Anlage 3
006-2016

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan Nr. 1/99b
"Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig", OT Stadt Bitterfeld

- 3. Änderung -

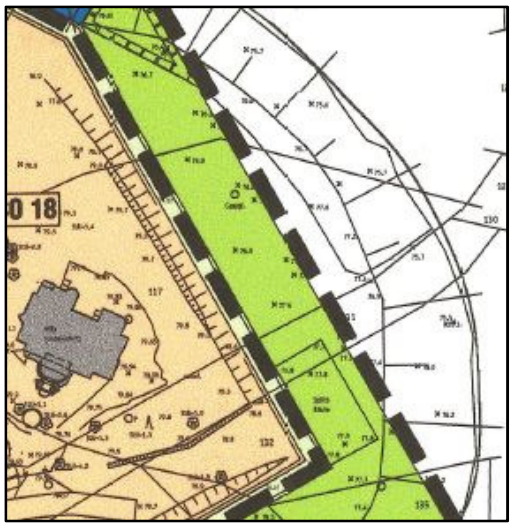
Februar 2016

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld, Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

INGENIEURBÜRO LADDE

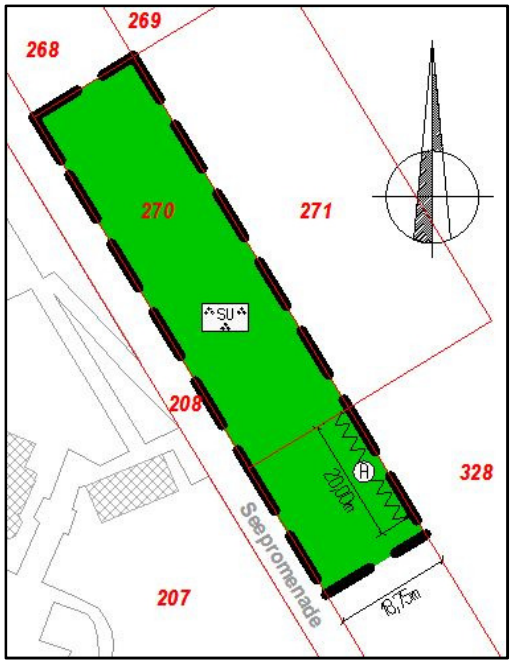
Zusammenfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig“, OT Stadt Bitterfeld



Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig, (Bearbeitungsstand 2005)



Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig, 1.Änderung (Bearbeitungsstand 2011)



Bebauungsplan Nr. 1/99b "Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig, 3.Änderung (Bearbeitungsstand 2015)

Anpassung/ Verschiebung “Anlegebereich für ein schwimmendes Musterhaus, Marinasteganlage“.

Bestandteil der Bebauungsplansatzung

1. Planzeichnung (Teil A)

- zeichnerische Darstellung
- Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzung
- Verfahrensnachweis

2. Text (Teil B)

- Verfahrensnachweis
- Begründung zum Entwurf
- Abwägung / Prüfungsergebnis
- Beschluss

2.0 Rechtsgrundlagen

2.0.1
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

2.0.2
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

2.0.3
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

2.0.4
Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA 2013, 440, 441)

2.1 Begrenzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

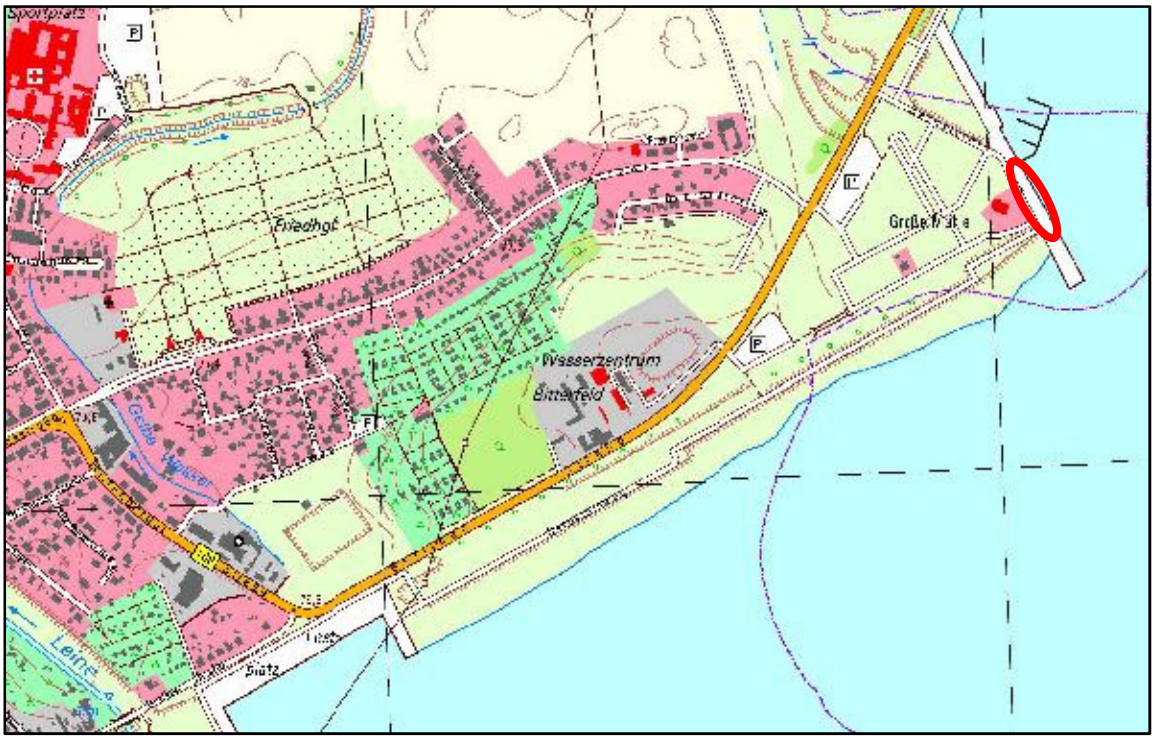
- Nördlich:
  durch das Flurstück 268 (Flur 52)

- Westlich:
  durch das Flurstück 208 (Flur 52)

- Südlich:
  durch die Uferpromenade

- Östlich:
  durch den Goitzschesee (Flurstück 328 der Flur 52)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1:10.000 (DTK) 4339 SO
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 25.03.2008
Erlaubnisnummer: LVermGeo / A9-156-2008-07

2.2 Bisherige Nutzungs- und Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen und liegt ortsauswärts des Ortsteiles Stadt Bitterfeld in Richtung Friedersdorf/ Mühlbeck am Goitzschesee.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung wurde die Erstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Die 3. Änderung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 1/99b „Bitterfelder Wasserfront - Bereich Uferweg - wasserseitig“ der Stadt Bitterfeld entwickelt.

Im Jahr 2011 wurde das 1. Änderungsverfahren mit der Festlegung eines Anlegebereiches für ein schwimmendes Musterhaus, Marinasteganlage durchgeführt.

Die 2. Änderung aus dem Jahr 2013 beinhaltet die Nutzungsänderung einer städtischen Grünfläche in ein Sondergebiet Sport, Freizeit und Erholung. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Städtische Uferpromenade (SU) und einem 60m breiten Anlegebereich für ein schwimmendes Musterhaus, Marinasteganlage festgesetzt.

Im geltenden Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche ausgewiesen.
Die Planung entspricht den Vorgaben und Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan, so dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

2.3 Anlass und Zielstellung der Planung

Der Geltungsbereich befindet sich in der Stadt Bitterfeld-Wolfen, Ortsteil Stadt Bitterfeld.

Der Änderungsbereich besteht aus den Flurstücken [Gemarkung Bitterfeld]:

270	Flur 52
272	Flur 52 (teilweise)

Die Gesamtfläche beträgt 1.683 m².

Planungsziel:
Ausweisung eines Anlegebereiches für ein schwimmendes Haus befristet für 2 Jahre.

Anlass der Planungsänderung:
Durch den Grundstückseigentümer des im Bereich der 1. Änderung ausgewiesenen Anlegebereiches wird die Verankerung des

schwimmenden Musterhauses trotz rechtskräftigem Bebauungsplan nicht gestattet.
Aus diesem Grund wird der Anlegebereich in den nördlichen Bereich des Flurstückes 272 (Flur 52) verschoben. Eigentümer dieses Flurstückes ist die Stadt Bitterfeld-Wolfen. Eine Vereinbarung/ Genehmigung für die Verankerung des schwimmenden Musterhauses liegt vor.

2.4 Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

Grünfläche mit Zweckbestimmung städtische Uferpromenade

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche ist ab Erteilung der wasserrechtlichen Genehmigung das Anlegen eines dauerhaft gesicherten schwimmenden Musterhauses (Floating-Ferienhaus) auf Pontons gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, zeitlich begrenzt auf zwei Jahre, mit Erschließungssteg zulässig.
Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich des Erschließungssteges oberirdisch zu führen.
Die Nutzung des schwimmenden Musterhauses wird als Informationspunkt sowie Ausstellungs- und Besichtigungsgebäude festgesetzt. Eine ständige Wohnnutzung ist unzulässig.
Nach Ablauf der 2 Jahresfrist gelten für die festgesetzte Fläche die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes.

2.5 Immissionsschutz

Auf der Grundlage der Bundesimmissionsschutzverordnung ist der Verursacher verpflichtet, die Immissionsbeschränkungen einzuhalten sowie Maßnahmen zum Schutz zu tragen.

2.6 Gesundheitsrecht

Die Inbetriebnahme einer neuverlegten Leitung des zentralen Versorgungsnetzes ist dem Gesundheitsamt nach § 13 (1) der Trinkwasserverordnung durch den Rechtsträger der Wasserversorgungsanlagen spätestens 4 Wochen vorher anzuzeigen.

Bei der Gestaltung der Straßen und Gehwege sind die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen.

2.7 Sicherheits- und Gesundheitsschutz

Auf die Bestellung eines Koordinators für Sicherheits- und Gesundheitsschutz für die Planung und Ausführung der einzelnen Bauprojekte durch die Bauherren, der eventuellen Erarbeitung eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes und die Vorankündigung 2 Wochen vor Beginn an das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Dessau, nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) vom 10.06.1998 (BGBl Teil 1, S.1283), wird hingewiesen. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

2.8 Grenzmarken

Der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass eventuell erforderliche Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine befugte Stelle nach § 1 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) durchgeführt werden. Entsprechenden Hinweisen seitens des zuständigen Trägers öffentlicher Belange wird damit Rechnung getragen.

Nach § 5 und § 22 des 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), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

2.9 Denkmalschutz und Archäologie

Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind, hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Bei der Bauausführung ist die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde einzuhalten (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Die erforderliche Anzeige ist an die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld zu richten (Am Flugplatz 1, 06366 Köthen [Anhalt], Tel.-Nr.: 03493/341611).

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA). Eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen LDA ist durch den Eigentümer bzw. Veranlasser abzusichern (§ 14 Abs. 9 DenkmSchG LSA).

2.10 Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

Im LEP 2010, Z 37, ist Bitterfeld-Wolfen als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich und für weitere private Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.
Sie sind Verknüpfungspunkte der öffentlichen Nahverkehrsbedienung und sollen die Verbindung zum regionalen und überregionalen Verkehr sichern.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der Goitzsche.
Als Vorbehaltsgebiete für Tourismus und Erholung werden Gebiete ausgewiesen, die aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale, der Entwicklung und/ oder des Bestandes an touristischen Einrichtungen für den Tourismus und die Erholung besonders geeignet sind.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung beachtet bzw. berücksichtigt.

2.11 LMBV (Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft)

Im Planbereich ist mit saurem und/ oder sulfathaltigem Grundwasser zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass das anstehende Grundwasser nach DIN 4030 betonangreifend ist und den Angriffsgrad XA2 (mäßig angreifend) aufweist.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Filterbrunnenstandorte. Die beiden Filterbrunnen 9126/76 und 9125/76 sind noch nicht abschließend verwahrt und müssen noch abschließend gesichert werden. Eine Be- oder Überbauung der Standorte wird untersagt. Die Standorte müssen mit schwerer Technik anfahrbar sein. Der Bearbeitungsradius um den Filterbrunnenstandort beträgt 10m.

2.12 Versorgung mit Löschwasser

Gemäß Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 6.7.1994 obliegt der abwehrende Brandschutz weiterhin den Städten und Gemeinden. Die Midewa GmbH stellt nach Können und Vermögen Trinkwasser zum Löschwasserzweck über die öffentlichen Hydranten zur Verfügung.

2.12 Kosten

Die Erschließungskosten sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Ein Städtebaulicher Vertrag liegt vor.

Aufgestellt durch:

Ingenieurbüro Ladde
OT Bitterfeld
Binnengärtenstraße 10
06749 Bitterfeld-Wolfen

Bitterfeld, Februar 2016