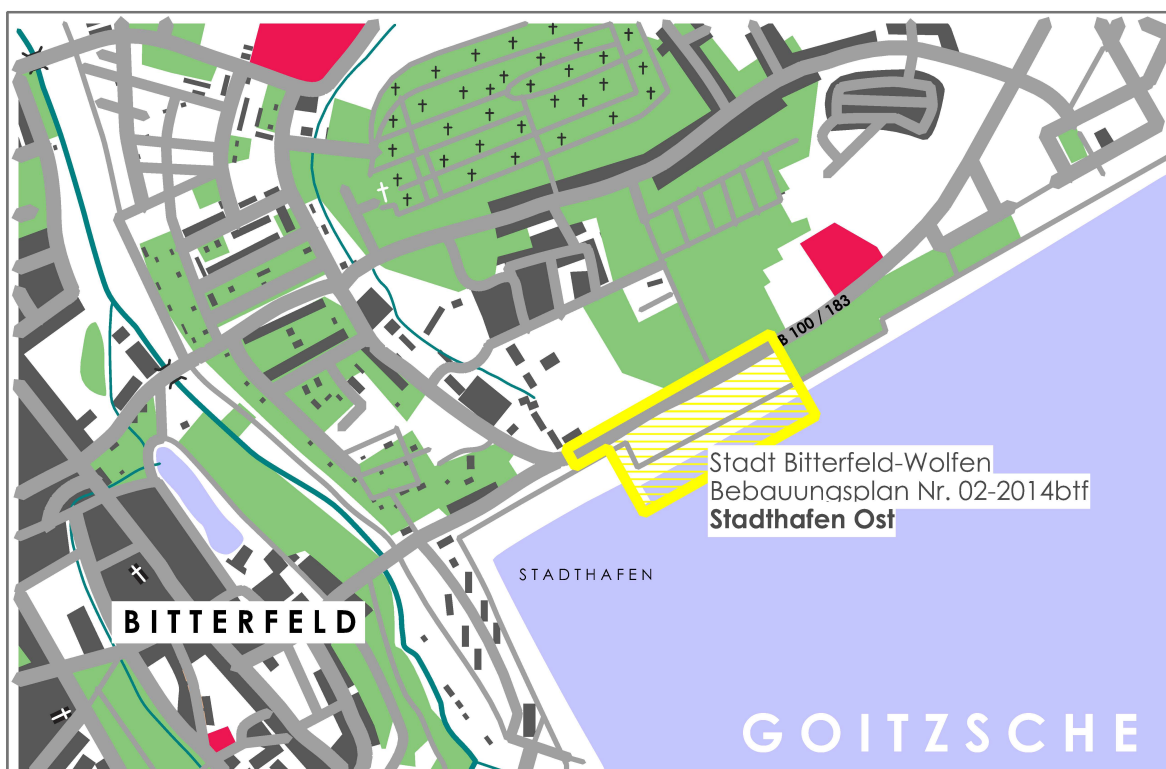


Stadt Bitterfeld-Wolfen
Bebauungsplan Nr. 02-2014btf
Stadthafen Ost



Grünordnungsplan
Entwurf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass, Aufgabenstellung, Ziele	3
2. Ausgangssituation	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Übergeordnete Planung	4
2.3 Historische Entwicklung	4
2.4 Flächennutzung	5
3. Situationsanalyse	5
3.1 Naturräumliche Einheit	5
3.2 Boden	6
3.3 Relief	6
3.4 Wasser	6
3.5 Klima	6
3.6 Lufthygiene, Lärm	6
3.7 Biotop- und Artenschutz	7
3.7.1 Vegetation und Biotope	7
3.7.2 Fauna	7
3.7.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte	7
3.8 Landschaftsbild	8
3.9 Erholung	8
4. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen	8
5. Konzeptbeschreibung	9
5.1 Städtebauliches Konzept	9
5.2 Landschaftsplanerisches Konzept	10
6. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft	10
6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	11
6.2 Beschreibung der Eingriffe	12
6.3 Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	12
6.4 Eingriffsbilanzierung	13
6.4.1 Gegenüberstellung Eingriffstatbestände / Kompensationsmaßnahmen	13
6.4.2 Eingriffsbilanzierung	16
6.4.3 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung	19
7. Landschaftsplanerischer Regelungsbedarf	19
7.1 Festsetzungen	19

	Seite
7.2 Begründung	21
7.2.1 Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen	21
7.2.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
7.2.3 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	22
8. Quellen	23

Planverzeichnis

Bestands- und Konfliktplan

1. Anlass, Aufgabenstellung, Ziele

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 08.09.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ beschlossen.

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung der Bitterfelder Wasserfront auf dem Areal des sog. „Spargelfeldes“ parallel zur B 100 / 183 „Berliner Straße“ zwischen der Mole West und der Maßnahmenfläche „Eichenwald“ geschaffen werden.

Ferner wird der Bereich der B 100 / 183 mit einbezogen, für den mit dem Knoten „Spargelfeld“ die Anbindung an das „Spargelfeld“ sowie das SO „Parken“ im Bebauungsplan-gebiet 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ gesichert werden soll.

Der Bebauungsplan soll dabei die mit den Bebauungsplänen 1/99a und 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ formulierten Enzwicklungsziele aufgreifen und fortschreiben.

2. Ausgangssituation

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ liegt im Osten der Gemarkung Bitterfeld. Er liegt im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Tagebaus Goitzsche, der an die Stadt Bitterfeld angrenzt.

Er umfasst ein Areal einschließlich der B 100 / 183 „Berliner Straße“ zwischen der Mole West / dem Festplatz bis einschließlich ehemaliges „Spargelfeld“ gegenüber dem Wasserzentrum und schließt einen Teil der ufernahen Wasserfläche der Goitzsche mit ein.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Abgrenzung der B 100 / 183 „Berliner Straße“ zur Fläche des Bebauungsplanes Bitterfeld-Wolfen Nr. 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“,
- im Westen durch die Kante Hafenbecken / Mole West bzw. die Verlängerung bis zur B 100 / 183 „Berliner Straße“,
- im Süden durch die ufernahe Wasserfläche, 10 m parallel zur Mole West sowie
- im Osten durch die Freifläche ehemaliges „Spargelfeld“.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Bitterfeld, Flur 8, Flurstücke T.a. 366, 367, T.a. 417, 416, 415, T.a. 355, 372, T.a. 371, 454, T.a. 455

Gemarkung Bitterfeld, Flur 7, Flurstücke T.a. 645/96, T.a. 801, T.a. 802, T.a. 828,

772, 774, 763, 825, 766, T.a. 761, T.a. 794, T.a. 1053,
T.a. 1054

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha.

2.2 Übergeordnete Planung

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) wird die Goitzsche als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung festgelegt. Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt. Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung.

Sowohl der bestehende als auch der sich in der Aufstellung befindenden Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg führt die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung auf.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport / Freizeit / Erholung aus. Der Flächennutzungsplan wird über eine Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

2.3 Historische Entwicklung

Mit dem Aufschluss des Tagebaus Goitzsche im Jahre 1949 begann eine massive Umformung ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in weiten Teilen durch die Wiesen- und Auenlandschaft der Mulde geprägt waren. Im gesamten Areal des Tagebaus wurden mehrere Dörfer, Straßen und auch die Mulde verlegt. Bitterfeld als Stadt an der Muldeaue wurde mehr und mehr im östlichen Bereich zu einer Stadt am Tagebau.

1991 endete der Braunkohleabbau, es folgte die Bergbausanierung mit dem Ziel, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft zu schaffen. Nach Flutung des Tagebaurestloches wurde eine Endwasserhöhe von 75 m ü NN erreicht.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Osten der Altstadt von Bitterfeld unter Berücksichtigung der Prägung eines neuen Images "Bitterfeld - Stadt am Goitzsche See" wurden die Bebauungspläne Bitterfeld 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ aufgestellt. Das nördliche Goitzsche-Ufer sollte zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus entwi-

ckelt werden.

10 Jahre nach Rechtskraft können die seinerzeit gesteckten Ziele nur als in Teilbereichen realisiert angesehen werden:

- Das Ufer wurde als städtische bzw. naturnahe Uferpromenade ausgestaltet.
- Das ursprüngliche Leitmotiv Freizeit - Erholung - Tourismus findet sich nur ansatzweise wieder; Baufelder wie das SO 1, 2 und 20 an der B 100 / 183 „Berliner Straße“, welche nun mit dem Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ überplant werden sollen, werden lediglich provisorisch genutzt.

Mit Verkauf der Goitzsche an einen Privateigentümer befinden sich wichtige Wasser- und Landflächen in dessen Eigentum; Zielsetzung ist die Entwicklung der Goitzsche im Sinne des ursprünglichen Leitmotives Freizeit / Erholung / Tourismus.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und als Fortschreibung der ursprünglichen Planungsziele wird nun der Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ aufgestellt.

2.4 Flächennutzung

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit folgendermaßen genutzt:

- Verkehrsfläche B100 / 183 einschließlich ihrer Nebenanlagen,
- Grünstreifen entlang der B 100 / 183 „Berliner Straße“ mit Einzelbäumen,
- Schotterfläche im Bereich der Baufelder,
- städtische Uferpromenade (baulich gefasste Uferkante, Pflaster, Schotter, Einzelbäume) sowie
- naturnahe Uferpromenade (asphaltierter Uferweg und Wiese)

3. Situationsanalyse

3.1 Naturräumliche Einheit

Großräumig befindet sich das Plangebiet im Berührungsgebiet der drei großen naturräumlichen Gliederungseinheiten Dübener / Dahleener Heide, Leipziger Tieflandbucht und Köthener Lössebene.

Der Geltungsbereich selbst ist durch den ehemaligen Braunkohletagebau maßgeblich in seiner heutigen Ausgestaltung geprägt worden.

3.2 Boden

Die anstehenden Böden sind in weiten Teilen durch den Bergbau geprägt. Die Böschungen des Tagebaurestloches bestehen aus Abraum- oder Füllmaterial. Im Grünstreifen parallel zur B 100 / 183 „Berliner Straße“ sind Niederungsböden anzutreffen. Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

3.3 Relief

Die Höhenverhältnisse liegen bei etwa 75 – 79,50 m ü NN. Das Gelände der Baufelder ist dabei relativ schwach bewegt. Grundsätzlich fällt das Gelände von der B 100 / 183 „Berliner Straße“ zur Goitzsche ab.

Im Westen des Geltungsbereiches ist das Ufer der Goitzsche baulich gefasst, im Osten ist ein natürlich ausgeprägtes Ufer entstanden.

3.4 Wasser

Nach Ende des Braunkohleabbaues folgte die Bergbausanierung mit dem Ziel, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft zu schaffen. Nach Flutung des Tagebaurestloches wurde eine Endwasserhöhe von 75 m ü NN erreicht.

Nach Erfahrung aus den zurückliegenden Hochwasserereignissen wird die Höhenlage der Baugebiete mit 79,50 m ü NN festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu dem anstehenden Grundwasser sicher zu stellen.

3.5 Klima

Klimatisch gehört die Gemarkung Bitterfeld zum Klimabezirk Leipziger Bucht.

Folgende Wetterdaten liegen für den Untersuchungsraum vor:

mittlere Jahrestemperatur/a: 8,5°C

Mittlere Niederschläge/a: 500 mm

vorherrschende Windrichtung: West/Südwest und West/Nordwest

3.6 Lufthygiene, Lärm

Lufthygienische Belastungen treten aufgrund der hohen Verkehrsbelegung entlang der B 100 / 183 „Berliner Straße“ auf. Sie sind jedoch nicht als kritisch zu bewerten.

Die Erholungsmöglichkeiten wie auch die zukünftigen Nutzungen des Bereiches für Wohn- und andere Aufenthaltsfunktionen werden durch die hohe Lärmbelastung beeinträchtigt, die von der Verkehrsbelastung auf der B 100 / 183 „Berliner Straße“ herrührt.

3.7 Biotop- und Artenschutz

3.7.1 Vegetation und Biotope

Im Grünordnungsplan zu den ursprünglichen Bebauungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ ist eine Kartierung der vorhandenen Vegetations- und Oberflächenstrukturen und ihre Zuordnung zu unterschiedlichen Biotoptypen enthalten.

Auffällig aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes waren dabei die Strukturen parallel der Berliner Straße, die sich aus ausgedehnten Ruderalfluren mit einem hohen Anteil an Gehölzaufwuchs zusammensetzten.

Die Flächen im Bereich der Baufelder (Schotterfläche und Wiese) können aus floristischer Sicht als nicht hochwertig eingestuft werden. Natürliche oder naturnahe Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.7.2 Fauna

Die im Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ ausgewiesenen Baufelder umfassen einen Bereich, der derzeit geschottert ist und provisorisch genutzt wird. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich hier eine hochwertige Insektenfauna eingestellt hat.

3.7.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte

Östlich des Plangebietes befindet sich die im Bebauungsplan 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ festgesetzte Maßnahmenfläche B „Eichenwald“.

Sie markiert mit ihren Eichen die Restbestände der vormaligen Natur- und Kulturlandschaft der Muldeniederung.

Ein Heranrücken der Bebauung über das ursprüngliche Maß gem. Bebauungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ hinaus ist nicht vorgesehen.

Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte.

3.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich ist geprägt durch die Tagebaurestlandschaft.

Mit dem Beginn der Flutung des Restloches hat ein neuer Zeitraum der Wandlung des Landschaftsbildes begonnen, die mit dem Erreichen der endgültigen Wasserhöhe abgeschlossen wurde. Die Wasserfläche ist nun das entscheidend prägende Landschaftselement.

Zurzeit vermittelt der Geltungsbereich den Eindruck von vernachlässigten Rest- oder Übergangsflächen zwischen der Stadt Bitterfeld und der Tagebaulandschaft.

3.9 Erholung

Durch die entstandene Wasserfläche hat auch die angrenzende Fläche für die Erholung an Bedeutung gewonnen. Der 1999 fertiggestellte Uferweg als erster Baustein zur touristischen Nutzung des Goitzscheufers wird heute regelmäßig und intensiv durch Erholungssuchende (Spaziergänger, Radfahrer, Skater) genutzt.

4. Landschaftsplanerische Zielvorstellungen

Unabhängig von den städtebaulichen Vorgaben hat sich die Goitzsche als Haussee des Ortsteils Bitterfeld einen Stellenwert erarbeitet, Ereignisse wie das Drachenbootrennen oder das Hafenfest sind fester Bestandteil einer stadtnahen Nutzung des Sees.

Mit der Gastronomie im Bereich des Baufeldes „Tor zur Goitzsche“ an der ehemaligen Planstraße A (heute: „Am Leineufer“) wurde bereits ein wichtiger Ankerpunkt zwischen Altstadt und Stadthafen geschaffen, der Wegfall der querenden Bahnstrom-Leitung eröffnet weitreichende Nutzungsmöglichkeiten von Hafenbecken und dem Baufeld südlich der B 100 / 183 „Berliner Straße“ an der Mole West.

Mit der Ausweisung der Sondergebiete „Freizeit und Erholung“ in den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfont“ sollte eine Infrastruktur in Zusammenhang mit einer Regattastrecke realisiert werden. Trotz zahlreicher wassersportlicher Wettbewerbe auf der Goitzsche wurde eine solche - dauerhafte – Infrastruktur aber nicht abgefragt.

Mit der Verlagerung des Schwerpunktes hin zu einem Mischgebiet werden die Bereiche Fremdenverkehr, Tourismus, Beherbergung und Gastronomie in einer Lage in unmittelbarer Nähe am See / Stadthafen zwischen Altstadtkern Bitterfeld und Großer Mühle abgedeckt. Diese Nutzungen können als Bindeglied zwischen Altstadtkern Bitterfeld und

Großer Mühle fungieren.

Gleichzeitig soll das ursprüngliche Ziel weiterverfolgt werden, Bitterfeld als „Stadt am Wasser“ darzustellen, bei einem hohen Anteil an Grün- und Freiflächen.

Auf Landschaftsplanerische Zielvorstellungen bezogen ergeben sich folgende Teilziele:

Boden und Grundwasser

- Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen,
- Sicherung der Grundwasserneubildungsrate (Versickerung vor Ort bzw. Einleitung des Regenwassers in die Goitzsche),
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser.

Klima

- Bebauungsstruktur mit hohem Grünflächenanteil und Vegetationsbestand,
- Erhalt und Entwicklung von Baum- und Strauchbestand,
- Vermeidung von Luftverschmutzungen.

Biotop- und Artenschutz

- Förderung des Biotopverbundes durch linienhafte Grünflächenführung sowie durch (Straßen-)baumpflanzungen
- Schaffung eines hohen Vegetationsanteils auf den Bauflächen
- Förderung von standortgerechten und einheimischen Arten bei der Gehölzauswahl

Landschaftsbild, Erholung

- Neugestaltung des Landschaftsbildes mit dem Ziel der Tourismusförderung und der Imagepflege „Bitterfeld: Stadt am Wasser“

5. Konzeptbeschreibung

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept zu den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ hatte zum Ziel, die zukünftigen Nutzungen und Strukturen östlich der Bitterfelder Altstadt mit den bestehenden Baustrukturen der Stadt und der neuen Wasserlandschaft zu vernetzen.

Der Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ führt diese Zielsetzung fort. Allerdings verschiebt sich der Schwerpunkt der Nutzungsstruktur.

Ursprünglich war für diesen Bereich der Uferzone folgendes vorgesehen:

Baufelder für Freizeit und Erholung für eine wassersportbezogene Nutzung für Vereine (Ruder- und Sportbootvereine), ggf. mit Einrichtungen, die einer zukünftigen Regattastrecke parallel zur Uferlinie dienen.

Aus der Erfahrung an der Großen Mühle lässt sich festhalten, dass für eine Nutzung i.S.v. „Freizeit und Erholung“ durchaus eine bauliche Infrastruktur erforderlich ist, die allerdings kleinteilig ausfällt.

Das Mischgebiet bietet die Möglichkeit, Nutzung in den Bereichen Fremdenverkehr, Tourismus, Beherbergung und Gastronomie anzubieten.

5.2 Landschaftsplanerisches Konzept

Die Ursrungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ sahen als ein zentrales Element die Gestaltung des Ufers als städtische bzw. naturnahe Uferpromenade vor.

Der Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ berücksichtigt diese Ausweisung.

Die Maßnahmen zur Grüngestaltung im Bereich der privaten Baufelder werden ebenfalls fortgeführt (Freiflächen der Bauflächen sind gärtnerisch anzulegen).

In Anlehnung an die Erfahrung aus den Bauprojekten „Am Leineufer“ soll das Niederschlagswasser versickert bzw. nach erforderlicher Vorreinigung in die Goitzsche eingeleitet werden.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „a“ parallel zur B 100 / 183 „Berliner Straße“ wird weiterentwickelt.

6. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gesetzliche Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in ihren letztgültigen Fassungen.

Nach § 1 (5) BauGB sollen *„die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschafts-*

bild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist insbesondere zu berücksichtigen:

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB:

„Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Umweltpflege (...)“

Gemäß § 1a (3) BauGB ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB auch zu berücksichtigen:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes).“

Der zu den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ angefertigte Grünordnungsplan setzt sich mit den nachhaltigen Landschaftsveränderungen auseinander, die mit Aufgabe des stadtnahen Braunkohletagebaues und Flutung des Tagebaurestloches sowie der Entwicklung einer Infrastruktur zur „Stadt am See“ einhergehen. Der Grünordnungsplan zu den ursprünglichen Bebauungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ hat aufgrund der Größe des Plangebietes eine relativ grobschichtige Bewertung vorgenommen ferner wurden seinerzeit festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ nicht umgesetzt. Daher erfolgt im aktuellen Grünordnungsplan eine Neubewertung.

Grundlage hierfür ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 sowie die Änderung vom 24.11.2006.

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die in den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigung werden für den Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ übernommen.

Im Einzelnen sind das:

- Sicherung von Mindestanteilen für Vegetationsflächen durch Festsetzung der Grundflächenzahl: Es verbleiben 40 - 55 % unversiegelte Fläche auf den Baugrundstücken, die als Vegetationsflächen angelegt werden und damit vor einer weiteren Versiege-

lung dauerhaft geschützt sind.

- Die Lage der Baufelder bedingt einen geringen Erschließungsaufwand; die Versiegelung wird durch vorgesehene Baumpflanzungen gemindert.
- Ein Niederschlagswasserkonzept, das eine Versickerung bzw. die Einleitung in die Goitzsche vorsieht.

6.2 Beschreibung der Eingriffe

Aufgrund der geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen kommt es trotz der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zu dauerhaften oder nachhaltigen Beeinträchtigungen und damit zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Hierzu zählen:

- Versiegelung durch Gebäude, und Nebenanlagen sowie Verkehrsflächen auf den künftigen Bauflächen,
- Landschaftsbildveränderung durch Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die künftige Versiegelung der Bauflächen (Maximalwerte) im Geltungsbereich dar:

Flächen- bezeichnung	GRZ	Baufläche in m ²	Versiegelung Gebäude in m ²	Versiegelung Nebenanlagen in m ²	verbleibende Freifläche in m ²
MI 1	0,3	640	192	96	352
MI 2	0,4	7.640	3.056	1.528	3.056
MI 3	0,3	7.825	2.348	1.174	4.303
gesamt:		16.105	5.596	2.798	7.711

6.3 Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Trotz der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden durch die geplanten Bau- und Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verursacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind wie folgt geplant:

- Erhalt der öffentlichen Grünflächen,
- Herstellung privater Grünflächen (Vegetationsflächen und Anpflanzungen gebietstypischer und standortgerechter Gehölze)

6.4 Eingriffsbilanzierung

Da der Grünordnungsplan zu den ursprünglichen Bebauungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ aufgrund der Größe des Plangebietes eine relativ grobmaschige Bewertung vorgenommen hat und seinerzeit festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ nicht umgesetzt wurden erfolgt im aktuellen Grünordnungsplan eine Neubewertung.

Grundlage hierfür ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 sowie die Änderung vom 24.11.2006.

Zunächst werden jedoch noch einmal die Eingriffstatbestände und Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

6.4.1 Gegenüberstellung Eingriffstatbestände / Kompensationsmaßnahmen

Boden

Durch Ausweisung von Sondergebieten bzw. eines Mischgebietes wird die Bodenbeschaffenheit bisher lediglich geschotterter Flächen dauerhaft verändert.

Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung vor Ort bzw. Ableitung des Niederschlagswassers in die Goitzsche mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

Mit der Bebauung bisher unbebauter Flächen geht eine zusätzliche Bodenversiegelung einher. Durch Festsetzung der GRZ unterhalb der gem. BauNVO möglichen Obergrenze kann der Versiegelungsgrad reduziert werden.

Baugebiet	GRZ im B-Plan	GRZ-Obergrenze (BauNVO)
Mischgebiet 1	0,3	0,6
Mischgebiet 2	0,4	0,6
Mischgebiet 3	0,3	0,6

Durch die Festsetzung niedrigerer Grundflächenzahlen verbleiben etwa 40-55 % unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken. Diese sind als Vegetationsflächen zu gestalten und bleiben damit auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere funktionsfähig.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen sowie die Begleitpflanzung zur internen Erschließung innerhalb des MI 2 und MI 3 und die Dachbegrünung im MI 1 reduzieren den Versiegelungsanteil weiter.

Durch diese Maßnahmen werden die durch Überbauung und Versiegelung entstehenden quantitativen Ausprägungen der für die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen um ein entsprechendes Maß gemindert. Dies gilt insbesondere für den Verlust und die Beeinträchtigung bodenökologischer und wasserhaushaltlicher Funktionen.

Beeinträchtigungen des Bodengefüges, die während der Bauphase auf den Freiflächen der Baugrundstücke entstehen können, werden durch die Festsetzung zur Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit weitgehend gemindert.

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Wasser

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die vorbeschriebene, zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung erfolgt jedoch in einem so geringen quantitativen Umfang, dass von keiner grundlegenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ausgegangen werden kann.

Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung vor Ort bzw. Ableitung des Niederschlagswassers in die Goitzsche mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

Fließgewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

Klima / Luft

Mit der zu erwartenden Versiegelung durch Bau- und Erschließungsflächen entstehen Beeinträchtigungen des Lokalklimas durch vermehrte Rückstrahlung und Wärmespeicherung sowie Änderung der Wind- und Austauschverhältnisse.

Zur Minderung tragen folgende Punkte bei:

- Durch Festsetzung der GRZ unterhalb der gem. BauNVO möglichen Obergrenze

können die negativen Auswirkungen des Baumassenzuwachses deutlich gemildert werden.

- Durch die Festsetzung niedrigerer Grundflächenzahlen verbleiben etwa 40-55 % unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken. Die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken dienen der Schaffung eines hohen Grünvolumens im bebauten Bereich, so dass durch Verdunstung und Abkühlung eine Abschwächung der Erwärmung durch die Baumassen geleistet wird. Die neu zu pflanzenden Bäume übernehmen zudem die Funktion der Staubfilterung.

Lufthygienische Belastungen treten aufgrund der hohen Verkehrsbelegung entlang der B 100 / 183 „Berliner Straße“ auf. Sie sind jedoch nicht als kritisch zu bewerten.

Biotop- und Artenschutz

Die wesentlichen Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz im Plangebiet entstehen durch die Neuversiegelung auf den Bau- und Erschließungsflächen.

Mit der Überplanung von Flächen, die bereits mit den Bebauungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ einer Bebauung zugeführt werden sollten und die derzeit als geschotterte Fläche aus floristischer und faunistischer Sicht als nicht hochwertig eingestuft werden können tritt keine Verschlechterung des Gesamtgefüges ein. Die Fläche in ihrer derzeitigen Nutzung trägt bereits nicht zur Vernetzung von Biotopstrukturen im Umfeld der Goitzsche bei; mit einer Konzentration intensiver baulicher und nutzerbestimmter Strukturen in Stadtnähe können andere Bereiche an der Goitzsche entlastet werden.

Landschaftsbild

Mit dem Beginn der Flutung des Restloches hat ein neuer Zeitraum der Wandlung des Landschaftsbildes begonnen, die mit dem Erreichen der endgültigen Wasserhöhe abgeschlossen wurde. Die Wasserfläche ist nun das entscheidend prägende Landschaftselement.

Weiterhin prägt auch die Baumreihe entlang der B 100 / 183 „Berliner Straße“ das Landschaftsbild.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ wird eine weitere deutliche bauliche Prägung eines Uferabschnittes einhergehen, die mit der Bebauung „Am Leineufer“ vergleichbar ist.

Da sich der Schwerpunkt der Nutzung von „Freizeit und Erholung“ hin zu Fremdenverkehr, Tourismus, Beherbergung und Gastronomie verlagert wird die Bebauung auch nach Art und Umfang deutlich hervortreten. Die Nutzung eines stadtnahen Bereiches wird damit deutlich intensiviert.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „a“ parallel zur B 100 / 183 „Berliner Straße“ wird weiterentwickelt.

6.4.2 Eingriffsbilanzierung

Der Grünordnungsplan zu den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ legt bereits einen weitgefächerten Katalog an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fest.

Um dieses System fortzuführen wird ermittelt, in wieweit der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch den Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ gedeckt wird. Dazu werden in der Eingriffsbilanzierung die Auswirkungen des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ dem derzeitigen Zustand des Plangebietes gegenübergestellt. Die kürzlich angelegte Slipanlage wird durch den Bebauungsplan fixiert, da sie einen Eingriff in den Uferbereich darstellt wird sie in der Bilanzierung im Abschnitt B berücksichtigt.

Die Baumpflanzungen zu den Stellplatzanlagen, die Dachbegrünung innerhalb des MI 1 sowie die Begleitpflanzung zur inneren Erschließung innerhalb der MI 2 und 3 sind Entwurfsabhängig und können daher im Bauleitplanverfahren noch nicht beziffert werden. Sie werden daher auch nicht im Abschnitt B berücksichtigt.

Grundlage für die Eingriffsbilanzierung ist die Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 sowie die Änderung vom 24.11.2006.

Im beigefügten Bestands- und Konfliktplan werden Ausgangssituation und Auswirkungen des Bebauungsplanes grafisch dargestellt und die Zuordnung der Biotoptypen zu den einzelnen Flächen vorgenommen.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
1	2	3	4		5	6
Teil- fläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil %	Fläche m²	Biotop- wert	Flächenwert
1	Einzelbaum / Baumgruppe / Baumbestand / Einzelstrauch					
			100 %	710 m²		
	HEX	Sonstiger Einzelbaum	100 %	710 m²	12	8.520
2	Nährstoffreiche Stillgewässer					
			100 %	8.730 m²		
	SEY	sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	100 %	8.730 m²	15	130.950
3	Pioniervegetation (wechsel-)nasser Standorte					
			100 %	16.210 m²		
	NPY	Vegetationsarmer Uferbereich, anthropogen	89 %	14.470 m²	10	144.700
	NL	Landröhricht	11 %	1.740 m²	23	40.020
4	Sonstiges Grünland					
			100 %	14.685 m²		
	GSB	Scherrasen	62 %	9.070 m²	7	63.490
	GSX	Devastiertes Grünland mit starken Narbenschäden	38 %	5.615 m²	6	33.690
5	Befestigte Fläche / Verkehrsfläche					
			100 %	13.665 m²		
	VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke,...)	10 %	1.390 m²	3	4.170
	VWC	Weg, versiegelt	18 %	2.460 m²	0	0
	VSX	Straße (versiegelt)	31 %	4.200 m²	0	0
	VPX	unbefestigter Platz	41 %	5.615 m²	2	11.230
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		54.000 m²	Gesamtflächenwert A		436.770	

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
1	2	3	4		5	6
Teil- fläche Nr. (siehe Plan)	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil %	Fläche m²	Plan- wert	Flächenwert
1	Einzelbaum / Baumgruppe / Baumbestand / Einzelstrauch					
			100 %	840 m²		
	HEX	Sonstiger Einzelbaum	5 %	40 m²	12*	480
			95 %	800 m²	5	4.000
2	Nährstoffreiche Stillgewässer					
			100 %	8.730 m²		
	SEY	sonstige anthropogene nährstoffreiche Gewässer	100 %	8.730 m²	15*	130.950
3	Pioniervegetation (wechsel-)nasser Standorte					
			100 %	15.060 m²		
	NPY	Vegetationsarmer Uferbereich, anthropogen	89 %	13.350 m²	10*	133.500
	NL	Landröhricht	11 %	1.710 m²	23*	39.330
4	Sonstiges Grünland					
			100 %	820 m²		
	GSB	Scherrasen	100 %	820 m²	7	5.740
5	Befestigte Fläche / Verkehrsfläche					
			100 %	17.575 m²		
	VWB	Befestigter Weg (mit wassergebundener Decke,...)	27 %	4.720 m²	3	14.160
	BW	Bebaute Fläche				
	+ VWC	+ Weg (versiegelt)	46 %	8.030 m²	0	0
	VS	Straße (versiegelt)	27 %	4.825 m²	0	0
6	Baumreihe					
			100 %	815 m²		
	HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen	100 %	815 m²	9	7.335
7	Feldgehölz					
			100 %	3.990 m²		
	HGA	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	100 %	3.990 m²	15	59.850
8	Grünanlagen					
			100 %	6.170 m²		
	PYY	sonstige Grünanlagen, nicht parkartig	100 %	6.170 m²	7	43.190
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		54.000 m²	Gesamtflächenwert B		438.535	

* hier: Planwert = Biotopwert, da Bestand erhalten wird

Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A	+ 1.765
---	---------

6.4.3 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung

Das Schutzgut Biotop- und Artenschutz kann durch die Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes vollständig abgegolten werden.

7. Landschaftsplanerischer Regelungsbedarf

7.1 Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten landschaftsplanerischen Regelungen sind notwendig, um das gewünschte landschaftsplanerische Konzept umzusetzen. Sie werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß der Festsetzung gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „a“ ist locker mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen „b“ ist mit Bäumen zu bepflanzen.
- Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.
- Innerhalb des MI 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Innerhalb des MI 2 und MI 3 sind als Begleitpflanzung zur internen Erschließung Stiel-Eichen (*Quercus robur*) vorzusehen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Pflanzliste A, Bäume im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern a

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche

Pflanzliste B, Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelahorn)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch schmalkronige Sorten)
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus spec.	Dorne (z.B. Apfeldorn)
Ginkgo bilboa	Ginkgo (keine Zuchtsorten)
Platanus acerifolia	Platane
Prunus avium	Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus padus	Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus serrulata	Japanische Zierkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste C, Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Cornus stolonifera	Hartriegel (Zuchtsorten)
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyracantha	Feuerdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.2 Begründung

7.2.1 Öffentliche Grünflächen / Private Grünflächen

Die Festsetzungen zu den öffentlichen und Privaten Grünflächen werden aus den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ übernommen. Damit soll die Zielsetzung als Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen und zur Attraktivierung des Orts- und Landschaftsbildes fortgeschrieben werden.

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

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten. Damit soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden.

7.2.3 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Bepflanzung dienen der Sicherung der angestrebten durchgrün-ten Quartiere an der Bitterfelder Wasserfront.

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind. Die Verwendung von standortgerechten und gebietstypischen Arten der Pflanzliste erfolgt aus Gründen des Schutzes der heimischen Tier- und Pflanzenwelt, wobei das Hauptaugenmerk auf Arten der Hartholzaue liegt, die hier im Niederungsbereich der Mulde natürlicherweise anzutreffen wären.

Die Festsetzung von Straßenbäumen zur Mindestbepflanzung von Stellplatzanlagen erfolgt aufgrund der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebietes. Sie sind Teil des gewollten Grüngerüstes im Gebiet. Als wesentliches Gestaltungselement ist eine intensive Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Neben den Funktionen für das Klima sowie für den Biotop- und Artenschutz sichern sie einen grünen Straßenraum und tragen so zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Diesem Leitbild folgt auch die Festsetzung einer Begleitpflanzung zur internen Erschließung innerhalb des MI 2 und 3 mit Stiel-Eichen; die Maßnahmenfläche „Eichenwald“ außerhalb des Plangebietes findet so ihre Fortsetzung innerhalb des Plangebietes.

8. Quellen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010
- **Stadt Bitterfeld, Bebauungsplan 1/99a – Begründung** (Satzung), 08.12.2004
- **Stadt Bitterfeld, Bebauungsplan 1/99b – Begründung** (Satzung), 09.01.2006
- **Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan**, 14.05.2012
- **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1/99**, Seebauer, Wefers und Partner, Sachsen-Anhalt, Stadt Bitterfeld, 27.02.2003
- **Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt** (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) vom 16.11.2004 sowie die Änderung vom 24.11.2006.
- **Satzung zum Schutz, zur Erhaltung und Pflege des Baumbestandes in der Stadt Bitterfeld-Wolfen** (Baumschutzsatzung) vom 01.07.2012