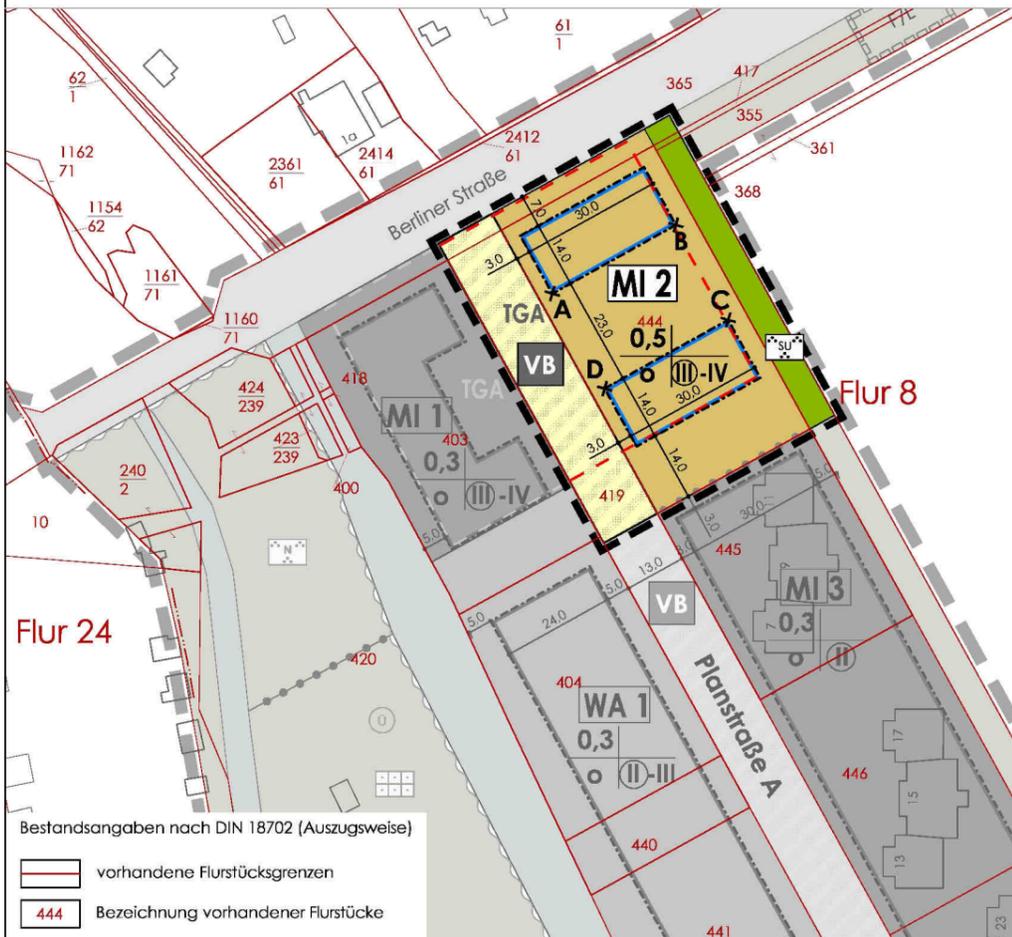


Teil A



Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI Mischgebiete, mit laufender Nummer

A-B-C-D s. textl. Festsetzung Ziff. 3.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB UND § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend

IV Zahl der Vollgeschosse, maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO)

o offene Bauweise

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

■ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VB Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen, öffentlich

■ Städtische Uferpromenade

Sonstige Planzeichen

- - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

TGA hier: Tiefgarage

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb der Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 3 sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig.
2. Im Mischgebiet MI 2 ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
3. Innerhalb der mit **A - B - C - D** gekennzeichneten Fläche ist im MI 2 zulässige Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zugeordnete Außengastronomie zulässig.
4. Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 78,0 m üNN zu errichten.

Stellplätze und Garagen

5. Innerhalb aller Baugebiete sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb dafür festgesetzter Bereiche zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Die entsprechend festgesetzten nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gem. § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch herzustellen und zu pflegen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser zulässig. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

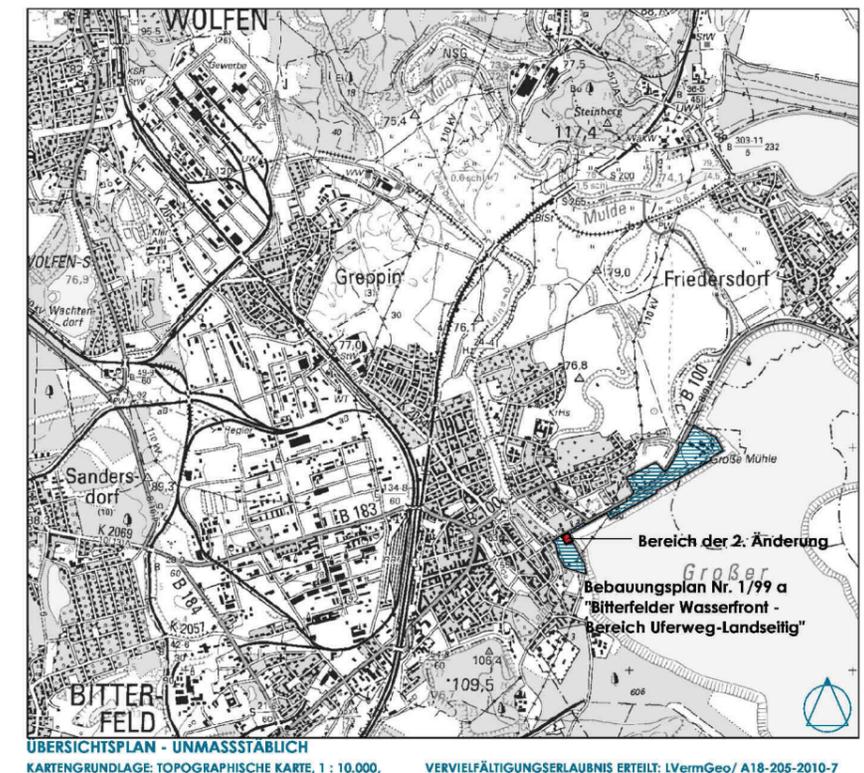
8. Im MI 2 sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen (südliche und westliche Gebäudeseite). Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen für Wohnnutzung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg vom 07.10.2005, rechtskräftig seit dem 24.12.2006

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt
 Stadt Bitterfeld-Wolfen
 Gemarkung Bitterfeld
 Flur 8
 Maßstab 1 : 1.000
 Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) 12/2010
 Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 27.09.2010
 Aktenzeichen A18-205-2010-7

Anlage 2 zum BA 077-2011



BEBAUUNGSPLAN NR. 1/99 α "BITTERFELDER WASSERFRONT - BEREICH UFERWEG-LANDSEITIG" - 2. ÄNDERUNG

im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

VERFAHRENSSTAND: ENTWURF
 gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB



MASSSTAB 1:1.500



STADT BITTERFELD - WOLFEN

02.05.2011

BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, HUMPERDINCKSTR. 16, 06844 DESSAU-ROSSLAU
 Tel.: 0340/613707 Fax: 0340/617421 E-mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de www.dr-schwerdt.de

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1/99 a

"Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig" – 2. Änderung

der Stadt Bitterfeld-Wolfen

in der Fassung vom 02.05.2011

**BITTERFELDER WASSERFRONT
BEREICH UFERWEG - LANDSEITIG
BEBAUNGSPLAN NR. 1/99 a**

ENTWURF

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

02.05.2011

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG	3
2.	BEGRÜNDUNG	4
2.1	Entwicklung des Planes / Rechtslage	4
2.2	Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
2.3	Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	6
2.4	Inhalte der Planung	6
2.4.1	Baugebiete	6
2.4.2	Verkehrsflächen	8
2.4.3	Grünflächen	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Brandschutz	9
2.7	Landschaftspflege und Grünordnung	9
2.8	Immissionsschutz	10
2.9	Altlasten	11
2.10	Baugrund	11
2.11	Kampfmittel	11
2.12	Flächenübersicht	11
2.13	Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	11
3.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	12
3.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	12
3.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	12
3.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	12
3.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	12
4.	DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	12
5.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
6.	FIANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	13
7.	VERFAHRENSVERMERK	13

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der von der Stadt Bitterfeld am 08.12.2004 als Satzung beschlossenen, am 18.10.2005 genehmigten und am 14.12.2005 bekannt gemachten Bebauungsplansatzung und besitzt als wesentlichen Gegenstand die planungsrechtliche Absicherung der Entwicklung der Bitterfelder Wasserfront als attraktives Freizeit- und Erholungszentrum mit einer Vielzahl von Einrichtungen unterschiedlichster Art.

Die Inhalte der seinerzeit aufgelegten Planung wurden bereits mit einer 1. Änderung in der Vergangenheit an die am Markt platzierbaren Formen des Bauens angepasst. Diese 1. Änderung befindet sich gegenwärtig noch zeitversetzt im Planverfahren.

Im Rahmen der 2. Änderung wird nunmehr eine Korrektur im Hinblick auf aktuelle Nutzungsanforderungen und damit die Möglichkeit des Vollzuges der Bebauungsplanung vorgenommen. Damit strebt die Stadt Bitterfeld-Wolfen die Berichtigung/Aktualisierung ihrer Bebauungsplanung an, berücksichtigt neu hinzu gekommene Erfordernisse und gibt sich somit eine zeitaktuelle und auf den gegenwärtigen Rechtsgrundlagen basierende Planung für den vorliegenden Änderungsbereich.

Die rechtskräftige Bebauungsplanung wird somit in ihren Grundzügen durch die 2. Änderung aufgegriffen, welche im Ergebnis selbst nicht durch die erfolgten ergänzenden Festsetzungen berührt werden. Daraus resultieren überwiegend klarstellende, geometrisch abweichend angepasste Festsetzungsinhalte entsprechend der tatsächlich vor Ort anzutreffenden bzw. gewünschten baulichen und sonstigen Entwicklung.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen ist die größte Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen Mittelzentrum und gemäß dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte.

Die Inhalte des Ursprungsbebauungsplanes entsprechen diesen Zielstellungen. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung im Einklang mit der Zielsetzung der Raumordnung, Mittelzentren bzw. auch Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im LEP-LSA 2010 als Ziel der Raumordnung festgelegten Vorranggebietes für Tourismus und Erholung. Hierbei ist der Bergbaufolgelandschaft mit den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Raum zu geben für Aktiv- und Naturtourismus.

Zitat: "Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung."

Somit sollen Tourismus und Erholung im vorliegenden Bebauungsplangebiet weiterentwickelt werden. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten. Damit unterstützt die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a letztlich einen innenentwicklungsorientierten, ordnungspolitischen Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Bitterfelder Stadtgebietes.

Die Stadt ist gut in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. U. a. führen die Bundesstraßen B 100 (Halle – Wittenberg) und B 184 (Leipzig – Dessau - Magdeburg) durch die Stadt. Die B 100 tangiert das vorliegende Änderungsgebiet der Bebauungsplanung.

Bitterfeld-Wolfen ist in das Schienennetz der Deutschen Bahn AG eingebunden und besitzt einen Bahnhof für den überregionalen Schienenverkehr (ICE-Haltepunkt).

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hatte zum 31.12.2008 46.971 Einwohner auf einer Gemarkungsfläche von 8.731 ha. Für 2025 weist die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose eine voraussichtliche Einwohnerzahl von 35.859 Personen für die Doppelstadt aus.

Bitterfeld-Wolfen wird auch zukünftig erhebliche Anstrengungen unternehmen, um sowohl den Wohnungsmarkt als auch die Infrastrukturbereiche und damit die wirtschaftliche Situation weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschafts-, einschließlich Tourismusstandortes Bitterfeld-Wolfen ist die geplante Umsetzung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Die im Regelfall gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan ist mit Bekanntmachung im Bitterfeldkurier (Amtsblatt) vom 16.06.2006 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt im Gel-

tungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a Gemischte Bauflächen dar. Gegenwärtig erfolgt die Bearbeitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die 2. Änderung der Bebauungsplanung berührt die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich nicht. Die Flächengröße des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt rd. 0,40 ha.

2.2 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um dem im Geltungsbereich befindlichen Teilgebiet die Möglichkeit einer am Markt nachgefragten mischgebietstypischen Entwicklung zu geben. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst zum Zeitpunkt der 2. Änderung ca. 1,4% der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Die bisherigen Festsetzungen erschweren in Verbindung mit der vor Ort anzutreffenden städtebaulichen Entwicklung über Gebühr die Akquisition von adäquaten Nutzern am Standort.

Durch eine Anpassung der Baugrenzen für die überbaubaren Grundstücksflächen sowie des Anhebens der Grundflächenzahl auf eine mischgebietstypische Größenordnung, bei Hinzutreten einer Zulässigkeitsregelung zur standortadäquaten außergastronomischen Nutzung, wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für diesen exponierten Mischgebietsstandort im Randbereich der Goitzsche planungsrechtlich abgesichert und damit eine kontinuierliche Entwicklung des Stadtgebietes von Bitterfeld an dieser Stelle ermöglicht.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. auch Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt. So wird im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes funktional wie gestalterisch ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen planungsrechtlich unterbreitet.

Änderungsübersicht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig" – Stadt Bitterfeld-Wolfen

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
Planzeichnung:	
Grundflächenzahl 0,3	Grundflächenzahl 0,5
Baugrenzen	Teilweise geänderter Verlauf entsprechend den tatsächlichen örtlichen

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
	Gegebenheiten sowie der beabsichtigten städtebaulichen Nutzungsstruktur
nicht überbaubare Grundstücksflächen	Abgrenzung eines Bereiches A-B-C-D für hier zulässige außergastronomische Nutzung im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Textliche Festsetzung Ziff. 16	bleibt, redaktionell geändert

neue Planungsgegenstände

- Textliche Festsetzung Ziff. 2 zur Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
- Textliche Festsetzung Ziff. 3 zur Klarstellung der Nutzungsform "Außergastronomie" entsprechend der zeichnerischen Festsetzung

Der Festsetzungsumfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig" soll dem kurzfristigen Entwicklungsbedarf Rechnung tragen. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht gesehen.

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das ca. 0,40 ha große Plangebiet der 2. Änderung liegt am Goitzschensee, am östlichen Stadtrand von Bitterfeld-Wolfen, südlich der Berliner Straße und bezieht Teilflächen der Flurstücke 355, 365, 417, 419 sowie das Flurstück 444, alle Flur 8, Gemarkung Bitterfeld, mit ein.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b, welcher im inhaltlichen Kontext zur vorliegenden Bebauungsplanung zu sehen ist, bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 2. Änderung ersichtlich.

2.4 Inhalte der Planung

2.4.1 Baugebiete

- Mischgebiet (MI 2)

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche wie landschaftsräumliche Lage und den generellen Zielstellungen zur Entwicklung eines attraktiven Umfeldes

am Goitzschensee wird vorliegend das Mischgebiet MI 2 den aktuellen Entwicklungserfordernissen angepasst. Hierzu zählt die Anpassung des südlich der Berliner Straße festgesetzten Baufeldes in geometrischer Form, in Verbindung mit der Konkretisierung hinsichtlich der Zweckbestimmung nicht überbaubarer Grundstücksflächen im Zwischenbereich zwischen dem nördlich und südlich gelegenen Baufeld im Mischgebiet MI 2. Damit wird in Ergänzung des festgesetzten Mischgebietes im rechtskräftigen Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche nunmehr so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung für die beabsichtigte Bebauung, wie auch die Nutzung der zugeordneten Freiflächen möglich ist.

Durch die angestrebte Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,3 auf 0,5 wird im MI 2 die mögliche Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, von vorher rd. 810 m² auf nun rd. 1.345 m² vergrößert, gleichzeitig jedoch durch Änderung der Baugrenzen die Fläche innerhalb der Bauflächen von ursprünglich rd. 995 m² auf rd. 840 m² verringert.

Das festgesetzte Mischgebiet dient weiterhin dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu zählen im vorliegenden Fall auch Schank- und Speisewirtschaften, welche sich insbesondere hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mischgebietstypischen Anforderungen unterzuordnen haben. Dies gilt auch für den im Rahmen der 2. Änderung ergänzend festgesetzten Nutzungsumfang außergastronomischer Nutzung, für welchen in Bezug auf das zulässige Wohnen die mischgebietstypischen Anforderungen der Orientierungswerte nach DIN 1805, Beiblatt 1 maßgebend sind. Der anlagenbezogene Einzelnachweis gemäß TA-Lärm ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren, hinsichtlich der Verträglichkeit mit den schutzwürdigen Wohnnutzungen, im Kontext des Mischgebietes MI 2 zu erbringen.

Mit dieser im konkreten Fall beabsichtigten Nutzungskulisse im Zusammenhang stehend, wurde eine Festsetzung getroffen, welche sich durch die Anhebung der Grundflächenzahl auf einen mischgebietsadäquaten Wert von 0,5 niederschlägt. Hiermit ist es möglich, den Anforderungen, resultierend aus den mischgebietstypischen Nutzungen, welche am Standort etabliert werden sollen, in guter Weise zu entsprechen sowie durch die Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sicherzustellen, dass hinreichend Flexibilität für angedachte Nutzungsoptionen, insbesondere auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gegeben wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,5 festgesetzt. Hierin wäre zunächst eine wesentliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Planfassung mit der Grundflächenzahl von 0,3 zu sehen, wenn nicht gleichzeitig die überbaubare Grundstücksfläche proportional zum Grad der Ausnutzbarkeit im Rahmen der 2. Änderung reduziert werden würde. Die Beibehaltung der textlichen Festsetzung Ziff. 16 – im vorliegenden Fall der 2. Änderung mit Ziff. 6 bezeichnet – folgt im Ergebnis der Diskussion dem Grundsatz, mit Grund und Boden spar-

sam und schonend umzugehen und damit diese städtebauliche Zielstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht aus dem Blick zu verlieren.

Die weiteren Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Plangebiet bleiben vollständig gültig. Damit ist der Gegenstand der vorliegenden 2. Änderung darauf ausgerichtet, dass neben den allgemein zulässigen Wohngebäuden auch andere, nach § 6 Abs. 2 BauNVO vorgesehene Nutzungen in zeitgemäßer Form realisiert werden können.

Allgemein gilt:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG-LSA) vom 09.04.2006 (GVBl. LSA S. 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 11 WG LSA erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

Im Plangebiet sind ggf. Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

2.4.2 Verkehrsflächen

- verkehrsberuhigter Bereich

Zur Klarstellung der Beibehaltung der Erschließungsrahmenbedingungen für das Mischgebiet MI 2 wird im vorliegenden Rahmen der 2. Änderung des Be-

bauungsplanes Nr. 1/99 a eine Teilfläche der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - mit einbezogen.

Änderungen hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungsanforderungen ergeben sich durch die ergänzenden Festsetzungen im Mischgebiet MI 2 nicht.

2.4.3 Grünflächen

Im Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a werden Teilflächen der städtischen Uferpromenade mit einbezogen und in ihrem Festsetzungsumfang entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes unverändert beibehalten. Das Einbeziehen dieses Flächenanteils unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird als erforderlich angesehen, um zu verdeutlichen, dass keine Auswirkungen der beabsichtigten Änderungsgegenstände im Mischgebiet MI 2 für diese festgesetzte Grünfläche anzusehen sind.

Damit kann auch der Festsetzungsumfang zu der Grünfläche, wie im Ursprungsbebauungsplan enthalten, weiterhin unverändert Bestand besitzen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Weitere als im Kapitel 2.4 partiell erwähnte Sachverhalte zur Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die vorgelegte 2. Änderung nicht.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden und weiterhin jederzeit Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich ist.

2.6 Brandschutz

Geänderte Anforderungen hinsichtlich der brandschutzrelevanten Tatbestände ergeben sich durch die vorliegende 2. Änderung nicht. Sie sind entsprechend den Änderungsgegenständen wie bisher im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beachten und entsprechend bei der Errichtung baulicher Anlagen im jeweiligen Umfang zu berücksichtigen.

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist für die brandschutztechnischen Anlagen das Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Anhalt-Bitterfeld herzustellen.

2.7 Landschaftspflege und Grünordnung

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a sind Eingriffstatbestände, wie sie im §§ 18 ff. NatSchG LSA dargestellt sind, wenn "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten

oder unbesiedelten Bereich, die die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" nicht zu erwarten.

Durch die angestrebte Erhöhung der GRZ von ursprünglich 0,3 auf 0,5 wird im MI 2 die mögliche Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, von vorher rd. 810 m² auf nun rd. 1.345 m² vergrößert, gleichzeitig jedoch durch Änderung der Baugrenzen die Fläche innerhalb der Baufenster von ursprünglich rd. 995 m² auf rd. 840 m² verringert. Damit wird der für den gesamten Bebauungsplan Nr. 1/99 a postulierte Vermeidungs- und Verminderungsgrundsatz insofern geändert, dass von der bewussten Unterschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl hier nur noch geringfügig Gebrauch gemacht wird. Beibehalten wird dieser Anspruch jedoch dahingehend, dass die durch Baufenster festgesetzten Flächen sehr eng und am konkreten Bedarf orientiert bemessen werden. In Anbetracht der geringen Größe des MI 2, das lediglich 1,4% Anteil am Gesamtgeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes hat, sind davon keine erheblichen naturschutzfachlichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Änderungen werden vor dem Hintergrund der bereits im Ausgangszustand der betroffenen Flächen zu konstatierenden Überprägung und weitestgehenden Funktionslosigkeit im Naturhaushalt und der räumlichen Begrenzung als geringfügig i. S. d. Unerheblichkeit und lediglich für das – bereits stark funktionseingeschränkte, naturferne – Schutzgut Boden betrachtet. Negative Landschaftsbildwirkungen sind nicht zu erwarten, ebenso sind keine Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, das lokale Mikroklima oder den Wasserhaushalt zu erwarten. Da mit den Änderungsinhalten der hiesigen Planung in erster Linie die Möglichkeit zur außergastronomischen Nutzung der unbebauten Bereiche, respektive Freiflächen im MI 2 ermöglicht werden soll, sind hinsichtlich der Schutzgutaspekte Mensch – Freizeit – Erholung positive Entwicklungen zu erwarten, da wie in den vorgehenden Ausführungen dargestellt, auch die entsprechenden Schallschutzbestimmungen eingehalten werden können.

2.8 Immissionsschutz

Weitergehende als im Kapitel 2.4 benannte Rahmenbedingungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht sind durch die vorgelegte 2. Änderung nicht zu erkennen. Dem wichtigen Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechtes für die Bauleitplanung (§ 50 Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, wird durch die vorliegende 2. Änderung entsprochen.

Somit ist mit nennenswerten Immissionen, welche sich aus den vorliegenden Änderungsgegenständen ergeben und sich gesundheitsgefährdend auswirken könnten, grundsätzlich nicht zu rechnen.

2.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) des Landkreises Anhalt-Bitterfeld enthalten sind. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

2.10 Baugrund

Im Bereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a ergeben sich keine neuen Erkenntnisse zur Baugrundsituation gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.11 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a durch Kampfmittel ist nicht bekannt. Sollten bei der Realisierung des Vorhabens Kampfmittel gefunden werden, ist entsprechend der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 27. April 2005 zu verfahren.

2.12 Flächenübersicht

Gesamtfläche Bebauungsplan Nr. 1/99 a in der Fassung der 2. Änderung	0,40 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Mischgebiete	0,27 ha	67,50 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, öffentlich	0,04 ha	10,00 %
- <u>Verkehrsflächen</u> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,09 ha	22,50 %

2.13 Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

(wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt)

3. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

3.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

3.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

3.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Der Ausbau der im Plangebiet festgesetzten Straßen, Wege und Grünflächen wird durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Einvernehmen mit einem vertraglich gebundenen Erschließungsträger vorgenommen.

3.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

4. DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Für den Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a entstehen der Stadt Bitterfeld-Wolfen, mit Ausnahme der Kosten für das Planverfahren, keine Kosten. Lediglich in Abhängigkeit vom konkreten Vorhabenbezug können ggf. Kosten für ergänzende Vermessungsleistungen entstehen, die von der Stadt Bitterfeld zu übernehmen sind, anfallen.

¹ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

5. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Bitterfeld-Wolfen im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

6. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN

Die Finanzierung der erforderlichen Maßnahmen zur Flächenentwicklung erfolgt durch die Flächeneigentümer.

7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a "Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg - landseitig", Stadt Bitterfeld-Wolfen hat zum Verfahrensstand Entwurf gem. § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit paralleler Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom2011 bis2011 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am2011 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den

.....
(Oberbürgermeisterin)