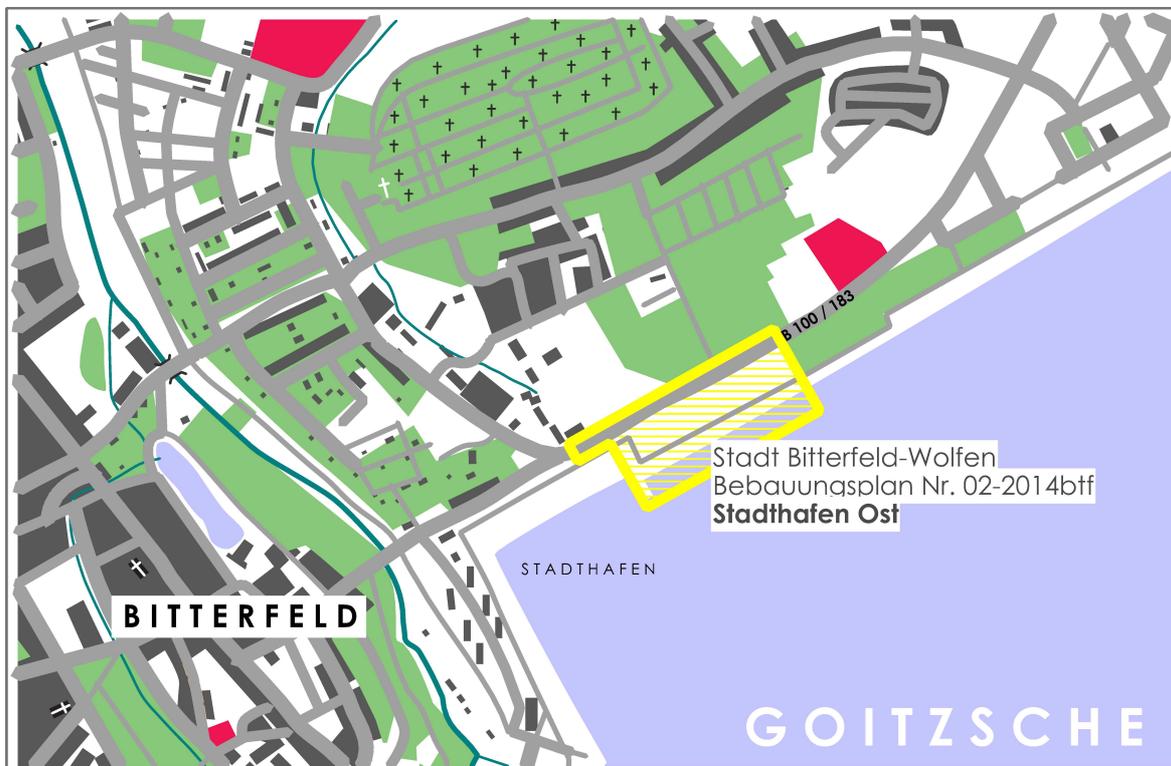


Bitterfeld-Wolfen

Wir haben den Bogen raus.

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



Begründung und Umweltbericht
Entwurf

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Teil I, Planungsgegenstand

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.2	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	6
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Historische Entwicklung	7
2.4	Lage, Verflechtung	7
2.5	Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung	8
2.6	Denkmalschutz	8
2.7	Gemeinbedarfsflächen im Bestand	8
2.8	Bestehende Verkehrssituation	8
2.9	Bestandssituation technische Infrastruktur	9
2.10	Altlastensituation	10
2.11	Natürliche Grundlagen	10
3.	Übergeordnete Vorgaben	10
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	10
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)	10
3.3	Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld	11
3.4	Flächennutzungsplan	11
3.5	Sanierungsgebiet	11

Teil II, Planinhalt

4.	Planerische Vorgeschichte	12
5.	Planungsziele	12
5.1	Städtebauliches Konzept	13
5.1.1	Nutzungs- und Strukturkonzept	13
5.1.2	Verkehrskonzept	14

5.1.3	Grün- und Freiflächenkonzept	15
6.	Planinhalt und Festsetzungen	16
6.1	Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung	16
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	16
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	16
6.1.3	Höhenlage	17
6.1.4	Höhe der baulichen Anlagen	17
6.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
6.1.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	18
6.2	Verkehr	18
6.3	Versorgungsflächen und -leitungen	18
6.4	Grünflächen	20
6.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
6.6	Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	21
6.7	Wasserfläche	22
6.8	Umweltbelange	22
6.8.1	Altlasten	22
6.8.2	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	23
7.	Umweltbericht	23
7.1	Beschreibung des Planvorhabens	23
7.1.1	Art und Umfang der Planung	23
7.1.2	Darstellung der Festsetzungen	24
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	24
7.2.1	Schutzgut Mensch	25
7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	25
7.2.3	Schutzgut Boden	26
7.2.4	Schutzgut Wasser	26
7.2.5	Schutzgut Klima und Luft	26
7.2.6	Schutzgut Landschaft	27

7.2.7	Schutzgut Kultur	27
7.2.8	Schutzgut Sachgüter	27
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
7.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	28
7.4	Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	30
7.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	30
7.4.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	30
7.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	31
7.4.4	Eingriffsbilanzierung	31
7.5	Zusammenfassung	32
Teil III, Tabellen		35
Flächenbilanz Bebauungsplan 02-2014btf Stadthafen Ost		35
Teil IV, Verfahren		36
Teil V, Rechtsgrundlagen		37
Teil VI, Quellenverzeichnis		38
Anhang		
Textliche Festsetzungen (Teil B)		39
Bitterfeld-Wolfener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		43

Teil I, Planungsgegenstand

1. Einleitung

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

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 Entwicklungsziele aufgreifen und fortschreiben.

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 erfolgt im aktuellen Grünordnungsplan eine Neubewertung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich des ehemaligen Tagebaus Goitzsche, der an die Gemarkung Bitterfeld angrenzt.

Der Bebauungsplan überlagert Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 1/99a: Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig und Nr. 1/99b: Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig. Die Zweiteilung wurde seinerzeit gewählt, weil ein Teil der Flächen noch nicht aus dem Bergrecht entlassen waren. Da dies zwischenzeitlich erfolgt ist, kann der Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ sowohl land- als auch wasserseitige Flächen überplanen und somit die Wechselwirkung zwischen Bauflächen, Uferzone und Wasserfläche in einem darstellen.

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Östlich des Stadtgebietes Bitterfeld erstreckt sich das Tagebaurestloch des Tagebaus Goitzsche. Hier wurde im Jahre 1991 die Braunkohleförderung beendet und die nunmehr vorliegende Ausprägung der Böschungen des mittlerweile entstandenen Sees hergestellt.

Mit dem Erreichen des Endwasserstandes entstand eine ca. 13,3 km² große Wasserfläche, die der Stadt ein völlig neues Image ermöglichte.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ schaffte die damalige Stadt Bitterfeld die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des nördlichen Goitzsche-Ufers zu einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus.

Annähernd 10 Jahre nach Abschluss des Verfahrens wurden die seinerzeit definierten Ziele nur in Teilbereichen umgesetzt:

- im Bauquartier „Große Mühle“: wassersportliche Infrastruktur, Gastronomie in Ufernähe; überwiegende Teile der Bauflächen bisher ungenutzt,
- Entlang der ehemaligen Planstraße A (heute: „Am Leineufer“) Bebauung mit Schwerpunkt Wohnnutzung (Mehrfamilienhäuser, Pflegeheim am Standort „Leinehof“) sowie Gastronomie (Baufeld „Tor zur Goitzsche“),
- Ausgestaltung des Ufers als städtische bzw. naturnahe Uferpromenade,
- ursprüngliche Leitmotiv Freizeit - Erholung - Tourismus nur ansatzweise umgesetzt,
- Baufelder SO 1, 2 und 20 an der Berliner Straße 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.

Um die geplante bauliche Entwicklung am Übergang zwischen dem stadtnahen Hafbereich und dem vorgelagerten Areal der „Großen Mühle“ einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und als Fortschreibung der ursprünglichen Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ liegt im Osten der Gemarkung Bitterfeld.

Er umfasst ein Areal einschließlich der B 100 / 183 „Berliner Straße“ zwischen der Mole West / dem Festplatz bis einschließlich ehemaliges „Spargelfeld“ 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 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gehören unterschiedlichen privaten oder öffentlichen Nutzern. Wesentliche Grundstückseigentümer sind der Bund, die Stadt Bitterfeld-Wolfen und ein Privateigentümer.

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

2.4 Lage, Verflechtung

Bezogen auf die regionale Einordnung liegt der Geltungsbereich in der nordwestlichen Randzone der ausgedehnten Tagebaulandschaft der Goitzsche, die sich nach Süden bis über die Kreis- und Landesgrenzen hinaus erstreckt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich einschließlich der B 100 / 183 „Berliner Straße“ zwischen der Mole West bis einschließlich ehemaliges „Spargelfeld“ gegenüber dem Wasserzentrum.

Zu Zeiten des Tagebaubetriebes stellten der Geltungsbereich und die angrenzenden Flächen praktisch die Rückseite der Stadt Bitterfeld dar.

Mit Ausnahme der historisch belegten baulichen Struktur zwischen Leine und Wittenberger Straße (nördlich der Berliner Straße) orientierten sich lediglich städtische Randnutzungen wie Kleingärten oder Sportflächen und das ehemalige Wasserwerksgelände in Richtung auf die Tagebaulandschaft.

Die „Berliner Straße“ als alte traditionelle Verbindung zwischen Bitterfeld und Wittenberg bietet eine optimale Verflechtung mit nordöstlich angrenzenden Regionen, aber auch mit der westlich des Geltungsbereichs liegenden Stadt Bitterfeld.

2.5 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung

Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch die geschotterte und lediglich provisorisch genutzte Fläche im Bereich der bisher nicht bebauten Sondergebietsflächen südlich der B 100/183 bestimmt.

2.6 Denkmalschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um den Rand eines ehemaligen Tagebaues handelt, der im Zuge der Bergbausanierung nochmals überformt wurde, kann das Vorhandensein von (Boden-) Denkmalen ausgeschlossen werden.

2.7 Gemeinbedarfsflächen im Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Die großflächigen Gemeinbedarfsstandorte liegen im Osten und Norden der Altstadt von Bitterfeld. Die nächste Kindertagesstätte befindet sich im Osten der Altstadt am Plan. Südlich des Planungsgebietes befindet sich unweit der Leine der Sportpark Süd mit dem Fritz-Heinrich-Stadion mit einem Großspielfeld und einer Wettkampfarena.

2.8 Bestehende Verkehrssituation

Die B 100 / 183 „Berliner Straße“ ist eine der drei regionalen Verkehrsachsen, die den Siedlungsbereich von Bitterfeld durchschneiden und das Stadtzentrum mit den Nachbargemeinden verbinden.

Im Bestand hat die B 100 / 183 „Berliner Straße“ eine geringere Funktion für die Erschließung der angrenzenden Bereiche im Verhältnis zur übergeordneten Erschließung. Die B 100 verläuft von Wittenberg in Richtung Halle und ist im weiteren Verlauf in Richtung Westen mit der B 183 bzw. der B 184 verknüpft. Im Westen wird auch mit der Autobahn E 51/A 9 das überregionale Straßennetz erreicht.

Durch den geradlinigen Verlauf der B100 / 183 „Berliner Straße“ auf einem Damm wirkt sie teilweise wie eine Barriere zum Landschaftsraum der angrenzenden Goitzsche und erscheint dabei als ein in Längsrichtung funktioneller und unüberquerbarer Verkehrsraum.

Bereits im Zuge der ursprünglichen Bebauungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ wurde festgehalten, dass die B 100 / 183 „Berliner Straße“ erhebliche funktionale und gestalterische Mängel aufweist, die es zu beheben gelte. Eine Behebung dieser Mängel ist bisher nicht erfolgt.

Mit der „Verkehrsuntersuchung B 100-Knotenpunkte an der Wasserfront“ des Ingenieurbüros Uhlig & Wehling im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zwischenzeitlich ein Konzept vor, wie die relevanten Knoten entwickelt werden können.

Das Plangebiet tangiert dabei die Knoten „Zufahrt Stadthafen“ bzw. „Zufahrt Midewa“.

2.9 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung muss für Baugrundstücke und Verkehrsflächen dezentral erfolgen.

Zur Schmutzwasserableitung besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal in der Wittenberger Straße über einen separaten Anschluss.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 GG erfolgen.

Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gegeben.

Die Stromversorgung kann bis zu den nachstehenden Abnahmepunkten als gewährleistet angesehen werden (Knotenpunkt Wittenberger Str./Berliner Str., Ortsnetz: 220/380 V). Nach Aussagen der MEAG (Mitteldeutsche Energieversorgung AG) ist für die Gebiete südlich der Berliner Straße eine Kompletterschließung notwendig.

Die Gasversorgung ist durch eine Leitung DN 200 zwischen Bitterfeld und Mühlbeck entlang der B 100 durchgehend gesichert.

Trotz der Entlassung des Geländes aus der Bergaufsicht verbleiben einzelne bergbauliche Anlagen weiterhin unter Bergaufsicht. Der LMBV mbH liegt ein Gewinnungsriß Goitzsche vor, in dem sämtliche der LMBV mbH bekannten technischen Anlagen dargestellt sind.

2.10 Altlastensituation

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2.11 Natürliche Grundlagen

Die natürlichen Grundlagen im Bereich der Freizeit- und Erholungsplanung Bitterfelder Wasserfront sind im Kapitel 7.2. der Begründung ausführlich zusammengestellt sowie im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) wird die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet 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.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

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.

3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld

Das Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld definiert drei Hauptziele: Wirtschaftskraft stärken, Stärkung der Innovationskraft und Verbesserung der Lebensraumqualität.

Das Konzept betont dabei u.a., dass die „Etablierung (...) von Dienstleistungsarbeitsplätzen im Bereich Tourismus/Erholung (...) im Mittelpunkt des Handelns aller wirtschaftsfördernder Partner“ stehe. „Räumliche Schwerpunkte bilden touristisch ansprechbare Landschaftsräume wie (...) der Landschaftspark Goitzsche.“

3.4 Flächennutzungsplan

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.

3.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes Stadtkern Bitterfeld.

Teil II, Planinhalt

4. Planerische Vorgeschichte

Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Braunkohletagebaus in dem Bereich der Goitzsche wurden verschiedene Konzepte und Ideen entwickelt, wie sich zukünftig die Gemarkung östlich von der Stadt Bitterfeld entwickeln soll.

In Abstimmung mit dem Bau- und Planungsausschuss der damaligen Stadt Bitterfeld konkretisierten sich die Aussagen aus den Szenarien hin zu dem städtebaulich / landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept, das die Grundlage für die Bebauungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ darstellte.

Wesentliches Ziel war dabei die von der damaligen Stadt Bitterfeld gewünschte Entwicklung der Bitterfelder Wasserfront als attraktives Freizeit- und Erholungszentrum mit einer Vielzahl von Einrichtungen unterschiedlichster Art und dem Ausweisen von geeigneten Quartieren im Bereich von Flächen, die nicht vormals durch den Bergbau in Anspruch genommen wurden.

10 Jahre nach Rechtskraft der Bebauungspläne wurden, abgesehen von der verkehrstechnischen Erschließung, nur in wenigen Teilbereichen Projekte umgesetzt.

Die seinerzeit angedachte Vielfalt der Angebote aus den Bereichen Tourismus, Sport und Freizeitgestaltung findet sich bisher kaum in Bauprojekten wieder.

5. Planungsziele

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.

Ein nächster Schritt besteht in der Entwicklung des Areals, dass die Grundstücke südlich der B 100 / 183 „Berliner Straße“ umfasst.

Dabei soll der Nutzungsschwerpunkt von ursprünglich „Freizeit und Erholung“ hin zu einem „Mischgebiet“ verschoben werden.

5.1 Städtebauliches Konzept

5.1.1 Nutzungs- und Strukturkonzept

Der Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ lehnt sich einerseits an der Vorläufer-Planung an:

- Fortführung des Grün- und Freiflächenkonzeptes: Die Fläche für Anpflanzungen parallel zur B 100 / 183 „Berliner Straße“ bleibt in vollem Umfang erhalten, Ausweisung der städtischen (d.h. gestalteter Uferbereich, der auch für Veranstaltungen genutzt wird) Uferpromenade wird übernommen.
- Die Fläche, die baulich überformt werden kann, wird nicht vergrößert.
- Die Zufahrt zum Festplatz wird öffentlich-rechtlich gesichert. Sie ist so herzustellen, dass diese für die Organisation von Veranstaltungen im Hafengelände von Kraftfahrzeugen befahren werden kann.
- Die Zufahrt von der B 100 / 183 zum Baufeld (westlich der Maßnahmenfläche „Eichenwald“) wird aus dem Ursprungsplan 1/99 a „Bitterfelder Wasserfront –Bereich Uferweg – landseitig“ übernommen.
- Die „Seepromenade“, die ursprünglich in der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „naturnahe Uferpromenade“ enthalten war, wird zur Klarstellung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ ausgewiesen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Seepromenade ist sicher zu stellen.

Andererseits verschiebt er vorherige Nutzungsschwerpunkte:

- Mit der Ausweisung der Sondergebiete 20, 1 und 2 „Freizeit und Erholung“ 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.

Vorgesehen ist nun, das Areal als „Mischgebiet“ auszuweisen, wobei die Unterteilung in MI 1 - MI 3 über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise eine unterschiedliche Ausnutzbarkeit der Bereiche festschreibt.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes soll ein breites Nutzungsspektrum offengehalten werden.

- Innerhalb der Baufelder werden, abgesehen von den Zufahrten zu den Baufeldern, keine weiteren Verkehrsflächen ausgewiesen; die erforderliche verkehrliche Erschließung erfolgt, abhängig von der geplanten Bebauung, innerhalb der Baufelder als private Verkehrsfläche.
- Die Ausnutzbarkeit der Bauflächen wird in Teilbereichen erhöht: Die Grundflächenzahl wird - auch dadurch bedingt, dass keine separaten Verkehrsflächen ausgewiesen werden - von 0,3 auf 0,4 erhöht; die Geschossigkeit wird von II auf III bzw. IV erhöht, und für das MI 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Ferner erweitert er seinen Einzugsbereich:

- Der Uferbereich bis zur Wasserkante wird Bestandteil des Bebauungsplanes und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badestelle festgeschrieben.
Der Uferbereich, auf dem kürzlich eine Slipanlage angelegt wurde, wird gegenüber der „Badestelle“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Slipanlage fixiert.
Es wird darauf hingewiesen, dass das im Uferbereich befindliche Röhricht gesetzlich geschützt ist und nicht entfernt werden kann und soll.
- Ein Teil der Wasserfläche wird dargestellt, um in Verlängerung der bereits baulich gefassten Uferkante den späteren Anschluss einer Mole / Hafenanlage zu ermöglichen. Die hier geplante Mole / Hafenanlage wird Bestandteil eines separaten Bebauungsplanes, mit der Darstellung im Plan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ wird lediglich der Anschlusspunkt definiert.
- Für den Bereich des Knotens „B 100 Spargelfeld“ wird dieser Teilbereich der B 100 / 183 in den Bebauungsplan einbezogen, da dieser Knoten die zentrale Erschließung sowohl des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ als auch des SO „Parken“ im Bebauungsplangebiet 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ darstellt.

5.1.2 Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Die B 100 / 183 „Berliner Straße“ betont auf ihrer geradlinigen Führung mit großer Sichtweite die Funktion einer Durchgangsschneise. Die Bandwirkung der Fahrbahn wird durch die Abmessung, Farbe und Struktur der Oberfläche und den nicht von der Fahrbahn abgesetzten Radwegen noch verstärkt.

Bereits im Zuge der ursprünglichen Bebauungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ wurde festgehalten, dass die B 100 / 183 „Berliner Straße“ erhebliche funktionale und gestalterische Mängel aufweist, die es zu beheben gelte.

Eine Behebung dieser Mängel ist bisher nicht erfolgt.

Mit der „Verkehrsuntersuchung B 100-Knotenpunkte an der Wasserfront“ des Ingenieurbüros Uhlig & Wehling im Auftrag der Stadt Bitterfeld-Wolfen liegt zwischenzeitlich ein Konzept vor, wie die relevanten Knoten entwickelt werden können.

Das Plangebiet tangiert dabei die Knoten „Zufahrt Stadthafen“ bzw. „Zufahrt Midewa“.

Zwischenzeitlich wurde durch das Ingenieurbüro Ladde, Bitterfeld, eine Vorplanung für den Knoten „B 100 Spargelfeld“ („Zufahrt Stadthafen“ beim Ingenieurbüro Uhlig & Wehling) vorgelegt. Vorgesehen ist ein neuer 4-armiger Verkehrsknoten.

Da dieser Knoten die zentrale Erschließung sowohl des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ als auch des SO „Parken“ im Bebauungsplangebiet 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ darstellt wird das Bebauungsplangebiet 02-2014btf „Stadthafen Ost“ entsprechend erweitert.

Die Vorplanung Knoten B 100 Spargelfeld (Stand 20.01.2015) des Ingenieurbüros Ladde, Bitterfeld-Wolfen, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Innere Erschließung

Um größtmögliche Entwurfsfreiheit zu ermöglichen wird die innere Erschließung nicht vorgegeben.

5.1.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Der Uferbereich ist durch gebaute Uferkanten geprägt bzw. stellt sich als vegetationsarmer Uferbereich mit Schilfsaum entlang der Gewässerkante dar, der auch als Badestelle genutzt wird. Der im Westen liegende Teil südlich der Berliner Straße formuliert ein orthogonal begrenztes Wasserbecken, das die Wasserfläche der Goitzsche direkt an das Stadtgebiet Bitterfeld heranführt.

Da sich der gesamte Uferbereich durch eine Nutzung und Gestaltung durch den Menschen auszeichnet werden die begrünten Bereiche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badestelle“ bezeichnet.

Ebenso wird die Ausweisung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern „a“ entlang der B 100 / 183 wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan 1/99a „Bitterfelder Wasserfront“ dargestellt fortgeführt. Die Fläche „a“ erfährt zudem eine Erweiterung auf das Baufeld des MI 3.

Entlang der Seepromenade wird - seeseitig – zudem ein Pflanzstreifen für Bäume (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen „b“) festgesetzt.

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 erfolgt im aktuellen Grünordnungsplan eine Neubewertung.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes vollständig kompensiert.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Mischgebiete festgesetzt.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO aus der allgemeinen Zulässigkeit im Mischgebiet herausgenommen, da sie sich für die vorgesehene städtebauliche Struktur störend auswirken können.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets bleibt dessen ungeachtet gewahrt. Dabei ist zu beachten, dass die gemischte Nutzung durch die Nachbarschaft zur Goitzsche bestimmt wird und der Schwerpunkt der Nutzung in den Bereichen Fremdenverkehr, Tourismus, Beherbergung und Gastronomie liegen soll. Innerhalb des MI 1 ist die Errichtung einer Hafenmeisterei, innerhalb des MI 2 die eines Hotels vorgesehen.

Bezüglich der Aspekte der Raumordnung wird auf die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hingewiesen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Ausnutzbarkeit der Bauflächen wird gegenüber der ursprünglichen Bauleitplanung in Teilbereichen erhöht: Die Grundflächenzahl wird, auch bedingt durch den Verzicht auf Ausweisung separater Verkehrsflächen, im MI 2 von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Die Geschossigkeit wird, um einen erhöhten Flächenbedarf zu vermeiden, im MI 2 von II auf IV bzw. im MI 3 von II auf III erhöht.

6.1.3 Höhenlage

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.

6.1.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird grundsätzlich über die festgesetzte Geschossigkeit definiert. Es gilt das Höchstmaß gem. Baunutzungsverordnung.

6.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme des MI 2 setzt der Bebauungsplan offene Bauweise fest. Damit ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass die Gebäude in diesem Bereich maximal 50 m lang sein dürfen. Da das MI 2 schwerpunktmäßig als Standort für ein Hotel vorgesehen ist und die Ausdehnung der Baukörper entwurfsabhängig ist, wird hier abweichende Bauweise festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass ein geplanter Gebäudekomplex die in § 22 (2) BauNVO definierte Länge von 50 m überschreiten darf. Bauordnungsrechtliche Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen und des Brandschutzes, sind einzuhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert, die sich an den Baugrenzen der Vorgänger-Planung einschließlich der Verkehrsflächen orientieren. Im Bereich des Knotens „B 100 Spargelfeld“ werden die Baugrenzen an die Planung angepasst.

Für das Mischgebiet werden die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz aus der Vorgänger-Planung übernommen. Damit wird die Grundproblematik der Nähe zur B 100 / 183 beschrieben; konkrete Maßnahmen sind Entwurfsabhängig und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung darzustellen.

6.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der Bebauungsplan trifft keine über die allgemeinen Vorgaben der BauNVO herausgehenden Regelungen. Durch den Verzicht auf Ausweisung separater Verkehrsflächen bzw. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind diese gem. § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

6.2 Verkehr

Verkehrsnetz

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die B 100 / 183 „Berliner Straße“.

Die Zufahrt zum Baugebiet erfolgt über den Knoten „B 100 Spargelfeld“.

Da der Knoten „B 100 Spargelfeld“ die zentrale Erschließung sowohl des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ als auch des SO „Parken“ im Bebauungsplangebiet 01/06 „Wohnpark am Stadthafen“ darstellt wird das Bebauungsplangebiet 02-2014btf „Stadthafen Ost“ entsprechend erweitert.

Die Zufahrt von der B 100 / 183 zum Baufeld (westlich der Maßnahmenfläche „Eichenwald“) wird aus dem Ursprungsplan 1/99 a „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - landseitig“ übernommen. Damit wird sichergestellt, dass eine Bedarfszufahrt für Rettungsfahrzeuge zum angrenzenden Uferbereich ermöglicht wird.

Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer wird ein Netz von weitestgehend autofreien bzw. verkehrsberuhigten Verbindungen angeboten.

Im Bebauungsplan wird die bereits bestehende „Seepromenade“ als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün“ festgesetzt.

Für den Knoten „B 100 Spargelfeld“ ist ein Ausbau einschließlich Rad-/ Gehweg geplant, der Bebauungsplan berücksichtigt dies und stellt eine Anbindung an die Seepromenade sicher.

6.3 Versorgungsflächen und -leitungen

Energie- und Wärmeversorgung

Die Stromversorgung ist bis zu dem nachstehen genannten Abnahmepunkt gewährleistet: Knotenpunkt Wittenberger Straße/Berliner Straße, Ortsnetz: 220/380 V.

Für das Gebiet südlich der Berliner Straße ist eine Kompletterschließung notwendig. Die Stromversorgung erfolgt aus dem mit den Erschließungsstraßen zu erstellenden Netz.

Eine Gasversorgungsleitung DN 200 befindet sich entlang der B 100 zwischen Bitterfeld und Mühlbeck. Die Gasversorgung kann durch ein mit den Erschließungsstraßen zu erstellendes Netz erfolgen.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 250 GG erfolgen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird mit einem Bedarf von 96 m³/h Löschwasser angesetzt. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich über das vorhandene Trinkwasserleitungsnetz gegeben.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch ein mit den Erschließungsstraßen zu erstellendes Trennsystem.

Zur Schmutzwasserableitung besteht eine Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal in der Wittenberger Straße über einen separaten Anschluss.

Für die Niederschlagsentwässerung existiert keine öffentliche Kanalisation. Die Entsorgung muss für die Baugrundstücke und die Verkehrsflächen dezentral erfolgen.

Es wird ein Niederschlagswasser-Entsorgungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises erarbeitet, das die Versickerung vor Ort bzw. die Einleitung des Niederschlagswassers nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche vorsieht.

Die Regenwasserentsorgung ist damit gewährleistet.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telefon und Kabelanschluss wird durch ein neues Netz innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

6.4 Grünflächen

Grünkonzept

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 erfolgt im aktuellen Grünordnungsplan eine Neubewertung.

Die Erläuterung der wesentlichen Zielsetzungen zu diesen Bereichen und Belangen erfolgte bereits im Rahmen der Darstellung des städtebaulichen Konzeptes (vgl. Kap. 5.1.3.). Der Bebauungsplan ist durch die Berücksichtigung der darin genannten Vorgaben, die sich auch im Grünordnungsplan wiederfinden, geprägt.

Wesentliche Strukturelemente und ökologische Belange sind dadurch verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans und somit rechtswirksam gesichert.

Insbesondere folgende Anforderungen ergeben sich an das Gebiet:

- Das Gebiet prägende Grünstrukturen werden erhalten bzw. auch ergänzt, wodurch Vernetzungsfunktionen hinsichtlich der Grün- und Biotopstrukturen gestärkt werden.
- Neben der Erhaltung und Entwicklung vorhandener Biotopstrukturen war bereits in den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ die Schaffung neuer Grünstrukturen für das Gesamtkonzept von großer Bedeutung.

Das markanteste Freiraumelement, das in diesem Zusammenhang entstanden ist, ist die Uferpromenade. Die durchgängige Uferpromenade wurde eine Breite von 25 bis über 100 m angelegt und vielfältig gestaltet.

Merkmal der Promenade sind gebaute Uferkanten im Wechsel mit naturnahen Abschnitten der Uferpromenade.

Öffentliche Grünflächen

Der Bebauungsplan weist eine Vielzahl von öffentlichen Grünflächen aus, die entsprechend der verschiedenen Anforderungen mit differenzierten Zweckbestimmungen (städtische Uferpromenade, Badestelle, Slipanlage) versehen sind.

Sie sind wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes.

Insgesamt tragen die festgesetzten Grünflächen zur Sicherung und Entwicklung von Biotopfunktionen und zur Schaffung neuer Wohn- und Freiraumqualitäten und damit zur Attraktivierung des Orts- und Landschaftsbildes bei.

Die Planung konzipiert eine Neugestaltung und Nutzbarmachung der Flächen für die Erholungssuchenden aus Bitterfeld und anderen Regionen. Gleichzeitig stellen die Grünflächen auch einen Teil der notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft dar (vgl. Kap. 7.3.4.).

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

Die in den Ursprungsplänen 1/99a und 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befinden sich außerhalb des Plangebietes 02-2014btf „Stadthafen Ost“. Maßnahmen wie Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und der Umgang mit dem Niederschlagswasser dienen der Minderung und Kompensation der Eingriffe. Ihre quantitative Ausgleichswirkung ist der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zu entnehmen.

6.6 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Anpflanzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen

- zur Anlage von gärtnerischen Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen,
- zur Sicherung eines Gehölzanteils in diesen Anpflanzungen,
- zur Anlage einer lockeren Baum- und Strauchpflanzung (Fläche „a“),
- zur Anlage einer Baumpflanzung (Fläche „b“),
- zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf Stellplatzanlagen,
- zur extensiven Begrünung von Flachdächern innerhalb des MI 1,
- zu Begleitpflanzung zur internen Erschließung innerhalb des MI 2 und MI 3 mit Stiel-Eichen (*Quercus robur*).

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Baugebiete, der Verkehrsflächen und der Stellplätze stellen - neben den positiven ökologischen Auswirkungen – sicher, dass das Plangebiet ein neues, attraktives Orts- und Landschaftsbild erhält, welches durch vielfältige Grünelemente geprägt ist.

Zur landschaftlichen Eingliederung der Grünflächen und zur Förderung der ökologischen Qualitäten sollten für die Anpflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze Verwendung finden.

Die lockere Baum- und Strauchpflanzung entlang der Berliner Straße (Fläche „a“) stellt sicher, dass sich dieser Bereich zwischen Wittenberger Straße und dem Quartier Große Mühle zur Wasserseiten hin als landschaftlich geprägter Abschnitt markiert.

Weiterhin bilden die zuvor genannten Maßnahmen einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bindungen für Bepflanzungen

Die Baumschutzsatzung der Stadt Bitterfeld-Wolfen vom 29.06.2012 bzw. 08.02.2013 (1.Satzung zur Änderung) ist zu beachten.

Insgesamt werden

- die öffentlichen Grünanlagen mit der Zweckbestimmung „Städtische Uferpromenade“ und „Badestelle“ sowie
 - die Anpflanzungen gem. den Textlichen Festsetzungen
- den Eingriffen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“ als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

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

6.7 Wasserfläche

Nach Rückbau der Bahnstromtrasse über dem Bitterfelder Hafenbecken wird zukünftig auch eine tatsächliche Nutzung als Hafen möglich sein. Konkrete Ausbaupläne für die Hafenanlage liegen noch nicht vor.

Mit Einbeziehung eines Teiles der Wasserfläche der Goitzsche und Abgrenzung eines Teilbereiches mit der Zweckbestimmung „Mole“ wird ein Anbindepunkt für eine Mole / Hafenanlage definiert.

6.8 Umweltbelange

6.8.1 Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

6.8.2 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Den Rand des Plangebietes bildet die Bundesstraße B 100 / 183 „Berliner Straße“. Diese Verkehrsstraße verursacht aufgrund ihrer Verkehrsbelastung Lärmemissionen, die sich auf die benachbarten Nutzungen auswirken.

Zur Einschätzung der vorhandenen und prognostizierten Lärmbelastung durch Straßenlärm wurde bereits zu den Ursprungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ im Jahr 2002 eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet angefertigt.

Diese untersucht und bewertet die Auswirkungen der Verkehrslärmproblematik auf die geplanten Nutzungen und Baustrukturen (DIETE & PARTNER 2002).

Die daraus resultierenden Festsetzungen sind in die Textfestsetzungen zum Bebauungsplan eingeflossen.

Damit wird die Grundproblematik der Nähe zur B 100 / 183 beschrieben; konkrete Maßnahmen sind Entwurfsabhängig und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung darzustellen.

7. Umweltbericht

7.1 Beschreibung des Planvorhabens

7.1.1 Art und Umfang der Planung

Die Ursprungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ weisen entsprechend den städtebaulichen Leitzielen verschiedene Baugebiete, Erschließungsflächen und Grünflächen aus.

Zusammenhängendes Bindeglied der Planung ist die Uferpromenade, die in ihrem westlichen und östlichen Abschnitt jeweils als harte, gebaute Uferkante ausgebildet ist und im mittleren Abschnitt auch natürliche Gestaltelemente aufnimmt.

Mit dem Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“ verlagern sich die Nutzungsschwerpunkte an diesem Uferbereich der Goitzsche von ursprünglich Sondergebiet „Freizeit und Erholung“ hin zu „Mischgebiet“.

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete liegt bei 0,3 bzw. 0,4, wobei die höhere Ausnutzungsmöglichkeit auch dem Erfordernis geschuldet ist, dass in den Bauflächen die verkehrliche Erschließung (fließender und ruhender Verkehr) vorgesehen werden muss.

Als Bauhöhen werden ein bis maximal vier Geschosse zugelassen.

Das Umfeld der Baugebiete ist durch eine hohe Anzahl an Grünflächen gekennzeichnet. Die Freiflächen sichern einen hohen Grünanteil im Plangebiet, wodurch auch eine besondere Nutzungsqualität für Freizeit und Erholung erreicht wird.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,4 ha.

7.1.2 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Regelungen:

- MI (Mischgebiet),
- Maß der baulichen Nutzung: Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, GRZ, Zahl der Vollgeschosse,
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fuß- und Radweg sowie Verkehrsgrün),
- Grünflächen: städtische Uferpromenade, Badestelle, Slipanlage
- Wasserfläche „Goitzsche“ bzw. Wasserfläche „Goitzsche“, Zweckbestimmung Mole
- Anpflanzungen: Straßenbaumanpflanzung, Stellplatz-/Parkplatzbepflanzung und Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind dem Kapitel 6. sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

7.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet ist durch den ehemaligen Braunkohletagebau maßgeblich in seiner heutigen Ausgestaltung geprägt worden. Lediglich der Grünstreifen parallel zur B 100 mit seinem Eichen-Bestand markiert die vormalige Natur- und Kulturlandschaft der Muldeniederung. Schon vor dem Braunkohletagebau wurde die Landschaft des Geltungsbereiches durch menschliche Inanspruchnahme geprägt. Hier ist die Dammlage der alten Preußischen Landstraße zu nennen.

Die Uferzone des Plangebietes wurde bereits i.S.d. Ursrungspläne 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ ausgestaltet, die Bauflächen sind bisher lediglich geschottert.

7.2.1 Schutzgut Mensch

Das Gebiet hat derzeit weder eine Bedeutung für die Wohnfunktion noch für die wirtschaftliche Funktion oder die touristische Nutzung.

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 Erholungsuchende (Spaziergänger, Radfahrer, Skater) genutzt.

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.

7.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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.

Der in Teilen von alten Eichen geprägte Gehölzaufwuchs befindet sich östlich an das Plangebiet angrenzend und wird durch die im Ursrungsplan festgesetzte Maßnahmenfläche B „Eichenwald“ überlagert.

Die restlichen vorhandenen Vegetations- und Oberflächenstrukturen wurden mit einer eher geringeren Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz bewertet.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Die Bedeutung des Plangebietes für Tiere wurde aufgrund der zahlreichen zurückliegenden Eingriffe in die Lebensräume durch den Tagebau als gering bewertet.

7.2.3 Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden im Geltungsbereich sind in weiten Teilen durch den Bergbau geprägt.

Die Böschungen des Tagebaurestloches bestehen aus Abraum- oder Füllmaterial. Im Grünstreifen parallel zur B 100 sind Niederungsböden anzutreffen.

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.

7.2.4 Schutzgut Wasser

Die Wasserlinie der Goitzsche liegt derzeit bei annähernd 75 m ü NN.

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.

Fließgewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

7.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gehört die Gemarkung Bitterfeld zum Klimabezirk Leipziger Bucht.

Das Plangebiet ist mit natürlichen klimatischen Verhältnissen (Freilandverhältnissen) gleichzusetzen. Eine klimatische Belastung im Zusammenhang mit geringer Luftfeuchte oder erhöhter Schwülegefährdung durch versiegelte Flächen oder wärmespeichernde Baumassen liegt nicht vor.

Die überwiegend freien Flächen im Geltungsbereich sorgen für eine schnelle nächtliche Abkühlung nachdem sie sich tagsüber mehr aufheizen als die mit Gehölzen bestandenen Flächen.

Die neu entstandene Wasserfläche bietet klimatische Entlastungsfunktionen, die sich ausgleichend auf die geplanten Nutzungen auswirken werden.

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

7.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist geprägt durch die Tagebaurestlandschaft bzw. durch die Nähe zu dieser Landschaft.

Mit dem Beginn der Flutung des Restloches hat ein neuer Zeitraum der Wandlung des Landschaftsbildes begonnen, der mit dem Erreichen der endgültigen Wasserhöhe von ca. 75 m ü NN abgeschlossen wurde.

Nun ist die Wasserfläche das entscheidend bestimmende Landschaftselement.

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

7.2.7 Schutzgut Kultur

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter.

7.2.8 Schutzgut Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, die durch die zurückliegende Tagebaufunktion geprägt sind.

Schutzgut:

Wechselwirkung:

Mensch:

ruderales Vegetationsstrukturen, neuer Goitzschensee → gute Aus-
sichtsmöglichkeiten, Wasserfläche als herausragendes Erholungspo-
tential

Pflanze:

vormalige Tagebaunutzung → ruderal geprägte Vegetation → einge-
schränkte Artenvielfalt → Ausbildung daran angepasster Tiergemein-
schaften

<u>Schutzgut:</u>	<u>Wechselwirkung (Forts.):</u>
Tier:	ruderal geprägte Biotopstrukturen, durch B 100 / 183 „Berliner Straße“ stark abgegrenzter Lebensraum → eingeschränkte Habitatstrukturen
Boden:	anthropogene Nutzung der Böden (bergbautechnisch) → stark veränderte Böden, Versiegelung / Bebauung
Wasser:	Wasserhaltung im Zuge des Tagebaus, Aufgabe der Wasserhaltung und Flutung des Restlochs → Grundwasserabsenkung, Grundwasseranstieg → Einfluss auf Vegetation und Gehölzbestand
Klima:	offener Boden, lückige ruderale Pflanzendecke, Gehölzbestände → Kaltluftproduktion, ungehinderte Austauschprozesse
Luft:	Luftschadstoffbelastungen aus Straßenverkehr entlang der B 100 / 183 „Berliner Straße“ → Beeinflussung von Vegetation und menschlicher Gesundheit
Landschaft:	Erlebbarkeit der Goitzsche als neuer Eigenart der Landschaft, Erkennbarkeit historischer Landschaftselemente wie Alleen und Eichenbestände der ehemaligen Muldeae → Grundlage für das Erholungspotential der Menschen

7.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes 02-2014btf verursachen umweltrelevante Wirkungen.

Sowohl die Errichtung neuer Bebauung, deren verkehrliche und technische Erschließungen als auch deren Betrieb sind mit negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt die folgende Übersicht:

<u>Schutzgut:</u>	<u>Auswirkung:</u>
Mensch:	- Veränderung des derzeitigen Charakters des Erholungsraumes von Brachen hin zu gestalteten (Grün-) Flächen.
Pflanze:	- Verlust von Ruderalstrukturen.
Tier:	- Verlust und Überformung von Lebens- und Teillebensräumen durch Bebauung, Versiegelung und Anlage gärtnerischer Freiflächen.

<u>Schutzgut:</u>	<u>Auswirkung (Forts.):</u>
Boden:	<ul style="list-style-type: none">- Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für Vegetation) im Bereich von Bebauung und Versiegelung auf den künftigen Bauflächen sowie durch Verkehrsanlagen,- Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung etc.).
Wasser:	<ul style="list-style-type: none">- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bebauung und Versiegelung.
Klima:	<ul style="list-style-type: none">- Verlust von Freiräumen mit klimatischer Wirksamkeit.
Luft:	<ul style="list-style-type: none">- Erzeugung zusätzlicher Emissionen während der Bauphase (zeitlich befristet) und durch den zukünftigen Verkehr im Gebiet (anhaltend).
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none">- Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart (Brachflächen),- Verlust von Freiraum.
Kultur/Sachgüter	<ul style="list-style-type: none">- keine Beeinträchtigung durch die Planung.
Wechselwirkungen:	<ul style="list-style-type: none">- Veränderung der Biotopstruktur von Brachen zu gärtnerischen Biotopen,- Verschiebung von Artengemeinschaften.

Die geplanten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes 02-2014btf stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA dar, weil sie die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei beschränken sich die Auswirkungen räumlich auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche.

7.4 Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

7.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt wird in erster Linie durch die Berücksichtigung sehr wertvoller Biotopbereiche bei der Ausweisung von Bauflächen erreicht. So werden die Eichenwaldbestände östlich des Plangebietes erhalten und von einer Erweiterung der Bauflächen in diese Richtung abgesehen.

7.4.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eine Verminderung der Eingriffe wird durch die reduzierte Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die einzelnen Baugebiete erreicht. Üblicherweise sind die ausgewiesenen Grundflächenzahlen für das Maß der baulichen Nutzung höher und orientieren sich eher an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

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

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

Die vorgesehenen Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen reduzieren den Versiegelungsanteil weiter.

Hierdurch 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.

Die Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufes kann im Plangebiet durch die Versickerung bzw. Einleitung anfallender Niederschläge in die Goitzsche wesentlich gemindert werden.

7.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

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. Diese Flächen sind zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

Innerhalb des MI 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die interne Erschließung innerhalb des MI 2 und MI 3 ist mit einer Begleitpflanzung in Form von Stiel-Eichen zu versehen, 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.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern -a- ist so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen -b- ist mit Bäumen zu bepflanzen.

7.4.4 Eingriffsbilanzierung

Für das Schutzgut Grundwasser verbleibt aufgrund des Konzeptes der Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagwassers in die Goitzsche und der damit verbundenen vollständigen Zuführung des Niederschlagwassers in den natürlichen Kreislauf kein Kompensationsdefizit.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima können durch die umfangreichen Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen vollständig ausgeglichen werden.

Der Verlust von Freiräumen wird durch die Schaffung neuer Erholungsflächen mit hoher Nutzungsqualität ausgeglichen.

Die Gegenüberstellung der zu betrachtenden Schutzgüter vor und nach Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 02-2014btf eine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann.

7.5 Zusammenfassung

Der ehemalige Tagebaurandbereich südlich der Berliner Straße bildet einen wichtigen Baustein für die Stadtentwicklung der Stadt Bitterfeld am Goitzschensee.

Nach langem Stillstand der Entwicklung i.S.d. Ursrungspläne 1/99a und 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ und Übernahme der Goitzsche einschließlich umfangreicher Landgrundstücke durch einen Privateigentümer soll das Plangebiet über eine Verschiebung der Nutzungs-Schwerpunkte im Gesamtgefüge baulich entwickelt werden.

Hierzu ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der gewünschten Entwicklung notwendig, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt.

Vorgesehene Bau- und Nutzungsform ist ein Mischgebiet südlich der Berliner Straße.

Die Berliner Straße übernimmt die äußere Erschließungsfunktion, die innere Erschließung erfolgt flächenoptimiert entsprechend den Anforderungen aus der Gebäudeplanung.

Die Gestaltung des Baugebietsumfeldes wird durch die bereits vorhandenen Uferpromenaden und Grünflächen bestimmt, die den vorgeben. Das Freiflächensystem wird ergänzt durch die Freiflächengestaltung der einzelnen Bauflächen i.S.d. Bebauungsplanes.

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

Durch die geplanten Nutzungen werden Wechselwirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägung ausüben.

Die folgende Übersicht fasst die derzeitige Ausprägung der Schutzgüter zusammen:

Schutzgut: Ausprägung:

- | | |
|----------|---|
| Mensch: | - derzeit kaum relevante Nutzungen des Gebietes,
- Erholungsfunktion im Bereich des Uferweges. |
| Pflanze: | - Biotopstruktur geprägt durch Brachflächen. |
| Tier: | - eingeschränktes Artenspektrum,
- relativ kleinflächige Habitatstrukturen, |

<u>Schutzgut:</u>	<u>Ausprägung (Forts.):</u>
Tier:	- Isolierung durch stark befahrene Bundesstraße B 100 / 183 „Berliner Straße“.
Boden:	- weitgehend sandige Böden, - hoher Störungsgrad der Böden im Böschungsbereich der Goitzsche durch Tagebaubetrieb.
Wasser:	- durch Flutung des Tagebaurestlochs neu entstandener See hat ungefähr eine Wasserhöhe von 75 m ü NN erreicht.
Klima:	- durch Stadtrandlage natürliche klimatische Verhältnisse, ähnlich Freilandverhältnissen, - Funktion als klimatischer Ausgleichsbereich mit Kaltluftentstehung, - vorherrschende Winde aus westlichen Richtungen.
Luft:	- Luftschadstoff- und Lärmemissionen aus Straßenverkehr auf der B 100 / 183 „Berliner Straße“.
Landschaft:	- historische Landschaftselemente wie Alleen nur noch vereinzelt vorhanden,
Landschaft: (Forts.)	- Hauptprägung durch Tagebaulandschaft und Restlochsee, - hohe Attraktivität hinsichtlich der neu entstandenen Ufersituation unmittelbar am Stadtkern und weite Ausblicke.
Wechsel- wirkungen	- in vielfältiger Form vorhanden (s.o.), - Vorbelastung durch Straßenverkehr und ehemaligen Tagebaubetrieb.

Einige umwelterhebliche Auswirkungen der Planung lassen sich vermeiden und vermindern.

Hierzu zählt die Rücknahme der Bebauung im Bereich wertvoller Biotopstrukturen (Abstand östliche Baugrenze des Mischgebietes zu der an das Plangebiet angrenzenden Maßnahmenfläche „Eichenwald“).

Weiterhin können durch die Reduzierung der maximal für Mischgebiete üblichen GRZ von 0,6 auf 0,3 - 0,4 Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Gleichzeitig wird damit das angestrebte, stark durchgrünte Siedlungsbild gesichert.

Durch die Anlage von Grünflächen und Pflanzmaßnahmen können weitere Funktionsverluste innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion bewirkt die Planung eine deutliche Verbesserung im Vergleich zur Bestandssituation.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden.

Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden nur die wenigen derzeit im Gebiet vorhandenen Nutzungen bzw. die an das Vorhabengebiet angrenzenden Nutzungen betreffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, einschließlich der genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Bitterfeld-Wolfen, den

Siegel

(Oberbürgermeisterin)

Teil III, Tabellen

Flächenbilanz Bebauungsplan 02-2014btf „Stadthafen Ost“

Allgemeine Flächennutzung	Spezielle Flächennutzung	Flächenanteil	
		in m ²	in %
Baugebiete	Mischgebiet 1	640 m ²	1,2 %
	Mischgebiet 2	7.640 m ²	14,1 %
	Mischgebiet 3	7.825 m ²	14,5 %
Summe Baugebiete		16.105 m²	29,8 %
Straßenverkehrsflächen, Wege		9.177 m²	17,0 %
Grünflächen		19.998 m²	37,0 %
Wasserfläche		8.730 m²	16,2 %
Geltungsbereich		54.000 m²	100,0 %

Teil V, Rechtsgrundlagen

- **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)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
- **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

Teil VI, Quellenverzeichnis

- Stadt Bitterfeld, Bebauungsplan 1/99a – Begründung (Satzung), 08.12.2004
- Stadt Bitterfeld, Bebauungsplan 1/99b – Begründung (Satzung), 09.01.2006
- Seebauer, Wefers und Partner, Sachsen-Anhalt, Stadt Bitterfeld, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 1/99, 27.02.2003
- Seebauer, Wefers und Partner, Änderung der Planfassung zur 4. Offenlage nach Stadtrat vom 14.04.2004, 15.04.2004
- Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan, 14.05.2012

Anhang

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Innerhalb der Mischgebiete sind nur Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.

Ausnahmsweise zulässig sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen:

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden).

Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m² Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² nicht überschritten werden.

Einzelhandelsbetriebe, deren Haupt- und Nebensortimente gemäß der im Angang aufgeführten „Bitterfeld-Wolfener Liste“ zu mindestens 90% als nicht-zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind. Der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente darf 10% der Gesamtverkaufsfläche und je Einzelsortiment 200 m² nicht überschreiten.

2. Nicht zulässig innerhalb der Mischgebiete sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Innerhalb des MI 2 wird eine Abweichende Bauweise festgesetzt.

Ein geplanter Gebäudekomplex darf die in § 22 (2) BauNVO definierte Länge von 50 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Einschränkungen, insbesondere hinsichtlich der Abstandsflächen und des Brandschutzes, sind einzuhalten.

4. Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 79,5 m ü NN zu errichten.

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

5. 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.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

6. Im MI sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.
Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7. 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.
8. Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß Festsetzung Nr. 8 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
Dabei sind Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.
9. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern **-a-** ist so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann.
Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.
Im Bereich des MI 3 darf die Fläche von einer Wegeverbindung mit einer Breite von max. 5,00 m zwischen MI 2 und MI 3 durchschnitten werden.
10. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen **-b-** ist mit Bäumen der Pflanzliste B zu bepflanzen.

11. 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.
Dabei sind Bäume der Pflanzliste B zu verwenden.
12. Innerhalb des MI 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
13. 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 b

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus palustris</i>	Sumpf-Eiche
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelhorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche (auch schmalkronige Sorten)

Pflanzliste B, Bäume

<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus spec.</i>	Dorne (z.B. Apfeldorn)
<i>Ginkgo bilboa</i>	Ginkgo (keine Zuchtsorten)
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)
<i>Prunus serrulata</i>	Japanische Zierkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche

Pflanzliste B, Bäume, Forts.

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

Bitterfeld-Wolfener Liste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Lebensmittel,	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11),
Getränke	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75),
Reinigungsmittel,	Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren
Kosmetik	(aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen,	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Zeitschriften	
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

zoologischer Bedarf,	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr.
lebende Tiere	47.76.29 ohne Heimtiernahrung
medizinische und	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0
orthopädische Artikel	
Bücher, Papier,	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2),
Schreibwaren/ Büro-	Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
organisation	
Kunst, Antiquitäten,	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr.
Kunstgewerbe	47.78.3),
	Antiquitäten und antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1),
	Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Leder-	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
waren, Schuhe	Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektro-	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
nik, Computer, Elekt-	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
rohaushaltwaren	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
	(WZ-Nr. 47.41),
	Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42),
	elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – oh-

	ne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstän- de	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Beklei- dung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51), Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9), keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastel- bedarf, Sportartikel	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65), Sportartikel ohne Cam- pingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und Zube- hör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen,
Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11. November 2009