für die Besuchertribüne oder andere Nutzungen sind weiter möglich.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt (N).</p>
Ö4.77			<p>Die vor und seit Planaufstellungsbeschluss ausgeführte Arbeitsweise der Verwaltung, fehlende Transparenz, fehlende Informationsbereitstellung, die teilweise widerwillige Bereitschaft Fragen zu beantworten, führt zum Unmut bei den Bewohnern des Plangebietes. Wer in diesem Gebiet wohnt, weiß, auf was er sich einlässt und demonstriert somit eine positive Einstellung zum Agro-Chemie Park. Ohne unser seit Jahrzehnten aufgebrachtes Verständnis für den Agro-Chemie Park und der Standortwichtigkeit für unser Stadt, würde sich der Planbereich über Jahrzehnte allmählich auflösen. Mit</p>	<p>Die Belange des ISEK der Lutherstadt Wittenberg 2030 + wurden im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. Begründung, S. 16f.). (K)</p> <p>Die übrigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. (K)</p>

			<p>Wahrscheinlichkeit würde sich ein nicht gewollter städtebaulicher Missstand entwickeln, dies hat mit Sicherheit Einwirkung auf die Umgebung, wie etwa auf die südlich gelegene denkmalgeschützte Werksiedlung. Wir sorgen für den Erhalt der über Jahrzehnte gewachsenen Siedlung, welche eng mit der geschichtlichen Entwicklung des Agro-Chemie Parks verbunden ist. Gemäß dem Leitbildansatz 2030+ Nachhaltig und familienfreundliche Stadt, soll sich die Stadt Wittenberg als Stadt mit hoher Lebensqualität profilieren. Wie schön wäre es, wenn mit Umsetzung des/eines Planes (wie dieser dann auch immer heißen mag) sich trotz Investitionsentscheidungen im Agro-Chemie Park, die Lebensqualität im Plangebiet sogar erhöhen könnte. Einige Beispiele wurden bereits aufgezählt, ein Spielplatz, anspruchsvoll gestaltetes und gepflegtes Grün, innovative Lärmschutzlösungen würden ergänzend dazu kommen.</p>	
Ö4.78			<p>Aus der Umwelterklärung 2020 der SKW Piesteritz als Verursacher der Gemengelage: Umweltmanagement wird nicht mit Scheuklappen betrieben und Stillstand ist Rückschritt können wir, aufgrund der Wichtigkeit der landesbedeutsamen großen Industriefläche, dem Agro-Chemiepark, die von der Verwaltung getroffenen Festsetzungen im Planentwurf absolut nicht begreifen.</p>	<p>Die Bekundung der Unzufriedenheit mit den Festsetzungen im Planentwurf wurde zur Kenntnis genommen. (K)</p>
Ö4.79			<p>Zusammenfassend ist der B-Plan in dieser Fassung absolut ungeeignet, die Konflikte in der Gemengelage nur ansatzweise zu lösen. Die Planung verfehlt ihr Ziel und ihren Zweck, ohne ein städtebauliches Gesamtentwicklungskonzept für die Gemengelage, ohne aktuelles Störfallgutachten, ohne eine Ausschöpfung aller konfliktmindernder Instrumente der Bauleitplanung für alle betroffenen Nutzungen in der Gemengelage.</p>	<p>Die Grundsatzkritik am Geltungsbereich und am Inhalt des Bebauungsplans – insbesondere an der Festsetzung eines Urbanen Gebiets MU und an der Orientierung der zulässigen Wohnnutzung am Bestand - ist nicht gerechtfertigt und wird zurückgewiesen. (Z)</p> <p>Der beabsichtigte Geltungsbereich – also die Beschränkung auf die Wohnsiedlung Piesteritz – ist sachgerecht. Die im Industriegebiet zu lösenden Standort- und Emissionsprobleme können nicht durch</p>

				<p>einen statischen Bebauungsplan mit Geltung auch für das Industriegebiet gelöst werden. Dazu sind dem Einzelfall angepasste Lösungen im Rahmen der jeweils notwendigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen sowie die regelmäßige Überwachung durch das LVWA notwendig und im Ergebnis rechtlich verbindlich. Die Überwachung durch das LVWA ist transparent; alle Kontrollberichte werden über die homepage des LVWA öffentlich gemacht. Da die relevanten Industrieanlagen im Agro-Chemie Park sog. IED-Anlagen sind, d.h. der europäischen Industry Emission Directive der Europäischen Kommission unterliegen, werden zudem alle Genehmigungen und Änderungsgenehmigungen seit Überführung der IED-Richtlinie in nationales Recht veröffentlicht. Insofern ist im hohen Maße Transparenz einschl. der vorlaufenden öffentlichen Genehmigungsverfahren (vgl. Tanklager, Bäckerei, Biodieselanlage) gegeben. Die uneingeschränkte planungsrechtliche Legitimation des Wohnungsbestands durch den Plan zeigt, dass Einschränkungen der benachbarten Industrie über die jeweiligen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen hinaus nicht erforderlich sind.</p> <p>Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist sachgerecht, weil sie dem Gebietscharakter und den Vorgaben des Flächennutzungsplans (M) entspricht. Das Gebiet wird charakterisiert durch überwiegendes Wohnen, ergänzt durch einzelne Gewerbebetriebe und weitere Einrichtungen, allesamt im Einflussbereich von naheliegenden Emissionen.</p> <p>Der Bebauungsplan nützt durch seine am Bestand orientierten Festsetzungen sowohl dem Wohnen als</p>
--	--	--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				<p>auch der benachbarten Industrie. Durch den B-Plan wird einerseits festgeschrieben, dass die Industrie das vorhandene Wohnen als legal zu respektieren hat; andererseits wird festgehalten, dass noch mehr Wohnen in der Nachbarschaft von Störfallanlagen von Firmen wie Omnisal, Dreyfus und SKW Piesteritz das Gebot der Rücksichtnahme verletzen würde. Das Gebiet muss seinen maßvoll gemischten Charakter behalten, es darf sich nicht zum Wohngebiet verändern. Dafür geben der Flächennutzungsplan und der zukünftige Bebauungsplan Ziele vor. Die behördenverbindlichen Ziele des FNP sollen durch die Veränderungssperre und die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert und verfolgt werden.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan lässt die städtebauliche Konzeption eindeutig erkennen. Die von den Einwendern im Einzelnen vorgetragenen Anregungen zu Ergänzungen und Vertiefungen werden berücksichtigt. Ein darüber hinausgehendes selbstständiges städtebauliches Entwicklungskonzept ist nicht erforderlich. Derartige Konzepte sind üblich und mit Variationen erforderlich bei Planungen auf der „grünen Wiese“. Im vorliegenden Fall gibt es keine Alternativen zum Bestand.</p> <p>Grundlage dieses Plans ist der Bestand; dieser wurde mit der erforderlichen Tiefe und Genauigkeit erhoben und dokumentiert.</p>
--	--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ö5.0	02.05.2021		<p>in einem kurzen Telefonat am 15. April 2021 habe ich Ihnen bereits mein Anliegen bezüglich unserer laufenden Baugenehmigung geschildert. Wie vereinbart möchte ich Ihnen meine schriftliche Stellungnahme hier per E-Mail zukommen lassen. Wie in der Entwurfsplanung Urbanes Gebiet ersichtlich ist, wurde unsere laufende Baugenehmigung in keinster Weise berücksichtigt. Gemäß Planungsunterlagen werden die im betroffenen Gebiet liegenden Flurstücke mit Wohnraum exakt nach Wohnraumbestand und Größe angegeben und in Zukunft sollen auch keine baulichen Veränderungen an Wohngebäuden mehr genehmigt werden. Daher ist es einmal mehr erforderlich unsere Wohnraumdaten zu aktualisieren und aktenkundig zu machen. Die Vermessung des Wohngebäudes ist bereits 2020 erfolgt. Eine Fertigmeldung ist noch nicht erfolgt, Bau Terrasse und Garage fehlen (Teil der Baugenehmigung).</p>	<p>Nach Überprüfung der genehmigten Maße wurde die zulässige Grundfläche für das Flurstück 272/2, Flur 7 (Erbbauring 11) von 80 m² auf 90 m² erhöht. (T)</p>
Ö5.1			<p>Ich persönlich kann dieses Modell "Urbanes Gebiet" nicht nachvollziehen. Die Häuser im benannten Gebiet entstanden einst für die Arbeiterklasse des SKW Piesteritz und nun liegen die Häuser zu nah an jener benannten Gesellschaft? Der Erbbauring ist genau auch solch eine Siedlung wie die Werksiedlung, nur das diese unter Denkmalschutz gestellt wurde und dadurch unantastbar ist. Warum nur Gewerbetreibende das Privileg in der Gefahrenzone zum Bauen bekommen erschließt sich mir nicht. Liegen bereits Bauanträge vor von denen die Grundstückseigentümer noch keine Kenntnis haben, aber die Verwaltung? Schon alleine diese Tatsache stellt für mich eine weitere Gefahr für die Menschen die in diesem Gebiet leben dar und die vielleicht letzten Endes möglicherweise aus Ihren Häusern vertrieben werden. Wer gibt uns die Garantie, dass die jetzigen angegebenen Grenzwerte nicht nochmals minimiert werden. Es werden Lärmpegel festgesetzt, es steht nur</p>	<p>Die Bedeutung des Immissionsschutzrechts und die Sensibilität für die Belange gesunder Wohnverhältnisse im Umfeld von gewerblichen und industriellen Anlagen sind im Laufe der letzten Jahrzehnte deutlich gestiegen. Die Verhütung von schweren Unfällen im Sinne des Störfallrechts ist ebenfalls eine in den letzten Jahren und Jahrzehnten u.a. durch EU-Recht gewachsene Rechtsmaterie (vgl. Seveso-Unglück und seine Folgen). Heute sind somit neben den Belangen der Bauhistorie und des Wohnens verstärkt immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, um insgesamt zu einer abwägungskonformen Vereinbarung des gewachsenen Nebeneinander von Chemieindustrie, Wohnen und Gewerbe zu kommen. Dies hat in den letzten 3-4 Jahren auch die Rechtsprechung bis hin zum Europäischen Gerichtshof von den Kommunen gefordert. (K)</p> <p>Dem Wohnen dienende Gebiete und große Wohngebäude (> 5.000 m² Brutto-Grundfläche) gelten</p>

			nicht da bei welcher Windrichtung gemessen wird. Wir haben sehr viel Geld in unser Bauprojekt einfließen lassen, wir sind ein Einzelfall. Wir hoffen inständig dass es nicht umsonst war.	als schutzwürdige Nutzungen im Störfallrecht (vgl. § 3 Abs. 5d BImSchG; § 61 Abs. 1 S. 2 BauO LSA). Gewerbebetriebe sind lediglich bei hoher Besucherfrequenz (> 100 gleichzeitig anwesende Personen) störfallrechtlich relevant. Bei der Berechnung von Lärmimmissionen spielt die Windrichtung keine Rolle. (K)
Ö5.2			Dennoch möchte ich anmerken, dass eine gesonderte Mitteilung an die Grundstückseigentümer in diesem Gebiet passender gewesen wäre. Die Anzahl der Eigentümer ist überschaubar und es gibt Serienbriefe. Derzeit gibt es leider nur offene Fragen, Frustration und vollendete Tatsachen. Wir werden es irgendwann wohl merken ob wir nur eine Flurstücknummer sind auf die unsere Stadt Wittenberg verzichten kann. Eine Empfangsbestätigung Ihrerseits wäre sehr nett. Danke im Voraus dafür.	Die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die vorhandene Wohnnutzung und eröffnen geringe Erweiterungsmöglichkeiten für das Wohnen und darüber hinaus auch weitere Entwicklungsmöglichkeiten nach den Maßgaben des B-Plans. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekanntgemacht. (K)
Ö6.0	02.05.2021		Ich bin Eigentümer mehrerer Grundstücke im Plangebiet und möchte mich gern zum Vorentwurf, ergänzend zur Stellungnahme der Interessengemeinschaft Urbanes Gebiet Piesteritz äußern.	-
Ö6.1			Mehrfach habe ich versucht Einsicht in das Störfall- und Lärmgutachten zu bekommen. Ihre Auffassung, in Ihrem Schreiben vom 21.04.2021 und 04.05.2021, kann ich nach Einsicht in die Gutachten nicht folgen. Dem Bürger wird hier ein Vorentwurf vorgelegt, der auf Grundlage der Gutachten und im Sinne der Abwägung des Planverfassers erstellt wurde. Dem Bürger wird ohne Kenntnis der Gutachten jegliche Grundlage eines Dialoges genommen, denn ihm fehlen Informationen aus den Gutachten.	Die Gutachten werden im Rahmen der förmlichen Beteiligung mit ausgelegt. (K)
Ö6.2			Anhand der Empfehlung des Störfallgutachten wurde in TF 1.2 Wohngebäude ausgeschlossen. Diese Empfehlung kann ich aus dem Gutachten nicht entnehmen. Lediglich eine schutzbedürftige Nutzung	Dem Wohnen dienende Gebiete und große Wohngebäude (> 5.000 m ² Brutto-Grundfläche) gelten als schutzwürdige Nutzungen im Störfallrecht (vgl. § 3 Abs. 5d BImSchG; § 61 Abs. 1 S. 2 BauO LSA).

		<p>Wohngebäude > 5000 m². Ebenso die Reduzierung der Wohnnutzung auf ihren bestehenden Umfang, kann aus dem Gutachten nicht abgeleitet werden. Lediglich ein Hinweis darauf, dass im Plangebiet die Nutzungsintensität über Festsetzungen gesteuert werden kann. Keinesfalls ist die Ursache zur Herabsetzung auf den bestehenden Umfang der Wohnnutzung im Störfallgut zu finden. Beide Sachverhalte, Ausschluss Wohnnutzung (17 Prozent der Fläche des Urbanen Gebietes) und Reduzierung auf den bestehenden Umfang, sind aus welchen Gründen festgesetzt wurden?</p> <p>Im Hinblick auf den Störfallschutz gibt es keinen Grund das Planungsziel, Wohnnutzung nur noch im bestehenden Umfang und Ausschluss Wohnnutzung zu verfolgen. Ein Blick in das Schallgutachten, zumindest im Bereich der MU1, MU 7 (MU9), MU 10 (MU14), MU 11 (MU15), MU 11a(MU15a) lässt erahnen, warum dieses Planungsziel verfolgt wird. Der Planverfasser schreibt dem Bürger vor, wie dieser in Zukunft mit der Gewerbebelastung umzugehen hat. Auf einen Hinweis, dass die MU7 (MU9) und MU 11a (MU15a) Pufferzonen für die anderen MU sind, wird gänzlich verzichtet. In den MU1 und MU10 (MUH) ist laut Schallgutachten ein dauerhafter Konflikt vorgezeichnet, der die Wohneignung in Frage stellt und ausschließt. Künftig sollen hier verstärkt kleingewerbliche Nutzung etabliert werden. Mit diesem Wissen kommt der Planverfasser auf ein milderes Instrument - die Festverglasung. Hier ein Verweis auf die TA Lärm Gemengelage und Zeitpunkt verwirklichten unverträglichen Nutzung. Dem Vorentwurf fehlen Alternativen. Die Eigentümer dieser Gebiete sollten eine Wahl haben, ob Sie in Zukunft Teil eines dauerhaften Konfliktes werden möchten, oder die Abschichtung der besonders schutzbedürftigen Nutzung vom Agro-Chemie Park vorziehen.</p> <p>Ähnliches sollte auch für das MU 11 (MU15) gelten, auch wenn hier Wohnnutzung als Ausnahme weiter möglich ist.</p>	<p>Gewerbebetriebe sind lediglich bei hoher Besucherfrequenz (> 100 gleichzeitig anwesende Personen) störfallrechtlich relevant.</p> <p>Die Eingrenzung der Wohnnutzung auf den Bestand mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten dient der Vorsorge vor Schäden durch schwere Unfälle. Da es sich gegenständlich um ein dem Wohnen dienendes Gebiet handelt, liegt eine schutzwürdige Nutzung im Sinne des Störfallrechts vor. Einer substanziellen Ausweitung der Wohnnutzung stehen immissionschutzrechtliche und insbesondere störfallrechtliche Belange entgegen. Es ist Aufgabe des lokalen Plangebers, schutzwürdige Nutzungen vor den Gefahren durch schwere Unfälle zu schützen. Gleichzeitig soll die gewachsene Siedlung Piesteritz erhalten werden.</p> <p>Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets (MU) ist sachgerecht, weil sie dem Gebietscharakter und den Vorgaben des Flächennutzungsplans (M) entspricht. Das Gebiet wird charakterisiert durch überwiegendes Wohnen, ergänzt durch einzelne Gewerbebetriebe und weitere Einrichtungen, allesamt im Einflussbereich von naheliegenden Emissionen.</p> <p>Der Bebauungsplan nützt durch seine am Bestand orientierten Festsetzungen sowohl dem Wohnen als auch der benachbarten Industrie. Durch den B-Plan wird einerseits festgeschrieben, dass die Industrie das vorhandene Wohnen als legal zu respektieren hat; andererseits wird festgehalten, dass noch mehr Wohnen in der Nachbarschaft von Störfallanlagen von Firmen wie Omnisal, Dreyfus und SKW Piesteritz das Gebot der Rücksichtnahme verletzen würde. Das Gebiet muss seinen maßvoll gemischten Charakter behalten, es darf sich nicht zum Wohngebiet verändern. Dafür geben der Flächennutzungsplan und der zukünftige Bebauungsplan Ziele vor. Die behördenverbindlichen Ziele des FNP sollen durch die Veränderungssperre und die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert und</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

				verfolgt werden. Weiterhin werden auch weitere Entwicklungen ermöglicht, die der Kategorie „MU“ der Baunutzungsverordnung entsprechen. (K)
Ö6.3			Alle anderen MU sind vom Schallgutachten nicht beurteilt worden. Daher kann für diese Bereiche nicht nachvollzogen werden, warum hier das Planungsziel Wohnnutzung nur noch im bestehenden Umfang und Ausschluss Wohnnutzung zu verfolgt wird, wenn die MU7 (MU9) und MU 11a (MU15a) Pufferzonen für diese werden sollen.	Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus. Borealis oder jeder Neuansiedlung immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)
Ö6.4			Wie gestaltet sich in der Zukunft die Dialogführung zum Vorentwurf.	Der nächste formale Verfahrensschritt ist die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. (K)
Ö7.0	19.05.2021		die Stadtratsfraktion DIE LINKE hält auch nach Kenntnisnahme der IV vom 26.04.2021 grundsätzlich an ihren Erklärungen und Forderungen aus der Bauausschusssitzung vom 23.02.2021 und der Stadtratssitzung vom 10.03.2021 fest. Zusätzlich übermitteln wir Ihnen hiermit eine Stellungnahme von Herrn Dr. Werner Klinge vom	Das Gutachten von Werner Klinge stammt vom 6. April 2021. Es liegt offensichtlich bereits den Einwendungen der Interessengemeinschaft „Urbanes Gebiet Piesteritz“ vom 27.04.2021 zugrunde, die oben ausführlich abgehandelt wurden. Auf eine erneute ausführliche Befassung mit dem Text des Gutachtens wird daher hier verzichtet. Es werden nur die

			Planungsbüro „PLAN und PRAXIS“ aus Berlin, der uns dankenswerterweise seine Bewertung zum Vorentwurf übermittelt hat und einer Nutzung unsererseits im Anhörungsverfahren zugestimmt hat. Wir bitten um entsprechende Ein- und Zuordnung. Ergänzend machen wir auf folgende Probleme aufmerksam:	Schlussfolgerungen und Fragen beantwortet, die die Fraktion DIE LINKE aus dem Gutachten ableitet. (K)
Ö7.1			1. Die Zweckbestimmung „Urbanes Gebiet“ mit einer Vielzahl von Nutzungsbeschränkungen ist für uns nicht nachvollziehbar. Wir sehen die Gefahr eines Etikettenschwindels, da in Kurzfassung gesprochen, eigentlich eine weitere Veränderungssperre mit wenigen Ausnahmen auf den Weg gebracht werden soll. Damit ist keiner Seite geholfen.	In der Begründung zum Regierungsentwurf des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt “ vom 30.12.2016 (BR-Drs. 806/16) heißt es wörtlich (Kap. III a, 2.): <i>„Die Konzentration auf Innenentwicklungspotenziale hat aber auch in den Blick zu nehmen, dass bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche und damit zunehmend auch Lärmschutzkonflikte auftreten können, insbesondere bei heranrückender Wohnbebauung. Es ist beabsichtigt, für diese Konfliktlagen den städtebaulichen Handlungsspielraum der Kommunen zu erweitern, ohne dabei das grundsätzlich hohe Lärmschutzniveau zu verlassen. Dieser Zielsetzung soll im Städtebaurecht durch die Schaffung der neuen Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ Rechnung getragen werden...“</i> Das MU ist also ausdrücklich dafür geschaffen, aus Nachbarschaft herrührende Nutzungskonflikte bewältigen zu können. Weiterhin würde ein MI (Mischgebiet) einen stärkeren Eingriff in das Verhältnis Wohnnutzung/gewerbliche Nutzung bedeuten. Die Kategorie MU weist hier deutlich mehr Flexibilität auf und dient somit insbesondere auch der Sicherung des Bestandes. Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)
Ö7.2			2. Nach § 9 (2c) BauGB gilt: „Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach §34 BauGB und für Gebiete nach §30 (1) in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen kann zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von	Die alternative Anwendung eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2c BauGB wurde geprüft. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. (B)

			<p>Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem B-Plan festgesetzt werden, dass diese zulässig, nicht zulässig oder nur ausnahmsweise zulässig sind: die Festsetzungen können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans unterschiedlich getroffen werden".</p> <p>Warum wird von dieser Möglichkeit, die ja auf die spezifische Situation in Piesteritz zutrifft, nicht Gebrauch gemacht? So würde aus unserer Sicht die konkrete Situation besser benannt und ihr Rechnung getragen werden können (Bestandssicherung und moderate Entwicklung aller in der Gemengelage ansässigen Nutzungen, unter Ausschöpfung aller Verbesserungsmöglichkeiten).</p>	<p>Die Entscheidung, ob ein sektoraler Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2c BauGB oder ein Bebauungsplan als MU (Urbanes Gebiet) für die Konfliktlösung zwischen dem Plangebiet und dem angrenzenden Industriegebiet zu erstellen ist, wurde mit den Stadtratsbeschlüssen zur Aufstellung des B-Planes W17 „Urbanes Gebiet Piesteritz“ in 2018 und mit dem Stadtratsbeschluss zum städtebaulichen Vertrag zum B-Plan W17 vom 30.01.2019 einstimmig getroffen: zugunsten der Erstellung eines B-Planes MU.</p>
Ö7.3			<p>3. Im städtebaulichen Vertrag zur Kostenübernahme von Planungsleistungen durch SKW-Piesteritz ist u.a. geregelt, dass SKW berechtigt ist vom Vertrag zurückzutreten, falls die Stadt eine andere Planung als in der Vereinbarung vorgesehen verfolgt. Trifft das auch auf das bisher vorgesehene Planungsinstrument „Urbanes Gebiet“ zu?</p>	<p>Die Vereinbarung soll SKW Piesteritz ermöglichen, von der Kostenübernahme zurückzutreten, wenn das gemeinsame Ziel einer Konfliktbewältigung durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erreicht wird. Der Vertrag legt nicht im Einzelnen fest, auf welche Art und Weise dieses Ziel erreicht werden muss. (K)</p>
Ö7.4			<p>4. Zu Beginn der Beratung (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre) wurde von Verwaltungsseite erklärt, dass es im Ergebnis der Planung in keinem Falle eine Schlechterstellung der Bürgerinnen und Bürger im Plangebiet gibt. Das wird mit den jetzt vorgeschlagenen Bauverboten bzw. -einschränkungen konterkariert. Hier ist u.E. zwingend eine aktuelle Bewertung durch den Gutachterausschuss im weiteren Verfahren nötig.</p>	<p>Angesichts der Lage des gesamten Gebiets innerhalb des Achtungsabstands zur benachbarten Industrie kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Festschreibung der Wohnnutzungen auf den Bestand zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB führen würde. Die Beschränkung der Wohnnutzungen im Gebiet ergibt sich bereits aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums. Im Übrigen gewährleistet der B-Plan Bestandsschutz für die vorhandenen (bzw. genehmigten) Nutzungen im bestehenden Umfang, was also zu keiner Wertminderung führt.</p> <p>Die Zulassung weiterer Wohngebäude auf bislang ungenutzten Grundstücken würde jedoch die Einstufung des Gebiets als gemischte Baufläche gefährden. Dies wäre gegenüber der benachbarten Industrie rücksichtslos, weil es erhöhte Schutzansprüche zu Folge</p>

				<p>haben könnte. Der Bebauungsplan schreibt demnach im Kern nur das ohnehin geltende Recht fest. Auch bei einer Situation nach § 34 BauGB sind für die Zulässigkeit öffentlich-rechtliche Belange zu prüfen, die hier als entgegenstehende Belange gegenüber einer weitergehenden Verdichtung entgegenstehen. Insofern ergibt sich auch keine Abwertung der Grundstücke. Es gibt weiterhin Nutzungsmöglichkeiten für diese Grundstücke, insofern liegt keine unzulässige Einschränkung von Eigentumsrechten vor. Auch müssen sich andere Grundstücke der Einzelfallprüfung der Vereinbarkeit mit öffentlich-rechtlichen Belangen bei Baugesuchen unterziehen. Ein B-Plan schafft dafür mehr Transparenz, aber keine anderen Gewichte. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Festschreibung der Wohnnutzungen auf den Bestand zu einer „nicht nur unwesentlichen Wertminderung“ i. S. des § 42 Abs. 1 BauGB und damit zu einer Schlechterstellung der Grundeigentümer führen würde. Die Beschränkung der Wohnnutzungen im Gebiet ergibt sich bereits aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums.</p> <p>Der Bebauungsplan schreibt im Kern nur das ohnehin geltende Recht fest. Bereits derzeit muss jede Einzelbaugenehmigung im KAS-18 Radius einer Einzelfallprüfung unterzogen werden.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen. (Z)</p>
Ö7.5			<p>5. In den in der IV genannten Gutachten wird mehrfach darauf Bezug genommen, dass Umweltdaten im Störfallbereich nur in ungenügendem Maße zur Verfügung stehen. Was wurde bzw. wird getan, diese Datenlage zu konkretisieren und davon ausgehend die Fachgutachten (Störfall bzw. Lärm) im weiteren Planungsprozess zu qualifizieren.</p>	<p>Das Störfallgutachten hat eine statistisch und rechtlich gut abgesicherte Grundlage genommen: Der KAS-18 Leitfaden der Störfallkommission des Bundes kann als sog. „antizipiertes Sachverständigen-Gutachten“ zugrunde gelegt werden. Hiernach sind Auswirkungen von Ammoniak-Unfällen in der BRD ausgewertet worden und eine Auswirkung von 398 m konstatiert worden. Daraus wird dann die Störfallklasse von 500 m gebildet. Dies entspricht dem Umweltvorsorgegedanken des Baugesetzbuchs und auch des</p>

				Bundesimmissionsschutzgesetzes. Eine knappere Festsetzung innerhalb der Spanne von 398-500 m hätte zur Folge, dass bei jeder kleinen Änderung im Agro-Chemie Park bei SKW Piesteritz, Omnisal, Dreyfus. Borealis oder jeder Neuansiedlung immer die Zonierung des Bebauungsplans angepasst und der B-Plan geändert werden müsste. Insofern wird durch die Klassenbildung dem Vorsorgegedanken entsprochen und bürokratischer Aufwand minimiert. (K)
Ö7.6			6. Da die genannten Gutachten auf den Anfang des Jahres 2020 datiert sind und der Vorentwurf in der Stadtratssitzung März 2021 beschlossen wurde, ergibt sich für uns die Frage: Was wurde aus diesen Gutachten bisher in den Vorentwurf übernommen und welche Vorschläge der Gutachter für Schlussfolgerungen und Festsetzung im B-Plan Vorentwurf sind aus welchen Gründen bisher unberücksichtigt geblieben?	Für den Vorentwurf des Bebauungsplans wurden alle bis zur Ablieferung des Vorentwurfs durch das beauftragte Planungsbüro im Januar 2021 vorliegenden Gutachten ausgewertet und berücksichtigt. Insbesondere die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz sind das Ergebnis dieser Berücksichtigung. (K)

Zusammenfassung der Ergebnisse der Abwägungstabelle

I. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Planzeichnung (P) mit Legende

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Der Geltungsbereich im Bereich MU 10a durchschneidet das Feuerwehrgelände. Der Geltungsbereich wurde angepasst. Das MU 10a entfällt (Flur 7, Flurstücke 89 und 93/2).	Ö4.41

II. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der textlichen Festsetzungen oder Hinweise (T)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Das Flurstück 374/1 (Flur 7) gilt als unbebaut, weswegen eine zulässige Grundfläche in Anlehnung an die Umgebungsbebauung von 130 m ² eingeräumt wird. Die Flurstücke 87/11 und 282/1 (Flur 9) liegen innerhalb des MU 5a. Hier gilt eine GRZ von 0,2. Nach Überprüfung der genehmigten Maße wurde die zulässige Grundfläche für das Flurstück 272/2, Flur 7 (Erbbauring 11) von 80 m ² auf 90 m ² und für das Flurstück 192/1, Flur 7 (Am Sportplatz 12) von 110 m ² auf 120 m ² erhöht.	Ö1.3 Ö4.34, Ö4.35
2	Die Festsetzung TF 1.3 e) wurde dahingehend geändert, dass Anlagen für Verwaltungen unzulässig sind, wenn die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher ermöglicht wird. Maßgeblich ist die Frage der Schutzwürdigkeit der Nutzung im Sinne des Störfallrechts (hier: Anzahl gleichzeitig anwesender Besucher). Die Begründung wird entsprechend geändert.	Ö2.1
3	Die Beschränkung der Personenzahl (TF 1.3 f) bezieht sich auf schutzwürdige öffentlich genutzte Gebäude im Sinne des Störfallrechts, hier definiert als bauliche Anlagen , die öffentlich zugänglich sind und eine gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher ermöglicht (vgl. § 61 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und § 69 Abs. 4 S. 2 Nr. 2 BauO LSA sowie § 3 Abs. 5d BImSchG). Dies wird ebenso für die Festsetzung TF 1.3 g) über die Zulässigkeit von Versammlungsstätten angepasst. Die Begründung wird entsprechend geändert.	Ö2.4, Ö2.5, Ö4.40 Ö2.6
4	Die zulässige Grundfläche wurde entsprechend angepasst (vgl. Ö4.34, Ö4.35).	Ö5.0
5	Der Geltungsbereich im Bereich MU 10a durchschneidet das Feuerwehrgelände. Der Geltungsbereich wurde angepasst. Das MU 10a entfällt.	Ö4.41

III. Notwendige Änderungen oder Ergänzungen der Begründung (B) und/oder des Umweltberichts (U)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	Die Begründung wird ergänzt um die Alternative eines sektoralen Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2c BauGB. Vorliegend bleibt es bei der Steuerung mithilfe u.a. der Festsetzung von Urbanen Gebieten (MU).	Ö4.16, Ö8.2
2	Statt MU 7a muss es MU 7 heißen.	Ö4.23
3	Die Begründung wurde um ein Kapitel zur Erschließung für den nicht motorisierten Verkehr ergänzt.	Ö4.24
4	Löschwasserbereitstellung aus Hydranten liegt grundsätzlich vor, bedarf jedoch einer Entnahmegarantie des Wasserversorgers. Eine entsprechende Bestätigung der Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH wird im Zuge der förmlichen Beteiligung eingeholt.	Ö4.25
5	Im Plangebiet werden bereits einige Wohnareale mit Fernwärme versorgt.	Ö4.27
6	Auflistung der Flurstücke im Anhang der Begründung.	Ö4.28
7	Die Fokussierung auf die Gewerbelärmimmissionen nachts erfolgte im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung.	Ö4.64, Ö4.66
8	Der Geltungsbereich im Bereich MU 10a durchschneidet das Feuerwehrgelände. Der Geltungsbereich wurde angepasst. Das MU 10a entfällt.	Ö4.41

V. Sonstiger Handlungsbedarf (H)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.

VI. Nichtbeachtung (N) oder Zurückweisung der Argumentation (Z)

Lfd. Nr.	Sachpunkt	Siehe Tab. Nr.
1	<p>Flur 9, Flurstück 87/13 (5,83a). Die Stellungnahme fordert eine umfangreichere als die festgesetzte zulässige Grundfläche für Wohnbebauung (60 m²).</p> <p>Nichtbeachtung: Bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächen wurden die Grundflächen der Hauptgebäude auf den betreffenden Flurstücken innerhalb der angeführten Teilflächen des urbanen Gebiets jeweils ermittelt. Die planerischen Erwägungen hinter der erforderlichen Begrenzung der Wohnbauentwicklung im Plangebiet sind in der Begründung hinlänglich ausgeführt.</p>	Ö1.2

2	<p>Stellungnahme: „Gegenüber Baurecht nach § 34 BauGB werden unsere Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt“. „Der einseitige Versuch der planerischen Konfliktbewältigung geht ausschließlich zu Lasten der Wohnbebauung“.</p> <p>Stellungnahme: Die Planungsziele sind einseitig, unabgewogen und ungerecht. Es ist weder eine städtebauliche Konfliktbewältigung für die Wohnnutzung, noch für den Störfallbetrieb. Der Regelungsgehalt des FNP mit der Darstellung einer Mischbaufläche wird hinterfragt.</p> <p>Stellungnahme: „Gegenüber Baurecht nach § 34 BauGB werden Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt.“ Einseitige Konfliktbewältigung und Umstrukturierung. Es liegt kein städtebauliches Konzept vor.</p> <p>Zurückweisung: Die Auswirkungen des Agro-Chemie Parks werden regelmäßig in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Anzeigeverfahren behördlich überprüft. Auf der anderen Seite gibt es auf Vorhabenebene (§ 34 BauGB) bereits Einschränkungen für die Entwicklung des Wohnens innerhalb des Plangebiets (Einzelfallgenehmigung). Dies wird im Bebauungsplan flächendeckend bestandssichernd nachgezeichnet und regelhaft gesteuert. Die Belastung und Rücksichtnahme ist keineswegs nur einseitig. Die im FNP seit 2004 (vorbereitender Bauleitplan) vorhandene und im aufzustellenden Bebauungsplan konkretisierte städtebauliche Konzeption zur planerischen Konfliktbewältigung ist ausreichend. Es ist kein gesondertes städtebauliches Konzept erforderlich.</p>	<p>Ö4.1, Ö4.32</p> <p>Ö4.6, Ö4.32</p> <p>Ö4.9</p>
3	<p>Stellungnahme: Gefahrenrisiko durch den Störfallbetrieb bleibt unbehandelt. Konzeptlos und einseitig.</p> <p>Zurückweisung: Vorsorge gegen Störfälle gehört zu den laufenden Pflichten der benachbarten Industriebetriebe und unterliegt der regelmäßigen Überwachung durch das Landesverwaltungsamt (vgl. § 3 Störfall-Verordnung – 12. BImSchV). Dies musste nicht festgesetzt werden, sondern ist gesetzlich in Verbindung mit den Überwachungsplänen des Landes LSA geregelt.</p>	<p>Ö4.10</p>
4	<p>Stellungnahme: Einbeziehung des faktischen GI-Gebietes Agro-Chemie Park in den Geltungsbereich des B-Planes für bessere Konfliktlösung.</p> <p>Zurückweisung: Das Konfliktlösungspotential von Einrichtungen der Industriebetriebe gegenüber dem benachbarten Wohnen wird jeweils im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsvorgänge abgearbeitet. Einzelfallbezogen und dynamisch.</p>	<p>Ö4.11</p>
5	<p>Stellungnahme: „Die zeitlich geschichtliche Entwicklung sollte angepasst bzw. genauer beschrieben werden, hier entsteht der Eindruck, dass die Siedlung an den Agro-Chemie Park heranrückte.“</p> <p>Zurückweisung: Die Historie des Agro-Chemie Parks reicht zurück bis zum Bau der Stickstoffwerke im Jahr 1915.</p>	<p>Ö4.12</p>
6	<p>Stellungnahme: Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet?</p> <p>Nichtbeachtung: Die Niederschlagsentwässerung ist grundstücksbezogen auf Baugenehmigungsebene zu klären. Es gelten die einschlägigen gesetzlichen Regelungen sowie die Einleitbeschränkungen der örtlichen Wasserbetriebe.</p>	<p>Ö4.26</p>
7	<p>Stellungnahme: Wohnnutzung im MU 2b gefordert.</p> <p>Nichtbeachtung: Keine Wohnnutzung wegen Nähe zu Störfallbetrieben und emittierender Verkehrsflächen.</p>	<p>Ö4.39</p>
8	<p>Stellungnahme: Darstellung des MU 11a soll angepasst werden, ohne Bezugnahme auf die gewerbliche Nutzung im Zusammenhang mit dem MU 7.</p>	<p>Ö4.43</p>

	Nichtbeachtung: Im Gebiet MU 11a ist eine Wohnnutzung aufgrund der großen Nähe zu den Störfallbetrieben des Agro-Chemie Parks unzulässig. Eine gewerbliche Nutzung ist nach Maßgabe der Bebauungsplanfestsetzungen zulässig.	
9	<p>Stellungnahme: Wertminderung durch Unterschreitung der Obergrenze für GRZ im Urbanen Gebiet nach BauNVO.</p> <p>Stellungnahme: Generelle Wertminderung durch die Planung wegen Einschränkung des Baurechts.</p> <p>Zurückweisung: Unterschreitung der Obergrenze für GRZ im Urbanen Gebiet erfordert keine besonderen Rechtfertigungsgründe. Die städtebauliche Begründung der Festsetzungen über die zulässigen Grundflächen ist hinlänglich erfolgt. Generell ist nicht mit entschädigungspflichtigen Wertminderungen im Sinne des § 42 Abs. 1 BauGB zu rechnen, da das Baurecht im Bestand (§ 34 BauGB) bereits den Einschränkungen der örtlichen Gegebenheiten (Nähe zu Störfallbetrieben, Bahnlärm etc.) unterliegt.</p>	Ö4.50, Ö4.51 Ö2.8, Ö3.2, Ö4.36, Ö7.4,
10	<p>Stellungnahme: Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche auf dem Flurstück 69, Flur 7 (MU 11a).</p> <p>Nichtbeachtung: Es handelt sich um ein Privatgrundstück. Es ist keine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung geplant.</p>	Ö.4.57
11	<p>Stellungnahme: Die textliche Festsetzung der Festverglasung von Bauteilen ist keine zulässige Festsetzung zum Lärmschutz.</p> <p>Zurückweisung: Durch Festverglasung entfällt der maßgebliche Immissionsort nach TA Lärm, Anlage A1.3</p>	Ö4.63
12	<p>Stellungnahme: Forderung einer Geschwindigkeitsreduzierung im Wohngebiet zum Lärmschutz.</p> <p>Zurückweisung: Bis ca. 30 km/h ist das Motorgeräusch die stärkere Lärmquelle als das Fahrgeräusch. Verkehrsregelung bleibt im Aufgabenbereich der Straßenverkehrsbehörde.</p>	Ö4.67
13	<p>Stellungnahme: Betrachtung aller Garagen im Plangebiet wegen möglicher Fehlbelegung.</p> <p>Nichtbeachtung: Kein Regelungserfordernis auf Ebene des Bebauungsplans. Bauaufsichtsbehörde ist hier zuständig.</p>	Ö4.68
14	<p>Stellungnahme: Geruchsbelästigung (Wittenberger Bäckerei GmbH) wurde nicht ausreichend betrachtet.</p> <p>Zurückweisung: Im Rahmen der Anlagengenehmigung wurden keine Überschreitungen der GIRL ermittelt.</p>	Ö4.71
15	<p>Stellungnahme: Erschütterungen wurden nicht ausreichend betrachtet.</p> <p>Zurückweisung: Im Rahmen der einzelnen Anlagengenehmigungen wurden Erschütterungen untersucht, ohne Beanstandung.</p>	Ö4.72
16	<p>Stellungnahme: Staubbelastung auf lokalen Wohnstraßen. Schallschutzfestsetzungen greifen noch nicht im Bestand.</p> <p>Zurückweisung: Wahl des Straßenbelags wird nicht gesteuert im Bebauungsplan. B-Plan sichert den Bestand. Schallschutzmaßnahmen greifen erst bei neuen Bauvorhaben.</p>	Ö4.73
17	Stellungnahme: Lichtimmission auf Grundstück Weststraße 9, 2 OG (MU 10).	Ö4.74

	Zurückweisung: Im Rahmen der BImSchG-Genehmigung wurden Lichtimmissionen geprüft. Betroffener Eigentümer kann Belange in förmlicher Beteiligung vorbringen.	
18	<p>Stellungnahme: Es fehlt eine realistische Risikoeinschätzung. Keine ausgewogene Konfliktbewältigung. Plangebiet müsste umfassend ausgeweitet werden unter Einbeziehung des Industriegebietes und weiterer Flächen.</p> <p>Nichtbeachtung: Die störfallbezogene Risikoeinschätzung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Anlagenehmigung (BImSchG-Verfahren). Weiterhin wurde ein Störfallgutachten erstellt. Eine Ausweitung des Plangebiets würde die Komplexität und Zeitdauer des Plans erheblich erhöhen und keine maßgeblichen neuen Konfliktlösungen ermöglichen.</p>	Ö4.76
19	<p>Stellungnahme: Grundsatzkritik am Plan (mangelnde Konfliktbewältigung, kein Gesamtkonzept).</p> <p>Zurückweisung: Die Grundsatzkritik ist nicht gerechtfertigt und wird zurückgewiesen. Störfallbetriebe unterliegen strenger anlagenbezogener Genehmigungspflicht; insgesamt gerechte Konfliktbewältigung. Bebauungsplan sichert Bestand und eröffnet Entwicklungsmöglichkeiten. FNP und Bebauungsplan enthalten zusammen hinlängliche städtebauliche Konzeption.</p>	Ö4.79
20	<p>Stellungnahme: Etikettenschwindel mit Festsetzung eines Urbanen Gebiets (Zweckbestimmung).</p> <p>Zurückweisung: Mischgebiet (MI) würde stärkeren Eingriff in Nutzungsmischung bedeuten. MU ist ausdrücklich für Nutzungskonflikte in der Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe/Industrie geeignet.</p>	Ö7.1

VII. Hinweise und Änderungen, die sich aus eigener Sachkenntnis ergeben

- Keine -