

BEBAUUNGSPLAN NR. 03-2010btf 1 Ä - FÜR DAS GEBIET "AM PLAN"  
STADT BITTERFELD-WOLFEN, ORTSTEIL BITTERFELD

BEGRÜNDUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS



**Bitterfeld-Wolfen**

*Wir haben den Bogen raus.*

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

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

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

Stand: 24.04.2014

## INHALT

1.	Allgemeine Begründung	4
1.1.	Planerfordernis	4
1.2.	Entwicklung des Planes und Rechtsgrundlage	5
1.3.	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1.	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	5
1.3.2.	GINSEK	5
1.3.3.	Flächennutzungsplan	5
1.3.4.	Einzelhandelskonzeption und Bebauungsplan Zentrale Versorgungsbereiche	6
1.3.5.	Sonstige Satzungen und Festsetzungen	7
1.4.	Geltungsbereich	8
1.5.	Bestandssituation und Rahmenbedingungen	9
1.5.1.	Baustruktur und Nutzung	9
1.5.2.	Baudenkmale	10
1.5.3.	Archäologische Kulturdenkmale	11
1.5.4.	Verkehr	11
1.5.5.	Lärmbelastungen	11
1.5.6.	Altlasten und Baugrund	12
1.5.7.	Hochwasserschutz und Grundwasser	12
1.5.8.	Technische Infrastruktur und Löschwasserversorgung	13
1.5.9.	Grenzeinrichtungen	14
1.6.	Allgemeine Planungsziele	15
1.7.	Übersicht der Änderungen (1. Änderung)	15
2.	Begründung der Festsetzungen	17
2.1.	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	17
2.1.1.	Art der baulichen Nutzung	17
2.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
2.1.3.	Bauweise	19
2.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	19
2.1.5.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	19
2.1.6.	Öffentliche Grünflächen	20
2.1.7.	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	20
2.1.8.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	20
2.1.9.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	21
2.1.10.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	21
2.2.	Örtliche Bauvorschriften	21
2.2.1.	Stellplätze und Garagen	21
2.2.2.	Gestaltfestsetzungen	21
3.	Flächenbilanz	21
4.	Quellenangaben	23

## **ANLAGEN**

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

**ANLAGE 2:** Planung Innenstadtcenter – Goitzsche-Arkaden Bitterfeld, Stand 12.11.2013  
PEN Projektentwicklungsgesellschaft Niederelbe mbH & Co.KG, Stade;  
Entwurf Architektur- und Ingenieurbüro Dr. Mühlemann & Schediwy, Magdeburg



Luftbild mit Markierung Geltungsbereich, Stadt Bitterfeld-Wolfen, Geobasisdaten GeoBasis-DE/LVermGeo LSA, 2013/A18-205-2010-7

## 1. Allgemeine Begründung

### 1.1. Planerfordernis

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

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

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

## 1.2. Entwicklung des Planes und Rechtsgrundlage

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

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

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

## 1.3. Übergeordnete Planungen

### 1.3.1. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Die verfolgten Planungsziele stehen im Einklang mit der zentralörtlichen Einordnung der Stadt Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Zuordnung zum Oberzentrum Dessau-Roßlau gemäß Ziel 5.2.2 des Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W). Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln. Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienungs und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern. Mittelzentren mit Teilfunktionen eines Oberzentrums übernehmen darüber hinaus oberzentrale Einzelfunktionen.(LEP-LSA Punkt 3.2.3). Insbesondere die geplante Nutzung als Kerngebiet steht für eine Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung des Stadtzentrums der Stadt Bitterfeld-Wolfen und ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“, welches sowohl auf Landesebene als auch im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg festgesetzt ist (LEP-LSA, Ziffer 3.5.2 Z u. REP A-B-W, Ziffer 5.5.2 Z).

### 1.3.2. GINSEK

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des festgesetzten Umstrukturierungsschwerpunktes.

### 1.3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen ist seit dem 20.07.2012 rechtskräftig. In der Planzeichnung ist der gesamte Geltungsbereich als Kerngebiet eingestuft. Im Bebauungsplan wurde diese Ausweisung flurstücksscharf und gemäß des im Entwurf befindlichen „Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen“ (Stand 02/2014) präzisiert.



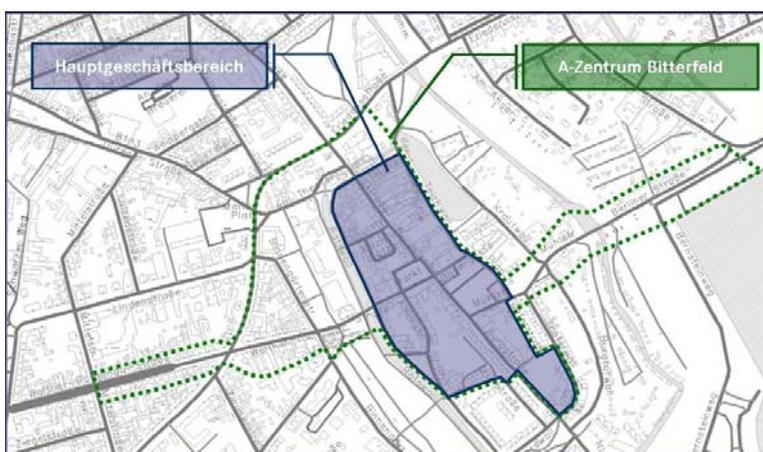
Auszug aus dem FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen mit Kennzeichnung Geltungsbereich B-Plan (rote Umrandung)

### 1.3.4. Einzelhandelskonzeption und Bebauungsplan Zentrale Versorgungsbereiche

Für die Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept vor, das im Weiteren auch die Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung durch planungsrechtliche Instrumentarien sowie die Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente („Bitterfeld-Wolfener Liste“) bildet. Die Bitterfelder Innenstadt wird dabei als das einzige urban gewachsene und kompakte Zentrum im gesamten Stadtgebiet herausgearbeitet und ist dementsprechend über weite Teile als A-Zentrum sowie als Hauptgeschäftsbereich ausgewiesen. Erster Handlungsschwerpunkt zur Absicherung der angestrebten Zentrengliederung lt. Einzelhandels- und Zentrenkonzept:

*Handlungsschwerpunkt 1:*

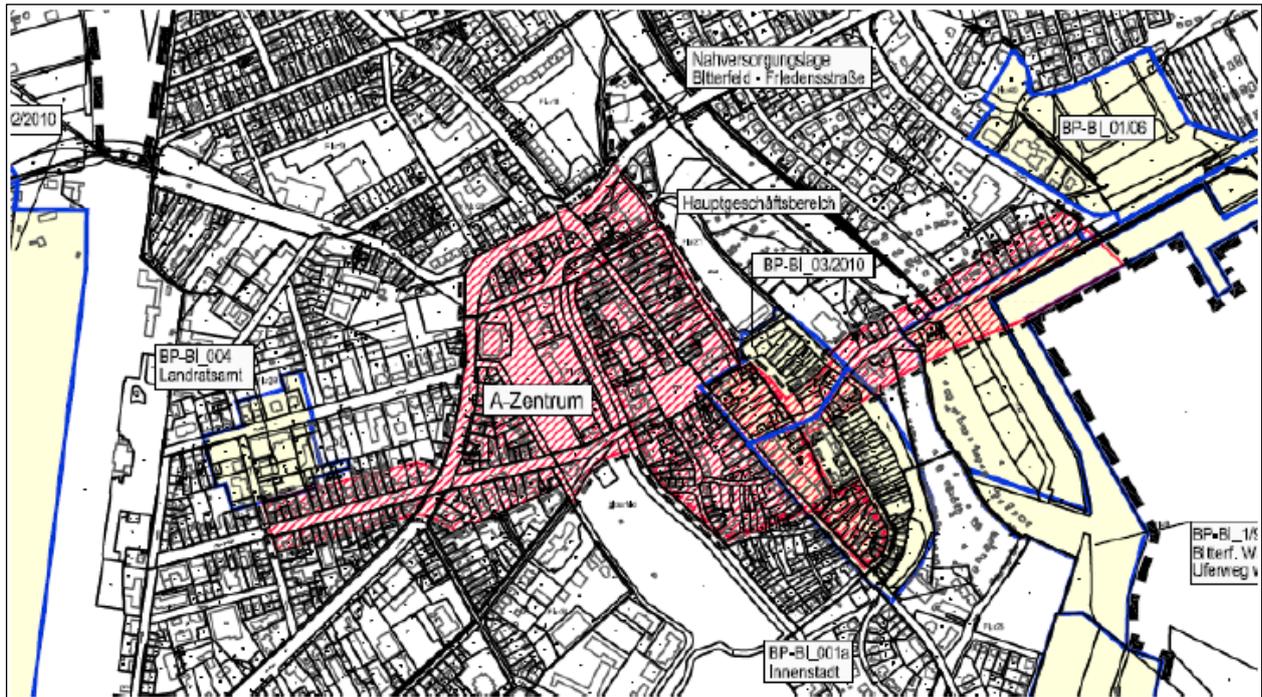
*Das innerstädtische Zentrum des Ortsteiles Bitterfeld besitzt als einzig urban gewachsenes Zentrum der Stadt Bitterfeld-Wolfen oberste Priorität als erlebbares Versorgungszentrum mit Stadtidentität für Einwohner und Besucher, touristische Potenziale sind mit der Goitzsche zu erschließen. Folglich sind Investitionen vorrangig auf das A-Zentrum zu lenken.*



Abgrenzung  
A-Zentrum Innenstadt Bitterfeld

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt  
Bitterfeld-Wolfen  
BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung  
GmbH & Co KG,  
Leipzig, 08/2009

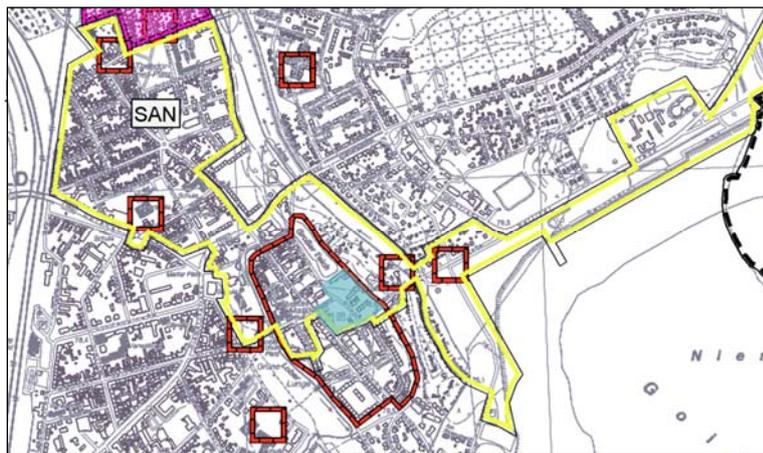
Auf der Grundlage des o.g. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird gegenwärtig durch die Stadt Bitterfeld-Wolfen ein Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erarbeitet (BBP-Nr. 2/2009, 2. Entwurf, Stand 02/2014). Wesentlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche in Verbindung mit der „Bitterfeld-Wolfener-Liste“, die dementsprechend auch für die Kerngebietsflächen im nunmehr zur Änderung anstehenden Bebauungsplan anzuwenden ist.



Planausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen, 2. Entwurf, Stand 02/2014, ohne Maßstab

### 1.3.5. Sonstige Satzungen und Festsetzungen

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



Auszug aus dem des FNP der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Beiplan 3: Denkmalschutz (02/2011) mit Kennzeichnung Geltungsbereich B-Plan (blaue Fläche)

Auszug aus den Sanierungszielen für den Bereich „Plan“:

*Die Ansiedlung von Einzelhandel für die Flächen zwischen Plan und Burgstraße bleibt vorrangiges Ziel der kommunalen Stadtentwicklung. Eine Überbauung als Innenstadtpassage würde die, als zentralen Versorgungsbereich definierte, Bitterfelder Innenstadt stärken. Im Einzelhandelskonzept Bitterfeld-Wolfen wurde die Bitterfelder Innenstadt als A-Zentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung eingeordnet.*

Zitat: Sanierungsgebiet STADTKERN BITTERFELD, Fortschreibung der Sanierungsziele, Bitterfeld-Wolfen (09/2009)

## 1.4. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtzentrum von Bitterfeld und umfasst ca. 3,05 ha. Er wird von folgenden Straßen und Gassen begrenzt:

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

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Bitterfeld:

**Flur 21, Flurstücksnummer:** 106, 108, 109 (teilweise), 110, 111, 112, 115 (teilweise), 117 (teilweise), 118 (teilweise), 19/2 (teilweise)

**Flur 22, Flurstücksnummer:** 201 (teilweise)

**Flur 23, Flurstücksnummer:** 1, 2, 3/1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 241 (teilweise)

**Flur 24, Flurstücksnummer:** 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110/1, 110/2, 112, 113, 114, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 9 (teilweise), 14 (teilweise), 15 (teilweise), 17 (teilweise), 130 (teilweise)

Der genaue Verlauf der Grenze ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.



Geltungsbereich mit farbiger Markierung der verschiedenen Flure

## 1.5. Bestandssituation und Rahmenbedingungen

### 1.5.1. Baustruktur und Nutzung

Ein wichtiger Platzraum im historischen Stadtgrundriss war der Platz „Plan“. Heute ist dieser Stadtraum kaum noch erkennbar. Auf seiner Ostseite sind nur noch zwei Bestandsgebäude erhalten, die den ursprünglichen Maßstab der Bebauung nachvollziehbar machen. Nördlich davon liegt ein ehemals gewerblich genutztes Grundstück, auf welchem seit 2012 eine neue Kindertagesstätte errichtet worden ist. Dieses Grundstück grenzt bis an das südliche Ufer des Großen Teiches.

Im südöstlichen Quartier steht mittig ein Plattenbauwohnblock vom Typ WBS 70, in dessen Erdgeschoss befand sich eine Kindertagesstätte, welche nun in den o.g. Neubau umgezogen ist.

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

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



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



Blick von Nordwest in Richtung Krautwall

## 1.5.2. Baudenkmale

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmale:

- **Südostecke des Marktplatzes (Denkmalbereich) - PLATZ**  
rechteckiger Marktplatz, allseitig geschlossen bebaut mit heterogenen, aber städtebaulich aufeinander abgestimmten zwei- bis viergeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, aus unterschiedlichen Zeiten stammend, 18.-20.Jh. gut ablesbar das Wachsen und Verändern im Wandel der Zeit
- **Badergasse 7 - WOHNHAUS**  
am Eingang zur Badergasse am Marktplatz stehender, durch seinen wohlgeformten und in Bitterfeld einzigartigen Renaissance-Voluten-Giebel schon von weitem ins Auge fallender, hoch aufragender, dreigeschossiger Putzbau, Stockwerkgesimse, Fenstereinfassungen und Voluten extra plastisch hervorgehoben, Kernbau 16. Jh. (siehe steile Dachkonstruktion), in den 1920er Jahren Erneuerung des Ziergiebels mit charakteristischen Merkmalen des Expressionismus; dazugehörig der barocke, rückwärtig anschließende, zweigeschossige Putzbau
- **Burgstraße 39 - WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**  
südöstliche Begrenzung des Marktplatzes; repräsentativer, dreigeschossiger Putzbau des Jugendstils, aufgeputzte, bossierte Quaderung am Erdgeschoss und an den Ecken vom Mittelrisalit und Zwerchhaus, der Eingang besonders aufwendig verziert mit lebhaften und ganz typischen Formen des Jugendstils; farbige Verglasung im aus der Bauzeit authentisch überkommenen Treppenhaus, im Giebel des Zwerchhauses datiert 1904

Das inmitten großer Abbruchflächen stehende Wohnhaus Mühlenstraße 6, aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, ist aus der Denkmalliste gelöscht worden.



Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Baudenkmale

### 1.5.3. Archäologische Kulturdenkmale

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

### 1.5.4. Verkehr

#### ▪ Fließender Verkehr

Laut vorliegender Verkehrsuntersuchung wird die Bestandssituation bezüglich des fließenden Verkehrs wie folgt eingeschätzt:

- die Verkehrsbelastungen im Gebiet entsprechen der Straßencharakteristik,
- die Knotenpunkte sind ausreichend leistungsfähig und
- maßgeblicher Durchgangsverkehr ist in der Innenstadt nicht vorhanden.

Durch den Bau des geplanten Einkaufszentrums wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Entsprechend der aktuellen Prognose sind im Vergleich zum Bestand ca. 3.200 PKW-Fahrten, ca. 200 Fahrten von Lieferwagen und ca. 100 Fahrten von LKW zusätzlich zu berücksichtigen. Dafür wurden verschiedene Varianten für die Verkehrsorganisation in der Innenstadt erarbeitet. Zusammenfassend kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Schluss, dass der Mehrverkehr für das Straßennetz, den Fußgänger- und Radverkehr sowie die Bewohner verträglich organisiert werden kann.

#### ▪ Ruhender Verkehr

Bezüglich des ruhenden Verkehrs wird die gegenwärtige Situation, lt. Verkehrsuntersuchung, als komfortabel bezeichnet, d.h.: es sind ausreichend kostenlose Stellplätze unweit der verschiedenen Ziele der Innenstadt verfügbar. Mit dem Bau des Einkaufszentrums wird sich diese Situation grundlegend ändern. Zum einen entfallen öffentliche Stellplätze und zum anderen entsteht neuer Stellplatzbedarf. Der Verlust von ca. 225 öffentlichen Stellplätzen alleine bringt demnach keine spürbaren Auswirkungen mit sich, da die Innenstadt über ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen verfügt. Anders stellt sich die Situation bezüglich des Stellplatzbedarfes durch die verschiedenen Nutzungen des geplanten Einkaufszentrums dar. Prognostiziert wird bei Vollausslastung ein maximaler Stellplatzbedarf in der Zeit zwischen 11 Uhr und 17 Uhr von ca. 360 – 370 Stellplätzen. Angesichts der geplanten ebenerdigen Stellplatzanlage mit ca. 195 Stellplätzen ergibt sich im Gebiet ein rechnerisches Defizit von bis zu 175 Stellplätzen. Unter anderem auch aus diesem Grund empfiehlt die Verkehrsuntersuchung die Errichtung eines Parkdecks bzw. Parkhauses mit einer Kapazität von ca. 240 Stellplätzen anstelle des Parkplatzes.

#### ▪ Öffentlicher Personennahverkehr

Der gegenwärtig im Gebiet vorhandene Zentrale Umsteigepunkt (ZUP) des öffentlichen Personennahverkehrs ist zukünftig nicht mehr erforderlich, da nunmehr nur noch zwei Linien durch die Innenstadt verkehren (2 Busse je Stunde und Fahrtrichtung). In der Verkehrsuntersuchung werden bezüglich der Linienführung und Einordnung der dafür notwendigen Haltestellen unterschiedliche Varianten untersucht. Einer Umsetzung der Vorzugsvariante – Einordnung der Haltestellen in der Mühlstraße – steht seitens der Festsetzungen des Bebauungsplanes nichts entgegen.

### 1.5.5. Lärmbelastungen

Im gesamten Planungsgebiet sind schon gegenwärtig Lärmbelastungen durch Straßenverkehr gegeben. Bisher spielte neben dem fließenden Verkehr sowie den Stellplatzanlagen auf angrenzenden Grundstücken auch der Zentrale Umsteigepunkt (ZUP) eine wesentliche Rolle. Zukünftig wird die Lärmbelastung im Gebiet vor allem durch Be- und Endladevorgänge, die Nutzung der Parkplätze sowie die Lüftungsanlagen der Gebäude des Innenstadtcenters erzeugt – so die Annahmen der vorliegenden Schallemissionsprognose (Erste Rechendurchläufe, Stand: 04/2014). Aus diesem Grund sind im Zuge der Änderungen des Bebauungsplans Festsetzungen zu treffen, die den Schutz der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) nördlich des Innenstadtcenters bzw. der dazu gehörigen Stellplatzanlage gewährleisten.

### 1.5.6. Altlasten und Baugrund

Für die Flächen die Flurstücke 4-10, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5 und 12-22 in der Flur 23 der Gemarkung Bitterfeld sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlastverdachtsflächen registriert. Schädliche Bodenveränderungen sind für diese Flächen in Folge der jahrelangen Nutzung als Parkplatz jedoch nicht ausgeschlossen. In der Vergangenheit wurde hier bereits durch ausgelaufene Treib- bzw. Betriebsstoffe kontaminierter Boden entnommen.

Die Flurstücke 106 bis 114 der Flur 24 der Gemarkung Bitterfeld sind Teilflächen des ehemaligen Geländes der Bitterfelder Fernwärme GmbH. Diese Flächen sind im Altlastenkataster des Landkreises mit der Kataster-Nummer 3753 registriert. Um Art und Umfang der Belastung sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen festzustellen, wurde die IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, Bitterfeld mit einer Orientierenden Altlastenuntersuchung beauftragt. Der abschließende Bericht liegt seit dem 30.07.2010 vor.

Einer Nutzung der Grundstücke steht prinzipiell nichts im Wege, wenn den Empfehlungen des Gutachtens und den Forderungen der Unteren Bodenschutzbehörde Folge geleistet wird (siehe hierzu Punkt 2.3.1)

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

### 1.5.7. Hochwasserschutz und Grundwasser

Das Plangebiet grenzt an das Vorranggebiet Hochwasserschutz „Mulde“ (LEP-LSA, Ziffer 3.3.3 Z u. REP A-B-W, Ziffer 5.3.3 Z) und liegt überwiegend im überschwemmungsgefährdeten Bereich. Nur der Bereich, der an den Großen Teich grenzt, liegt im Überschwemmungsgebiet (Teile des Gebäudes des Flurstückes 17, Flur 21, siehe Anlage 1).

Im Falle baulicher Veränderungen im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist zu beachten, dass gemäß WHG die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen kann, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

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

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

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

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

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



Auszug aus Anlage 1: Überschwemmungsgebiet der Mulde Flusskilometer 0+000 bis 64+320, Blatt 12 zur Verordnung zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes der Mulde (Stand 09/2007) mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches B-Plan (rote Umrandung)

- Überschwemmungsgebiet HQ 100
- Überschwemmungsgefährdetes Gebiet HQ 100
- Deichlinie
- Flurstücksgrenzen

### 1.5.8. Technische Infrastruktur und Löschwasserversorgung

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert:

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

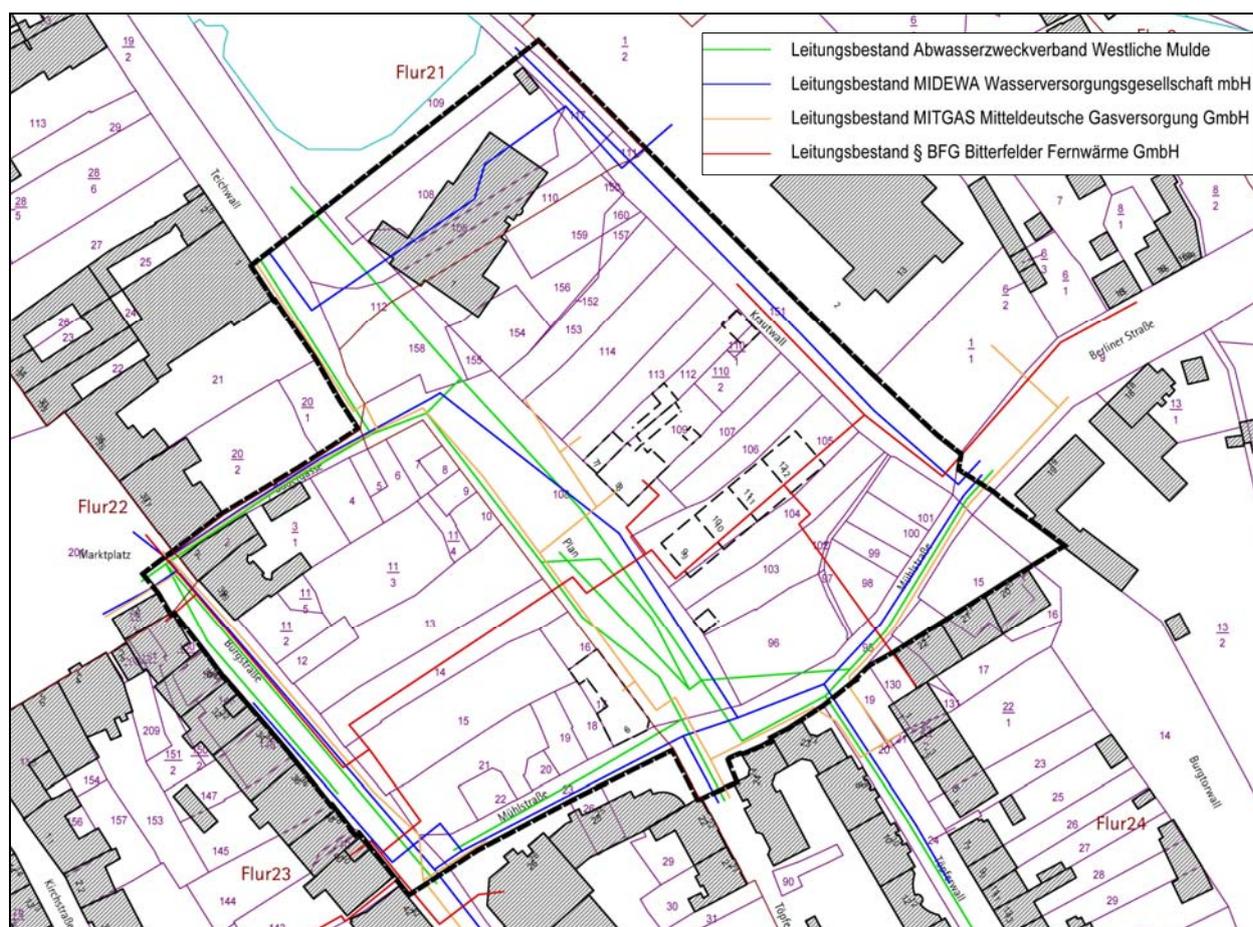
Im Planungsgebiet haben folgende Versorgungsträger Leitungs- und Kabelbestände:

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

Der Leitungsverlauf der verschiedenen Medien wurde im Bereich der Baufelder in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Auf die Darstellung des Leitungsbestandes im Bereich der Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen wurde im Rahmen der Planzeichnung verzichtet, da hier keine Gefährdung des Leitungsrechts zu erwarten ist. In der folgenden Abbildung ist zur Übersicht der Leitungsbestand im gesamten Geltungsbereich dargestellt (nachrichtliche Übernahme). Zur Feststellung des konkreten Leitungs- und Kabelverlaufs ist Kontakt mit den o.g. Versorgungsträgern aufzunehmen.

Bei allen Baumaßnahmen ist auf die Leitungs- und Kabelführung der einzelnen Versorgungsträger zu achten bzw. sind diese frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen, dies gilt insbesondere für das Leitungsnetz der Fernwärme und den Verlauf der Trinkwasserleitung TWL 300 AZ.

Unterirdische Versorgungsanlagen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen und Überbauungen freizuhalten, die vorhandene Überdeckung darf nicht verringert werden. Bei geplanten Pflanzmaßnahmen beträgt der einzuhaltende Mindestabstand 2,5m zu den Kabeltrassen. Im Bereich der unterirdischen Anlagen ist Handschachtung erforderlich. Bei erforderlichen Umlegungsmaßnahmen wird um rechtzeitige Kontaktaufnahme gebeten (mindestens drei Monate vor Baubeginn). Die Anlagen besitzen Bestandsschutz, notwendige Aufwendungen / Veränderungen sind in der Regel durch den Verursacher bzw. nach den gültigen vertraglichen Vereinbarungen zu finanzieren.



Leitungsbestand im Geltungsbereich – nachrichtliche Übernahme

Eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser ist notwendig. Der Löschwasserbedarf beträgt  $96 \text{ m}^3/\text{h}$  für einen Zeitraum von 2 Stunden, die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von maximal 300 m zu den Objekten befinden (lt. Arbeitsblatt W 405 des Regelwerkes). Der kommunale Brandschutz greift im Notfall auf Löschwasser aus dem benachbarten Großen Teich zurück.

### 1.5.9. Grenzeinrichtungen

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

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

## 1.6. Allgemeine Planungsziele

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

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

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

Eine Überbauung als Innenstadtpassage würde die, als zentralen Versorgungsbereich definierte, Bitterfelder Innenstadt stärken. Im Einzelhandelskonzept Bitterfeld-Wolfen wurde die Bitterfelder Innenstadt als A-Zentrum mit gesamtstädtischer und regionaler Ausstrahlung eingeordnet. Für eine Erweiterung des Einzelhandelsbesatzes im Innenstadtbereich spricht die prognostizierte positive Nachfrageentwicklung.

- Die Stadt und die Eigentümerin des Plattenbaus Neubi GmbH steuern gemeinsam den Rückbau des Wohnblocks Am Plan 9-12.
- Bei der baulichen Umsetzung muss auf die Entwicklung unterschiedlicher und attraktiver öffentlicher Räume besonderer Wert gelegt werden. Das zukünftige Einkaufszentrum sollte passagenartig und öffentlich zu durchqueren sein. Der Platzraum des Plans sollte wiederhergestellt und begrünt bzw. mit der Baumallee am Teichwall verbunden werden.
- Die bereits bebaute Straßenseite der Mühlstraße darf in ihrer Einzelhandelsfunktion nicht weiter geschwächt werden. Der Weg von der Goitzsche in die Stadt muss auch zukünftig dem gegenwärtigen Verlauf der Mühlstraße entsprechen.
- Den historischen Stadtausgang markieren der Kraut- bzw. der Töpferwall. Ab hier soll der Blick zur Goitzsche mehr und mehr freigegeben werden. Bei Verkaufsabsichten der privaten Eigentümer ist ein Grunderwerb der Stadt nötig, damit das langfristige Ziel des durchgängigen Grüngürtels der Leineau erreicht werden kann.

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen hat ein hohes Interesse, die innerstädtische Brachfläche (den sog. Schweinemarkt) zu revitalisieren. Dazu wurde ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, in dessen Ergebnis sich das Vorhaben der PEN Projektentwicklungsgesellschaft Niederelbe mbh & co.KG entsprechend dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Bitterfeld-Wolfen durchgesetzt hat. Das demnach geplante Innenstadtcener „Goitzsche-Arkaden“ bildet die Grundlage für die Fortschreibung der Bauleitplanung. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die erforderlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umsetzung des Vorhabens in der vereinbarten Form geschaffen.

## 1.7. Übersicht der Änderungen (1. Änderung)

- Geltungsbereich (Ausgliederung der Wohnbebauung Mühlstraße / Töpferstraße)
- Änderung der Art der baulichen Nutzungen für die Baufelder zwischen Plan und Krautwall (Geometrie jeweils nicht vollständig deckungsgleich):
  - WA 1 → MK 3.1 / MK 3.2

- WA 2 / WA 3 → SO - Parken
- WA 4 → Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte)
- WA 5 → entfällt (s.o.)
- Baufeld(er) zwischen Burgstraße und Plan:
  - Änderung der Baulinien zu Baugrenzen in Richtung Plan (Nord-Ost) sowie teilweise Änderung der Geometrie / des Verlaufs (Anpassung an Entwurf)
  - Änderung der Mindesttraufhöhe von 9,00 m auf 7,50 m und Festsetzung eines Höhenbezugspunktes
  - Wegfall der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich zwischen Plan und Krautwall (südöstlich KiTa) → Eintragung eines öffentlichen Gehrechts innerhalb Sondergebiet Parken
- Verkleinerung der öffentlichen Grünfläche (Krautwall) zugunsten des Sondergebietes SO - PARKEN
- Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung Parken) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche am Plan

## 2. Begründung der Festsetzungen

### 2.1. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

#### 2.1.1. Art der baulichen Nutzung

→ **Festsetzung - Nr.: 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3**

- Kerngebiet

Die Festsetzung der Nutzungsart Kerngebiet entspricht der Lage und Bedeutung des Gebietes in der Bitterfelder Innenstadt und folgt den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Ziel der Wiederbebauung dieser überdimensionalen Freifläche ist die nachhaltige Stärkung der Zentrumsfunktion und Belebung des Stadtzentrums (A-Zentrum). Die verloren gegangene Urbanität soll baulich-räumlich und funktional wieder hergestellt werden. Die allgemein zulässigen Nutzungen entsprechen dabei der gewachsenen Nutzungsstruktur der umliegenden innerstädtischen Baugebiete.

Die Festsetzung zu den zulässigen Hauptsortimenten gemäß Bitterfeld-Wolfener-Liste resultiert aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept und ist Bestandteil des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen. Zur Sicherung der damit angestrebten Ziele wird die Bitterfeld-Wolfener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente als Festsetzung in diesen Bebauungsplan übernommen.

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

besondere städtebauliche Gründe:

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

→ **Festsetzung - Nr.: 1.1.4**

- Vergnügungsstätten

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

→ **Festsetzung - Nr.: 1.1.5**

- Tankstellen

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

→ **Festsetzung - Nr.: 1.2, 1.2.1**

- Sondergebiet – Zweckbestimmung: PARKEN

Dem geplanten Vorhaben Innenstadtcenter Bitterfeld entsprechend wird als Zweckbestimmung dieser Fläche PARKEN festgesetzt. Die Spezifizierung bezüglich der Einordnung der für die Nutzungen in den angrenzend geplanten Kerngebietsflächen notwendigen Stellplätze resultiert aus der Verkehrsuntersuchung, wonach der Stellplatzbedarf des Innenstadtcenters vorzugsweise innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zu realisieren ist. Die Ausweisung als Baufläche wiederum folgt dem Ziel einer effektiven Nutzung innerstädtischer Bauflächen und ermöglicht neben der geplanten ebenerdigen Stellplatzanlage auch die Realisierung eines Parkhauses.

→ **Festsetzung - Nr.: 1.3, 1.3.1**

- Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Diese Festsetzung entspricht der Bestandssituation nach Errichtung des Kindergartens. Da langfristig auch keine andere bauliche Nutzung vorgesehen ist, erfolgt im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes eine entsprechende Spezifizierung der Flächenwidmung resp. Zulässigkeit der Nutzung (Kindertagesstätte).

## 2.1.2. Maß der baulichen Nutzung

→ **Festsetzungen - Nr.: 2.1, 2.2**

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Kerngebietsflächen folgt der Zielstellung einer intensiven Nutzung innerstädtischer Bauflächen. Entsprechend dem geplanten Vorhaben wird eine nahezu vollständige Überbauung der Grundstücke im Rahmen der zulässigen Obergrenzen nach BauNVO zugelassen. Die Festsetzung steht in enger Korrespondenz zu den Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Bauweise.

Auch für das Sondergebiet PARKEN wird eine weitgehend flächendeckende bauliche Nutzung im Rahmen der zulässigen Obergrenzen nach BauNVO zugelassen, wobei die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig enger gefasst ist, als die darüber hinaus beispielsweise für Stellplätze und deren Zufahrten nutzbare nicht überbaubare Grundstücksfläche. Da dies nach der vorliegenden Planung jedoch erforderlich ist, wird – im Fall das kein Parkhaus errichtet wird – eine Überschreitung der Grundflächenzahl in geringfügigem Maß (bis max. 0,9) als Ausnahme zugelassen. Ausgleichend, um einen gleich hohen Grad der Flächenversiegelung zu vermeiden, werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften wasserdurchlässige Befestigungsarten für nicht überdachte Flächen für Stellplätze für Kfz und Fahrräder festgesetzt (s. Örtliche Bauvorschriften, Festsetzung 1). Im Falle der Nutzung dieser Baufläche für ein Parkhaus kann von einer deutlich geringeren Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgegangen werden, diesem Umstand wird mit der Einschränkung, dass die Überschreitung nur im Falle der Nichtinanspruchnahme der Option Parkhaus möglich ist, Rechnung getragen.

→ **Festsetzung - Nr.: 2.3**

- Zahl der Vollgeschosse

Der Funktion und dem Charakter der realisierten Bebauung folgend wird für das Baufeld innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Damit ist zukünftig auch eine intensivere bauliche Nutzung als bisher realisiert möglich, ohne dass dafür gegenwärtig jedoch Bedarf besteht. Die Option resultiert vielmehr aus dem generellen Planungsziel einer effektiven Nutzung innerstädtischer Bauflächen, wobei die damit immer noch vergleichsweise geringe Gebäudehöhe gegenüber den angrenzenden Bauflächen zugleich der Vermittlung gegenüber den vorhandenen grünen Freiräumen (Krautwall, Großer Teich) dient.

→ **Festsetzung - Nr.: 2.4**

- Höhe der baulichen Anlagen: Traufhöhe

Zur Sicherung einer angemessenen innerstädtischen Raumbildung wird für in den Baufeldern MK 1.1 bis MK 3.2 eine Mindesttraufhöhe festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe in den Baufeldern MK 1.1 bis MK 3.2 sowie SO PARKEN dient der Wahrung der Maßstäblichkeit gegenüber der vorhandenen Bebauung und sichert generell eine ausreichende natürliche Beleuchtung und Belüftung sowohl für die vorhandenen als auch die geplanten Gebäude.

### 2.1.3. Bauweise

#### → **Festsetzung - Nr.: 3.1**

- Geschlossene Bauweise / Offene Bauweise / Abweichende Bauweise

Der Zielstellung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend, wird für weite Teile der für Bebauung vorgesehenen Flächen ein hohes Maß an baulicher Nutzung zugelassen. Dazu zählt auch, dass für alle Baufelder für die die Nutzung als Kerngebiet vorgesehen ist, eine geschlossene Blockrandbebauung festgesetzt wird. Damit sollen in diesem funktional und räumlich besonders bedeutsamen Teil des Stadtzentrums von Bitterfeld wieder adäquate Bau- und Raumstrukturen hergestellt werden.

Im Übergang zum Grüngürtel bzw. in Nachbarschaft zur Parkanlage am Großen Teich wird für die Baufelder im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sowie des Sondergebietes PARKEN eine Bebauung mit seitlichen Grenzabständen (offene Bauweise / abweichende Bauweise) festgesetzt. Die Abweichung bezüglich der Gebäudelänge (abweichende Bauweise) im SO Parken ergibt sich dabei aus geometrischen resp. wirtschaftlichen Anforderungen eines Parkhauses, das an diesem Standort auch mit einer Länge von bis zu 70,0 m städtebaulich integrierbar erscheint.

### 2.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

#### → **Festsetzung - Nr.: 4.1**

- Baulinien / Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien bzw. Baugrenzen bestimmt. Die Baulinien folgen dabei weitgehend den historischen resp. geplanten Baufluchten und zielen auf eine Wiederherstellung bzw. adäquate räumliche Neufassung der Burgstraße und der Mühlstraße als der Hauptbewegungsachse zwischen Marktplatz und Goitzsche ab. Dem räumlichen Konzept folgend, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber städtebaulich weniger bedeutsamen Räumen bzw. gegenüber Freiräumen durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch hier ein Zurücktreten möglich ist.

Die Baulinien zwischen den Baufeldern MK 1 (MK 1.1 / MK 1.2) und MK 2 (MK2.1 / MK2.2) folgt dem geplanten Gebäudekonzept des Innenstadtcenters Bitterfeld und ermöglicht auf diese Weise die hier städtebaulich und funktional gewünschte enge Raumfassung (Gasse) gegenüber dem breiteren übergeordneten öffentlichen Straßenraum (Burgstraße / Mühlstraße).

#### → **Festsetzung - Nr.: 4.2**

- Über- oder Unterschreiten von Baulinien

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

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

#### → **Festsetzung - Nr.: 5.1 – 5.5**

- Baumpflanzungen

Die Festsetzung von Pflanzqualitäten sowie Baumarten folgt den Grundsätzen der Anlage und Gestaltung öffentlicher Grünflächen im Stadtgebiet Bitterfeld-Wolfen. Damit wird erreicht, dass die Bäume bereits kurzfristig eine gewisse Raumwirkung erzielen (Stammumfang/Pflanzbock), bevor sie langfristig mit ihren Baumkronen die Aufenthalts- und Gestaltqualität des öffentlichen Raumes maßgeblich prägen. Die Artenliste folgt den Erfordernissen der Anpassung an den Klimawandel. Die empfohlenen Baumarten sind demnach besonders für die Standortbedingungen unter Berücksichtigung zunehmender Hitzeperioden und vermehrter Trockenheit geeignet.

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

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

Damit für die Baumpflanzungen auch günstige Wuchsbedingungen gesichert sind und die Bäume ihre Funktion erfüllen können, wurde für Bäume in Verkehrsflächen ein ausreichend großer durchwurzelbarer Raum festgeschrieben.

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

## 2.1.6. Öffentliche Grünflächen

### → **Festsetzung - Nr.: 6.1**

#### ▪ Grünflächen

Diese Festsetzung folgt hinsichtlich des Geh- und Radweges der Bestandssituation und ermöglicht die ggf. notwendige grundhafte Neuanlage dieses Weges in der öffentlichen Grünfläche am Krautwall. Darüber hinaus wird eine weitere eingeschränkte bauliche Nutzung ermöglicht (Fahrwege zur Querung), die als Verbindung vorhandener Stellplatzanlagen Gegenstand des Vorhabens Innenstadtcenter Bitterfeld sind. Darüber hinaus sind bauliche Nutzungen innerhalb von Grünflächen ausgeschlossen, um weitere Eingriffe im Wurzelbereich der vorhandenen Bäume und damit verbundene Schädigungen zu vermeiden.

## 2.1.7. Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

### → **Festsetzung - Nr.: 7.1**

#### ▪ Immissionsschutz

Die Festsetzung dient dem Schutz der Nutzungen der Gemeinbedarfsfläche (Kindertagesstätte) gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgehend von der Sondergebietsfläche PARKEN. Entsprechend der vorliegenden Schallemissionsprognose (Stand: 04/2014) ist dafür, insofern kein Parkhaus gebaut wird, die Errichtung einer Lärmschutzwand in der angegebenen Dimension erforderlich. Die genaue Höhe ist noch nicht bestimmt. In dem Fall das ein Parkhaus errichtet wird, ist – so die Festsetzung – der entsprechende Nachweis im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dies erscheint insofern angemessen, als das in diesem Fall auf die Errichtung der Lärmschutzwand verzichtet bzw. die Lärmschutzwand abgerissen werden kann und die baulichen Vorkehrungen zum Schutz des Nachbargrundstückes in Verbindung mit der Konstruktion und Gestaltung des Gebäudes vorgenommen werden können.

## 2.1.8. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

### → **zeichnerische Festsetzung**

Im Bereich des Planes, der Fläche für Gemeinbedarf vorgelagert, ist ein Teil der Verkehrsfläche als „Verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. Die Ausweisung beruht auf der zwischenzeitlich realisierten Planungsabsicht in diesem Bau Feld eine Kindertagesstätte zu errichten. Der definierte Bereich soll dementsprechend „Spielstraßen-Charakter“ haben, allerdings in Teilen dem Parken, insbesondere für das Bringen und Holen der Kinder, dienen. Innerhalb Verkehrsberuhigter Bereiche gilt lt. StVO (Anlage 3, Richtzeichen):

- a) Wer ein Fahrzeug führt, muss mit Schrittgeschwindigkeit fahren.
- b) Wer ein Fahrzeug führt, darf den Fußgängerverkehr weder gefährden noch behindern; wenn nötig, muss gewartet werden.
- c) Wer zu Fuß geht, darf den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- d) Wer ein Fahrzeug führt, darf außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen nicht parken, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen und zum Be- oder Entladen.

- e) Wer zu Fuß geht, darf die Straße in ihrer ganzen Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.

### 2.1.9. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

#### → **zeichnerische Festsetzung**

Im Bereich des Planes, der Fläche Sondergebiet PARKEN vorgelagert, ist ein Teil der Verkehrsfläche als „Öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen. Diese Ausweisung dient dem Vorbehalt eines Teils der Verkehrsfläche für die Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen in Verbindung mit der geplanten Parkieranlage auf dem angrenzenden Baugrundstück. Grundlage für die Ausweisung als Verkehrsfläche mit dieser besonderen Zweckbestimmung bildet die vorliegende Planung des Vorhabens Innenstadtcenter Bitterfeld.

### 2.1.10. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

#### → **zeichnerische Festsetzung**

Mit dieser Festsetzung wird der nördliche Abschnitt der Burgstraße bis zur Einmündung der Mühlstraße in den vorhandenen Fußgängerbereich im Umfeld des Marktplatzes angegliedert. In der Badergasse entspricht diese Festsetzung der Bestandssituation die bezüglich der Zweckbestimmung gewahrt werden soll. Generell dient diese Festsetzung der Stärkung der Innenstadt als Zentraler Versorgungsbereich, innerhalb dessen den Fußgängern weitgehend der Vorrang gegenüber dem motorisierten Verkehr eingeräumt werden soll. Die bisherige Nutzung der Burgstraße als Ausfahrt des ZUP entfällt im Zuge der Verlagerung des Umsteigepunktes bzw. der zentralen Bushaltestelle. Der Anlieferverkehr sowie die Befahrbarkeit für Rettungsdienste bleiben davon weitgehend unberührt.

## 2.2. Örtliche Bauvorschriften

### 2.2.1. Stellplätze und Garagen

#### → **Festsetzung 1**

Die Möglichkeit zusätzliche befestigte Flächen, von denen Niederschlagswasser über die vorhandene öffentliche Kanalisation abgeleitet werden soll, an bestehende Leitungen anzuschließen, besteht lt. Aussage des Abwasserzweckverband Westliche Mulde (Stand: 2010) nur noch in sehr begrenztem Maße. Diesem Umstand, sowie der generellen Zielstellung – unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern – folgend, werden für nicht überdachte Flächen für Stellplätze für Kfz und Fahrräder wasserdurchlässige Befestigungsarten (wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster o.ä.) festgesetzt.

### 2.2.2. Gestaltfestsetzungen

#### → **Festsetzung 2.1**

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachformen und Dachfarben folgt der Architektur des geplanten Vorhabens. Sie zielen auf eine Einordnung in die umgebende Bebauung und lassen zugleich Spielraum für eine zeitgemäße und funktionale Gestaltung der Gebäude. Diesem Anliegen dient auch die Ausnahmeregelung, beispielsweise bezüglich besonderer gestalterische Akzente in der Dachlandschaft. Die Festsetzung zu den Dachformen korrespondiert darüber hinaus auch mit der Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe).

#### → **Festsetzung 2.2**

Im Bereich der Baufelder, für die eine geschlossene Bebauung festgesetzt ist (Blockrandbebauung), soll mit dieser Festsetzung vermieden werden, dass bewegliche Abfallbehälter vor den Gebäuden bzw. im öffentlichen Raum abgestellt werden. Neben funktionalen Aspekten, wie beispielsweise dem Freihalten der Bürgersteige, zielt diese Festsetzung auf eine, der Lage im Stadtzentrum gemäße, Gestaltung und Nutzung der Freiflächen im Bereich der Erdgeschosszonen.

## 3. Flächenbilanz

<b>Bruttobauland</b> (Fläche des räumlichen Geltungsbereiches)	<b>ca. 30.470 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>ca. 19.900 m<sup>2</sup></b>	<b>65 %</b>
davon		
Kerngebiet	ca. 10.880 m <sup>2</sup>	ca. 36 %
Sondergebiet Parken	ca. 5.520 m <sup>2</sup>	ca. 18 %
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 3.500 m <sup>2</sup>	ca. 11 %
<b>Flächen für Erschließung</b>	<b>ca. 8.550 m<sup>2</sup></b>	<b>28 %</b>
davon		
Straßenverkehrsflächen	ca. 5.000 m <sup>2</sup>	ca. 16 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 3.550 m <sup>2</sup>	ca. 12 %
<b>Flächen für öffentliches Grün</b>	<b>ca. 2.020 m<sup>2</sup></b>	<b>7%</b>

## 4. Quellenangaben

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
geändert durch Art. 2 des Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 1 S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)  
beschlossen durch die Regionalversammlung am 07.10.2005,  
genehmigt durch die oberste Landesbehörde am 09.11.2009, in Kraft seit 24.12.2006
- GINSEK - Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld, Wolfen, Greppin 2005/06,  
von Eichstedt/Emge, Architekten und Stadtplaner, Berlin, August 2007
- Flächennutzungsplan Stadt Bitterfeld-Wolfen, Stand 20.07.2012
- Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Stadtkern Bitterfeld“,  
von SALEG / Stadt Bitterfeld-Wolfen, 09/2009
- Bericht zur Orientierenden Altlastenuntersuchung für das ehem. Gelände der Bitterfelder Fernwärme GmbH, 06749 Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld, Plan 4-6 (MDALIS: 3753)  
von IfUA Umweltberatung und Gutachten GmbH, 30.07.2010
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit entsprechend dem in der Stadtratssitzung vom 09.09.10 bestätigten Abwägungsprotokoll
- Verkehrsuntersuchungen „Einkaufscenter Am Plan“, Uhlig & Wehling – Beratende Ingenieure, Halle / Mittweida, September 2013
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bitterfeld-Wolfen, BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co KG, Leipzig, August 2009
- Bebauungsplan Nr. 2/2009 zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bitterfeld-Wolfen (2. Entwurf, Stand 02/2014)
- Schallemissionsprognose (Ergebnisse der ersten Rechendurchläufe), Ingenieurbüro für Bauakustik Schürer, Halle (Saale), April 2014