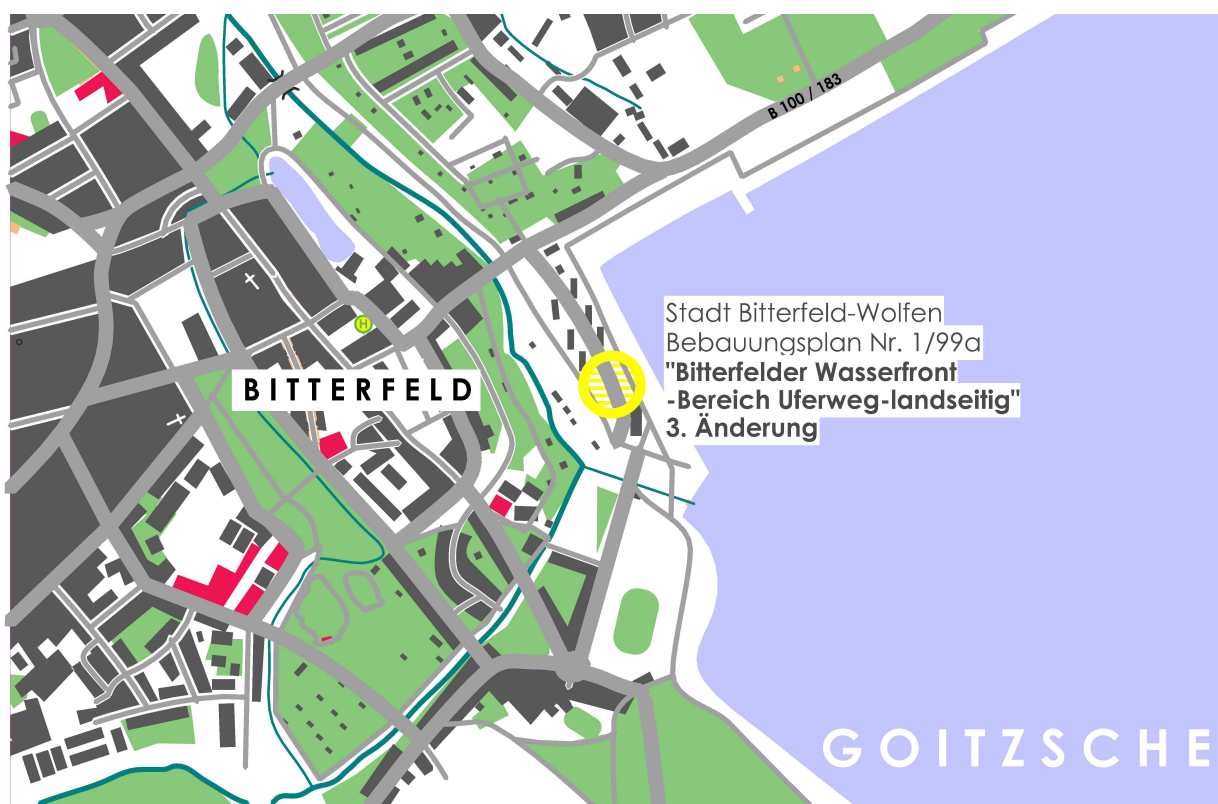


Stadt Bitterfeld-Wolfen
Bebauungsplan Nr. 1/99a
**„Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - landseitig“
3. Änderung**



Begründung und Umweltbericht

Entwurf

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsvorgaben	2
1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	2
1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung	2
1.3 Eigentumsverhältnisse	3
1.4 Darstellung des Flächennutzungsplanes	3
1.5 Bestehende Verkehrssituation	3
1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur	3
2. Regional- und Landesplanung	4
3. Inhalt des Bebauungsplanes	5
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Flächen für Stellplätze	6
3.4 Grünflächen	7
3.5 Anpflanzungen	7
4. Grünordnung / Ökologie	8
5. Umweltbericht	8
5.1 Auswirkung der Planung auf die Umwelt	8
5.2 Beschreibung der Festsetzungen	8
5.3 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Funktionen	9
5.4 Zusammenfassende Bewertung	11
Anhang	
1 Städtebauliche Flächenbilanz	12
2 Verfahren	13
3 Rechtsgrundlagen	14
4 Quellenverzeichnis	15
5 Textliche Festsetzungen	16
6 Bitterfeld-Wolfener Liste	19
7 Planzeichnung „Gegenüberstellung Bestand – Änderung“	21
8 Hinweise der Träger öffentlicher Belange	23

1. Planungsvorgaben

1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Bitterfeld-Wolfen hat in seiner Sitzung am 10.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig“, 3. Änderung, beschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen beidseitig der Straße „Am Leineufer“, die ursprünglich mit den Freihaltezonen der 110 kV Bahnstromleitung überlagert wurden und somit nur eingeschränkt nutzbar waren. Die Bahnstromleitung wurde zwischenzeitlich vollständig rückgebaut.

Die nun „freie“ Fläche bietet der Pflegeeinrichtung „Haus am Leineufer“ eine Erweiterungsmöglichkeit unter Rückgriff auf die vorhandene Infrastruktur.

Um die geplante Nachverdichtung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig“, 3. Änderung, erforderlich.

1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig“, 3. Änderung, befindet sich beidseitig der Straße „Am Leineufer“ und umfasst den Bereich der WA- bzw. MI-Flächen, die ursprünglich von den Freihaltezonen der 110 kV Bahnstromleitung überlagert wurden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Bitterfeld Flur 8, Flurstücke 407, T.a. 447 und 448.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 8.370 m².

Auf dem Flurstück 407 befindet sich ein Teil Stellplätze zum Wohnhaus „Am Leineufer“ 14-18 sowie Stellplätze des bestehenden Pflegeheimes „Am Leineufer“ 25; auf den Flurstücken T.a. 447 und 448 befinden sich die Stellplätze zum Wohnhaus „Am Leineufer“ 19-23 sowie das bestehende Pflegeheim „Am Leineufer“ 25 mit weiteren Stellplätzen und Nebenanlagen. Die Freiflächen sind als Wiesenflächen angelegt.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gehören der Neuen Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft (NEUBI).

1.4 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen weist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Flurstücke T.a. 447, 448) bzw. Wohnbaufläche (Flurstück 407) aus.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplanes sind Aufgrund der geringen Größe der Parkanlage (ca. 1.560 m²) nicht berührt; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.5 Bestehende Verkehrssituation

Verkehrsnetz

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Am Leineufer“, die vollständig ausgebaut ist.

Fußgänger und Radfahrer

Für Fußgänger und Radfahrer wird mit der Straße „Am Leineufer“ sowie dem Uferweg entlang der Goitzsche teilweise autofreien Verbindungen angeboten.

1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur

Alle zur Ver- und Entsorgung erforderlichen Medien sind in der Straße „Am Leineufer“ vorhanden.

Für das Baugebiet „Leine-Ufer“ liegt mit Datum vom 11.12.2008 die Wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 9 i.V.m. §§ 4, 5, 11 des WG LSA vor, das anfallende Regenwasser der Verkehrs- und Dachflächen der Goitzsche zuzuführen. Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes 1/99a wurde dabei bereits als Bauflächen mit berücksichtigt.

2. Regional- und Landesplanung

Bitterfeld-Wolfen ist Ziel 37 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) als Mittelzentrum festgelegt.

Die räumliche Abgrenzung des Mittelzentrums Bitterfeld-Wolfen ist entsprechend Ziel 1 Ziffer 1 des Sachlichen Teilplanes „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt- Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV) in der Beikarte A.1 festgelegt. Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des räumlich abgegrenzten Zentralen Ortes.

Die Zentralen Orte sind entsprechend Ziel 28 LEP 2010 unter beachtung ihrer Zentralitätsstufe als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren, Wohnstandorte, Standorte für Bildung und Kultur sowie Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu entwickeln.

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

Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln (Ziel 41 LEP 2010).

Der steigenden Zahl ältere Menschen sind Altenhilfe und Altenpflege anzupassen (Grundsatz 34 LEP 2010).

Mit dem geplanten Vorhaben wird den vorgenannten Festlegungen der Regional- und Landesplanung Rechnung getragen.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des in Grundsatz 142 LEP 2010 und in Kapitel 5.5.2.5 des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegten Vorbehaltsgebietes für Tourismus und Erholung „Goitzsche“.

Da das geplante Vorhaben einer Nachverdichtung der bereits vorhandenen einschlägigen Bebauung dient ist keine Funktionsbeeinträchtigung dieses Vorhabengebietes zu erwarten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit diesem Bebauungsplan soll die bisher von den Freihaltezonen der 110 kV Bahnstromleitung überlagerten Mischgebiets-Fläche einer Bebauung zugeführt werden; gleichzeitig wird die bisher von den Freihaltezonen der 110 kV Bahnstromleitung überlagerten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes / Stellplatzfläche weitestgehend in eine Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umgewandelt (vgl. auch Anhang 7 „Gegenüberstellung Bestand-Änderung“)

Im Einzelnen berücksichtigt der Bebauungsplan folgende Punkte:

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)
- 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)
- 3.3 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)
- 3.4 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)
- 3.5 Anpflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als „Mischgebiet“ wird beibehalten; durch Wegfall der 110 kV Bahnstromleitung kann der Bereich innerhalb der Freihaltezone als Baufläche ausgewiesen werden (siehe auch Punkt 3.2).

Die im Ursprungsplan ausgewiesene Fläche für Stellplätze entfällt. Da bereits nahe der Einmündung in die Berliner Straße ein Parkplatz für Besucher angelegt wurde und zusätzliche öffentliche Parkplätze in der Straße „Am Leineufer“ untergebracht sind ist eine weitere Stellplatzanlage innerhalb des Baugebietes nicht erforderlich.

Die ursprünglich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesene Fläche (Flurstück 407) wird auf der Teilfläche innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung als Stellplatzanlage bzw. als Grünfläche ausgewiesen Anhang (siehe auch Punkt 3.4).

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt, womit gegenüber der Ausweisung im Ursprungsplan von 0,3 eine größere Ausnutzbarkeit gegeben ist. Aus diesem Grund erhält der Bereich auf dem Flurstück 448 die Bezeichnung „MI 3a“.

Damit kann die Pflegeeinrichtung "Haus am Leineufer" um 2 Wohngruppen, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, erweitert werden. Damit einher geht ein erhöhter Flächenbedarf.

Der erhöhte Flächenbedarf kann mit der Umwandlung der Stellplatzfläche / des allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück 407 zu einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ kompensiert werden (siehe auch Punkt 3.4 bzw. Grünordnungsplan).

Zahl der Vollgeschosse:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse mit zwingend II wird aus dem Ursprungsplan übernommen. Damit findet die vorhandene Bebauung ihre Fortsetzung.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Mischgebiet 3a wird, abweichend vom Ursprungsplan, keine Bauweise festgesetzt. Bereits für das bestehende Pflegeheim wurde aufgrund seiner Baulänge eine Befreiung von der im Ursprungsplan festgesetzten offenen Bauweise erteilt; ein möglicher Erweiterungsbau, der sich an das bestehende Pflegeheim anschließt, verlängert automatisch die Länge des Baukörpers. Erforderliche Abstände gem. BauO LSA sind hiervon unberührt einzuhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche

Mit dem Baugrenzen im Mischgebiet erfolgt der Lückenschluss im Bereich der ehemaligen 110 kV Bahnstromleitung; vorhandene Fluchten der Baugrenzen werden verlängert.

3.3 Flächen für Stellplätze

Die im Ursprungsplan sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzten Flächen für Stellplätze im Bereich der Freihaltezonen der 110 kV-Bahnstromleitung werden weitestgehend zurückgenommen.

Bereits nahe der Einmündung in die Berliner Straße wurde ein Parkplatz für Besucher angelegt, zusätzliche öffentliche Parkplätze sind in der Straße „Am Leineufer“ untergebracht. Weitere Stellplatzanlagen innerhalb des Baugebietes sind nicht erforderlich.

Die beiden ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sichern lediglich die bereits vorhandenen Stellplätze zum Wohnhaus „Am Leineufer“ 14-18 bzw. zum Pflegeheim „Am Leineufer“ 25.

3.4 Grünflächen

Der Großteil des Flurstückes 407 wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

Damit wird auch die erhöhte Flächenversiegelung im MI 3a kompensiert. Darüber hinaus wird innerhalb des Baugebietes „Am Leineufer“ ein grüner Aufenthaltsbereich geschaffen, der nicht nur auf kurzem Wege von den Bewohnern des Pflegeheimes zu erreichen ist sondern darüber hinaus allen Anwohnern und Besuchern zur Verfügung steht.

3.5 Anpflanzungen

Der Bebauungsplan trifft, in Anlehnung an den Ursprungsplan, Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen.

Grundsätzlich sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen der Baugrundstücke nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Zudem sind diese Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste B zu verwenden.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die Flächen zu mindestens 40 % mit Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste B zu verwenden.

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. Dafür sind standortgerechte Sorten zu wählen.

4. Grünordnung / Ökologie

Wie unter 1.4 beschrieben geht mit der Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 im Ursprungsplan hin zu 0,45 in der 3. Änderung eine größere Flächenversiegelung einher, im Gegenzug wird eine ursprünglich für eine Stellplatzanlage vorgesehene Fläche größtenteils in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umgewandelt.

Um eine Bewertung der Auswirkungen durch die Änderung der Ausnutzbarkeit des Plangebietes vornehmen zu können wird im Grünordnungsplan eine Gegenüberstellung zwischen der Darstellung im Ursprungsplan und der 3. Änderung vorgenommen.

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

Die Bilanz der 3. Änderung ist gegenüber dem Ursprungsplan geringfügig besser.

5. Umweltbericht

5.1 Auswirkung der Planung auf die Umwelt

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, die bisher von den Freihaltezonen der 110 kV Bahnstromleitung überlagerten Mischgebiets-Fläche einer Bebauung zuzuführen; gleichzeitig wird die bisher von den Freihaltezonen der 110 kV Bahnstromleitung überlagerten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes / Stellplatzfläche weitestgehend in eine Parkanlage umgewandelt.

Die Mischgebiets-Fläche soll dem Pflegeheims "Haus am Leineufer" als Erweiterungsmöglichkeiten dienen; die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ soll sowohl den Bewohnern des Pflegeheimes als auch allen Anwohnern und Besuchern zur Verfügung stehen.

5.2 Beschreibung des Festsetzungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist eine Umweltprüfung vorzunehmen, in der die möglicherweise vorhandenen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die wesentlichen Ziele des hier vorliegenden Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung und Festsetzungen des Planes mit Angabe über Standorte, Art und Umfang sowie dem Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben wurden bereits in den vorherigen Abschnitten beschrieben.

5.3 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und Funktionen

Nachfolgend werden die umweltbezogenen Auswirkungen für die von der Planung betroffenen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die von der Änderung betroffenen Flächen stellen sich als Restflächen innerhalb der bestehenden Bebauung beidseitig der Straße „Am Leineufer“ dar.

Abgesehen von der bereits vorhandenen Bebauung (Pflegeheim) und den Außenanlagen (Stellplätze, Wege) sind die unbebauten Flächen mit Rasen eingesät.

Aufgrund ihrer geringen Größe und der Einbindung in die bestehende Bebauung kann der Fläche aus faunistischer und floristischer Sicht nur eine geringe Wertigkeit unterstellt werden.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist derzeit eine unbebaute Lücke innerhalb der bestehenden Bebauung „Am Leineufer“. Als Bestandteil des Bebauungsplanes 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig“ und unmittelbar angrenzend an den Bebauungsplan 1/99b „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – wasserseitig“ sind die Fläche Bestandteil der zur Bebauung vorgesehenen Uferbereiche; aufgrund der Einschränkung durch die 110 kV Bahnstromleitung war bisher allerdings lediglich eine Stellplatznutzung möglich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird von der Grundidee der Planung, diesen Bereich des Ufers als bebauten Bereich zu entwickeln, nicht abgewichen.

Schutzgut Boden

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl im Bereich des Mischgebietes geht ein höherer Versiegelungsgrad des Bodens einher. Der Boden verliert hier seine Funktion als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser.

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

Diese Beeinträchtigung wird dadurch gemindert, dass die ursprüngliche Wohngebietsfläche, abgesehen von den bestehenden Stellplätzen, in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umgewandelt wird.

Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwässer existieren im Plangebiet nicht.

Östlich des Plangebietes befindet sich die Goitzsche, westlich des Plangebietes befindet sich die Leine.

Mit Ausweisung eines Großteils des ursprünglichen allgemeinen Wohngebietes als Grünfläche wird die Fläche, die an die „Fläche für Hochwasserschutz (Deich)“ (Ursprungsplan Bitterfeld 1/99a) angrenzt, von einer möglichen Bebauung ausgenommen.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant.

Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung innerhalb der Mischgebietsfläche beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigung kann durch die Umwidmung eines Großteils der ursprünglichen Wohngebietsfläche in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ deutlich gemindert werden.

Schutzgut Luft / Klima

Da durch die geplanten Nutzungen selbst keine das Klima und die Luft belastenden unzulässigen Emissionen entstehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird von der Grundidee der Planung, diesen Bereich des Ufers als bebauten Bereich zu entwickeln, nicht abgewichen.

Durch die vorgesehene Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsteht ein zusätzlicher Aufenthalts- und Kommunikationsort für Bewohner des Pflegeheimes, Anwohner und Besucher.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und/oder Sachgüter.

5.4 Zusammenfassende Bewertung

Art und Umfang der nachteiligen Auswirkungen lassen nicht erkennen, dass gravierende Wechselwirkungen auftreten.

Gemessen am ursprünglichen Bebauungsplan entstehen durch die 3. Änderung keine neu zu wertenden Beeinträchtigungen.

Gravierende Gründe, die einer Verwirklichung der Planung sowie deren Zielsetzung grundsätzlich entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

Bitterfeld-Wolfen, den

Siegel

(Oberbürgermeisterin)

Anhang

1 Städtebauliche Flächenbilanz

Mit der Bereichsgrenze des Bebauungsplanes ist eine Gesamtfläche mit der nachstehend aufgeführten Nutzung bestimmt:

	Bestand	Planung	Differenz
	Fläche in m ²	Fläche in m ²	in m ²
Allgemeines Wohngebiet	2.090	405	- 1.685
Grünfläche „Parkanlage“	---	1.685	+ 1.685
Mischgebiet	6.280	6.280	0
Gesamtfläche	8.370	8.370	0

2 Verfahren

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

10.06.2015 Beschluss des Stadtrats der Stadt Bitterfeld-Wolfen zur Aufstellung der 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99a „Bitterfelder Wasserfront – Bereich Uferweg – landseitig“

06.07.2015 - 24.07.2015 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

3 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

4 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
- 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
- Geobasisdaten (c) GeoBasis-DE/ LVermGEO LSA, 2014/A18-205-2010-7

5 Textliche Festsetzungen

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

1. Innerhalb der Mischgebiete MI 3 und MI 3a 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.
2. Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig sind.
Ausnahme: 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 Anhang 7 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.

Höhenlage (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3. Alle Baugebiete sind in einer Höhenlage von 78,0m ü.NN zu errichten.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4. 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.
5. Innerhalb der Baugebiete sind die gemäß Festsetzung Nr. 4 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste B zu verwenden.

6. Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind die Flächen zu mindestens 40 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste B zu verwenden.

7. 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 A zu verwenden.

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch schmalkronige Sorten)
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus padus	Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche (auf sandige Anhöhen pflanzen)
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Hochstamm oder Stammbusch, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste B, Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
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

verpflanzter Strauch, 3 Triebe, Größe 60-100 cm oder gleichartig

6 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:

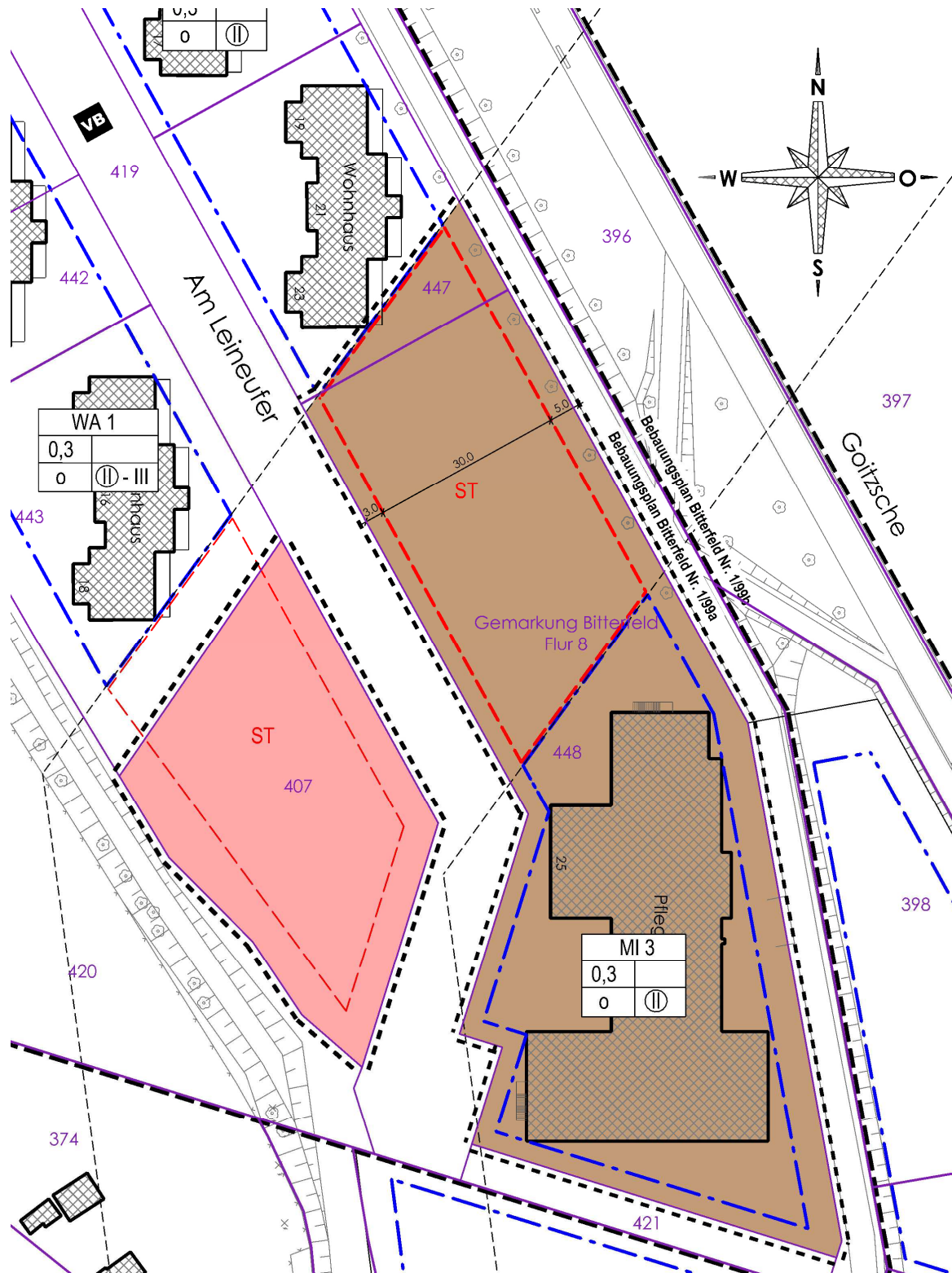
zoologischer Bedarf,	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr.
lebende Tiere	47.76.29 ohne Heimtiernahrung
medizinische und	medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0
orthopädische Artikel	
Bücher, Papier,	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (aus WZ-Nr. 47.62.2),
Schreibwaren/ 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)

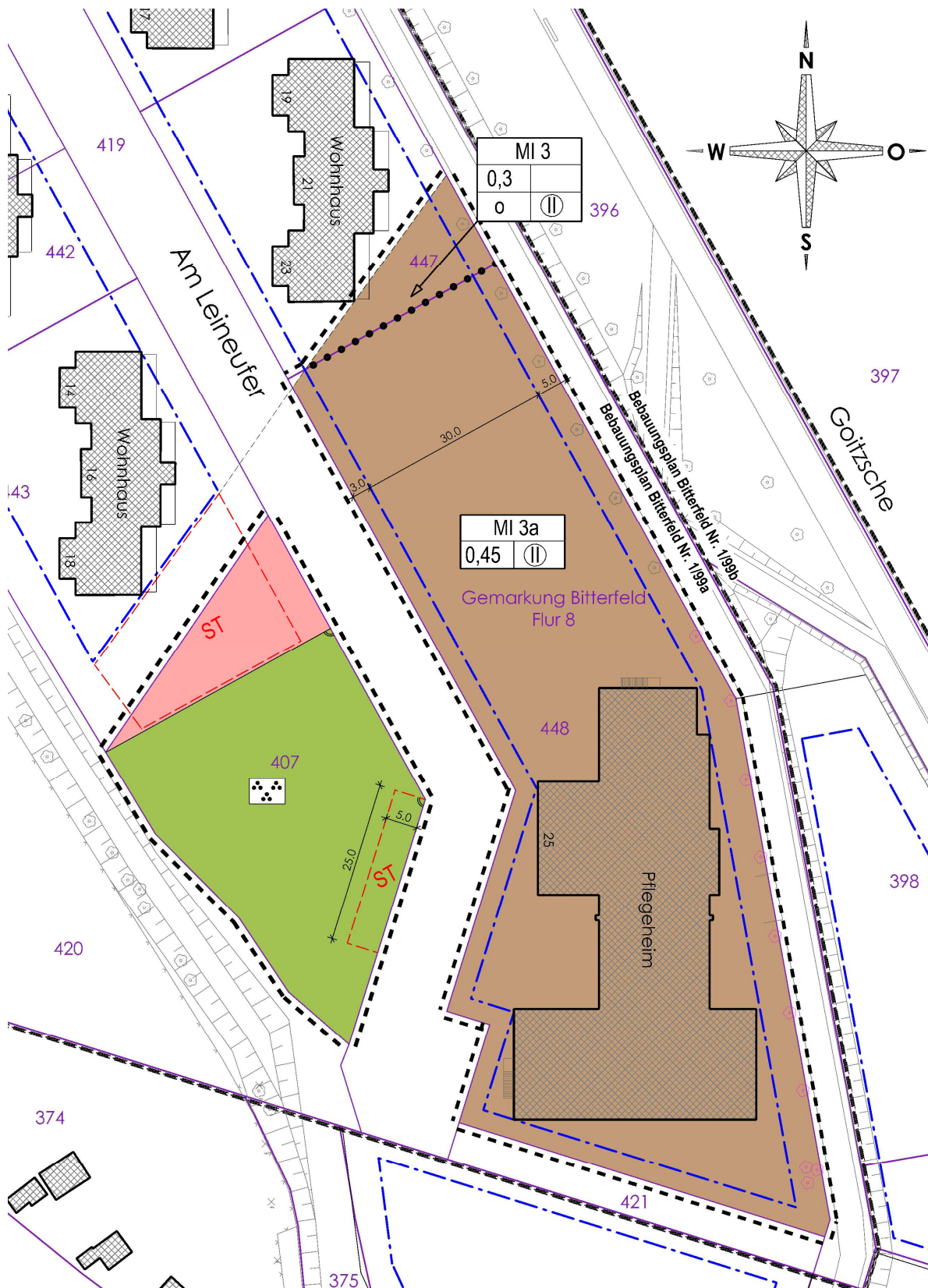
Quelle: Sortimentsliste 2009 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Bitterfeld-Wolfen,
Stadtratsbeschluss 249-2009 vom 11. November 2009

7 Planzeichnung „Gegenüberstellung Bestand - Änderung“

Darstellung gem. Bebauungsplan 1/99a „Bitterfelder Wasserfront“ (Ursprungsplan, o.M.):



Darstellung gem. Bebauungsplan 1/99a „Bitterfelder Wasserfront“, 3.Änderung (o.M.):



8 Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergwesen

1. Die vom Bebauungsplan abgedeckten Flächen befinden sich westlich eines Bereiches, in dem die Braunkohlegrube Goitzsche betrieben wurde. Im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes erfolgte eine Oberflächengestaltung. An den Randböschungen zum verbleibenden Restsee wurde durch entsprechende Abflachung die Bergbausicherheit für den Flutzustand des Restsees hergestellt.

Die möglichen Risiken aus der sich langfristig einstellenden Aufsättigung der Kippmassen (hydrogeologische Bedingungen nach der Flutung), die hier als Baugrund für die geplante sensible Nutzung dienen, sind gutachterlich einzuschätzen. Der Einfluss der zukünftigen Baumaßnahme auf die Standsicherheit der Böschung ist gutachterlich zu ermitteln.

Es wird für die Neubebauung empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

2. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden.

Auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), sei verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetztes befolgte Stelle durchgeführt werden.

Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt

3. Die Parkanlage und die Stellplätze auf dem Flurstück 407, Gemarkung Bitterfeld, Flur 8 sind gärtnerisch zu pflegen, damit kein Wildwuchs in den Deichbereich gerät.

Landesverwaltungsamt, Referat Bauwesen

4. Obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404):

Die Vorgaben des § 97 WG LSA (Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt [WG LSA] vom 16.03.2011 [GVBl. LSA S. 492], zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 342) sind zu beachten, da sich in der Nähe der Leine-Rückstadeich befindet.

5. Obere Naturschutzbehörde (Referat 407):

Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf § 19 BNatSchG i.V.m. mit dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

6. Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

7. Abfallbehörde:

7.1 Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen (siehe § 7 (Verwertung) bzw. § 15 (Beseitigung) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes – KrWG – vom 24.02.2012, BGBl. I S. 212).

7.2 Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt, etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Merkblatt 20, hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 5.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweise und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden.

Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von Bauschutt und Straßenaufbruch erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

- 7.3 Aufgrund der Kenntnisse zur Gebietshistorie sowie zum Aufbau der Uferzone / des anstehenden Bodens kann ein Anfall von verunreinigten mineralischen Reststoffen (Bodenaushub) im Zuge nachfolgender Baumaßnahmen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Daher ist bei den Aushubarbeiten auf organoleptische (geruchlich, visuell) Auffälligkeiten des Erdaushubes zu achten.

Organoleptisch auffälliger Erdaushub ist zu separieren und gesondert zu beproben bzw. zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang für anfallenden (organoleptisch auffälligen) Erdaushub richtet sich grundsätzlich nach Tabelle II.1.2-1 (Mindestuntersuchungsprogramm für Bodenmaterial bei unspezifischem Verdacht).

Die in Punkt 7.2 beschriebenen Deklarationsanalysen gemäß LAGA Merkblatt 20 dienen der Einstufung der anfallenden mineralischen Reststoffe im Hinblick auf ihre Abfallart, Verwertungsmöglichkeit bzw. Gefährlichkeit. Erst im Ergebnis dessen kann über den relevanten Entsorgungsweg entschieden werden.

Nach § 3 Abs. 4 KrWG ist jeder Abfallerzeuger (betrifft auch Erdaushub und Bauschutt) verpflichtet, seine Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. entsorgen (verwerten bzw. beseitigen) zu lassen, um die Umweltverträglichkeit und Schadlo-sigkeit der Entsorgung sicherzustellen. Die ordnungsgemäße und gemeinwohlver-trägliche Entsorgung der Abfälle ist der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld nachzuweisen.

- 7.4 Sollte im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche (Wege/Zuwegungen, gebäudenaher Befestigungen, Terrassen o.ä.) angelegt werden, ist diesbezüglich folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb von Bodenplatten und ohne unmittelbaren oder mittelbarem Grundwasserkontakt), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Bei Grundwasserkontakt sind Materialien einzusetzen, die maximal der Zuordnungsklasse Z 0 des LAGA Merkblattes 20 in der Fassung vom 06.11.1997 entsprechen. Vorzugsweise sind jedoch Natur(schotter)materialien einzusetzen.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten, Terrasse) im Bereich ohne Grundwasserkontakt vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Bei einem vorgesehenen Einsatz von Recyclingbaustoffen sind der Unteren Abfallbehörde vor dem Einbau entsprechende Deklarationsanalysen/Herkunftsnachweise zur Abstimmung vorzulegen.

- 7.5 Sollte zur Verfüllung von Baugruben bzw. zur Geländeregulierung ortsfremder Bodenaushub eingesetzt werden hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standortgeeignetes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(verdachts)flächen stammt.

Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z 2 möglich (unterdefinierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

- 7.6 Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigenerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.
- 7.7 Für die abfallrechtliche Überwachung ist gem. § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44 in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

AZV Westliche Mulde

8. Bei der Gestaltung des südlichen Bereichs der Parkanlage ist darauf zu achten, dass die geplante Bepflanzung keine negativen Auswirkungen auf den Betrieb der Schmutzwasserpumpstation hat. Ein Überwuchern oder Wurzeleinwuchs durch nahestehende Bäume ist durch geeignete Planung auszuschließen.

LMBV

9. Der südliche Teil des östlichen Änderungsbereiches befindet sich im Geltungsbereich des Abschlussbetriebsplanes Tagebau Goitzsche des LMBV und steht somit unter Bergaufsicht. Des Weiteren ist zu beachten, dass alle sich innerhalb der Änderungsbereiche befindlichen Grundwassermessstellen und Filterbrunnen ebenfalls noch sachlich unter Bergaufsicht stehen.
10. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist durch das bauausführende Unternehmen ein Schachtschein bei der LMBV, Markscheiderei Mitteldeutschland, zu beantragen (Ansprechpartner: Herr Lange, Tel.: 0341/2222-2241).
11. Alle im Bereich befindlichen Filterbrunnenstandorte (zerstört oder verwahrt) müssen noch abschließend verwahrt werden. Im Umkreis von 10 m zu den Brunnenstandorten ist jegliche Überbauung untersagt. Die Filterbrunnenstandorte müssen frei zugänglich bleiben und eine Anfahrt mit schwerer Technik für notwendige Verwahrungsarbeiten ist zu gewährleisten. Der Rückbau der Filterbrunnen ist ab dem Jahr 2017 vorgesehen.
12. Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereiches der ursprünglich bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung. Der Grundwasserwiederanstieg ist abgeschlossen und es haben sich quasistationäre Grundwasserverhältnisse eingestellt. Zu beachten sind die klimatisch bedingten Schwankungen des Grundwasserspiegels.
13. Die Änderungsbereiche liegen unmittelbar im Uferbereich des Goitzschesees. Die Grundwasserstände im Grundwasserleiter GWL 1 korrespondieren mit dem Wasserspiegel des Sees, welcher durch den Ablauf in die Leine um das Niveau + 75 m NHN gehalten wird.
Es hat sich, basierend auf dem derzeitigen Kenntnis- und Arbeitsstand der hydrogeologischen Modelle, für den mittleren stationären Strömungszustand ein flurferner Grundwasserstand (> 2 m unter Geländeoberkante) eingestellt. Auswirkungen von Niederschlagsbedingten Ereignissen und Hochwasserführung in den Vorflutern Leine und Strengbach werden hierbei nicht berücksichtigt. Der gegenwärtige Flurabstand beträgt 2,4 m.
Die Abklärung der ortskonkreten hydrogeologischen Verhältnisse kann nur über ein Baugrundgutachten bewertet werden.

14. Es ist mit saurem und/oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Außer dem liegt das Gebiet im früheren Grundwasserstrom auf die bergbauliche Hohlform Restloch Niemegk. Dadurch gelangte kontaminiertes Grundwasser im quartären Grundwasserleiter bis in dieses Territorium. Aktuell liegt immer noch eine erhebliche GW-Kontamination mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen vor. Detailliertere Angaben hierzu können von der LAF oder der Firma MDSE eingeholt werden.
15. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der Sachverhalt des Grundwasserwiederanstieges, einschließlich Wasserchemismus, bei der Bauausführung zu beachten ist.
16. Der Änderungsbereich östlich der Straße „Am Leineufer“ liegt teilweise auf dem wieder angestützten gewachsenen Randböschungssystem Goitzsche. Damit steht eine locker gelagerte Mischbodenkippe an.
- Es wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar und es kann bei Baumaßnahmen zu erhöhten Aufwendungen bei der Herstellung des Baugrundes kommen. Die Setzungen und/oder Sackungen sind in Bezug auf die Liegezeiten im Wesentlichen abgeschlossen. Unabhängig davon sind Lastsetzungen nicht auszuschließen.
- Generell sind für alle Baumaßnahmen im Bereich von Kippen bzw. im Übergangsbereich gewachsen/gekippt objektkonkrete Baugrundgutachten unter Berücksichtigung der kippenspezifischen Verformungsproblematik und der stationären Grundwasserverhältnisse zu erstellen.