

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum" – 1. Änderung
der Stadt Bitterfeld-Wolfen
in der Fassung vom 09.10.2012**

AM WASSERZENTRUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG 1. ÄNDERUNG ENTWURF

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

09.10.2012

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
0.	VORBEMERKUNGEN	3
1.	ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG	3
2.	BEGRÜNDUNG	4
2.1	Entwicklung des Planes / Rechtslage	4
2.2	Notwendigkeit der Planänderung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	6
2.3	Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen	9
3.	PLANINHALT	10
3.1	Baugebiete	10
3.2	Grünflächen	14
3.3	Ver- und Entsorgung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	14
3.4	Brandschutz	15
3.5	Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung	15
3.6	Immissionsschutz	16
4.	FLÄCHENÜBERSICHT	17
5.	NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	17
6.	BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	18
6.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	18
6.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	18
6.3	Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	18
6.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	18
7.	DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	18
8.	MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	18
9.	FINANZIERUNG DER VORGESHENEN MASSNAHME	19

0. VORBEMERKUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf der Grundlage der von der Stadt Bitterfeld-Wolfen am 09.04.2008 als Satzung beschlossenen und am 18.04.2008 bekannt gemachten Bebauungsplansatzung. Er besitzt als wesentlichen Gegenstand die planungsrechtliche Absicherung des Plangebietes "Am Wasserzentrum" durch einen städtebaulich mit der Freizeit- und Erholungsnutzung der Seenlandschaft verbundenen Wohnungsbau sowie einer hierzu verträglichen zugeordneten Gewerbenutzung.

In Rahmen der 1. Änderung wird nunmehr eine Korrektur im Hinblick auf aktuelle Nutzungsanforderungen und damit die Möglichkeit des weiteren 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 die vorliegenden Änderungsgegenstände.

Die rechtskräftige Bebauungsplanung wird durch die 1. Änderung aufgegriffen, im Ergebnis in den nicht durch die erfolgten ergänzenden/geänderten Festsetzungen berührten Teilen jedoch unberührt gelassen. Daraus resultieren überwiegend klarstellende, geometrisch und inhaltlich abweichend angepasste Festsetzungsinhalte, entsprechend der gewünschten baulichen und sonstigen Entwicklung.

1. ALLGEMEINES ZUR PLANAUFSTELLUNG

Die Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen ist die größte Stadt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld. Gegenwärtig ist Bitterfeld gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) (LEP Z 37) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Mittelzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. devastierter oder fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen in freier Landschaft zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Mittelzentren als Wohnstandorte und als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Damit zählt hierzu auch die Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Somit ist dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung, i. V. m. einer räumlich geordneten Infrastruktur, mit dem Ziel, Suburbanisierungstendenzen entgegen zu wirken, Rechnung zu tragen. So wird mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes letztlich ein innenentwicklungsorientierter, ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Bitterfelder Stadtgebietes gefunden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des im LEP 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. Dabei ist auf die Umwelt- und Sozialverträglichkeit von Vorhaben in diesen Räumen zu achten.

Die Stadt ist in das klassifizierte Straßennetz gut eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 100 (Halle – Wittenberg), B 183 (Köthen – Bad Dübren), und B 184 (Leipzig – Dessau – Magdeburg) durch die Stadt. Von einem am westlichen Stadteingang gelegenen Knotenpunkt zweigt die Bundesstraße B 183 als Zubringer zur Autobahn BAB 9 München – Berlin in nordwestlicher Richtung ab. 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).

Zum 01.07.2007 fand die Fusion zur Stadt Bitterfeld-Wolfen statt. Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hatte zum 30.06.2011 44.744 Einwohner¹ auf einer Gemarkungsfläche von 8.731 ha. Für den Horizont 2025 weist die 5. Regionalisierte Bevölkerungsprognose eine Größenordnung von 35.859 Einwohnern für die Doppelstadt aus. Bitterfeld wird auch innerhalb der Doppelstadt Bitterfeld-Wolfen erhebliche Anstrengungen unternehmen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Bitterfeld-Wolfen ist die geplante Umsetzung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserzentrum".

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Bitterfeld-Wolfen ist seit dem 20.07.2012 rechtswirksam.

¹ Quelle: Landkreis Anhalt-Bitterfeld

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Sonderbauflächen, Gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes berührt die Grundzüge der Planung des Ursprungsbebauungsplanes.

Im Kontext der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellte die Stadt Bitterfeld-Wolfen den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) auf. Im Detail handelt es sich auch bei vorliegender 1. Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren auf Basis des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, aufgestellt.

Da es sich hier um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Entwicklung eines Siedlungsbereiches mit anteilig noch brach liegenden Flächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt (s. a. 3.11 Flächenübersicht), sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung sowie von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

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

Baugebiet	vermarktbare Fläche in m ²	GRZ	überbaubare Fläche in m ²
WA 1	6.180,91	0,4	2.472,364
WA 2	2.838,63	0,4	1.135,452
WA 3	5.766,02	0,3	1.729,806
WA 4	5.504,35	0,3	1.651,305
WA 5	6.034,25	0,4	2.413,700
WA 6	1.633,74	0,4	653,496
Summe			10.056,123
SO	6.004,58	0,8	4.803,664
GE	5.485,73	0,8	4.388,584
Summe			9.192,248
Gesamtsumme			19.248,371

Wie bereits ausgeführt, wird der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Am Wasserzentrum" der Stadt Bitterfeld-Wolfen behält in allen nicht der Änderung abschließend unterliegenden Teilbereichen seine Rechtskraft. Gleiches gilt für die diesbezüglichen Inhalte seiner Begründung. Damit setzen sich fernerhin der Plan- und Textteil der Planung und die Begründung aus Planzeichnung sowie textliche Festsetzungen und Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan und den hier vorliegenden Planfestsetzungen und der Begründung zu den vorgenommenen Änderungen zusammen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes der 1. Änderung beträgt rd. 5,11 ha und ist somit, mit Ausnahme des Sondergebietes, welches keine städtebauliche Relevanz für die Änderungsgegenstände des vorliegenden Bebauungsplanes besitzt, identisch mit dem Ursprungsbebauungsplan.

2.2 Notwendigkeit der Planänderung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine Erweiterung überbaubarer Flächen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete unter aktuellen städtebaulichen Gesichtspunkten planungsrechtlich abzusichern. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf derzeit festgesetzte Grünflächen, welche im Zuge der vorliegenden Änderung u. a. neu strukturiert werden. Zudem erfolgt eine Aktualisierung hinsichtlich der Bauart der Lärmschutzanlage im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes und im Hinblick auf die Kohärenz mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen.

Alle Änderungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplanes umfassen zum Zeitpunkt der 1. Änderung ca. 15,5 % der Gesamtfläche des Ursprungsbebauungsplanes. Insgesamt ergeben sich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen 4 Änderungsteilbereiche (s. Kap. 2.3).

Das Ausführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. Dringlichkeit der Bebauungsplanung kann entfallen, da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplansatzung handelt.

Änderungsübersicht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserzentrum" – Stadt Bitterfeld-Wolfen

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
<u>Planzeichnung:</u>	
GE Baulinie im Gewerbegebiet GE	Flächenreduzierung zugunsten privater Grünfläche geänderter Verlauf entsprechend den tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten als Baugrenze
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	Entfall; Umwandlung in überbaubare Fläche mit entsprechender Baulinie/ Baugrenze; Zuordnung zum WA 5, private Grünfläche
Spielplatz	Entfall
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b) und (6) BauGB	anteiliger Entfall für den entsprechenden Änderungsteilbereich
WA5	Vergrößerung des WA5 in nord- und südwestlicher Richtung, Festsetzung Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl 0,3 im WA5	Grundflächenzahl 0,4
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß im WA5	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
Baulinien im WA5	anteilig Umwandlung in Baugrenze
Baugrenze im WA5	teilweise geänderter Verlauf
WA3	Erweiterung durch Umwandlung öffentlicher Grünfläche in Baugebietsfläche
Baulinie im WA3	ergänzender Verlauf in nordöstlicher Richtung
Baugrenze im WA3	ergänzender Verlauf in nordöstlicher Richtung

bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes	geänderter Planungsgegenstand
öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Retentionsbereich	geändert in "Gartenland" auf privater Grünfläche, anteilig Flächenerweiterung WA3
Retentionsbereich mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB)	Entfall
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB) ① - ②	Entfall Unterhaltungsdienste Retentionsbereich, Fußgänger/Radfahrer Allgemeinheit, Radfahrer/PKW Anliegergrundstücke als Begünstigte
LSW - Lärmschutzanlage	ergänzt um Festsetzung einer privaten Grünfläche

Textliche Festsetzungen:

Textliche Festsetzung Ziff. 11	ergänzt
Textliche Festsetzung Ziff. 14	ergänzt
Textliche Festsetzung Ziff. 22	ergänzt
Textliche Festsetzung Ziff. 26	entfällt

- Textliche Festsetzung Ziff. 11: Die Baulinien und Baugrenzen dürfen im Bereich von Erkern, Loggien, Balkonen u. ä., gem. § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO bis zu 2,00 m, im Bereich von erdgeschossigen Terrassen bis zu 3,00 m überschritten werden.
- Textliche Festsetzung Ziff. 14: Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und überdachte Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), mit Ausnahme des Allgemeinen Wohngebietes WA5, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Textliche Festsetzung Ziff. 22: Im Sondergebiet (SO) und im Gewerbegebiet (GE) sind innerhalb der festgesetzten Bepflanzungsflächen geschlossene Bestände aus standortgerechten Sträuchern anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Integration von Großbäumen ist zulässig.

neuer Planungsgegenstand:

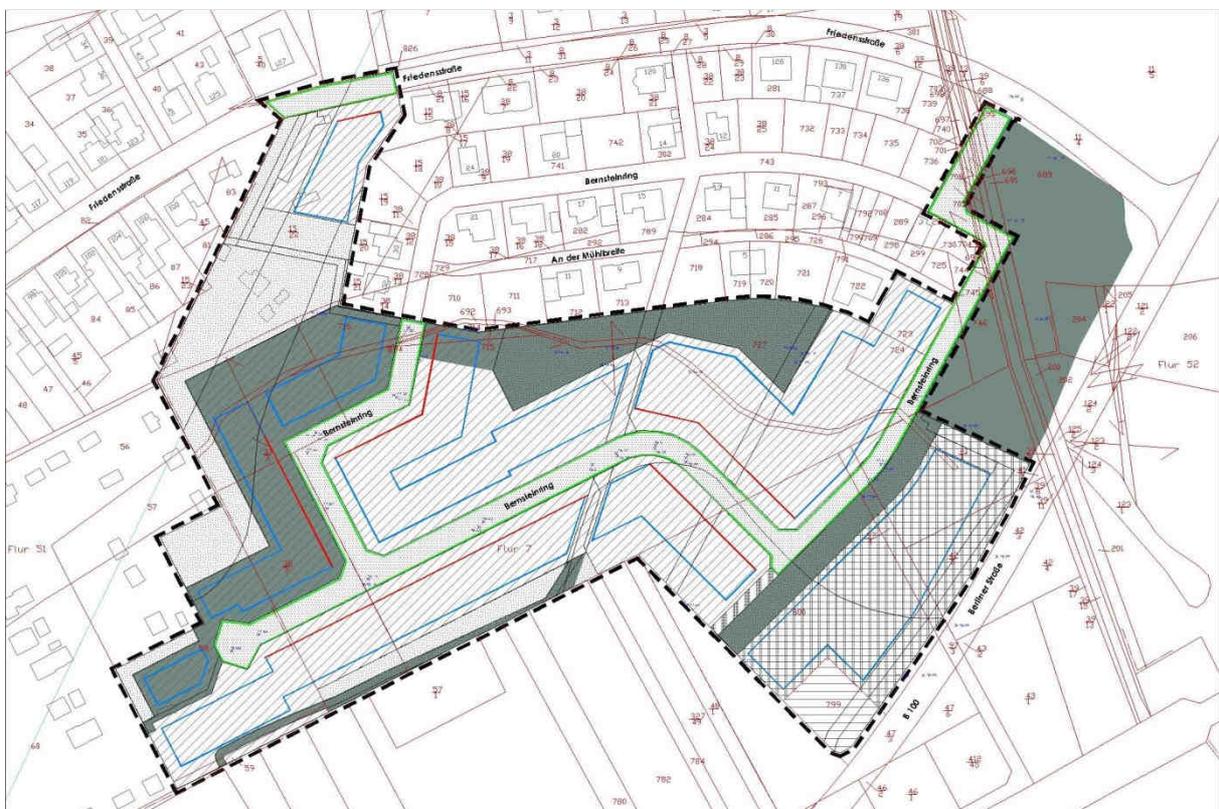
- zu erhaltender Baum
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB): Begünstigte: Fußgänger Allgemeinheit
- textliche Festsetzung zur Kohärenz des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen

Der Festsetzungsumfang der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserzentrum" soll dem kurzfristigen Wohnbedarf marktangepasst und nachfragegerecht Rechnung tragen. Für eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich eine Fortführung der bereits bestehenden Bebauung auf den verfügbaren Flächen an. Der Wohnstandort am Randbereich der Goitzsche wird hierdurch in seiner positiven Fortentwicklung weiter begünstigt. Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen werden durch die geänderten Festsetzungsinhalte nicht gesehen.

2.3 Gebietsabgrenzung, Berücksichtigung angrenzender Planungen

Das ca. 5,11 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung liegt am östlichen Ortsrand der Stadt Bitterfeld-Wolfen und umfasst hauptsächlich vier Änderungsteilbereiche auf Teilflächen der Flurstücke 800, 97/4 und 41/4, Flur 52, Gemarkung Bitterfeld sowie der Flurstücke 58, 37/3, 38/3, 694, 716, 97/4, 41/4 und östlich des Bernsteinrings 727, Flur 7, Gemarkung Bitterfeld.

Die Änderungsteilbereiche liegen im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes. Zur Veranschaulichung der Lage der Änderungsteilbereiche dient der folgende vereinfachte Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes.



Bebauungsplangebiet mit Kennzeichnung der Änderungsteilbereiche der 1. Änderung

3. PLANINHALT

3.1 Baugebiete

- Allgemeine Wohngebiete WA 3, WA 5

Bedingt durch die hervorragende verkehrliche sowie landschaftsräumliche Lage des Bebauungsplanstandortes ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland seitens der Stadt Bitterfeld-Wolfen für den traditionellen Einfamilienhausbau, aber auch das 2-geschossige Bauen, ggf. mit ausgebautem Dachgeschoss oder aufgesetztem Staffelgeschoss, zur Kenntnis zu nehmen. Durch die in der Vergangenheit getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 5 und der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung, gibt es für noch vorhandene freie Bauplätze und konkret vorhandene Interessenten, welche in ambitionierter Weise zusätzlich Wohngebäude errichten möchten, Anpassungsbedarf.

Somit liegt der Gegenstand der Änderung in den in Rede stehenden Allgemeinen Wohngebieten in einer baulich-funktionalen Anpassung zu den Bestandsbebauungen und einer maßstäblichen Weiterentwicklung und Ergänzung der Siedlungsstruktur. Es soll weiterhin ein vielfältiges Spektrum an Bauungsformen zulässig sein. Allen Änderungsbereichen gemeinsam soll eine aufgelockerte, durchgrünte Bauweise zuteilwerden können, welche in Verbindung mit den Baufeldfestsetzungen eine Typenvielfalt ermöglicht und dennoch Maßstäblichkeit für das Plangebiet wahr.

Im Ergebnis der Herstellung der verkehrs- und leitungsbezogenen Infrastruktur zur Erschließung des Plangebietes wurde von dem ursprünglichen Ansinnen abgewichen, im Kontext der Verkehrsflächenfestsetzungen keine Leitungsführungen zur Oberflächenentwässerung vorzusehen. Somit wurden ursprünglich Retentionsbereiche im Kontext der Bebauungsplanung festgesetzt, welche nunmehr zu diesem Zweck nicht mehr benötigt werden. Eine Teilfläche der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Retentionsbereich" kann daher für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 als zusätzlicher Bauplatz zur Verfügung gestellt werden. Hierzu erfolgt eine Erweiterung des Baufeldes im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Festsetzungen im Kontext dieses Baugebietes, welche durch die Nutzungsschablone auf dem Bebauungsplan ersichtlich werden, bleiben unverändert erhalten.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 wird nach Südwesten erweitert und bezieht eine ehemals als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzte Fläche nunmehr mit ein. Die Anlage eines Spielplatzes im in Rede stehenden Bereich hat sich vorliegend nicht als praktikabel und der Nachfrage im Baugebiet dienlich gezeigt, so dass es hier zu Vermüllungstendenzen, illegalen Ablagerungen und Verwilderung kam.

Da die Stadt Bitterfeld-Wolfen diese Spielplatzfläche somit nicht mehr als erforderlich ansieht (ein Spielplatz befindet sich südwestlich des Plangebietes im

Bereich der angrenzenden Gartensparte gelegen), wird diese Fläche als Bau-
feld dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 zugeschlagen. Es verbleibt aller-
dings, mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert, die Wegeverbindung zwi-
schen dem Bernsteinring und dem Zugang zur angrenzenden Dauerkleingar-
tenanlage, so dass über den hier im weiteren verlaufenden Hauptweg auch
die Zugänglichkeit aus dem Gebiet heraus zum dort befindlichen Spielplatz
möglich ist.

Zudem wird der unmittelbar an die Dauerkleingärten angrenzende Baumbes-
stand als naturräumliche Zäsur und landschaftsräumliche Abgrenzung mit ei-
ner Erhaltungsfestsetzung beibehalten. Desweiteren wird in diesem Zusam-
menhang die südliche Baulinie im WA 5 in eine Baugrenze geändert, welches
auch durch die bereits erfolgte Bebauung in diesem Kontext begründet ist.

Gleichzeitig erfolgt eine Erweiterung der nicht überbaubaren Grundstücksflä-
chen im WA 5 nach Norden in den Bereich der bislang festgesetzten privaten
Grünflächen hinein. Dies ist hauptsächlich begründet in dem Wunsch, in die-
sem Bereich Angebote für generationsübergreifendes Wohnen bzw. Mehrfa-
milienwohnen anbieten zu können. Entsprechend dieser Zielstellung ist sich die
Stadt Bitterfeld-Wolfen bewusst, dass grundstücksbezogen erweiterte Anforde-
rungen an Nebenanlagen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs be-
stehen. Diesem Sachverhalt wird ergänzend über eine textliche Festsetzung
zur Zulässigkeit der Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücks-
flächen Rechnung getragen. Ebenso in diesem Zusammenhang wird die Ge-
schossigkeit mit einer Mindest- und Höchstmaßfestsetzung i. V. m. der Festset-
zung der Höhe baulicher Anlagen in mNN geändert, um den gewünschten
städtebaulichen Maßstab vorzugeben und umsetzbar werden zu lassen. Die
Grundflächenzahl (GRZ) wird von bislang 0,3 auf 0,4 angehoben. Eine in die-
sem Bereich einzeln stehende Eiche (ca. 60 Jahre alt) wird neu als zu erhal-
tender Baum festgesetzt.

Im Zusammenhang mit den zwei v. g. Allgemeinen Wohngebieten, aber auch
darüber hinaus den weiteren, im Planungskontext festgesetzten Baugrenzen
und Baulinien, wird die textliche Festsetzung Ziffer 11, hinsichtlich der Über-
schreitungsmöglichkeit der Baugrenzen auch auf die Baulinien bezogen an-
gepasst. Dies hat sich in der Vergangenheit immer wieder als erforderlicher
Befreiungstatbestand herausgestellt und soll somit aus Anlass der vorliegen-
den 1. Änderung in neuer Form aufgegriffen werden.

Einen weiteren Zusatz erfährt die textliche Festsetzung Ziffer 14. Hier wird mit
Blick auf vorstehende Ausführungen zum Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ge-
regelt, dass in diesem Allgemeinen Wohngebiet Garagen und überdachte
Stellplätze auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zuläs-
sig sind. Einer in diesem Zusammenhang alternativ möglichen Ausweitung des
Baufeldes möchte die Stadt Bitterfeld-Wolfen hier nicht den Vorzug geben,
da die straßenorientierte Randbebauung hier auch fernerhin das Primat erhal-
ten soll.

Mit den vorliegenden Änderungen bleibt das Bebauungsplangebiet in diesem insgesamt locker gegliederten Stadtbereich von Bitterfeld in seiner Struktur maßstäblich erhalten. Eine unzuträgliche bauliche Verdichtung wird nicht zugelassen. Dies dokumentiert sich auch in der Beibehaltung der offenen Bauweise in allen Baugebieten.

- Gewerbegebiet (GE) und Allgemeine Wohngebiete (WA)

Ein weiteres Anliegen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum" ist, wie vorstehend bereits benannt, einen Beitrag zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen zu leisten. Hierbei erfolgen ergänzende textliche Festsetzungen auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen vom August 2009. Dieses wird gegenwärtig parallel zu vorliegender 1. Änderung im Planverfahren über einen Bebauungsplan zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB planungsrechtlich abgesichert. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bitterfeld-Wolfen stellt eine informelle, zur Selbstbindung beschlossene Planungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar.

Der Bebauungsplan setzt somit die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zum Zweck des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche mit entsprechenden Regelungstatbeständen fest. Basierend auf den Inhalten des gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. Hierbei geht es im Kern um die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Stadtgebiet im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung von Bitterfeld-Wolfen.

Damit verfolgt der vorliegende Bebauungsplan auch das Ziel der Sicherung und des Ausbaus einer attraktiven Angebotsstruktur und –qualität der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Hier werden und sollen auch künftig kurz- bis langfristige Bedarfe durch einen vielfältigen Betriebstypenmix abgedeckt werden, innerhalb dessen Wettbewerb durchaus gegeben und erwünscht ist.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept auf Grund der prognostizierten Einwohner- und Kaufkraftentwicklung, der Kaufkraftbindungsquoten und den Zentralitätswerten ermittelten absatzwirtschaftlichen Spielräume stellen klar, dass für die Ansiedlung weiterer Anbieter mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Warengruppen aus absatzwirtschaftlicher Sicht kein Entwicklungspotenzial außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche besteht. Sie würden zwangsläufig zu Umsatzverteilungseffekten innerhalb der bestehenden Einzelhandelsstruktur in Bitterfeld-Wolfen mit negativen Folgen führen.

Die Ansiedlung bspw. eines weiteren Lebensmitteldiscounters oder Getränkemarktes im festgesetzten Gewerbegebiet oder auch den Allgemeinen

Wohngebieten, verstieße so gegen die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, wonach kleinflächiger, aber dennoch strukturprägender Einzelhandel mit mehr als 200 m² Verkaufsfläche an zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten nur noch in zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten über 200 m² Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Da ist es auch eine wesentliche Aufgabe der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Wasserzentrum" maßstabssetzend, gerade den Einzelhandel mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Bitterfelder Ladens" mit 200 m² Verkaufsfläche im vorliegenden Plangebiet zu unterbinden, um hierdurch die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren städtischen Kontext schützen zu können.

Resultierend ist grundsätzlich der Handel mit nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässig. Hier besitzt die Stadt Bitterfeld-Wolfen gegenwärtig keinerlei Strukturprobleme, um die marktgerechte Etablierung derartiger Nutzungen ggf. unterbinden zu müssen. Somit sind am Standort sämtliche Einzelhandelnutzungen, welche den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten umfassen, uneingeschränkt zulässig.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Grenzeinrichtungen vorhanden sind, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. 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), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls 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.

Für alle im Änderungskontext des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals 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.
- Sind im Rahmen der Errichtung von Gebäuden Wasserhaltungsmaßnahmen notwendig, ist dafür eine wasserrechtliche Erlaubnis nach §§ 8 ff. WHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierbei

sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, Zeitraum der Wasserhaltung, Angaben über die örtliche Lage und Lageplan beizufügen.

- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträger durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.

3.2 Grünflächen

Im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum" werden Teilflächen öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Retentionsbereich" geändert. Diese wurden zur Aufstellung des Bebauungsplanes festgesetzt, um die Oberflächenwasserbeseitigung aus den öffentlichen Verkehrsräumen schadlos bewältigen zu können. Im Ergebnis der Erschließung des Baugebietes ist eine Regenwasserkanalisation verlegt worden. Die Grünflächen werden für die festgesetzte Zweckbestimmung nicht benötigt. Resultierend können sie als Gartenland den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden. Dementsprechend erfolgt die Festsetzung der Zweckbestimmung "Gartenland" auf Basis einer nunmehr privaten Grünfläche.

Abgrenzungen und Aufteilungen/Parzellierungen werden sich aus der Interessenslage angrenzender Grundstückseigentümer ergeben und außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes geregelt.

3.3 Ver- und Entsorgung, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Neue Sachverhalte zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich durch die 1. Änderung nicht. Lediglich auf der im Südtteil des Bebauungsplanes festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" wird im Ergebnis der Einmessung einer hier verlaufenden Trinkwasserleitung ein entsprechendes Leitungsrecht ergänzend gesichert.

Zusätzlich wird ein Gehrecht für Fußgänger/die Allgemeinheit, vom westlichen Ende des Bernsteinrings ausgehend, als öffentlicher Durchgang zur angrenzenden Dauerkleingartenanlage gesichert. Hier soll ein kurzer Weg in die angrenzende Kleingartensparte sowie zu dem in diesem Bereich befindlichen Spielplatz ermöglicht werden. Dieser Anspruch war bereits im Ursprungsbebauungsplan mit der hier festgesetzten öffentlichen Grünfläche verbunden und wird im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung nunmehr, wie auf der Planzeichnung gesichert und wie im Kontext des Wohngebietes bereits auch realisiert, planungsrechtlich gesichert.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den bauausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an leitungsgebundener Infrastruktur vermieden werden

und weiterhin jederzeit der Zugang zu vorhandenen Trassen der technischen Infrastruktur möglich ist.

3.4 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.

3.5 Umweltbelange, Landschaftspflege und Grünordnung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum" gelten Eingriffstatbestände, wie im § 18 ff. NatSchG LSA dargestellt als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung des BNatSchG ist daher nicht anzuwenden.

Dies resultiert daraus, dass es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, bei welchem die Regelungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten, da das Vorhaben weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festsetzt. Dieser Schwellenwert wird auch durch die mit der 1. Änderung ermöglichte Erweiterung der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 5 nicht erreicht bzw. überschritten. Ungeachtet dessen hat sich ein Vorhabenträger im WA 5 freiwillig selbst verpflichtet, insgesamt 5 Großbäume (Eichen) anzupflanzen. Hierzu wurden durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen die bereits festgesetzten Fläche zur Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich auf dem festgesetzten Gewerbegebiet und die zu erhaltenden/zu ergänzenden Gehölzbestände auf der Fläche westlich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 festgelegt.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen gilt weiterhin im Wesentlichen das, was in der Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen im Zulassungsverfahren für die Ursprungsplanung zu konstatieren und zu berücksichtigen war. Auf eine neuerliche umfangreiche Darstellung zu den einzelnen Umweltschutzgütern wird daher an dieser Stelle verzichtet.

Gleichwohl ergeben sich durch die Änderungen in den Allgemeinen Wohngebieten, wie vor, gegenüber dem aktuellen Zustand hinsichtlich des Umweltzustandes Veränderungen, die mit Beginn der Bauphase wirksam werden können. Durch die Inanspruchnahme von Grünflächen sowie die angestrebte Erhöhung der GRZ im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird die mögliche Grundfläche, welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ver-

größert. Die Änderungen werden vor dem Hintergrund der bereits anhand der rechtskräftigen Bauleitplanung zulässigen Nutzung der betroffenen Flächen sowie der räumlichen Begrenzung als geringfügig, im Sinne der Unerheblichkeit und lediglich für das bereits funktionseingeschränkte Schutzgut Boden relevant. Zusätzliche negative Landschaftsbildauswirkungen gegenüber dem aktuell möglichen Maß der Überprägung sind anhand der 1. Änderung nicht zu erwarten.

Ebenso sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften, das lokale Mikroklima oder den Wasserhaushalt zu erwarten. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 befindet sich eine ältere, hochgewachsene Eiche, die als Schutzvorkehrung mit entsprechender Signatur "zu erhaltender Baum" in der Planzeichnung festgesetzt wird.

Da mit den Änderungsinhalten der hiesigen Planung in erster Linie die städtebauliche Geschlossenheit des Siedlungskörpers ermöglicht werden soll, sind hinsichtlich der Schutzaspekte Mensch, Freizeit, Erholung positive Entwicklungen zu erwarten, wenn, wie in den nachfolgenden Ausführungen dargestellt, die entsprechenden Schallschutzbestimmungen eingehalten werden können.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet und gilt nicht als Überschwemmungsgefährdet, auch andere Schutzkategorien des Wasserrechtes sind nicht berührt. Im Plangebiet ist kein Baudenkmal vorhanden. In der weiteren Umgebung sind innerhalb der Ortslage verschiedene Schutzobjekte anzutreffen, die vom Vorhaben nicht betroffen sind.

Schutzwürdige Gebiete nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB, nämlich FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete, werden nicht berührt, da sie in der Umgebung nicht vorhanden sind. Nachteilige Auswirkungen auf das Biosphärenreservat sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da die von ihm ausgehenden Umweltauswirkungen lokal begrenzte Ereignisse bleiben und nicht auf die schutzwürdigen Bereiche "übergreifen", so dass die Erhaltungsziele (Schutzzwecke und -ziele) damit nicht beeinträchtigt werden.

3.6 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes wird durch einen angepassten Festsetzungsgegenstand, mit Blick auf die festgesetzte Lärmschutzanlage im Gewerbegebiet GE, der örtlich anzutreffenden Situation Rechnung getragen. War im Ursprungsbebauungsplan zunächst davon ausgegangen worden, dass eine Schallschutzwand in diesem Bereich errichtet werden wird, ist zwischenzeitlich ein Lärmschutzwall zur Ausführung gekommen, welcher in seiner Lage präzisierter Festsetzungsgegenstand der 1. Änderung vorliegenden Bebauungsplanes wird. Die wirksamen Schirmhöhen wurden im Zuge der Bauausführung beachtet und in der durch die Ursprungsbebauungsplanung festgesetzten Form eingehalten.

Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme², welche zum festgesetzten Lärmschutzwall auf Basis der aktuellen Analysen- und Prognosezahlen des Verkehrsaufkommens auf der B 100 angefertigt wurde, konnte die Wirksamkeit der Lärmschutzanlage gutachterlich bestätigt werden. Somit ist mit nennenswerten Immissionen, welche sich aus den bzw. für die vorliegenden Änderungsgegenstände im Zusammenhang mit dem hergestellten Lärmschutzwall ergeben und sich gesundheitsgefährdend auswirken könnten, grundsätzlich nicht zu rechnen. Die Schalltechnische Stellungnahme ist Anlage dieser Begründung.

4. FLÄCHENÜBERSICHT

	5,11 ha	100 %
<u>- Baugebiete</u>		
Allgemeine Wohngebiete	2,79 ha	54,60 %
Gewerbegebiete	0,55 ha	10,76 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,65 ha	12,72 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02 ha	0,39 %
<u>- Grünflächen</u>		
Grünflächen, privat	1,03 ha	20,16 %
<u>- Versorgung</u>		
Flächen für Versorgung	0,07 ha	1,37 %

5. NACHRICHTLICHE HINWEISE DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

wird im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzt.

² Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten Nr. 07115 – 07115/I vom 05.09.2012, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

6.1 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).

6.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

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

6.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

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

6.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens³

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

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

7. DER STADT BITTERFELD-WOLFEN VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Für den Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Am Wasserzentrum" entstehen der Stadt Bitterfeld-Wolfen keine Kosten.

8. 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.

³ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

9. FINANZIERUNG DER VORGESHENEN MASSNAHME

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

Bitterfeld-Wolfen, den

.....
(Oberbürgermeisterin)

Anlagen: Schalltechnische Stellungnahme
Nutzungsbeispiel