BEBAUUNGSPLAN NR. 03-2010btf - FÜR DAS GEBIET "AM PLAN" STADT BITTERFELD-WOLFEN, ORTSTEIL BITTERFELD

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Bitterfeld-Wolfen

Wir haben den Bogen raus.

Auftraggeber:

Stadt Bitterfeld-Wolfen
Geschäftsbereich IV
Stadtentwicklung und Bauwesen
OT Wolfen
Rathausplatz 1
06766 Bitterfeld-Wolfen
Tel. 03494/6660-620

Planverfasser:

Schettler & Wittenberg Architekten
Schillerstraße 14
99423 Weimar

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Th. Wittenberg, Freier Architekt
Dipl.-Ing. E. Schmidt, Freier Stadtplaner

quaas-stadtplaner
Schillerstraße 20
99423 Weimar
Tel. 03643/494921

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. I. Quaas, Freier Stadtplaner, SRL
Dipl.-Ing. K. Seydel, Stadtplanerin

Stand: 28.10.2010

INHALT

1. ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1.1. PLANERFORDERNIS S.04
1.2. ENTWICKLUNG DES PLANES UND RECHTSGRUNDLAGE S.05
1.3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung S.06
1.3.2 GINSEK - Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld, Wolfen, Greppin S.06
1.3.3 Flächennutzungsplan S.06
1.3.4 Sonstige Satzungen und Festsetzungen S.07
1.4. GELTUNGSBEREICH S.08
1.5. BESTANDSDARSTELLUNG
1.5.1 Baustruktur und Nutzung S.09
1.5.2 Baudenkmale S.10
1.5.3 Erschließung S.11
1.5.4 Lärmbelastungen S.11
1.5.5 Altlasten S.11
1.5.6 Hochwasserschutz und Grundwasser S.11
1.5.7 Ver- und Entsorgung S.11
1.6. ALLGEMEINE PLANUNGSZIELE S.12

2. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

2.1. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
2.1.1 Art der baulichen Nutzung S.13
2.1.2 Maß der baulichen Nutzungen S.14
2.1.3 Bauweise S.15
2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche S.15
2.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern S.15
2.1.6 Öffentliche Grünflächen S.16
2.1.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich S.16
2.2. BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
2.2.1 Stellplätze und Garagen S.17

2.3 HINWEISE
2.3.1 Altlasten S.17
2.3.2 Baugrund
2.3.3 Überschwemmungsgebiet S.18
2.3.4 Grundwasser S.18
2.3.5 Löschwasser S.18
2.3.6 Leitungstrassen der Versorgungsträger S.19
2.3.7 Grenzeinrichtungen S.20

3. FLÄCHENBILANZ S.20

4. QUELLENANGABEN S.21

ANLAGEN

ANLAGE 1: Überschwemmungsgebiet der Mulde Flusskilometer 0+000 bis 64+320,
Blatt 12 zur Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Mulde

ANLAGE 2: Gestaltplan - Gestaltungsvorschlag zum Bebauungsplan „Am Plan“ 03-2010btf (M1:1000)

Luftbild mit Markierung des Geltungsbereiches

1. Allgemeine Begründung

1.1 Planerfordernis

Die Innenstadt des Ortsteils Bitterfeld der Stadt Bitterfeld-Wolfen unterliegt einem Image- und Bewusstseinswandel: Während die gründerzeitliche Stadtentwicklung und die Erweiterungen der 60iger Jahre sich in Richtung Norden und Westen zu den Industriebereichen hin bewegte und Ende der 80iger Jahre dann der südliche Stadtgrundriss mit Plattenbauten überbaut wurde, setzte mit der sog. „Goitzscheentwicklung“ (Sanierung der Bergbaufolgelandschaft) eine Umorientierung der Stadt zu den neu entstandenen Erholungsbereichen in Richtung Osten und Süden ein. Als neues städtebauliches Leitbild wurde „Die Stadt am Wasser“ entwickelt.
Resultierend aus den notwendigen Maßnahmen der Bergbausanierung und der Beseitigung der Hochwasserschäden von 2002 hat sich die Stadt Bitterfeld-Wolfen bisher hauptsächlich auf die Entwicklung der Bitterfelder Wasserfront und weiterer Uferabschnitte des Großen Goitzschesees konzentriert. Die städtebauliche Sanierung und Aufwertung der historischen Innenstadt trat dabei auf Grund unzureichender finanzieller Ressourcen eher in den Hintergrund.

Im neuen unmittelbaren Nebeneinander von historischem Stadtkern und neuem Stadthafen liegt das besondere und einzigartige Entwicklungspotenzial der gemeinsamen Stadt Bitterfeld-Wolfen. Daher stellt die städtebauliche Revitalisierung und Sanierung des Raumes zwischen Burgstraße, Am Plan und Mühlenstraße sowie die Aufwertung der Berliner Straße als Verbindung zur Goitzsche einen besonderen Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Bitterfeld-Wolfen bis 2020 dar.

Mit der Überarbeitung eines Teils des Innenstadtbebauungsplanes 001a aus 1992 im Jahre 2003 und dem anschließenden Neubau des „zentralen Umsteigepunktes“ (ZUP) für den Stadtbusverkehr zwischen Bitterfeld und Wolfen erfolgte zwar ein erster Entwicklungsschritt, aber die gegenwärtige baulich-räumliche und funktionale Situation ist aus städtebaulicher Sicht immer noch als gravierender Missstand zu bewerten. Eine Reparatur des *Organismus Stadt* ist an diesem Ort nur durch eine Neubebauung nachhaltig zu sichern. Für eine geordnete funktionale und räumliche Entwicklung des Gebietes zu einem intensiv genutzten lebendigen Stadtquartier zwischen historischer Innenstadt und den neuen Ufern des Goitzschesees ist dabei eine verbindliche Bauleitplanung unverzichtbar.

Im November 2008 lobte die Stadt einen kooperativen städtebaulichen Wettbewerb „Zwischen Stadtkern und Stadthafen“ aus, der u.a. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Gegenstand hatte. Hierbei sollten Wege aufzeigt werden, wie die Bitterfelder Altstadt als urbanes Zentrum der Netzstadt entwickelt werden kann. Ein Ergebnis dieses Wettbewerbes ist, dass sich die Flächen des Geltungsbereiches besonders für eine zukünftige verdichtende innerstädtische Wohnbebauung und Ansiedlung zentrumsfunktionaler Nutzungen eignen.

Neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geht es vor allem auch um eine weitgehende Investitionssicherheit an diesem exponierten Standort. Auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung können in der Folge konkrete Schritte zur weiteren Vorbereitung und Durchführung der wichtigsten Aufwertungsmaßnahmen im Rahmen der Stadtsanierung unternommen werden. Das Planerfordernis ist insbesondere auch mit Blick auf die Möglichkeit einer schrittweisen Realisierung durch mehr als einen Maßnahmenträger gegeben.

1.2 Entwicklung des Planes und Rechtsgrundlage

Auf Grund der vorbenannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellt die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a der BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 31.07.2009 auf.

Da es sich um einen Bebauungsplan für die Innenentwicklung eines Siedlungsbereiches mit brach liegenden Flächen mit einer zulässigen Gesamtgrundfläche im Sinne von §19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt (siehe 3. Flächenbilanz), sind die Voraussetzungen des §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich.

Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB von der Erstellung eines Umweltberichtes nach §2a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Zuordnung zum Oberzentrum Dessau-Roßlau gemäß Ziel 5.2.2 des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen.(LEP-LSA Punkt 3.2.3). Die geplante Nutzung als Kerngebiet und Allgemeines Wohngebiet dient der Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Bitterfeld-Wolfen und ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.
Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“, welches sowohl auf Landesebene als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgesetzt ist (LEP-LSA, Ziffer 3.5.2 Z u. REP A-B-W, Ziffer 5.5.2 Z).

1.3.2 GINSEK

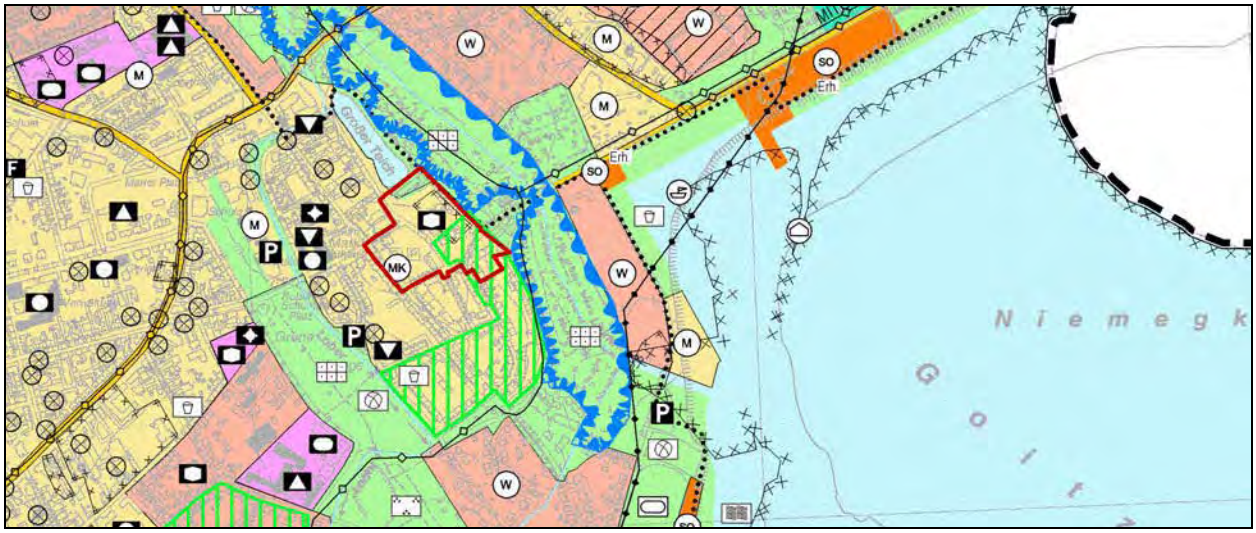
Das Gemeinsame Integrierte Stadtentwicklungskonzept (GINSEK) Bitterfeld, Wolfen und Greppin ist ein Arbeitsinstrument, das 2006 erarbeitet wurde. Mit der Betrachtung und Einbeziehung des regionalen Verflechtungsbereiches wird den aktuellen Entwicklungen in Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung Rechnung getragen und ein abgestimmtes Vorgehen der Akteure in der Region Bitterfeld-Wolfen ermöglicht. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden zwei Umstrukturierungsgebiete mit erster Priorität festgesetzt: die Bitterfelder Innenstadt und das Zentrum Wolfen-Nord. Damit sind für die Bitterfelder Innenstadt u.a. folgende Ziele verbunden:

- Ausbau der Zentrumsfunktion,
- die Schaffung eines starken Identifikationspunktes und
- die Nutzung der Chancen der Goitzscheentwicklung zu einem regionalen Freizeit- und Erholungsraum durch eine direkte Anbindung an die Bitterfelder Innenstadt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des festgesetzten Umstrukturierungsschwerpunktes.

1.3.3 Flächennutzungsplan

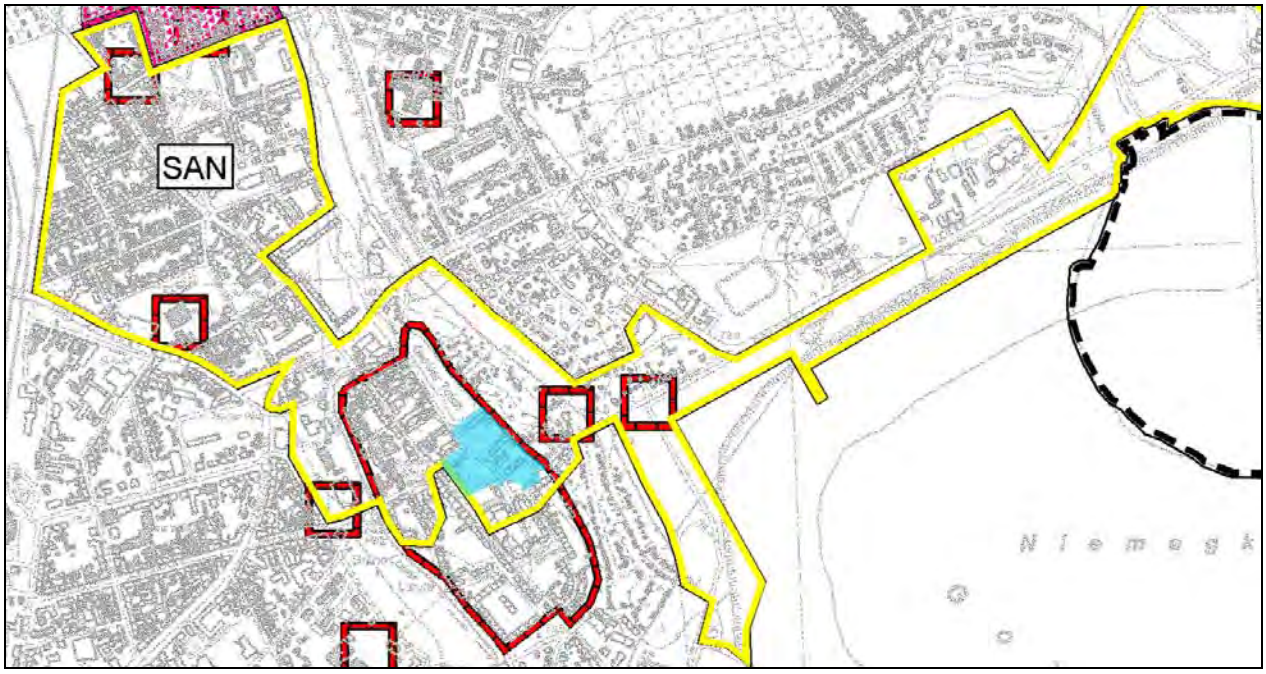
Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen befindet sich derzeit im Verfahren und ist noch nicht rechtskräftig. Im vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan (Stand Mai 2010) ist der gesamte Geltungsbereich als Kerngebiet eingestuft.
Davon abweichend sind im Bebauungsplan die Baufelder zwischen Plan und Krautwall als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Dies entspricht zum einen dem Wettbewerbsergebnis und zum anderen der vom Zentrum her abnehmenden Nutzungsintensität. Desweiteren zielt eine Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion auf eine Stabilisierung der Innenstadt von Bitterfeld ab.



Auszug aus dem 2. Entwurf des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen, südlicher Teil, Planfassung für die Offenlage, Stand 07.05.2010 mit Kennzeichnung Geltungsbereich B-Plan (rote Umrandung)

1.3.4 Sonstige Satzungen und Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadtkern Bitterfeld“, als sog. Teilbereich „Am Plan“. Die Sanierungsziele wurden im September 2009 aktualisiert und fortgeschrieben.
Den Sanierungszielen für den Teilbereich „Am Plan“ liegen das Wettbewerbsergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs „Zwischen Stadtkern und Stadthafen“ sowie die Empfehlungen der Fachjury zugrunde. Um die baulichen Entwicklungen kurzfristig umsetzen zu können, ist die Vorbereitung im Rahmen eines Bauleitverfahrens als Sanierungsziel festgesetzt.
Die Sanierungsziele sind selbstverständlich in die Planaufstellung eingeflossen und finden sich unter Punkt 1.6 Allgemeine Planungsziele.



Auszug aus dem 2. Entwurf des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Beiplan 3: Denkmalschutz, Stand 07.05.2010
mit Kennzeichnung Geltungsbereich B-Plan (blaue Fläche)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des flächenhaften archäologischen Kulturdenkmals der historischen Altstadt Bitterfelds.
Erdarbeiten im Bereich archäologischer Kulturdenkmale bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde. Diese kann in der Genehmigung verfügen, dass der Bereich des archäologischen Kulturdenkmals, der durch Erdarbeiten verändert wird, dokumentiert wird. Zufallsfunde bei Erdarbeiten (z.B.: Mauerzüge aus Naturstein, Scherben, Knochen) sind gemäß § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Denkmalfachamt und von ihm Beauftragte sind berechtigt, die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.

(Ansprechpartner für archäologische Fragen: Herr Dr. C. Hornig, Tel. 0345 / 52 47 403)

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtzentrum von Bitterfeld und umfasst ca. 3,4 ha. Er wird von folgenden Straßen und Gassen begrenzt:

- Burgstraße im Westen
- Badergasse und Südufer des Großen Teiches im Norden
- Krautwall (ehemalige Stadtbefestigung) bzw. ab Berliner Straße Burgtorwall im Osten
- Mühlstraße im Süden

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:

Flur 21, Flurstücks-Nr.: *15 (teilweise), 16 (teilweise), 17 (teilweise),18, 19/2 (teilweise)*
Flur 22, Flurstücks-Nr.: *201 (teilweise)*
Flur 23, Flurstücks-Nr.: *1, 2, 3/1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 132 (teilweise)*
Flur 24, Flurstücks-Nr.: *9 (teilweise), 14 (teilweise), 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/1 (teilweise), 22/2, 23 (teilweise), 74 (teilweise), 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110/1, 110/2, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118*

Der genaue Verlauf der Grenze ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

Geltungsbereich mit farbiger Markierung der verschiedenen Flure

1.5 Bestandsdarstellung

1.5.1 Baustruktur und Nutzung

Ein wichtiger Platzraum im historischen Stadtgrundriss war der Platz „Am Plan“. Heute ist dieser Stadtraum kaum noch erkennbar. Auf seiner Ostseite sind nur noch zwei Bestandsgebäude erhalten, die den ursprünglichen Maßstab der Bebauung nachvollziehbar machen. Nördlich davon liegt ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück, welches mit kleinen Hallen und Baracken bebaut ist. Dieses grenzt bis an das südliche Ufer des Großen Teiches.

Im südöstlichen Quartier steht mittig ein Plattenbauwohnblock vom Typ WBS 70, in dessen Erdgeschoss sich eine Kindertagesstätte befindet.

Südlich der Mühlstraße / Ecke Töpferwall befindet sich ebenfalls ein Plattenbauwohnblock vom Typ WBS 70 als Eckbebauung, der teilweise die historischen Straßenfluchten nachzeichnet.

Der Bereich zwischen Plan und Burgwall wird baulich nur noch durch die beiden Gebäude am Marktplatz (Badergasse 7 und Burgstraße 39) sowie das seit langem leer stehende Eckgebäude (Mühlstraße 6) im Süden definiert. In der Mitte dieses Quartiers befindet sich der, in Zusammenarbeit von Land Sachsen-Anhalt und der damaligen Stadt Bitterfeld im Jahr 2006 modern ausgestaltete, Zentrale Busumsteigepunkt (ZUP), der die Verknüpfung des Stadtverkehrs mit den ein- und ausbrechenden Linien des Regionalverkehrs sichert. Die umliegenden brachliegenden Grundstücke werden gegenwärtig als wilde Parkplätze genutzt.

Blick von Südost in Richtung Marktplatz auf den ZUP und die Brachflächen zwischen Plan und Burgstraße

Blick von Nordwest in Richtung Krautwall

1.5.2 Baudenkmale

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmale:

- Südostecke des Marktplatzes (Denkmalbereich) - PLATZ
  rechteckiger Marktplatz, allseitig geschlossen bebaut mit heterogenen, aber städtebaulich aufeinander abgestimmten zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, aus unterschiedlichen Zeiten stammend, 18.-20.Jh. gut ablesbar das Wachsen und Verändern im Wandel der Zeit

- Badergasse 7 - WOHNHAUS
  am Eingang zur Badergasse am Marktplatz stehender, durch seinen wohlgeformten und in Bitterfeld einzigartigen Renaissance-Voluten-Giebel schon von weitem ins Auge fallender, hoch aufragender, dreigeschossiger Putzbau, Stockwerkgesimse, Fenstereinfassungen und Voluten extra plastisch hervorgehoben, Kernbau 16. Jh. (siehe steile Dachkonstruktion), in den 1920er Jahren Erneuerung des Ziergiebels mit charakteristischen Merkmalen des Expressionismus; dazugehörig der barocke, rückwärtig anschließende, zweigeschossige Putzbau

- Burgstraße 39 - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
  südöstliche Begrenzung des Marktplatzes; repräsentativer, dreigeschossiger Putzbau des Jugendstils, aufgeputzte, bossierte Quaderung am Erdgeschoss und an den Ecken vom Mittelrisalit und Zwerchhaus, der Eingang besonders aufwendig verziert mit lebhaften und ganz typischen Formen des Jugendstils; farbige Verglasung im aus der Bauzeit authentisch überkommenen Treppenhaus, im Giebel des Zwerchhauses datiert 1904

- Mühlstrasse 6 – WOHNHAUS
  inmitten großer Abbruchflächen stehen gebliebener großräumiger Bau in spätklassizistischen Formen, durch seine singuläre Position im Ortsbild besonders ins Auge fallend, verputztes Rustika-Erdgeschoss, starkes Sockelgesims, zwei Geschosse unverputztes Ziegelmauerwerk mit unterschiedlich gearbeiteten Fensterverdachungen, Reste des Konsolgesimses, 2.Hälfte 19.Jh.

Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Baudenkmale

1.5.3 Erschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird vom überörtlichen Durchgangsverkehr nicht belastet. Die zwei Bundesstraßen B100 und B183, die durch die Stadt führen, tangieren das Gebiet nicht und bringen somit keine Lärmbelästigung. Jedoch tangiert der Innenstadtring aus Ratswall-Töpferwall-Teichwall durch die Einbahnstraßenregelung das Baugebiet.

Außerdem wird das Gebiet durch den Zentralen Busumsteigepunkt und die direkte Nachbarschaft zum Markt gekennzeichnet und von ÖPNV und Fußgängern stark frequentiert.

1.5.4 Lärmbelastungen

Im gesamten Planungsgebiet sind Lärmbelastungen durch Straßenverkehr, insbesondere auch in Verbindung mit dem Zentralen Umsteigepunkt (ZUP) gegeben. In der Zeit von 6 bis 18 Uhr wird der ZUP von acht Bussen pro Stunde und von 18 bis 23 Uhr von zwei Bussen pro Stunde angefahren, in der Zeit von 23 Uhr bis 4 Uhr fährt gar kein Bus. Eine Lärmprognose ist daher zur Zeit nicht erforderlich.

1.5.5 Altlasten

Für einen Teilbereich des Geländes mit der Adresse Plan 4 – 6 (Gemarkung Bitterfeld, Flur 24, Flurstücke 17, 18, und 113 bis 118) bestand aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung (zuletzt Bitterfelder Fernwärme GmbH) ein Altlastenverdacht (sog. Bunker und Tanklager). Dieser ist im Altlastenkataster MDALIS unter der Nummer 3753 erfasst. Um Art und Umfang der Belastung sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen festzustellen, wurde die IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, Bitterfeld mit einer Orientierenden Altlastenuntersuchung beauftragt. Der abschließende Bericht liegt seit dem 30.07.2010 vor.

Einer Nutzung der Grundstücke - auch für der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte (sensible Nutzung) - steht prinzipiell nichts im Wege, wenn den Empfehlungen des Gutachtens und den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde Folge geleistet wird (siehe hierzu Punkt 2.3.1)

1.5.6 Hochwasserschutz und Grundwasser

Das Plangebiet grenzt an das Vorranggebiet Hochwasserschutz „Mulde“ (LEP-LSA, Ziffer 3.3.3 Z u. REP A-B-W, Ziffer 5.3.3 Z) und liegt überwiegend im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Nur der Bereich, der an den Großen Teich grenzt, liegt im Überschwemmungsgebiet (Teile des Gebäudes des Flurstückes 17, Flur 21).

1.5.7 Ver- und Entsorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert:

- Die Trinkwasserversorgung ist über eine Leitung NW 200 in der Burgstraße abgesichert.
- Die Abwasserentsorgung des Geltungsbereiches erfolgt größtenteils im Mischsystem – eine Umstellung auf Trennsystem erfolgte bisher nur in der Burgstraße und im Bereich des ZUP. Eine komplette Umstellung auf Trennsystem ist mittelfristig nicht geplant. Anfallendes Regenwasser darf nicht in das Überschwemmungsgebiet geleitet werden.
- Die wärmetechnische Erschließung ist über das vorhandene Fernwärmenetz möglich.
- Strom wird von der mitteldeutschen Energie Aktiengesellschaft geliefert.

1.6 Allgemeine Planungsziele

Eine große Brache im Bereich der historischen Altstadt soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Geplant sind zwei Stadtquartiere, in denen die Altstadt Bitterfeld eine adäquate räumliche, funktionale und architektonische Ausdrucksform als zentraler Versorgungsbereich und Wohnstandort findet. In der Wechselwirkung überlieferter und innovativer Strukturen soll die Altstadt nicht nur an Anziehungskraft und Zentralität gewinnen, sondern auch wegweisende zukunftsorientierte urbane Qualitäten entwickeln. Anstelle der unmaßstäblichen, altstadtuntypischen großen Freifläche soll eine spannungsreiche Folge von Straßen, Gassen und Plätzen entstehen. Der Plan soll wieder eine räumliche Fassung und maßstäbliche Dimension erhalten, die ihn als einen, dem Marktplatz nachgeordneten Stadtplatz ausweist. Unter dem Leitbild *Stadt am Wasser* wird eine städtebauliche Verknüpfung des Altstadtkerns mit dem Goitzsche-Ufer angestrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Stadtkern Bitterfeld". Die für den Teilbereich „Am Plan" im September 2009 aktualisierten und fortgeschriebenen Sanierungsziele bildeten die Rahmenbedingungen für die vorliegende Bauleitplanung und werden daher im folgenden auszugsweise zitiert:

- Das Gebiet zwischen Krautwall und Am Plan hat das Potential zu einem innerstädtischen 1A-Wohnstandort – insbesondere für junge Familien.
- Ersatzneubau für den kommunalen Kindergarten südlich des Großen Teiches. - Damit gewinnt die Entwicklung des Wohnbausstandortes zwischen Krautwall und Plan an Attraktivität. (Gemäß den kommunalen Prognosen ist insbesondere in der Bitterfelder Innenstadt weiterhin eine steigende Kinderzahl zu erwarten.)
- Die Ansiedlung von Einzelhandel für die Flächen zwischen Plan und Burgstraße bleibt vorrangiges Ziel der kommunalen Stadtentwicklung.

  Eine Überbauung als Innenstadtpassage würde die, als zentralen Versorgungsbereich definierte, Bitterfelder Innenstadt stärken. Im Einzelhandelskonzept Bitterfeld-Wolfen wurde die Bitterfelder Innenstadt als A-Zentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung eingeordnet. Für eine Erweiterung des Einzelhandelbesatzes im Innenstadtbereich spricht die prognostizierte positive Nachfrageentwicklung. Mit seiner zentralen Lage, einer altersgerechten Busanbindung und einem nur kurzen Weg zur Einkaufsstraße Burgstraße bestehen gute Vermarktungschancen. Mit erhöhten Umsätzen, die durch ein erhöhtes Besucher- und Touristenaufkommen an der Goitzsche entstehen, kann ebenfalls gerechnet werden.
- Die Stadt und die Eigentümerin des Plattenbaus Neubi GmbH steuern gemeinsam den Rückbau des Wohnblocks Am Plan 9-12.
- Bei der baulichen Umsetzung muss auf die Entwicklung unterschiedlicher und attraktiver öffentlicher Räume besonderer Wert gelegt werden. Das zukünftige Einkaufszentrum sollte passagenartig und öffentlich zu durchqueren sein. Der Platzraum des Plans sollte wiederhergestellt und begrünt bzw. mit der Baumallee am Teichwall verbunden werden.
- Die bereits bebaute Straßenseite der Mühlstraße darf in ihrer Einzelhandelsfunktion nicht weiter geschwächt werden. Der Weg von der Goitzsche in die Stadt muss auch zukünftig dem gegenwärtigen Verlauf der Mühlstraße entsprechen.
- Den historischen Stadtausgang markieren der Kraut- bzw. der Töpferwall. Ab hier soll der Blick zur Goitzsche mehr und mehr freigegeben werden. Bei Verkaufsabsichten der privaten Eigentümer ist ein Grunderwerb der Stadt nötig, damit das langfristige Ziel des durchgängigen Grüngürtels der Leineaue erreicht werden kann.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat ein hohes Interesse, die innerstädtische Brachfläche (den sog. Schweinemarkt) zu revitalisieren. Dazu werden intensive Vermarktungsgespräche für die Errichtung eines Innenstadt-Centers geführt. Dabei erweist sich die Teilung der Brachfläche möglicherweise als problematisch. Würde es für die Investition zu einem Innenstadt-Center erforderlich sein den ZUP zu verlagern, wird dies durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen nicht verhindert werden. Eine eventuelle Verlagerung des ZUP und die Festlegung eines Alternativstandortes kann und muss unter Einbeziehung des ÖPNV-Aufgabenträgers erfolgen. Es ist bekannt, dass die Liniengenehmigungen im Nahverkehrsplan (NVPI) mit dem Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH für acht Jahre gelten. Die Problematik des ZUP wird in die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgenommen.

Auf der Grundlage des aufgestellten Bebauungsplans können bauliche Entwicklungen nun kurzfristig umgesetzt werden.

2. Begründung der Festsetzungen

2.1 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

→ ***Festsetzung - Nr.: 1.1, 1.1.1, 1.1.2***

- Kerngebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Bitterfelder Innenstadt. Ziel der Wiederbebauung dieser überdimensionalen Freifläche ist die nachhaltige Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung der Altstadt. Die verloren gegangene Urbanität soll baulich-räumlich und funktional wieder hergestellt werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dabei der gewachsenen Nutzungsstruktur der umliegenden innerstädtischen Baugebiete.

In den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Festsetzungen nach § 1 Abs. 7 BauNVO zur allgemeinen Zulässigkeit einzelner Ausnahmen in bestimmten Geschossen getroffen, was durch besondere städtebauliche Gründe zu rechtfertigen ist (§ 9 Abs. 3 BauGB).

besondere städtebauliche Gründe:

- Zusätzlich zur funktionalen Aufwertung der Innenstadt u.a. durch Einzelhandel wird damit die Möglichkeit geschaffen, durch Wohnungen in den Obergeschossen eine nachhaltige Belebung des Quartiers vor allem in den Abend- und Nachtstunden zu sichern, zudem wird damit der vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt entsprochen.

→ ***Festsetzung - Nr.: 1.1.3***

- Vergnügungsstätten

Dem gewünschten Kerngebietscharakter entsprechend sollen Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen werden. Um jedoch Störungen bzw. Beeinträchtigungen anderer im Kerngebiet zulässiger Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung zu vermeiden, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten auf Ausnahmen beschränkt. Ein wesentliches Kriterium für die Gewährung einer Ausnahme ist das störungsfreie Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat damit die Möglichkeit der Einflussnahme auf Art und Größe sich ansiedelnder Vergnügungsstätten, was auch mit Blick auf die beschränkte Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung und Stellplatzanlagen notwendig ist.

→ ***Festsetzung - Nr.: 1.1.4***

- Tankstellen

Tankstellen müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden.

→ ***Festsetzung - Nr.: 1.2, 1.2.1***

- Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet für die Baufelder südwestlich des Krautwalls, der ehemaligen Stadtbefestigung, zielt auf eine Abnahme der Nutzungsvielfalt und –intensität vom Zentrum rund um den Markt ausgehend zum Rand der Innenstadt. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dabei durchaus der gewachsenen Nutzungsstruktur vergleichbarer innerstädtischer Baugebiete und zielen insbesondere auf die Stärkung und Entwicklung der Wohnfunktion in der Innenstadt von Bitterfeld.

Für das Baufeld WA4 gibt es das konkrete Vorhaben zur Errichtung eines Kindergartens. Kindergärten sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. des § 22 ff. BImSchG. (Für Kinderspielplätze für Kinder bis 14 Jahre gibt es entsprechend derzeit aktueller Rechtsprechung eine besondere Duldungspflicht, basierend auf einem allgemeinen Toleranzgebot) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist das Gebot der Rücksichtnahme (im Sinne §15 BauNVO) zu beachten. So soll in der Planung mit Lärmminderungsmaßnahmen in Form von Nebenbestimmungen (z.B. Anordnung der Spielgeräte; Art der Spielgeräte; Ausnutzung von Abständen und Abschirmungen) sichergestellt werden, dass durch den Betrieb des Kindergartens keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

→ ***Festsetzung - Nr.: 1.2.2***

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen müssen aus städtebaulich-räumlichen, gestalterischen und funktionalen Gründen ausgeschlossen werden.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

→ ***Festsetzungen - Nr.: 2.1, 2.2***

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Entsprechend der innerstädtischen Lage wird eine teilweise vollständige Überbauung der Grundstücke zugelassen. Das für das Baufeld MK 1 / MK 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) entspricht dabei der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ) im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete überschreiten teilweise die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO (WA 1, WA 5). Die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Werte, wie sie in § 17 Abs. 2 BauNVO formuliert werden, liegen vor:

- besondere städtebauliche Gründe: (§ 17 Abs. 2 Nr.1 BauNVO):

Aus der Lage inmitten des historischen Stadtkernes allgemein und dem Ziel der Wiederherstellung städtischer Räume (Straße, Gasse, Platz) speziell, resultiert das Erfordernis einer hohen baulich-räumlichen Dichte. Darüber hinaus kann mit der geplanten intensiven Nutzung dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden effektiv entsprochen werden. Für eine dichte Bebauung und Nutzung spricht auch die vorhandene sehr gute Anbindung an den ÖPNV.

- Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist über das an innerstädtischen Standorten generell Übliche nicht anzunehmen.

- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt: (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Wesentliche nachteilige Auswirkungen für die Umwelt sind nicht zu erwarten, da überwiegend eine Neubebauung ehemals versiegelter bzw. überbauter Flächen erfolgt. Eine hohe bauliche Innenverdichtung ist zudem ein wirksamer Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann somit vermieden bzw. kompensiert werden.

- Bedürfnisse des Verkehrs: (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Das vorhandene und geplante Erschließungssystem stellt bereits auf die ermöglichte bauliche Dichte ab.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sollen Stellplätze eingeordnet werden. Anzahl und Anordnung ist jedoch Gegenstand der Freiflächenplanung und wurden daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht festgesetzt. Des weiteren sind innerhalb der Baufelder MK1 und MK2 Stellplätze in Form eines Parkhauses vorgesehen. Das Angebot ausreichender Stellplätze wird dem Investor zur Auflage gemacht bzw. liegt auch in dessen Interesse. Ebenso wird für die neue Wohnbebauung ein Stellplatznachweis gefordert. Derzeit werden durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen in der Walther-Rathenau-Straße neue öffentliche Stellplätze geschaffen, die u.a. den Händlern des Wochenmarktes – die bisher auf den Brachflächen im Bereich MK 1 und MK2 parken - zur Verfügung stehen .

- sonstige öffentliche Belange: (§ 17 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Stehen nicht entgegen.

→ ***Festsetzung - Nr.: 2.3***

- Zahl der Vollgeschosse

Dem Städtebaulichen Konzept entsprechend, erfolgt die Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung. Die Differenzierung innerhalb der Baufelder Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 4) entspricht dabei der Planungsabsicht unterschiedlicher Geschossigkeiten mit Bezug zu den angrenzenden städtebaulichen Räumen (Mühlenstraße, Am Plan) sowie in der Vermittlung gegenüber vorhandenen grünen Freiräumen (Krautwall, Großer Teich).

→ ***Festsetzung - Nr.: 2.4***

- Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe

Zur Sicherung der gewünschten städtebaulichen Raumbildung wird für das Baufeld MK 1 / MK 2 eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Innerhalb dieser Höhe ist es einerseits möglich die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse mit ausreichenden Geschosshöhen zu realisieren, andererseits ist auch eine davon abweichende geringere Geschossigkeit bei größeren Raumhöhen möglich.

Gleichzeitig wird zur Begrenzung der Gebäudehöhen eine maximale Traufhöhe bestimmt. Diese Festsetzung dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung in der Burgstraße, Mühlenstraße sowie Am Plan und sichert eine ausreichende natürliche Beleuchtung und Belüftung sowohl für die vorhandenen als auch die geplanten Gebäude.

2.1.3 Bauweise

→ ***Festsetzung - Nr.: 3.1***

- Geschlossene Bauweise / Offene Bauweise

Den Baustrukturen einer historischen Altstadt folgend, wird für die Baufelder MK 1, MK 2, WA 1, WA 2 und WA 5 eine Bebauung ohne seitliche Grenzabstände (geschlossene Bauweise) festgesetzt. Im Übergang zum Grüngürtel bzw. in Nachbarschaft zur Parkanlage am Großen Teich wird für die Baufelder WA 3 und WA 4 eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen (offene Bauweise) festgesetzt.

2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

→ ***Festsetzung - Nr.: 4.1***

- Baulinien / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmt. Die Baulinien folgen dabei weitgehend den historischen Baufluchten und zielen auf eine Wiederherstellung bzw. adäquate räumliche Neufassung der Straßen, Gassen und Plätze ab. Dem räumlichen Konzept folgend, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber städtebaulich weniger bedeutsamen Räumen bzw. gegenüber Freiräumen durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch hier ein Zurücktreten möglich ist.

Die für die Baufelder MK 1 und MK 2 getroffenen Festsetzungen im B-Plan stehen den ÖPNV-Planungen des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nicht grundsätzlich entgegen und ermöglichen planungsrechtlich mehrere Bauvarianten. Der derzeitige Standort des Busumsteigepunktes (ZUP) ist damit bestandsmäßig gesichert und erfüllt seine infrastrukturelle Aufgabe. Eine Bebauung der Baufelder MK 1 und MK 2 unter Beibehaltung des ZUP am bisherigen Standort ist mit den getroffenen Festsetzungen möglich (siehe hierzu Anlage 2 – Gestaltplan). Erfordern die Planungsabsichten eines Investors eine zusammenhängende Bebauung der gesamten Fläche ist sowohl eine Überbauung des ZUP als auch eine Umverlagerung – z.B. auf die weiträumigen Flächen des Plans –möglich. Eine Verlegung in die Fläche am Plan würde den Busverkehr zurück in den verkehrlichen Stadtring bringen. Die Problematik des ZUP wird in die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen aufgenommen.

→ ***Festsetzung - Nr.: 4.2***

- Über- oder Unterschreiten von Baulinien

Ein geringfügiges Über- bzw. Unterschreiten von Baulinien durch Gebäudeteile, wie zum Beispiel Erker, steht nicht im Widerspruch zu den städtebaulich-räumlichen und funktionalen Entwicklungszielen und ist aus diesem Grund allgemein zulässig.

2.1.5 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

→ ***Festsetzung - Nr.: 5.1 – 5.5***

- Baumpflanzungen

Die Festsetzung von einheitlichen Baumarten in Alleen und Baumreihen sowie die Festsetzung zur Einhaltung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte soll die Entstehung homogener Straßenbilder gewährleisten. So ist sichergestellt, dass Bäume mit gleichem Wuchs, gleicher Laubstruktur und -färbung sowie einheitlichen Pflanzabständen ein harmonisches Bild im Straßenraum entstehen lassen. Baumreihen und -alleen schaffen grüne Raumkanten und tragen zur Belebung und Gliederung der Straßenräume bei. Einzelbäume setzen gestalterische Akzente an ausgewählten Plätzen.

Die Auswahl der laut Pflanzenliste zu verwendenden Baumarten berücksichtigt zum einen die Standortbedingungen im innerstädtischen Bereich. So sind Verträglichkeit mit dem Stadtklima und relative Anspruchslosigkeit an den Boden Bedingung für die Aufnahme.

Die in der Planzeichnung im verkehrsberuhigten Bereich vor WA 4 gekennzeichneten Baumstandorte für 10 Bäume verlängern optisch die Baumallee am Teichwall und sind prinzipiell einzuhalten, unter der Maßgabe der Gewährleistung der erforderlichen Mindestabstände (i.d.R. 2m) zu vorhandenen Leitungen.

Die Standorte für die Am Plan zu pflanzenden Bäume sind in Abhängigkeit vom noch zu erstellenden Gestaltungskonzept zu wählen. Belange des Schutzes von Leitungen sind Bestandteil der freiraumgestaltenden Ausführungsplanung. Auf dieser Ebene sind die erforderlichen Abstimmungen mit den Versorgungsträgern durchzuführen und die Baumstandorte entsprechend der örtlichen Gegebenheiten zu wählen.

Damit für die Baumpflanzungen auch günstige Wuchsbedingungen gesichert sind und die Bäume ihre Funktion erfüllen können, wurde für Bäume in Verkehrsflächen ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum von mindestens 2 m x 2 m x 1,5 m festgeschrieben.

Die Festsetzung geeigneter Schutzvorkehrungen für Stamm- und Wurzelbereiche von Bäumen, die in Verkehrsflächen stehen, dient der Sicherung der Baumpflanzungen. Die festgeschriebenen Kronenansätze von 2,5 m für anzupflanzende Bäume verringern das Risiko von Beschädigungen durch Fahrzeuge oder Vandalismus.

2.1.6 Öffentliche Grünflächen

→ ***Festsetzung - Nr.: 6.1***

- Grünflächen

Eine bauliche Nutzung wird in den Grünflächen ausgeschlossen, um Eingriffe im Kronenbereich der Bäume und damit verbundene Schädigungen zu vermeiden. Somit kann sichergestellt werden, dass die Grünflächen ihre Funktion als Ausgleichsflächen in der Innenstadt auch erfüllen können und nicht durch eine bauliche Nachverdichtung dezimiert werden.

2.1.7 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

→ ***zeichnerische Festsetzung***

Im Bereich des Planes, dem Baufeld WA 4 vorgelagert, ist ein Teil der Verkehrsfläche als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Ausweisung beruht auf den Planungsabsichten im Baufeld WA 4 eine Kindertagesstätte zu errichten. Der definierte Bereich soll durchaus „Spielstraßen-Charakter“ haben, allerdings in Teilen dem Parken, insbesondere für das Bringen und Holen der Kinder, dienen.
Innerhalb Verkehrsberuhigter Bereiche gilt lt. StVO (Anlage 3, Richtzeichen):

Ge- oder Verbote:

- 1. Fahrzeugführer müssen mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
- 2. Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen Fahrzeugführer warten.
- 3. Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- 4. Fahrzeugführer dürfen außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen oder zum Be- oder Entladen.

Erläuterung:
Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

2.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

2.2.1 Stellplätze und Garagen

→ ***Festsetzung 1***

Der Anschluss zusätzlicher befestigter Flächen, von denen Niederschlagswasser über die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll, ist lt. Aussage des Abwasserzweckverband Westliche Mulde nur noch sehr begrenzt möglich.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich die Gesamtbilanz der versiegelten Flächen im Planungsgebiet nicht wesentlich verändern wird. Zwar wird im Falle einer Bebauung der Versiegelungsgrad in MK 1 und MK 2 erhöht, hingegen wird in WA 3 und WA 4 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 die derzeit bestehende Situation wesentlich verbessert.

Dieser Zielstellung folgend, die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, werden für nicht überdachte Flächen für Stellplätze für Kfz und Fahrräder wasserdurchlässige Befestigungsarten (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster o.ä.) festgesetzt.

2.3 Hinweise

2.3.1 Altlasten

Für die Altlastenverdachtsfläche (MDALIS: 3753) auf dem Baufeld WA 4 (Gemarkung Bitterfeld, Flur 24, Flurstücke 17, 18, und 113 bis 118) liegt eine Orientierende Altlastenuntersuchung (Bericht vom 30.07.2010) vor.

Einer Nutzung der Grundstücke - auch der geplanten Errichtung einer Kindertagesstätte (sensible Nutzung) - steht prinzipiell nichts im Wege, wenn den Empfehlungen des Gutachtens und den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde Folge geleistet wird.

- Ein Kontakt der Kleinkinder mit dem standorteigenen Boden mit Bauschuttbeimengungen ist zu unterbinden.
- Der momentan unterhalb der Versiegelung anstehende Boden sollte im Bereich der künftigen Kinderspielflächen deshalb mindestens mit einer flächigen Grasnarbe versehen werden, empfehlenswert ist ein zusätzlicher Auftrag von Mutterboden.
- Sollte im Bereich der RKS 12 des Berichtes (momentan Grünfläche) eine Spielfläche vorgesehen werden, ist ein Bodenaustausch von mindestens 30 cm Teufe erforderlich. Sandkästen sind mit einer Bodenplatte zu versehen, um keinen Zugriff auf den darunter anstehenden Boden zu ermöglichen.
- Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische oder geruchliche) Auffälligkeiten des Erdbodens zeigen, ist das Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
- Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterial haben entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5. November 2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6. November 2003 [4], zu erfolgen.
- Aufgrund der punktuell ermittelten LHKW-Belastung empfiehlt sich bei Gründung des Gebäudes eine nochmalige Beprobung des gesamten anfallenden Materials nach dem Aushub (Haufwerke), da unterhalb des künftigen Gebäudes bisher keine Beprobung erfolgen konnte. Ein Wiedereinbau von Material auf der Fläche ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Das beim Rückbau der noch bestehenden Gebäudesubstanz aus den Garagen und der Werkstatt anfallende Fußbodenmaterial weist erhöhte nutzungsbedingte Belastungen auf, das Material sollte von dem übrigen Material separiert werden. Die Entsorgung ist vorab mit der Unteren Abfallbehörde des Landkreises abzustimmen.

2.3.2 Baugrund

Aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken bezüglich von Baumaßnahmen im Geltungsbereich. Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind nicht zu erwarten. Bei Neubebauungen werden Baugrunduntersuchungen empfohlen.
Aus Sicht der Bodenmechanik bestehen keine Gefahrenbereiche und es ist kein Altbergbaugebiet betroffen.

2.3.3 Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet wird vom Hochwasserschutzgebiet der Mulde tangiert und im Extremfall eines Hochwassers teilweise überflutet. Das betrifft die nördliche Grenze des Baufeldes WA4 (siehe Anlage 1).
Sollte dieser Teil des B-Planes baulichen Veränderungen unterliegen, so ist zu beachten, dass gemäß § 78 Abs. 3 WHG die zuständige Behörde abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen kann, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die Zuständigkeit für die notwendige Genehmigung ergibt sich aus § 171 Abs. 1 WG LSA, wonach der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Wasserbehörde zuständig ist.

Potentielle Hochwassergefahr besteht auch über das festgestellte Überflutungsgebiet hinaus (Überschwemmungsgefährdetes Gebiet), daraus ergeben sich folgende Forderungen:

- Freihaltung des Überschwemmungsgebietes
- An der Grenze zum Überschwemmungsgebiet dürfen keine festen Gebäude angeordnet werden. (Freihaltebereich für den Aufbau einer Verteidigungslinie im Katastrophenfall)
- Das anfallende Regenwasser innerhalb des Baugebietes soll nicht in das Überflutungsgebiet geleitet werden.

Auszug aus Anlage 1: Überschwemmungsgebiet der Mulde Flusskilometer 0+000 bis 64+320, Blatt 12 zur Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Mulde

2.3.4 Grundwasser

Laut Aussagen der zuständigen Behörde beim Landratsamt steht im Geltungsbereich betonangreifendes Grundwasser an. Von der LMBV Lausitzer u. Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH, Länderbereich Sachsen-Anhalt werden vor dem Hintergrund des nahegelegenen ehemaligen Tagebaus Goitzsche objektkonkrete Baugrunduntersuchungen zur Untersuchung der Beschaffenheit des Grundwassers vor Beginn geplanter Baumaßnahmen empfohlen.

2.3.5 Löschwasser

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist notwendig. Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/ h für einen Zeitraum von 2 Stunden, die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von maximal 300 m zu den Objekten befinden (lt. Arbeitsblatt W 405 des Regelwerkes). Der kommunale Brandschutz greift im Notfall auf Löschwasser aus dem benachbarten Großen Teich zurück.

2.3.6 Leitungstrassen der Versorgungsträger

Im Planungsgebiet haben folgende Versorgungsträger Leitungs- und Kabelbestände:

- Abwasserzweckverband Westliche Mulde, Berliner Straße 6, 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld
- MIDEWA Wasserversorgungsgesellschaft in Mitteldeutschland mbH, Niederlassung Muldeaue-Fläming, Postfach 1562, 06205 Merseburg
- MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, Postfach 200 552, 06006 Halle (Saale)
- BFG Bitterfelder Fernwärme GmbH, Bahnhofstraße 30, 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld
- envia NETZ, envia Verteilnetz GmbH, 06076 Halle (Saale)
- Kabel Deutschland Vertrieb u. Service GmbH &CoKG, Planung NE3, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg

Bei allen Baumaßnahmen ist auf die Leitungs- und Kabelführung der einzelnen Versorgungsträger zu achten bzw. sind diese frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen, dies gilt insbesondere für das Leitungsnetz der Fernwärme und den Verlauf der Trinkwasserleitung TWL 300 AZ im Bereich des Baufeldes WA 4.
Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten, die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m zu den Kabeltrassen. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Bei erforderlichen Umlegungsmaßnahmen wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme gebeten (mindestens drei Monate vor Baubeginn).
Die Anlagen besitzen Bestandsschutz, notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind in der Regel durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.

Der Leitungsverlauf der verschiedenen Medien wurde im Bereich der Baufelder in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung des Leitungsbestandes im Bereich der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen wurde im Rahmen der Planzeichnung verzichtet, da hier keine Gefährdung des Leitungsrechts zu erwarten ist.

In der folgenden Abbildung ist zur Übersicht der Leitungsbestand im gesamten Geltungsbereich dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Zur Feststellung des konkreten Leitungs- und Kabelverlaufs ist Kontakt mit den o.g. Versorgungsträgern aufzunehmen.

Leitungsbestand im Geltungsbereich – nachrichtliche Übernahme

2.3.7 Grenzeinrichtungen

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, diese dürfen nicht unbefugt verändert, eingebracht oder beseitigt / zerstört werden (lt. § 5 und § 22 VermGeoG LSA). Bei Baumaßnahmen hat der verantwortliche Träger dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

VermGeoG LSA: Vermessungs- und Geoinformationsgesetztes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S.716)

3. Flächenbilanz

Bruttobauland (Fläche des räumlichen Geltungsbereiches)	**ca. 33.840 m²**	**100 %**
Nettobauland davon Kerngebiet Allgemeines Wohngebiet	**ca. 20.750 m²** ca. 7.700 m² ca. 13.050 m²	**62 %**
Flächen für Erschließung davon Straßenverkehrsflächen davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	**ca. 9.950 m²** ca. 6.840 m² ca. 3.110 m²	**29 %**
Flächen für öffentliches Grün	**ca. 3.140 m²**	**9%**

Flächenbilanz für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. §19 Abs.2 BauNVO

Baugebiet	**Vermarktbare Fläche in m²**	**GRZ**	**Überbaubare Fläche in m²**
WA 1	3.800	0,6	2.280
WA 2	1.600	0,4	640
WA 3	1.700	0,4	680
WA 4	3.390	0,4	1.356
WA 5	2.560	0,6	1.536
Summe WA	13.050		6.492
MK	7.700	1,0	7.700
Gesamtsumme	**20.750**		**14.192**

4. Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB)
  in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetztes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.2005 (GVBl. LSA 2005 S.769)

- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)
  beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.10.2005,
  genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 09.11.2009, in Kraft seit 24.12.2006

- GINSEK - Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2005/06, von Eichstedt/Emge, Architekten und Stadtplaner, Berlin, August 2007

- Flächennutzungsplan Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2. Entwurf, Stand 05/2010
  von Hyder Consulting GmbH Deutschlad und STADTLANDGRÜN, Halle

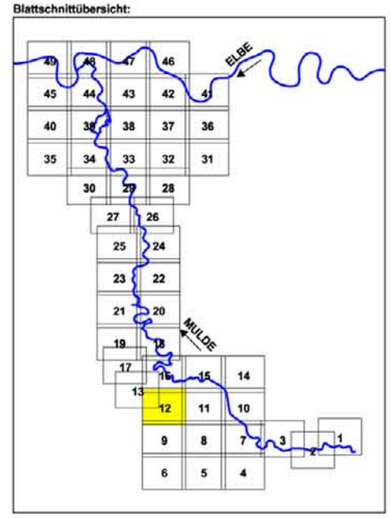
- Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bitterfeld“,
  von SALEG / Stadt Bitterfeld-Wolfen, 09/2009

- Bericht zur Orientierenden Altlastenuntersuchung für das ehem. Gelände der Bitterfelder Fernwärme GmbH, 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Plan 4-6 (MDALIS: 3753)
  von IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, 30.07.2010

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit entsprechend dem in der Stadtratssitzung vom 09.09.10 bestätigten Abwägungsprotokoll

Anlage 1
Verkleinerung ohne Maßstab

Blattschnittübersicht:



Zeichenerklärung:

- Überschwemmungsgebiet HQ 100
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ 100
- Deichlinie
- Flurstücksgrenzen
- Gewässerkilometrierung
- 500 m - Punkte

SACHSEN-ANHALT

Landesverwaltungsamt

Überschwemmungsgebiet der Mulde
Flusskilometer 0+000 bis 64+320

Blatt: 12	zur Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Mulde
Maßstab:	1 : 5.000
Herausgeber:	Landesverwaltungsamt
Redaktion:	Referat Wasser Dessauer Straße 70 06118 Halle (Saale)
Auftraggeber:	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt
Bearbeitung:	Ing.-gesell. Prof. Dr.-Ing. E. Macke mbH
Bearbeitungsstand:	September 2007
Kartengrundlage:	Topographische Karte Sachsen-Anhalt DTK10 mit Flurstückslayer, TK 10 (alt) (Lagestatus 110; Höhenstatus 160)

Planunterlage auf Basis der TK Erlaubnis-Nr.: LVermGeo/P/086/1995
Vervielfältigung der Zeichnung ist nicht gestattet.

Anlage 2
Verkleinerung ohne Maßstab

Auftraggeber:	Stadt BITTERFELD-WOLFEN Postfach 1251 06755 Bitterfeld-Wolfen
Verfasser:	Schettler&Wittenberg Architekten + quaas_stadtplaner
Planinhalt:	**GESTALTUNGSVORSCHLAG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 03-2010btf "Am Plan" (ENTWURF)**
Bearbeiter:	Dipl.Ing. Th. Wittenberg, Dipl.Ing. E.Schmidt
Maßstab:	1 : 1000
Datum:	26.05.2010

H/B = 594.0 / 841.0 (0.50m²) Allplan