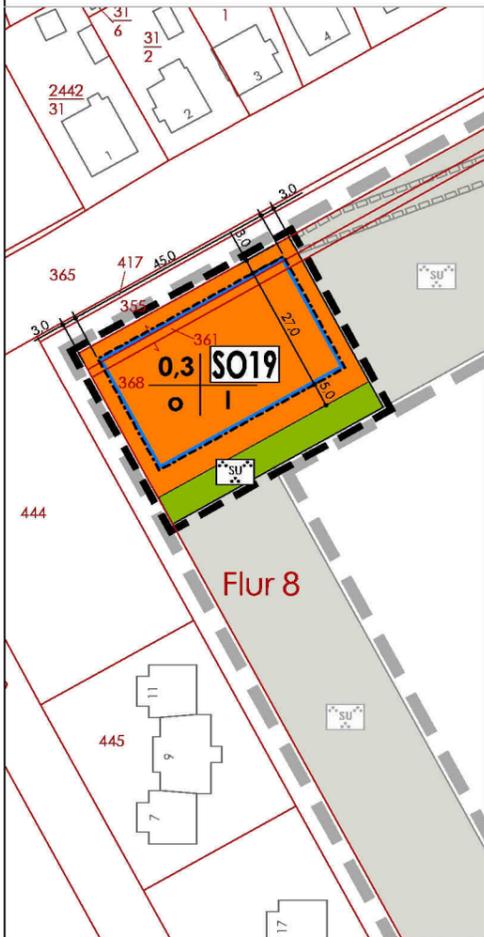
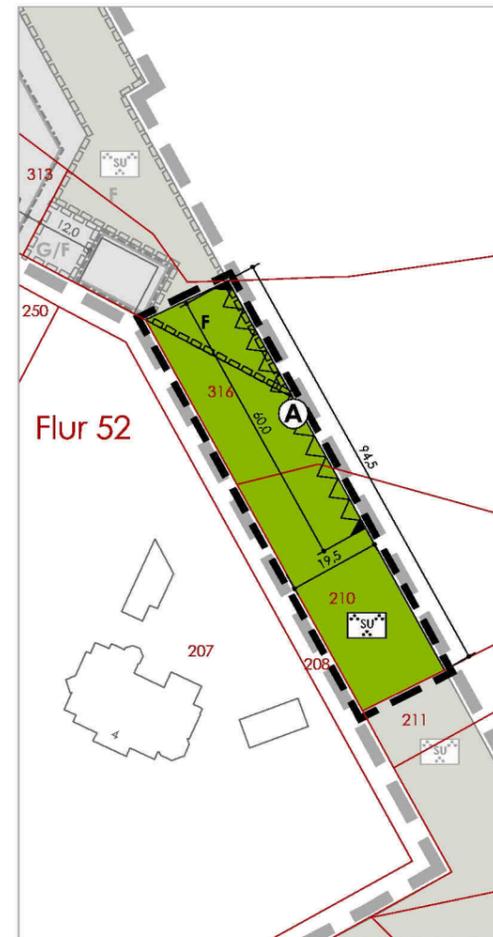


Teil A



Teil A



Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Innerhalb des Sondergebietes SO 14, 19 und 20 - Freizeit und Erholung -, sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen. Darüber hinaus sind zulässig:
 - Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen (mit Ausnahme von SO 20),
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
 - gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.

2. Innerhalb aller Baugebiete darf gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, überschritten werden.

3. Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 78,0 m üNN zu errichten.

Stellplätze und Garagen

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

Grünflächen

5. Innerhalb der mit **A** gekennzeichneten Fläche ist ab Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung benachbart der Marinasteganlage das Anlegen eines dauerhaft gesicherten Musterhauses (Floating-Ferienhaus) auf Pontons gem. § 9 (2) BauGB, zeitlich begrenzt auf zwei Jahre, mit Erschließungsstege zulässig. Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Erschließungssteiges oberirdisch zu führen. Die Nutzung des Musterhauses wird als Informationspunkt sowie Ausstellungs- und Besichtigungsgebäude festgesetzt. Eine ständige Wohnnutzung ist unzulässig. Nach Ablauf der 2 Jahresfrist gelten für die festgesetzte Fläche die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 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.

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: 52
 Maßstab 1 : 1.000
 Stand der Planunterlage (Monat, Jahr) 12/2010
 Vervielfältigungs- und Nutzungs-erlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Land Sachsen-Anhalt am 27.09.2010 Aktenzeichen A18-205-2010-7

Planzeichenerklärung (PlanzV 90)

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

SO Sondergebiete, mit laufender Nummer

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

0,3 Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise
 Baugrenze

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen, öffentlich
 Städtische Uferpromenade
 Anlegebereich für schwimmende Häuser, Marinasteganlage

Sonstige Planzeichen

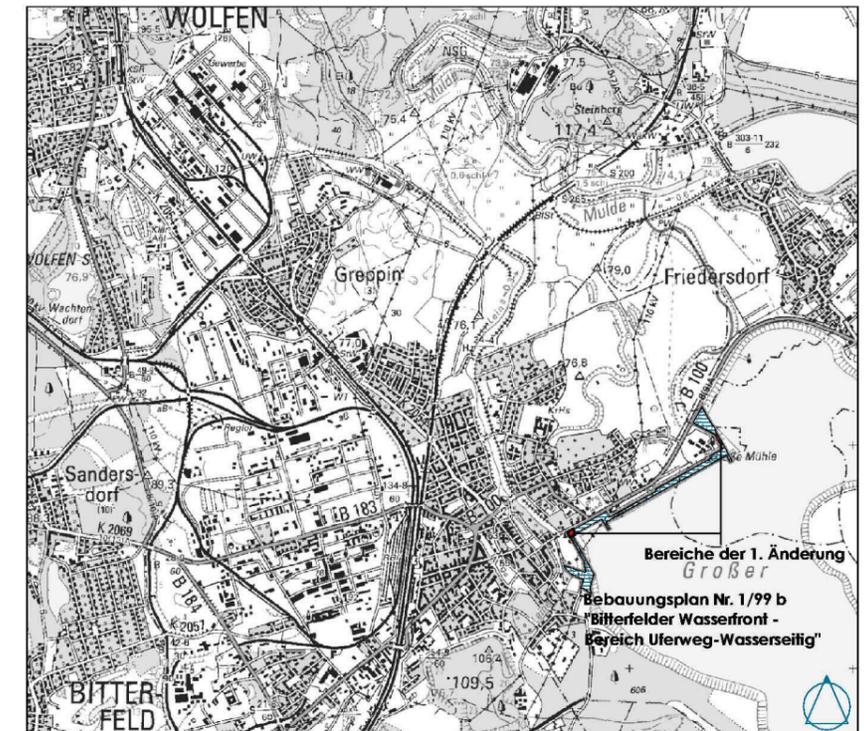
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB); hier: zugunsten der Anlieger bzw. der Allgemeinheit

G/F/L Gehrecht / Fahrrecht / Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Bestandsangaben nach DIN 18/02 (Auszugsweise)

vorhandene Flurstücksgrenzen
 Bezeichnung vorhandener Flurstücke



ÜBERSICHTSPLAN - UNMASSTÄBLICH
 KARTENGRUNDLAGE: TOPOGRAPHISCHE KARTEN, 1 : 10.000, VERVIELFÄLTIGUNGSERLAUBNIS ERTEILT: LVermGeo/ A18-205-2010-7

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/99 b "BITTERFELDER WASSERFRONT - BEREICH UFERWEG-WASSERSEITIG" - 1. ÄNDERUNG

im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

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



MASSTAB 1:1.500



STADT BITTERFELD - WOLFEN

02.05.2011

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 1/99 b

"Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – wasserseitig" – 1. Änderung

der Stadt Bitterfeld-Wolfen

in der Fassung vom 02.05.2011

**BITTERFELDER WASSERFRONT
BEREICH UFERWEG - WASSERSEITIG
BEBAUNGSPLAN NR. 1/99 b**

ENTWURF

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

02.05.2011

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.	ALLGEMEINES	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, Sondergebiete (SO 19)	6
2.4.2	Grünflächen	8
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Brandschutz	9
2.7	Landschaftspflege und Grünordnung	10
2.8	Immissionsschutz	10
2.9	Altlasten	10
2.10	Baugrund	10
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	11
3.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	11
3.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	11
3.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	11
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	12
6.	FIANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	12
7.	VERFAHRENSVERMERK	12

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der von der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 27.04.2005 als Satzung beschlossenen, am 01.11.2005 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.

Im Rahmen der 1. 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 1. 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

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 Ursprungbebauungsplanes entsprechen diesen Zielstellungen. Damit steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. 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 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b letztlich einen tourismusentwicklungsorientierten, 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b.

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 Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b Sonderbaufläche bzw. Grünflächen dar. Gegenwärtig erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld-Wolfen.

Die 1. Änderung der Bebauungsplanung berührt die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes im in Rede stehenden Bereich nicht. Die Flä-

chengröße des Geltungsbereiches der 1. Änderung beträgt für den Bereich des Sondergebietes rd. 0,18 ha sowie für den Bereich der Grünflächen rd. 0,21 ha.

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

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um im Bereich der Sonderbaufläche 19 die unter städtebaulichen Gesichtspunkten am Standort gewollte Entwicklung der sondergebietstypischen Nutzung zu ermöglichen. Gleichzeitig soll im Bereich der städtischen Uferpromenade die Anlegemöglichkeit für ein schwimmendes Ferienhaus im Sinne eines Musterobjektes planungsrechtlich abgesichert werden.

Hieraus resultieren zwei Geltungsbereiche der 1. Änderung. Beide Änderungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes umfassen zum Zeitpunkt der 1. Änderung ca. 1,6% der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Die bisherigen Festsetzungen erschweren in Verbindung mit der Vor-Ort sich vollziehenden und durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen gewünschten Entwicklung über Gebühr die Realisierung der Ziele touristischer Entwicklung im Uferbereich der Goitzsche. Durch im Ursprungsbebauungsplan zwingend vorgegebene Geschossigkeiten im Bereich der Sonderbaufläche 19 und seinerzeit nicht absehbare Entwicklungsoptionen in touristischer Hinsicht am Standort der städtischen Uferpromenade, wurde die Akquisition von Investitionswilligen über Gebühr erschwert. Dies soll mit den beiden Änderungsgegenständen der 1. Änderung behoben werden.

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes funktional wie gestalterisch ein bodenrechtlich verträgliches Angebot durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen unterbreitet.

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

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
--	-------------------------------

Planzeichnung:

Zahl der Vollgeschosse – zwingend 3-geschossig bis max. 4-geschossig	Zahl der Vollgeschosse – 1-geschossig
Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Städtische Uferpromenade"	Ergänzung der Zweckbestimmung durch einen abgegrenzten Teilbereich als Anlegebereich für schwimmende

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
	Häuser sowie die Marina-Steganlage
<u>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen:</u>	
Textliche Festsetzung Ziff. 3	bleibt, redaktionell geändert
Textliche Festsetzung Ziff. 7	bleibt, redaktionell geändert

neuer Planungsgegenstand

- Textliche Festsetzung Ziff. 5 zur zeitlich befristeten Verleihung eines Bau-rechtes für ein Musterhaus (Floating-Ferienhaus) auf Pontons gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b "Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – wasserseitig" soll dem kurzfristigen Bedarf und damit zur Entwicklung der hierdurch ermöglichten Investitionsvorhaben dienen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung wird über die vorgenommenen Festsetzungsgegenstände adäquat möglich. Der Standort der Uferpromenade mit seinen begleitenden Einrichtungen im Randbereich der Goitzsche wird hierdurch in seiner positiven Fortentwicklung begünstigt. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht gesehen.

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das ca. 0,39 ha große Plangebiet der 1. Änderung (zwei Geltungsbereiche) liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Bitterfeld-Wolfen und umfasst Teilflächen der Flurstücke 368 und 361 (SO 19), Flur 8, Gemarkung Bitterfeld sowie 210 und 316 (Marina-Steganlage), Flur 52, Gemarkung Bitterfeld.

Weitere städtebauliche Planungen in unmittelbarer Nachbarschaft der Geltungsbereiche, mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 1/99 a, welcher inhaltlich im Kontext zu vorliegendem Bebauungsplan zu sehen ist, bestehen nicht. Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche ist auf der Bebauungsplangrundlage zur 1. Änderung ersichtlich.

2.4 Inhalte der Planung

2.4.1 Baugebiete, Sondergebiet (SO 19)

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche Lage des Sondergebietes 19 im Auftaktbereich der Bitterfelder Wasserfront, vom Stadtzentrum aus gesehen, beabsichtigt die Stadt Bitterfeld-Wolfen hier im Kontext mit der Nutzungskulisse des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b in diesem Bereich für ein avisiertes

Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplanes den zeitgemäßen Marktanforderungen diesbezüglich anzupassen.

Hieraus resultiert eine Reduzierung der zwingend festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von drei Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan darüber hinaus gegebene Option einer möglichen 4-geschossigen Bebauung des Sondergebietes SO 19 entfällt. Alle weiteren Festsetzungsgegenstände im Hinblick auf das Sondergebiet SO 19 bleiben, wie im Ursprungsbebauungsplan bereits enthalten, bestehen.

Damit resultiert unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine mit Blick auf die Festsetzungsgegenstände des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1/99 a in der Höhe gestaffelte Bebauung, ausgehend vom Ufer des Goitzschesees in Richtung Westen, welche für das Landschaftsbild, aber auch die hier beginnende stadträumliche Kulisse in Form der uferbegleitenden Bebauung eine entsprechend geordnete städtebauliche Entwicklung bedeutet.

Somit wird mit dem vorliegenden Änderungsgegenstand einem potentiellen Erwerber/Nutzer am vorliegenden Standort eine bauplanungsrechtlich adäquate Entwicklung eines Vorhabens, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1/99 b, in Verbindung mit dem Änderungsgegenstand des Bebauungsplanes im vorliegenden Fall ermöglicht.

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 Grünflächen

Südlich des Sondergebietes SO 19 wird eine Teilfläche der städtischen Uferpromenade mit in die Planung 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 Auswirkungen der beabsichtigten Änderungsgegenstände keine unmittelbare Beeinträchtigung für diese festgesetzte Grünfläche mit sich bringen werden.

Damit kann auch der Festsetzungsumfang zur hiesigen, unmittelbar angrenzenden Grünfläche, wie im Ursprungsbebauungsplan enthalten, unverändert Bestand haben.

Ein weiterer Bereich der städtischen Uferpromenade im Bereich der Marina am Goitzschensee, südöstlich des Sondergebietes SO 14, ist ebenfalls Gegenstand der vorliegenden 1. Änderung. Hier besteht die Zielstellung darin, einen Bereich der städtischen Uferpromenade unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten abgegrenzt festzusetzen, welcher neben der hier bereits abzweigenden Marina-Steganlage im Ergebnis eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens das zeitlich befristete Anlegen eines Musterhauses (Floating-Ferienhaus) auf Pontons mit Erschließungssteg zulässt.

Die Kombination der hier befindlichen Marina mit einer Musterhausnutzung für Ferien- und Freizeitnutzungen ist als idealtypisch unter den hier sich konzentrierenden touristischen Nutzungsrahmenbedingungen zu sehen. Jedoch ist eine, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte städtische Uferpromenade nicht zwangsläufig mit der Option des Anlegens eines derartigen Musterhauses in Verbindung zu bringen. Resultierend ergibt sich der vorliegende Änderungsgegenstand für die rechtskräftige Bebauungsplanung.

Insbesondere ist es der Stadt Bitterfeld-Wolfen wichtig zu betonen, dass über den hier zulässigerweise anzulegenden Baukörper kein Gebäude mit ständiger Wohnnutzung auf entsprechenden Pontons verankert werden soll. Die ergänzende Klarstellung der textlichen Festsetzung in Verbindung mit der Befristung auf 2 Jahre gemäß § 9 Abs. 2 BauGB stellt sicher, dass der beabsichtigte Nutzungszweck zur Akquisition von Interessenten an derartigen Objekten nicht verfehlt werden dürfte.

Die Erschließung kann über das im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend sichergestellt werden. Zur Er-

schließung des geplanten Floating-Ferienhauses ist die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. Sie werden mit dem Zugangssteg zum Musterhaus geführt. Die Ausführung ist durch geeignete Um-mantelungen oder Ähnliches frostsicher, mit flexiblen Leitungen vorzunehmen. Dabei sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten, um insbesondere auch eine adäquate Havariesicherheit zu gewährleisten.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes regelt lediglich den Bereich, in welchem das in Rede stehende Musterhaus an die städtische Uferpromenade angelegt werden darf und greift in keiner Weise auf die hierzu zu erteilende wasserrechtliche Genehmigung, in Verbindung mit den relevanten bauordnungsrechtlichen Tatbeständen vor.

Hinweis:

Im Hinblick auf die Zulässigkeit des anzulegenden Musterhauses (Floating-Ferienhaus) ist als unmittelbare Folge der Nachweis der Schwimmfähigkeit nach den Merkblättern "Schwimmende Landebrücken" und "Zusammenstellung der Lastannahmen für die Bemessung von schwimmenden Landebrücken" des Bundesministeriums für Verkehr, Abteilung Binnenschifffahrt und Wasserstraße, Ausgabe 2005 zu erbringen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Weitere als im Kapitel 2.4 partiell erwähnte Sachverhalte zur Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die vorgelegte 1. 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 1. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b 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.

Es werden erkennbar keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes oder der Umweltschutzgüter hervorgerufen. Als im Hinblick auf die Nachhaltigkeit der bestehenden, rechtskräftigen Planung der für den in Rede stehenden Bereich festgesetzten öffentlichen Grünfläche der städtischen Uferpromenade vorteilhaft anzusehen ist dabei die zeitliche Befristung der Festsetzung zur Zulässigkeit der Musterhausnutzung. Von der Veränderung der zulässigen Geschossigkeit im SO 19 werden keine Folgen für die Umweltschutzgüter oder den Naturhaushalt erwartet.

2.8 Immissionsschutz

Weitergehende als im Kapitel 2.4 benannte Rahmenbedingungen in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht sind durch die vorgelegte 1. 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 1. Änderung entsprochen.

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

2.9 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b ergeben sich keine neuen Erkenntnisse zur Baugrundsituation gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.11 Kampfmittel

Eine Belastung des Geländes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b 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 des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b in der Fassung der 1. Änderung	0,39 ha	100 %
- <u>Baugebiete</u> Sonderbauflächen	0,18 ha	46,15 %
- <u>Grünflächen</u> Grünflächen, öffentlich	0,21 ha	53,85 %

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 nicht 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 an das Plangebiet heranführenden Straßen und Wege wurde bereits in der Vergangenheit durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b 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.

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 VORGEGEHENEN MASSNAHMEN

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

7. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b "Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg - wasserseitig", 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.

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

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)