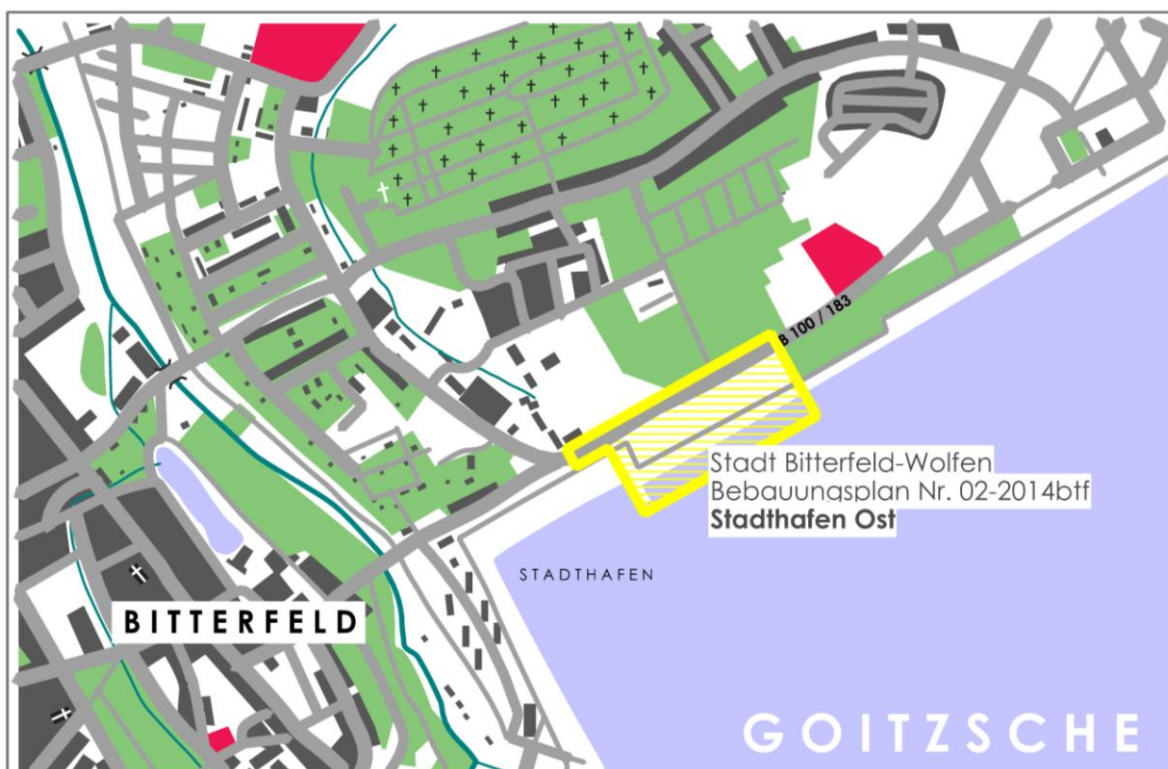


Stadt Bitterfeld-Wolfen  
Bebauungsplan Nr. 02-2014btf  
**Stadthafen Ost**



Begründung und Umweltbericht

**Entwurf**

**Inhaltsverzeichnis** **Seite**

**Teil I, Planungsgegenstand**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Allgemeine Vorbemerkungen .....	4
1.2	Veranlassung und Erforderlichkeit .....	5
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b> .....	<b>6</b>
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
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>10</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung .....	11
3.2	Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld .....	12
3.3	Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (STEK 2015-2025) .....	13
3.4	Flächennutzungsplan .....	13
3.5	Sanierungsgebiet .....	13

**Teil II, Planinhalt**

<b>4.</b>	<b>Planerische Vorgeschichte</b> .....	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b>Planungsziele</b> .....	<b>14</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	15
5.1.1	Nutzungs- und Strukturkonzept .....	15

5.1.2	Verkehrskonzept .....	17
5.1.3	Grün- und Freiflächenkonzept .....	18
<b>6.</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>19</b>
6.1	Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
6.1.3	Höhenlage .....	19
6.1.4	Höhe der baulichen Anlagen .....	19
6.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	20
6.1.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen .....	20
6.2	Verkehr .....	21
6.3	Versorgungsflächen und -leitungen .....	21
6.4	Grünflächen .....	23
6.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	24
6.6	Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen .....	24
6.7	Wasserfläche .....	25
6.8	Umweltbelange .....	26
6.8.1	Altlasten .....	26
6.8.2	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	26
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>26</b>
7.1	Beschreibung des Planvorhabens .....	26
7.1.1	Art und Umfang der Planung .....	26
7.1.2	Darstellung der Festsetzungen .....	27
7.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....	28
7.2.1	Schutzgut Mensch .....	28
7.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	28
7.2.3	Schutzgut Boden .....	29
7.2.4	Schutzgut Wasser .....	29
7.2.5	Schutzgut Klima und Luft .....	29

7.2.6	Schutzgut Landschaft .....	30
7.2.7	Schutzgut Kultur .....	30
7.2.8	Schutzgut Sachgüter .....	30
7.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	30
7.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....	31
7.4	Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen .....	33
7.4.1	Vermeidungsmaßnahmen .....	33
7.4.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen .....	33
7.4.3	Ausgleichsmaßnahmen .....	34
7.4.4	Eingriffsbilanzierung .....	34
7.5	Zusammenfassung .....	36
<b>Teil III, Tabellen</b> .....		<b>39</b>
Flächenbilanz Bebauungsplan 02-2014btf Stadthafen Ost .....		39
<b>Teil IV, Verfahren</b> .....		<b>40</b>
<b>Teil V, Rechtsgrundlagen</b> .....		<b>41</b>
<b>Teil VI, Quellenverzeichnis</b> .....		<b>42</b>
<b>Anhang</b>		
Textliche Festsetzungen (Teil B) .....		43
Bitterfeld-Wolfener Liste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente .....		47

## **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 km<sup>2</sup> 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 Hafengebiet 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, T.a. 1207/23

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. 5,5 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 km<sup>2</sup> 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**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ziele (Z) sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG abschließend abgewogene und somit verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Grundsätze (G) sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und somit einer Abwägung zugänglich.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014, In Kraft getreten am 26.07.2014

- Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 29.11.2012, in Kraft getreten am 23.02.2013

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des in G 142 Nr. 3 LEP-ST 2010 und in Kapitel 5.5.2.5 Nr. 5 REP A-B-W festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung "Goitzsche".

Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung sind entsprechend Z 144 LEP-ST 2010 Gebiete, die aufgrund landschaftlicher und naturräumlicher Potenziale sowie der Entwicklung und/oder des Bestandes an touristischen und kulturellen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind. Diese Gebiete sind zu wirtschaftlich tragfähigen Tourismus- und Erholungsgebieten zu entwickeln.

Entsprechend der Begründung zu G 142 LEP-ST 2010 sind die Bergbaufolgelandschaften 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.

Bitterfeld-Wolfen ist in Z 58 LEP-ST 2010 als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt.

Gleichzeitig ist Bitterfeld-Wolfen in Z 37 Nr. 2 LEP-ST 2010 als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentrum ist jeweils der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der Zentrale Ort soll durch die Regionalplanung im Einvernehmen mit den Städten räumlich abgegrenzt werden. Die räumliche Abgrenzung der Mittelzentren ist entsprechend der Planungsebene eine generalisierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann (Begründung zu Z 37 LEP-ST 2010).

Entsprechend Ziel 1 Nr. 1 STP DV ist die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen in Beikarte A.1 festgelegt. Entsprechend Beikarte A.1 befindet sich das Plangebiet/der Geltungsbereich der Bebauungsplänen 1/99a bzw. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen. Entsprechend Z 28 LEP-ST 2010 sind die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln. Die Ober- und Mittelzentren übernehmen gleichzeitig die Aufgaben der Zentralen Orte der niedrigeren Stufen für die entsprechenden Verflechtungsbereiche.

Mittelzentren sind gemäß Z 34 LEP-ST 2010 als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Das geplante Vorhaben dient der Realisierung der auf landes- und regionalplanerischer Ebene in Form von abschließend abgewogenen Zielfestlegungen verbindlich zugewiesenen mittelzentralen Funktionen und trägt somit vollumfänglich zur Entwicklung und Sicherung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen bei.

Unter diesem Aspekt, aber auch unter Berücksichtigung der flächenhaften Ausdehnung des festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung "Goitzsche" ist davon auszugehen, dass die Entwicklungsziele der Goitzsche durch die vorliegende Planung nicht gefährdet werden.

### **3.2 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.“

### **3.3 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (STEK 2015-2025)**

Das STEK 2015-2015 befindet sich in der Aufstellung.

Bereits das Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept (GINSEK 2005/2006) nennt die Weiterentwicklung der Stadt als komplexer Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort als Schwerpunkt der Entwicklung der Bitterfelder Innenstadt.

Der bereits in der Diskussion stehende Entwurf des STEK von Dezember 2014 weist darauf hin, dass die im GINSEK „definierten Zielstellungen nach wie vor richtig sind (...) aber auch der Anpassung und Modifizierung“ bedürfen.

„Die bauliche Entwicklung an der Goitzsche einschließlich der Knotenausbauprojekte an der B 100 Berliner Straße werden über einen großen Zeitraum Schwerpunkte im Stadtumbau bleiben.“

### **3.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport / Freizeit / Erholung aus.

Damit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.5 Sanierungsgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Sanierungsgebietes Stadtkern Bitterfeld.

Das Sanierungsgebiet umfasst die nördliche Altstadt sowie die Flächen, die von den Bebauungsplänen Nr. 1/99a: Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg landseitig und Nr. 1/99b: Bitterfelder Wasserfront/Bereich Uferweg wasserseitig überdeckt werden.

„Die Festsetzung der Sanierungsziele verfolgt das Ziel, die gestalterisch-räumlichen Potentiale der Altstadt, der Wasserfront, und der Grünbereiche zu kombinieren.“ Grundidee ist die Schaffung einer Verbindung und Wechselbeziehung zwischen der gewachsenen / historischen Altstadt mit den neu geschaffenen Bauflächen an der Goitzsche.

## **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 „Freizeit und Erholung“ erhalten bleiben.

## **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 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 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. Sie ist und bleibt im kommunalen Eigentum. Damit ist die öffentliche Zugänglichkeit gesichert.

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 auch weiterhin als SO Freizeit und Erholung mit einer Neuordnung der Baufelder auszuweisen und über das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise eine unterschiedliche Ausnutzbarkeit der Bereiche festzuschreiben.

- 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 SO 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 29.05.2015) des Ingenieurbüros Ladde, Bitterfeld-Wolfen, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### Innere Erschließung

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

Die Zufahrt zur Rampe, die außerhalb des Plangebietes auf den Festplatz führt, wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit als öffentlicher Weg gesichert.

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. Sie ist und bleibt im kommunalen Eigentum. Damit ist die öffentliche Zugänglichkeit gesichert.

### **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 auszeichnen werden die begrüneten 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 SO 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 nicht vollständig kompensiert.

Das Kompensationsdefizit wird über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

## **6. Planinhalt und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baufläche wird als Sondergebiet Freizeit und Erholung festgesetzt.

Innerhalb des SO 1 ist die Errichtung einer Hafenmeisterei, darüber hinaus in den SO 2 und 3 unter anderem die Errichtung eines Hotels vorgesehen.

#### **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 SO 2 von 0,3 auf 0,4 erhöht.

Die Geschossigkeit wird, um einen erhöhten Flächenbedarf zu vermeiden, im SO 2 von II auf IV bzw. im SO 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 SO 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 SO 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.

Die Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden 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.

Die Zufahrt zur Rampe, die außerhalb des Plangebietes auf den Festplatz führt, wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit als öffentlicher Weg gesichert.

### 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 nachstehend 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 m<sup>3</sup>/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 SO 1,
- zu Begleitpflanzung zur internen Erschließung innerhalb des SO 2 und SO 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 nicht vollständig abgegolten werden, so dass das Kompensationsdefizit über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld abgegolten werden muss.

## **6.7 Wasserfläche**

Nach Rückbau der Bahnstromtrasse über dem Bitterfelder Hafenbecken wird zukünftig auch eine tatsächliche Nutzung als Hafen möglich sein.

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.

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. 5,5 ha.

### **7.1.2 Darstellung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Regelungen:

- SO Freizeit und Erholung,
- 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. Ursprungspläne 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 zusammensetzte.

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

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

<u>Schutzgut:</u>	<u>Wechselwirkung:</u>
Mensch:	ruderaler Vegetationsstrukturen, neuer Goitzschensee → gute Auszeichnungsmöglichkeiten, Wasserfläche als herausragendes Erholungspotential
Pflanze:	vormalige Tagebaunutzung → ruderal geprägte Vegetation → eingeschränkte Artenvielfalt → Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
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 ruderaler 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 Muldeau → 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 werden im Folgenden dargestellt.

<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.
Boden:	- 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:	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bebauung und Versiegelung.
Klima:	- Verlust von Freiräumen mit klimatischer Wirksamkeit.
Luft:	- Erzeugung zusätzlicher Emissionen während der Bauphase (zeitlich befristet) und durch den zukünftigen Verkehr im Gebiet (anhaltend).
Landschaft:	- Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart (Brachflächen), - Verlust von Freiraum.
Kultur/Sachgüter	- keine Beeinträchtigung durch die Planung.
Wechselwirkungen:	- 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.

<b>Baugebiet</b>	<b>GRZ im B-Plan</b>	<b>GRZ-Obergrenze nach BauNVO</b>
Sondergebiete 1 und 3	0,3	0,8
Sondergebiet 2	0,4	0,8

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 SO 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.

Die interne Erschließung innerhalb des SO 2 und SO 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 keine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann.

Das Kompensationsdefizit wird über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

## **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. Ursprungspläne 1/99a und 1/99b „Bitterfelder Wasserfront“ und Übernahme der Goitzsche einschließlich umfangreicher Landgrundstücke durch einen Privateigentümer soll das Plangebiet 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 Sondergebiet Freizeit und Erholung 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 Freifächensystem wird ergänzt durch die Freifächengestaltung der einzelnen Bauflächen i.S.d. Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,5 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,
- Tier (Forts.):      - 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 unge-  
                          fähr eine Wasserhöhe von 75 m ü NN erreicht.
- Klima:             - durch Stadtrandlage natürliche klimatische Verhältnisse, ähnlich Frei-  
                          landverhältnissen,  
                          - 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 vor-  
                          handen,  
                          - Hauptprägung durch Tagebaulandschaft und Restlochsee,  
                          - hohe Attraktivität hinsichtlich der neu entstandenen Ufersituation un-  
                          mittelbar am Stadtkern und weite Ausblicke.
- Wechsel-            - in vielfältiger Form vorhanden (s.o.),  
wirkungen            - 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 Sondergebietes zu der an das Plangebiet angrenzenden Maßnahmenfläche „Eichenwald“).

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 <sup>2</sup>	in %
Baugebiete	Sondergebiet 1	645 m <sup>2</sup>	1,2 %
	Sondergebiet 2	7.610 m <sup>2</sup>	13,8 %
	Sondergebiet 3	7.825 m <sup>2</sup>	14,2 %
Summe Baugebiete		<b>16.080 m<sup>2</sup></b>	<b>29,2 %</b>
Straßenverkehrsflächen, Wege		<b>10.410 m<sup>2</sup></b>	<b>18,9 %</b>
Grünflächen		<b>19.930 m<sup>2</sup></b>	<b>36,1 %</b>
Wasserfläche		<b>8.730 m<sup>2</sup></b>	<b>15,8 %</b>
<b>Geltungsbereich</b>		<b>55.150 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>



## **Teil IV, Verfahren**

Im Folgenden sind die bereits erfolgten Verfahrensschritte mit Datum oder Zeitraum ihrer Durchführung aufgeführt:

- 08.09.2014            Beschluss des Stadtrats der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung des  
                            Bebauungsplanes 02-2014btf „Stadthafen Ost“
- 06.10. - 17.10.2014 Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB  
                            Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

## 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
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014, In Kraft getreten am 26.07.2014
- Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Fassung vom 17.10.2013)
- Marketingkonzept mit Leitbild - Grundsätze und Entwicklungsziele bis 2025 - Landkreis Anhalt-Bitterfeld (April 2010)
- GINSEK 2005/2006, Gemeinsames Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bitterfeld - Wolfen – Greppin (August 2007)
- STEK 2015-2025 Stadtentwicklungskonzept der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Entwurf Dezember 2014)
- Stadt Bitterfeld-Wolfen, Flächennutzungsplan, 14.05.2012

## Anhang

### Textliche Festsetzungen (Teil B)

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

1. Innerhalb der Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 3 – Freizeit und Erholung – sind nur Gebäude und Anlagen zulässig, die der sportlichen und kulturellen Freizeitgestaltung dienen.  
Darüber hinaus sind zulässig:  
.....- Wohnungen von Bewirtschaftungs- und Betreuungspersonen (mit Ausnahme SO 1)  
.....- Schank- und Speisewirtschaften  
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke  
- gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit Tourismus, Freizeit, Sport und Erholung.
2. 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 m<sup>2</sup> (Bitterfeld-Wolfener Nachbarschaftsläden). Dabei darf innerhalb eines zusammenhängenden Standortbereichs - mit mehreren Anbietern mit jeweils maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - eine Verkaufsfläche von insgesamt 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Bauweise und Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Innerhalb des SO 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)

7. Im SO sind die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlaf Räume 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 SO 3 darf die Fläche von einer Wegeverbindung mit einer Breite von max. 5,00 m zwischen SO 2 und SO 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 SO 1 sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
13. Innerhalb des SO 2 und SO 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

<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus palustris</i>	Sumpf-Eiche

#### Pflanzliste B, Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelahorn)
<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)
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Crataegus spec.</i>	Dorne (z.B. Apfeldorn)
<i>Ginkgo bilboa</i>	Ginko (keine Zuchtsorten)
<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)

Pflanzliste B, Bäume

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

**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, Lederwa-	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71),
ren, Schuhe	Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektro-	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43)
nik, Computer,	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0)
Elektrohaushaltwaren	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