

**Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 1/99 b**

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

**der Stadt Bitterfeld-Wolfen**

**in der Fassung vom 25.08.2011**

---

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

Verfahren gem. § 10 (1) BauGB

---

**25.08.2011**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>		Seite
<b>0.</b>	<b>VORBEMERKUNGEN</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
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	7
2.4.1	Baugebiete, Sondergebiet (SO 19)	7
2.4.2	Grünflächen	8
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Brandschutz	10
2.7	Landschaftspflege und Grünordnung	10
2.8	Immissionsschutz	11
2.9	Altlasten	11
2.10	Baugrund	11
2.11	Kampfmittel	12
2.12	Flächenübersicht	12
2.13	Nachrichtliche Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange	12
<b>3.</b>	<b>BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN, FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET</b>	<b>13</b>
3.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	13
3.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	13
3.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	13
3.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	13
<b>4.</b>	<b>DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b>	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>FIANZIERUNG DER VORGEGEHENEN MASSNAHMEN</b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERK</b>	<b>14</b>

## **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 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen Mittelzentrum. 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 2. Änderung im Einklang mit der Zielsetzung der Raumordnung, Mittelzentren 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 Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung "Goitzsche" gemäß G 142 Nr. 3. In gleicher Weise führt dies der REP A-B-W (Pkt. 5.5.2.5 Nr. 5) aus. Hierbei ist der Bergbaufolgelandschaft mit den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Raum zu geben für Aktiv- und Naturtourismus. Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind gemäß Z 144 (LEP 2010) Gebiete, die aufgrund landschaftli-

cher und naturräumlicher Potentiale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Zitat LEP: "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 100/183 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. Sie ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Die Flächengröße 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 Anagemöglichkeit für ein schwimmendes Musterhaus 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
<u>Planzeichnung:</u>	
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 ein schwimmendes Musterhaus 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 schwimmendes Musterhaus (Floating-Ferienhaus) auf Pon-tons gem. § 9 Abs. 2 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme Gewässerrandstreifen gem. § 50 (2) WG LSA

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 vor-genommenen Festsetzungsgegenstände adäquat möglich. Der Standort der Uferpromenade mit seinen begleitenden Einrichtungen im Randbereich der Goitzsche wird hierdurch in seiner positiven Fortentwicklung begünstigt. Beein-trächtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Fest-setzungsinhalte 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 §§ 8 ff des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)<sup>1</sup> die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens vier Wochen vor Baubeginn,

---

<sup>1</sup> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

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 schwimmenden Musterhauses (Floating-Ferienhaus) auf Pontons mit Erschließungsteg zulässt.

Die Kombination der hier befindlichen Marina mit einem schwimmenden Musterhaus 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 Erschließung 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 Ummantelungen 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 schwimmende 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.

Hinweise:

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.

Gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 49 (WG LSA) ist für die Errichtung von baulichen Anlagen an und auf oberirdischen Gewässern (hier das Floating-Musterhaus) eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

## **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.

Bei der Erschließung des geplanten schwimmenden Musterhauses ist darauf zu achten, dass für die Trinkwasserleitung, welche mit dem Zugangsteg zum Musterhaus geführt wird, ausschließlich Materialien verwendet werden, die speziell für Trinkwasser geeignet und zugelassen, sauber und druckbeständig sind sowie keine Beschädigungen aufweisen. Die Inbetriebnahme der neuverlegten Leitung ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

## **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.

Hinweise

Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.

Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i. V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003, zu erfolgen haben.

## **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.

Auf mögliche statische Probleme bei der Bebauung von Kippengelände wird verwiesen.

## 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

<b>Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 1/99 b in der Fassung der 1. Änderung</b>	<b>0,39 ha</b>	<b>100 %</b>
- <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

Die LMBV mbH teilt mit Schreiben vom 18.07.2011 nachfolgende Sachverhalte mit:

- Grundeigentum der LMBV mbH ist von der Planung nicht betroffen. Die Fläche ist verkauft wurden. Die Grundbuchumschreibung ist noch nicht erfolgt. Das Vorhaben liegt innerhalb des Flurneuordnungsgebietes im Flurneuordnungsverfahren Goitzsche (Verfahrensnummer 611/1 BT4012) und im Umlegungsverfahren der Stadt Bitterfeld-Wolfen "Bitterfelder Wasserfront, Teil I".
- Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenzen der LMBV mbH, jedoch innerhalb des LMBV-verantwortlichen Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung und darüber hinaus im Untersuchungsgebiet "Folgen des Grundwasserwiederanstieges, § 3 IV. Verwaltungsabkommen zur Braunkohlesanierung".
- Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt zwischen ca. + 74,5 m NHN und 75,0 m NHN. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen. Meteorologisch bedingte Schwankungen sind zusätzlich zu berücksichtigen.
- Der Endwasserstand des Tagebaurestloches Goitzsche ist erreicht und beträgt derzeit + 75,03 m NHN. Der natürliche Schwankungsbereich des Seewasserspiegels in der Goitzsche von  $\pm 0,75$  m, um den planfestgestellten mittleren Wasserstand von + 75 m NHN, ist zu berücksichtigen.
- Im Planbereich befinden sich noch unverwahrte Filterbrunnenstandorte der LMBV mbH. Um eine ordnungsgemäße Verwahrung durchführen zu

können (ab dem Jahr 2012), dürfen im Bereich der Filterbrunnenstandorte keine baulichen Maßnahmen stattfinden. Des Weiteren ist eine Zufahrt mit schwerer Technik zu ermöglichen.

### **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 Bodens<sup>2</sup>**

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-Wolfen zu übernehmen sind.

---

<sup>2</sup> 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 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 vom 14.06.2011 bis 15.07.2011 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am .....2011 durch den Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Begründung gebilligt.

Bitterfeld-Wolfen, den .....

.....  
(Oberbürgermeisterin)