

# Stadt Bitterfeld-Wolfen



29.04.2024

**Beschlussantrag Nr. : 081-2024**

aus öffentlicher Sitzung

**Einreicher:** Oberbürgermeister  
**Verantwortlich für die Umsetzung:** SB Stadtplanung/GIS  
**Budget/Produkt:** 41/ 51.10.01

## **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>J</b>	<b>N</b>	<b>E</b>
Ortschaftsrat Bitterfeld	15.05.2024			
Stadtentwicklungs-, Bau- und Vergabeausschuss	22.05.2024			
Stadtrat	29.05.2024			

## **Beschlussgegenstand:**

4. Änderung des Bebauungsplans "Wassersportzentrum" im Ortsteil Stadt Bitterfeld, Aufstellungsbeschluss

## **Antragsinhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen beschließt:

1. die Aufstellung im Normalverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Wassersportzentrum“ im OT Stadt Bitterfeld für den in der Anlage 1 und Anlage 2 dargestellten Bereich. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes Freizeit und Erholung (SO F+E) geschaffen werden.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB. Parallel dazu werden gemäß §§ 4 (1) und (2) BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, sowie von den Nachbargemeinden Stellungnahmen zum Vorentwurf eingeholt.
3. den Beschluss entsprechend § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Begründung:**

Die in Rede stehende Teilfläche (Flurstücke 1055 und 1058 des B-Plan-Geltungsbereiches) ist bisher als Schiffs Liegefläche ausgewiesen. Die hier zulässigen Nutzungen sind in den entsprechenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen benannt.

Da eine Nutzung des Areals unter den vorgenannten Bedingungen aufgrund der Rahmenbedingungen seit Jahren nicht möglich ist und auch nicht weiterverfolgt werden soll, hat die Antragstellerin und Vorhabenträgerin nunmehr eine anderweitige Nutzbarmachung des Geländes in Erwägung gezogen.

Das gesamte Plangebiet hat eine ausgeprägte touristisch-sportliche Ausrichtung, so dass eine Entwicklung in diese Richtung als ergänzendes Angebot angeraten scheint. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Errichtung einer kleinen Ferienhausanlage angestrebt. So soll das ausgewiesene Bau Feld (Teilfläche der Sonderbaufläche S 10) als Sondergebiet Freizeit + Erholung (SO F+E) ausgewiesen werden.

Weiterhin soll die planungsrechtliche Verankerung von fünf Pkw-Stellplätzen für Gäste und Personal innerhalb der privaten Verkehrsfläche realisiert werden. Die Zufahrt erfolgt hierbei über die bereits vorhandene, öffentliche Feuerwehrstellfläche. Eine Kreuzung des vorhandenen Rad- und Fußgängerverkehrs findet somit im bereits hierfür vorgesehenen Bereich statt, so dass von keinem erhöhten Konfliktpotential ausgegangen werden muss.

Geplant ist das Aufstellen von fünf kleinen Ferienhäuschen zur gewerblichen Vermietung an ständig wechselnde Vermietungsgäste (Dauerwohnen in der Anlage soll explizit nicht zulässig sein). Die sog. Mobilheime verbleiben zudem im dauerhaften Besitz der Vorhabenträgerin (Konzept der Antragstellerin anbei als Anlage 3).

Das im Bereich anstehende Schilfröhricht gehört gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz zu den geschützten Biotopen, so dass ein qualifiziertes Verfahren geboten ist. Aus diesem Grund bleibt auch die Anlage eines eigenen Strandes verwehrt. Die Gäste können alternativ die bereits vorhandenen, öffentlichen Badeplätze nutzen.

Art und Maß der geplanten Nutzung liegen somit unter den derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Möglichkeiten für eine Bebauung, so dass eine ggf. zu befürchtende Symbolwirkung für andere Standorte der wasserseitigen Flächen des Goitzscherundweges ausgeschlossen werden kann.

Eine städtebauliche Einordnung ist somit gegeben. Auch erhofft man sich zusätzlich entstehende wirtschaftliche Impulse an diesem Standort sowie insgesamt eine Aufwertung des öffentlichen Erscheinungsbildes des Areals.

### **Grundlagen für den Beschlussantrag (Gesetze, Ordnungen, Beschlüsse):**

BauGB, KVG LSA, BauNVO, Hauptsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen

### **Welche Beschlüsse wurden zu dieser Problematik bereits gefasst**

#### **(Beschlussnummer-Jahr)?**

009-2010	03.02.2010	Aufstellung, Billigung und Auslegung des überarbeiteten Planentwurfs
107-2010	16.06.2010	Abwägungsbeschluss
108-2010	16.06.2010	Satzungsbeschluss B-Plan
362-2010	02.02.2011	1. Änderung und frühzeitige Beteiligung des B-Planes
096-2011	29.06.2011	Billigung und Auslegung 1. Änderung B-Plan
294-2011	25.01.2012	Satzungsbeschluss 1. Änderung des B-Planes
068-2014	14.05.2014	Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des B-Planes
053-2016	27.04.2016	Aufstellung und Auslegung des Entwurfs 3. vereinfachte Änderung B-Plan
280-2016	08.02.2017	Abwägungs- und Satzungsbeschluss 3. Änderung B-Plan
052-2018	25.04.2018	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des B-Planes

### **Welche Beschlüsse sind**

**a) zu ändern?** keine

**b) aufzuheben?** keine

#### **(Beschlussnummer-Jahr)?**

**Die Behindertenfreundlichkeitsprüfung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (EU-, Bundes- und Landesrecht)**

- wurde durchgeführt  
 ist nicht notwendig

**Welche finanziellen Auswirkungen ergeben sich:**

**a) Untersachkonten:**

**b) Maßnahmennummer (bei Investitionen):**

**c) Betrag in € einmalig:** keine - die Finanzierung erfolgt mittels städtebaulichem Vertrag

**d) Folgekosten in € nach Jahresscheiben:**

---

Unterschrift der Einreicherin/des Einreichers zur  
Vorlagennummer: **081-2024**

**Anlagen:**

Anlage 1 - Auszug Stadtplan

Anlage 2 - Auszüge aus Plänen

Anlage 3 - Konzept der Antragstellerin (zur Kenntnis)