

# Bebauungsplan „Wassersportzentrum“

der  
IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

- Begründung -



Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von der

**IG** Ingenieurgesellschaft mbH

OT Bitterfeld

Parsevalstraße 25

06749 Bitterfeld-Wolfen

Tel.: 03493 / 73076

Fax: 03493 / 73317

Stand 10.05.2010



---

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
1. Rechtliche Rahmenbedingungen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Gesetze	2
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Lage des Plangebietes	4
2.2 Geltungsbereich	4
2.3 Ziele und Zweck der Planung	4
3. Bestandsaufnahme im Plangebiet	5
3.1 Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen	5
3.2 Freiflächennutzung und Landschaftsraum	6
3.3 Verkehrsanbindung	6
3.4 Altlasten	6
3.5 Denkmalschutz	7
4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung	8
4.3 Unterteilung der Sondergebiete und sonstiger Bereiche	9
4.4 Belastungen der Umwelt	14
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.5.1 Festsetzungen für Anpflanzungen	15
4.5.2 Pflanzenarten	15
4.5.3 Stellplatzanlagen	15
4.6 Verkehrstechnische Erschließung	15
4.7 Ver- und Entsorgung	16
5. Bodenordnende Maßnahmen	17
6. Kosten	17

---

## **Begründung zum Bebauungsplan "Wassersportzentrum"**

### **1. Rechtliche Rahmenbedingungen**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortsatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Ggf. können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 85 der Landesbauordnung (BauO LSA) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches durch das am 20.07.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Anpassung des Baugesetzes an die EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) wird die Umweltprüfung in das Bauleitverfahren integriert. In der Umweltprüfung werden die umweltbezogenen Verfahren und Belange gebündelt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

#### **1.2 Gesetze**

Der Bebauungsplan wurde erstellt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); letzte Änderung vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit:

der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993 ,

der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 ,

der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt (BauO LSA) ausgegeben am 15.03.2006 ,

dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Dez. 2006 (BGBl. I S. 2833) ,

dem Landesplanungsgesetz (LPIG) des Landes Sachsen-Anhalt vom 28. April 1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dez. 2007 (GVBl. LSA S. 466) ,

dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch das 3. Gesetz vom 15. August 2005 (GVBl. LSA S. 550) ,

dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ,

dem Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche vom 01.07.1997 – 202.3-203304, zuletzt geändert durch Beschluss vom 27.06. 2003 ,

dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002, letzte Änderung vom 09.12.2006 ,

dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.01.2005 ,

dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.08.2002, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.05.2007 ,

dem Wasserhaushaltsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2006 ,

der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt ,

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz BimSchG) in seiner Neufassung vom 26.09.2002, letzte Änderung vom 18.12.2006 ,

dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 09.12.2004 ,

dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991, letzte Änderung vom 20.12.2005 ,

und

dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.06.2005, letzte Änderung vom 09.12.2006.

## **2. Planungsgrundlagen**

Als Plangrundlage für den Bebauungsplan wurde ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Plan a3-1318-08 im dxf-Format) des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt verwendet.

Stand : März 2008 .

Vervielfältigungsvermerk : A17-3032/2008 (09.04.2008)

Die grafische Darstellung des Bebauungsplanes wurde in eine maßstäbliche Vergrößerung M 1 : 1000 vorgenannter Karten eingearbeitet.

Die Übersichtskarte ist ein Ausschnitt aus der Amtlichen Topographischen Karte Sachsen-Anhalt (1:200000; TÜK 200 CC4734) des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt.

Vervielfältigungsvermerk : A9-231-2008-07 (25.06.2008)

## **2.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Randgebiet südöstlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen (östlich vom Bitterfelder Berg) am südwestlichen Ufer des Großen Goitzschesees. Die Niemecker Straße begrenzt das Gebiet im Westen. Im Süden schließt sich ein großflächiges Waldgebiet an.

Das Plangebiet kann als Erweiterung des Sportpark Bitterfeld Süd angesehen werden. Die Ortszentren Bitterfeld und Wolfen sind schnell erreichbar. Der Ausbau der Infrastruktur in diesem Bereich ist geplant.

## **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 11,2 ha und erstreckt sich über das gesamte ehemalige DGT-Gelände (Deutsche Gleis- und Tiefbau GmbH), die angrenzende Niemecker Straße und den Uferbereich des Großen Goitzschesees.

Abgrenzungen liegen vor:

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 22/95a "Sportpark Bitterfeld Süd / Bereich Stadion Strandbad"
- im Osten durch den Großen Goitzschensee
- im Süden durch die Grundstücksgrenze (Flurstücke 85, 86, 87, 88, 89)
- im Westen durch die Niemecker Straße (ca. 310m der Niemecker Straße sind Bestandteil des Bebauungsplans).

## **2.3 Ziele und Zweck der Planung**

Die Stadt Bitterfeld-Wolfen beabsichtigt ein Sport-, Freizeit- und Erholungsgebiet mit Tourismuscharakter zu entwickeln. Geplant ist ein Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus, welches die Erweiterung des Sportparks Bitterfeld Süd darstellt. Der Bereich südlich der Stadt Bitterfeld-Wolfen lässt, aufgrund der günstigen Lage zum Bitterfelder Bogen und zum Großen Goitzschensee, einen hohen Zuspruch erwarten.

Der in Überarbeitung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Bitterfeld-Wolfen (Parallelverfahren) kennzeichnet nördlich ca. 2/3 der Fläche als Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus. Das südliche Drittel des Plangebietes ist Waldfläche.

Im Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) wird der "Goitzsche" als Bergbaufolgelandschaft eine große Bedeutung für die touristische Imagesteigerung der von Industrie und Bergbau geprägten Region beigemessen. Auch wird hervorgehoben, dass die touristischen Einrichtungen auszubauen und bei Bedarf durch Neuanlagen zu erweitern sind. Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) wird darauf hingewiesen, dass diese Vorhaben unter Berücksichtigung der Umwelt- und Sozialverträglichkeit zu erfolgen haben. Bei der Abwägung ist den Belangen von Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Mit der Entwicklung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet wird das Ziel verfolgt, die Errichtung eines Sport- und Leistungszentrums für Wassersport zu ermöglichen.

Die Goitzsche bietet hervorragende Voraussetzungen für den Wassersport wie z.B. Segeln, Rudern oder Kanu fahren. Eine Machbarkeitsstudie hat entlang der Bitterfelder Wasserfront die Errichtung einer Regattastrecke nach internationalem Maßstab für Ruderer und Kanuten ausgewiesen. Seitens der Landesverbände Rudern, Segeln, Kanu besteht seit langem Interesse zum Bau einer solchen Regattastrecke, gleichzeitig wurde Bedarf für Trainingseinrichtungen und Unterkünfte angemeldet.

Durch die Errichtung des Stützpunktes können die bereits bestehenden Sportanlagen im Sportpark Bitterfeld Süd für den Trainingsbedarf (Fitnessertüchtigung) mit genutzt und der Auslastungsgrad der Anlage weiter optimiert werden. Bereits im Masterplan Goitzsche wurde der Bereich für Sport und Freizeit ausgewiesen. Mit der Bereitstellung von Übernachtungsmöglichkeiten in Form von festen Unterkünften und Freianlagen (Campingplatz/Wohnwagenbereich) wird der Bedarf für die Sportler an entsprechender Quantität und Qualität abgesichert.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans wird zwischen der Stadt Bitterfeld-Wolfen und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### **3. Bestandsaufnahme im Plangebiet**

#### **3.1 Geländebeschaffenheit, geologische u. hydrogeologische Bedingungen**

Das Plangebiet befindet sich in der rezenten Muldenau. Betrachtet man das Gebiet großräumiger, so liegt Bitterfeld-Wolfen im Altmoränengebiet der Norddeutschen Tiefebene. Das Gelände ist relativ eben und weist keine größeren Erhebungen auf. Die Topographie bewegt sich ca. bei 78 - 79 m üNN.

Die Grundwasserflurabstände schwanken nach Grundwasserspiegelerhöhungen zwischen 2m und 5m. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. 75 m üNN. Der quasistationäre Endwasserstand des Tagebaurestloches Goitzsche ist erreicht. Diese Angaben sind im Rahmen von Sondierbohrungen zu überprüfen.

Im Plangebiet befinden sich Grundwassermessstellen, Brunnenstandorte und ein Höhenfestpunkt. Diese sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsmaßnahmen ist zu gewährleisten.

Der Baugrund im nördlichen Teil des Plangebietes besteht vorwiegend aus gewachsenem Boden. Im südlichen Teil findet man Kippenboden (Wechsellagerung von sandigen und kiesigen Massen mit geringem Tonanteil, locker gelagert) vor.

Detaillierte Aussagen zu den geologischen Verhältnissen lassen sich aus den bereits erarbeiteten Baugrundgutachten :

- VEB Baugrund Berlin (1970),
- VE Spezialbaukombinat Verkehrsbau Magdeburg (1971),
- DR Gleisbaubetrieb Bitterfeld (1976 und 1990) und
- Schichtenverhältnisse der Grundwassermessstellen 815, 816 und 817 der LMBV

ableiten.

Genauere Aussagen zu den sich in den letzten Jahren entwickelten Baugrundverhältnissen können erst nach Erarbeitung objektbezogener Baugrundgutachten und Grundwasseruntersuchungen gemacht werden.

Der Bebauungsplan befindet sich am Rand des gefluteten ehemaligen Tagebaurestloches Goitzsche, in der Nähe des Flusses Mulde. Bei einem außergewöhnlichen Hochwasser und bei Versagen der neu errichteten Hochwasserschutzanlagen, ist mit einer Überschwemmung des gesamten Bereiches zu rechnen. Dieses Ereignis ist sehr unwahrscheinlich, daher liegt der Bebauungsplan in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet (HQ 100) - laut Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss-km 64+320 bis km 0+000) im Land Sachsen-Anhalt.

### **3.2 Freilächennutzung und Landschaftsraum**

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit durch teil- und vollversiegelte Bau- und Lagerflächen charakterisiert. Vereinzelt sind Bäume, Sträucher und Wiesen zwischen den bebauten Flächen zu finden. Im südwestlichen und südöstlichen Bereich sind überwiegend heimische Baumarten vorhanden. Weitere Begrünungen (überwiegend nicht-heimische Baumarten) befinden sich entlang der Niemegker Straße als Straßenbegleitgrün. Innerhalb der Gemarkungsgrenzen sind keine Landschafts- und Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft sowie das Erholungspotential und das Landschaftsbild können mit „sehr gering“ bis „gering“ eingestuft werden.

### **3.3 Verkehrsanbindung**

Erreichbar ist das Plangebiet über Nebenstraßen von den Bundesstraßen B100, B183 und B184, die die Stadt Bitterfeld-Wolfen durchqueren. Die verkehrstechnische Erschließung zum Plangebiet ist für die Ansiedlung eines Wassersportzentrums ausgerichtet. Da die Niemegker Straße noch nicht vollständig neu ausgebaut ist, ist der nicht neu ausgebaute Bereich Bestandteil des Bebauungsplans.

Betrachtet man die Erschließungssituation für das Plangebiet in weiträumigerem Zusammenhang, so sind die nur wenige Kilometer entfernten Zentren Bitterfeld und Wolfen sowie Dessau und Halle durch gute verkehrstechnische Anbindungen schnell erreichbar. Die Bundesautobahnen A9 und A14 bieten günstige logistische Voraussetzungen für eine überregionale Anbindung.

### **3.4 Altlasten**

Beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld ist die Fläche nach der ersten Stufe der Erfassung (multi-temporale Luftbildauswertung, Kartenrecherche und Anwohnerbefragung) als verfülltes Bergbaugelände und als Altstandort mit mehreren ungeordneten Ablagerungen ausgewiesen. Nach Begehung und probenloser Bewertung ist der Standort im Altlastenkataster unter der Katasternummer 3798 registriert. Es wurden ölverunreinigter Boden und Schrottablagerungen ermittelt.

Zum aktuellen Stand der Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchG fand eine Abstimmung mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt Bitterfeld statt. Auf Verlangen wurde für die Bereiche, die eine sensible Nutzung erfahren sollen, erneute Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Nach Auswertung der neuen Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung vorangegangener Untersuchungen wurden in den Sondergebieten SO 01 – SO 05 und einem Teilbereich vom SO 09 (Öllager) verschiedene Belastungen des Bodens gemessen. Vor ei-

ner sensiblen Nutzung dieser Bereiche ist der Boden erneut zu beproben und gegebenenfalls auszutauschen. Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass bei organoleptischen (optische und geruchliche) Auffälligkeiten des Bodens die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist. Das Haufwerk des abgetragenen Bodens ist entsprechend der "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen", Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 zu beproben, um dann über Verbleib/Entsorgung des Materials entscheiden zu können.

Obwohl sich das Plangebiet im Randbereich eines ehemaligen Tagebaus befindet, ist aufgrund der langjährigen Bebauung nicht mit Komplikationen durch die erfolgte Auffüllung zu rechnen. Daher sind generell keine Nutzungseinschränkungen (in Bezug auf die Standfestigkeit) gegenüber der Darstellung im vorliegenden Planwerk zu erwarten. Statische Probleme bei der Bebauung von verfüllten Bereichen müssen im Rahmen von Baugrunduntersuchungen separat geklärt werden.

Aussagen zur Qualität des Grundwassers liegen zur Zeit nicht vor, sollten aber durch Laboruntersuchungen im Rahmen weiterer Sondierbohrung gemacht werden.

### **3.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind keine Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen bekannt. Bei Baumaßnahmen im vorgenannten Gebiet muss dennoch die untere Denkmalschutzbehörde davon in Kenntnis gesetzt werden. Sollte es im Zuge der Baumaßnahmen zu Bodenfunden kommen, so muss dem Amt eine angemessene Frist zur Bergung der Bodenfunde eingeräumt werden. Die Sorgfaltspflicht bei der Baudurchführung wird durch das Denkmalschutzgesetzes geregelt. (§ 9 Abs. 3 und § 14 Abs. 2 DschG LSA)

## **4. Erläuterungen zu den Planinhalten und Festsetzungen**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Sondergebiete ausgewiesen. Alle stehen unter der großen Überschrift "Sondergebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus". Die Sondergebiete sind über das gesamte Plangebiet verteilt und sollen der Ansiedlung von Vereinen, Sportverbänden, Gastronomie und Beherbergungsgewerben dienen. Es sind auch Läden zum Verkauf von Sportartikeln und -geräten sowie Firmen zu deren Reparatur und Pflege zulässig. Für die Unterbringung der Sportler und Erholungssuchenden sind Ferienhäuser, Ferienwohnungen, Apartments und ein Campingplatz mit Stellmöglichkeiten für Dauercamper, Wohnmobile und Zelter angedacht.

Aufgrund der Ergebnisse eines erneut beauftragten Umwelttechnischen Gutachtens sind für die Sondergebiete SO 01 bis SO 05 und einem Teil des SO 09 (Öllager) vor einer sensiblen Nutzung weitere Bodenuntersuchungen erforderlich. Bis zu einer Sicherung/Sanierung sind die entsprechenden Bereiche vor Zutritt von Unbefugten (vor allem vor Kindern) z.B. durch Einzäunung zu schützen.

Nach Durchführung der beschriebenen Maßnahmen sind die Sondergebiete entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplanes nutzbar.

Im Uferbereich des Großen Goitzschesees sind Steg- und Schiffshebeanlagen (Slipanlagen) für Sport-, Freizeit- und Wirtschaftsboote sowie Fahrgastschiffe möglich, bauliche Anlagen nicht. Zur Errichtung einer Anlage für "Schwimmende Häuser" ist eine weitere Steganlage erforderlich. Diese verläuft üblicherweise im Wasser, parallel zum Ufer und dient gleichzeitig als Wellenbrecher für die "Schwimmenden Häuser", die zwischen Steg und Ufer ihren Liegeplatz erhalten. Der Uferbereich wird dadurch nur auf einer geringen Breite unterbrochen.

Dieses weit gefächerte Betätigungsfeld und die Tatsache, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle zukünftigen Investoren feststehen, macht eine Einteilung in reine Wohn- oder Gewerbegebiete sehr schwierig. Deshalb wurde die Einteilung in angepasste Sondergebiete vorgenommen.

Die Randbereiche mit Wald im Westen, Südwesten und Südosten werden in ihrer Nutzung nicht verändert. Im Bereich zwischen Seepromenade und Großen Goitzschensee mit Wald und Braunkohletagebaufläche finden nur geringe Veränderungen statt.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das im Bebauungsplan festgelegte Maß der baulichen Nutzung ist darauf ausgerichtet, die Nutzungsintensität in den beplanten Gebieten festzusetzen, d.h. in welcher Massierung bauliche Anlagen zukünftig im Plangebiet entstehen können.

Die max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante First bzw. Oberkante Traufe) wird aufgrund des relativ ebenen Geländes in Bezug auf die vorhandene Oberkante Gelände festgelegt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt im Bebauungsplan das Maß der Überbaubarkeit eines Grundstücks, d.h. gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die festgesetzten Werte liegen zum Teil weit unter der zulässigen Obergrenze für Sondergebiete, das trägt aber zur geringeren Belastung des Bodens durch Versiegelung bei und verdeutlicht den Erholungscharakter.

Die max. Anzahl der Vollgeschosse gibt an, wie viel Vollgeschosse nach BauO LSA in den einzelnen Sondergebieten zulässig sind. Die Gebäudehöhe variiert je nach Lage im Plangebiet. Dennoch sind nur max. 2 Vollgeschosse möglich.

Die Baugrenze begrenzt die überbaubare Grundstücksfläche. Bis zu ihr darf gebaut werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Baugrenze vorrangig so festgelegt, dass der Abstand zwischen der Grenze eines Sondergebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens 3m beträgt. Das entspricht dem Mindestabstand laut BauO LSA. Alle neuen baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ein Überschreiten der Baugrenze für Balkone und Erker um bis zu 1m ist zulässig. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wird der Abstand zur Grenze des Sondergebietes teilweise erheblich unterschritten, sodass auch bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen die Genehmigungsfähigkeit besteht. Die nördlichen Baugrenzen der Sondergebiete SO 01 und SO 05 wurden teilweise bis an die B-Plangrenze geführt und nach Norden offen gelassen. Das soll die angedachte (geplante) gestalterische und nutzungstechnische Verschmelzung des Plangebietes mit dem nördlich angrenzenden Plangebiet (Bebauungsplan 22/95a) erleichtern. Planübergreifende Bauungen werden damit ermöglicht.

Durch die Darstellung der Baugrenze und damit der überbaubaren Fläche werden die Bereiche, die direkt an die Verkehrsräume grenzen, von der Bebauung freigehalten. An diese Bereiche werden bestimmte Anforderungen an die Begrünung auch im Zusammenhang mit Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gestellt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind im Plangebiet große Flächen (ca. 45%) durch Gebäude, Anlagen, Straßen, Lagerflächen und Installationskanäle aus Asphalt, Beton, Betonplatten usw.

voll versiegelt. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind ein Teil der vollversiegelten Flächen in Grünflächen umzuwandeln. Sollen Wege oder Stellplätze auf derzeit vollversiegelten Flächen angelegt werden, so kann grundsätzlich die vorhandene Befestigung genutzt werden.

#### **4.3 Unterteilung der Sondergebiete und sonstiger Bereiche**

##### **Immissionsschutz**

Für die geplante Nutzung sind, in Anlehnung an Ziffer 2.2.2.9 des Abstandserlasses der DIN 18005 (Teil 1 - Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung), die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete anzuwenden. Danach sollen Orientierungswerte von 55 dB(A) am Tage und 40/45 dB(A) in der Nacht (der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden) nicht überschritten werden.

Aufgrund der Nähe zum Sportpark Bitterfeld Süd ist in den Sondergebieten SO 01, SO 06 und SO 07 mit einer Überschreitung der Orientierungswerte für den Tagzeitraum nach DIN 18005 zu rechnen. (laut schalltechnischer Untersuchung vom Januar 1998, Schallschutzbüro Diete und Partner)

Es sind aktive oder nachrangig passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Die Einhaltung der Innenraumwerte ist zu gewährleisten durch:

- eine entsprechende Anordnung der Gebäude im Plangebiet oder
- eine entsprechende Raumanordnung in den Gebäuden - Schutzbedürftige Räume i.S. der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau – Ausgabe November 1989) dürfen nicht an der Westseite der geplanten Gebäude angeordnet werden oder
- den Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse III auf der Westseite der Gebäude, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden.

Weitere Maßnahmen wären Schutzbepflanzungen oder die Errichtung von Schallschutzwänden.

##### **SO 01 und SO 02 Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

Diese Bereiche sind für die Ansiedlung von Vereinen, Sportgemeinschaften, Erholungs- und gastronomische Einrichtungen sowie Beherbergungsbetrieben vorgesehen. So können z.B. Wassersportvereine (Ruderer, Kanuten, Segler, Angler, Taucher ...), Surf- und Segelschulen, Verleih- und Verkaufseinrichtungen für Sportgeräte, Fitness- und Wellnessrichtungen als auch Jugendherbergen hier einen neuen Standort finden. Die max. Verkaufsfläche pro Verkaufseinrichtung wurde auf 200m<sup>2</sup> begrenzt, um die Ansiedlung großflächiger Geschäfte zu unterbinden.

Lagerhäuser, Lagerflächen und dem Sondergebiet zugehörige, nicht störende und nicht produzierende Gewerke sind nur in Verbindung mit Einrichtungen, die der Eigenart des Sondergebietes entsprechen, zulässig. Mit dieser Einschränkung wird vermieden, dass allgemeine Lagerplätze (z.B. Baustofflager o.ä.) entstehen und sich sonstige Gewerbebetriebe ansiedeln.

Die Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen für Betreiber, Saisonkräfte und Personal erhöht die Flexibilität der Investoren. Dazu gehört auch, dass entsprechende Stellplätze vor Ort errichtet werden können. Die Einschränkung 'max. zwei Wohnungen je gewerbliche Einheit' soll verhindern, dass ein Allgemeines Wohngebiet entsteht.

Die abweichende Bauweise wurde gewählt, da die vorhandene Bebauung im Sondergebiet SO 01 bereits eine Gebäudelänge größer 50m aufweist.

Bei der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse unterscheiden sich die Sondergebiete nicht. Die vorhandene Bebauung im Sondergebiet SO 01 (ehem. Schienenfahrzeughalle) überschreitet die zulässige Höhe und ist, solange sie erhalten bleibt, von dieser Einschränkung nicht betroffen. Sie darf nur nicht erhöht werden. Wird die Halle abgebrochen und entsteht an ihrer Stelle ein neues Gebäude, dann ist die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen einzuhalten.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,6) ist für Gebiete mit Erholungscharakter hoch angesetzt. Von der gesamten Fläche sind im Bestand ca. 35% der Fläche überbaut und ca. 40% vollversiegelte Flächenbefestigungen. Daher ist bei Planung neuer Bauungen als Ausgleich die Entsiegelung vorhandener Flächenbefestigungen vorzusehen.

### **SO 03 und SO 04 Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe**

Für diese Sondergebiete sind die Festlegungen wie für die Sondergebiete SO 01 und SO 02 anzuwenden. Jedoch sind hier Wohnungen für Betreiber, Saisonkräfte und Personal nur im SO 03 zulässig.

Zur Begrenzung der Versiegelung wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 aufgrund der Nähe zum Großen Goitzschensee niedrig gehalten. Die max. Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Das begrenzt die Bauhöhe und verhindert so eine Verschlechterung der Ansicht.

### **SO 05 Sondergebiet für Gastronomische Einrichtungen und Campingplatz**

Ein Gebiet, in dem sich Vereine, Sportgemeinschaften und Übernachtungsgäste einfinden, benötigt auch eine entsprechende gastronomische Einrichtung. Die günstige Lage in Strandnähe ist ein idealer Standort. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) erlaubt ungefähr eine Flächenversiegelung zweimal so groß wie die bereits mit Gebäuden bebaute Fläche. Bei der Ermittlung der versiegelten Flächen sind auch befestigte, vollversiegelte Terrassen mitzurechnen. Es sind PKW-Stellplätze zulässig. Müssen diese außerhalb der Baugrenze errichtet werden, sind sie ausnahmsweise zulässig und als versickerungsoffene Flächen herzurichten. Gäste sollten aber dazu angeregt werden, die gekennzeichneten öffentlichen Parkplätze parallel der Planstraße 1 zu benutzen.

Die festgesetzten Werte für die Anzahl der max. Vollgeschosse (VG II) und die Gebäudehöhe (Traufhöhe max. 7,0m und Firsthöhe max. 8,0m) wurden wieder in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgelegt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von einem Gebäude mit einer max. Firsthöhe von 15m und einer max. Grundfläche von 50m<sup>2</sup> ist darauf ausgerichtet, ein ansprechendes Gebäude im maritimen Stil mit einer Aussichtsplattform o.Ä. entstehen zu lassen. Die Einschränkung der Grundfläche soll ausschließen, dass ein hohes und gleichzeitig großflächiges Gebäude entsteht.

Dieses Sondergebiet kann auch zur Erweiterung des Campingplatzes (SO 09) genutzt werden. Neben der Errichtung von sanitären Anlagen, Wirtschafts-, Verwaltungs- und Nebengebäuden sind auch Verkaufseinrichtungen (wie Kioske) zur Versorgung des Campingplatzes mit Waren des täglichen Bedarfs zulässig. Die Entstehung einer Kaufhalle ist mit der Beschränkung der Verkaufsraumfläche auf max. 200m<sup>2</sup> ausgeschlossen.

---

**SO 06      Sondergebiete für Vereine, Sportgemeinschaften und Erholungseinrichtungen mit zugehörigem Gewerbe sowie Campingplatz**

Für dieses Sondergebiet treffen hauptsächlich die Aussagen zu, welche für die Sondergebiete SO 01 und SO 02 gemacht wurden. Zusätzlich ist die Errichtung von Gaststätten, Beherbergungsbetrieben und einzelnen Ferienhäusern möglich. Eine Erweiterung des Campingplatzes (SO 09), wie sie im SO 05 angedacht wurde, ist auch hier vorgesehen.

Die abweichende Bauweise wurde gewählt, da Teile der vorhandenen Bebauung bereits die Baugrenze berühren.

Da sich die vorhandene Bebauung zum Teil sehr nah an den Baugrenzen befindet, sind versickerungsoffene Terrassen, die an den vorhandenen Gebäuden errichtet werden sollen, auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festlegung werden Nutzungseinschränkungen der vorhandenen Bebauung reduziert.

**SO 07      Sondergebiet für Ferienhäuser und Campingplatz**

Das Sondergebiet SO 07 liegt nördlich der zu erhaltenden Waldfläche im Südwesten des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zum vorhandenen Wald bieten sich Ferienhäuser als Einzelhäuser bzw. Hausgruppen an, da nur geringe Flächen (z.B. Haus, Carport, Terrasse) überbaut werden sollen. Somit wurde die Grundflächenzahl mit 0,5 niedriger gewählt und die Anzahl der Vollgeschosse auf nur 1 Vollgeschoss festgelegt. Die Höhe baulicher Anlagen ist mit einer max. Traufhöhe von 4,0m und einer max. Firsthöhe von 7,0m begrenzt. Ferienhäuser im Bungalowstil oder mit ausgebautem Dachgeschoss (unter Beachtung, dass es nicht zum Vollgeschoss wird) sind damit möglich. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von einer Garage pro Ferienhaus/Einheit (bei Hausgruppen) und untergeordneten Nebengebäuden, wie Gartenlauben und Geräteschuppen, wurde festgelegt, um erhöhte Sicherheitsanforderungen realisierbar zu machen.

Auch hier befindet sich die vorhandene Bebauung zum Teil sehr nah an den Baugrenzen. Terrassen, die an den vorhandenen Gebäuden errichtet werden sollen, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig, sofern sie als versickerungsoffene Flächen errichtet werden. Die nichtüberbaubare Fläche des SO 07 kann im Bereich zur angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz" mit versickerungsoffenen PKW-Stellplätzen ausnahmsweise überbaut werden. Das kommt besonders bei der Verwendung des Sondergebietes als Campingplatz zum Tragen. Die Anordnung der Standplätze ist somit frei wählbar.

Die Aussagen zur Erweiterung des Campingplatzes (SO 09) vom Sondergebiet SO 05 treffen auch hier zu.

**SO 08      Sondergebiet für Apartments, Ferienwohnungen und Campingplatz**

Die vorhandene Bebauung ist für die Herrichtung eines Gebäudes mit Apartments bzw. Ferienwohnungen sehr gut geeignet.

Aufgrund der zentralen Lage im Plangebiet und der Nähe zu angrenzenden Grün- und Waldflächen wurde die Grundflächenzahl mit 0,5 angesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse und die max. Höhe baulicher Anlagen wurde in Anlehnung an die vorhandene Bebauung festgelegt. Somit ist es möglich, das bestehende Gebäude zu nutzen und umzubauen oder an dessen Stelle ein ähnliches, moderneres zu errichten. Es besteht auch die Möglichkeit, Ferienhäuser im Bungalowstil oder zweigeschossig zu errichten, ohne den Gesamteindruck negativ zu beeinflussen.

Die nichtüberbaubare Fläche im Süden des Sondergebietes SO 08 darf für versickerungsoffene PKW-Stellplätze verwendet werden. Gleiches gilt für die nichtüberbaubare Fläche zwischen dem Sondergebiet SO 09 und der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz".

### **SO 09      Sondergebiet für Campingplatz**

Ein großer Bereich des Plangebietes ist für die Entstehung eines Campingplatzes vorgesehen. Der Campingplatz besteht aus dem Sondergebiet SO 09 und der angrenzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz". Die angrenzenden Waldflächen werden durch den Campingplatz nicht berührt.

Im Sondergebiet SO 09 werden Gebäude für sanitäre Einrichtungen, Rezeption, Verkaufsstände (Kioske), Arbeitsgeräte und -materialien sowie auch feste Unterkünfte (Ferienhäuser, Bungalows) benötigt. Diese Gebäude sind überwiegend ebenerdig. Daher kann hier die Anzahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt und die Höhe baulicher Anlagen niedrig gehalten werden. Der Flächenbedarf für diese Gebäude ist in Bezug auf die Gesamtfläche sehr gering. Das wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,4) deutlich zum Ausdruck gebracht. Einzeln aufgestellte, überdachte Sitzgruppen mit Tisch sind außerhalb der Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Sie sind von der Grundfläche sehr klein und dienen dem Schutz der Camper vor Regen und starkem Sonnenschein und verbessern die Qualität der Anlage.

Stellplätze für Caravan und Wohnmobile werden bevorzugt befestigt ausgeführt. Da auf dem Gelände bereits vorhandene Flächenbefestigungen existieren, sind diese in erster Linie dafür zu nutzen. Werden weitere Stellplätze benötigt, sind diese versickerungsoffen herzustellen.

Die Anforderungen an den Brandschutz für einen Campingplatz sind der Verordnung für Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) zu entnehmen und einzuhalten.

### **SO 10      Sondergebiet Leben (Sport, Erholung und Wohnen) auf dem Wasser**

In diesem Sondergebiet sind zwei kleinere Steganlagen für die angesiedelten Vereine und den Campingplatz zulässig. Um übergroße Ausdehnungen zu vermeiden, sind diese in ihren Abmaßen begrenzt. Sie dürfen in Ufernähe errichtet werden und in das Gewässer ragen.

Für eine größere Steganlage mit "Schwimmenden Häusern" ist der Zugang über das Sondergebiet vorgesehen. Die Fläche für den Steg und die "Schwimmenden Häuser" selbst befindet sich östlich vom Sondergebiet im Wasser. Zur Verringerung der Beeinträchtigungen der natürlichen Eigenart der Landschaft wurde die Stellfläche je Haus auf max. 100m<sup>2</sup> und die max. Höhe der Oberkante der Häuser über dem Wasserspiegel auf 5m begrenzt.

Eine weitere kombinierte Steg-/Slipanlage mit angrenzendem Schiffs Liegeplatz ist ebenfalls zulässig. Sie kann im Sommer von den Wassersportvereinen als normaler Steg genutzt werden. Am Ende der Saison dient sie zum Heben der auf dem Großen Goitzschensee fahrenden Fahrgastschiffe. Auf der Schiffs Liegefläche werden die Fahrgastschiffe dann gewartet, repariert bzw. für die nächste Saison wieder vorbereitet. Ausnahmsweise ist aus diesem Zweck die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen zur Lagerung von Werkzeugen und Materialien zulässig. Die Schiffs Liegefläche ist in ihren Abmaßen begrenzt, somit wird eine Ausdehnung und damit ein übermäßig großer Eingriff in den Böschungsbereich unterbunden.

## **Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz"**

Bei einem Campingplatz werden große Flächen für Liegewiesen, Spielplätze sowie Standplätze für Zelte, Wohnwagen und Caravans benötigt. Diese Flächen schließen nahtlos östlich und südlich an das SO 09 an. Eine feste Bebauung ist hier nicht zulässig. Das Aufstellen von einzelnen, überdachten Sitzgruppen mit einer Einzelfläche von max. 8m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von max. 50m<sup>2</sup>, ruft keine erhebliche Belastung des Bodens hervor und ist daher zulässig.

Die max. Anzahl der erlaubten Standplätze richtet sich nach der gültigen Verordnung für Camping- und Wochenendplätze (CWVO). Bemessungsgrundlage sind z.B. die Anzahl der zur Verfügung stehenden sanitären Anlagen, der Platzbedarf für die einzelnen Standplätze usw. Erstreckt sich ein Campingplatz über mehrere Sondergebiete mit der Zulässigkeit "Campingplatz" bzw. Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Zeltplatz", dann ist die Gesamtgröße des Campingplatzes entscheidend.

Die an diese Grünflächen angrenzenden und in der Planzeichnung mit dem Planzeichen "Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" dargestellten Waldflächen werden durch den Campingplatz nicht berührt. Sie sind entsprechend, z.B. durch Findlingsbarrieren, abzugrenzen.

## **Erschließungsstraßen**

Die Planstraße 1 stellt einen Teil der noch nicht sanierten Niemecker Straße dar. Da die bereits sanierte Niemecker Straße Teil eines "Zone 30"-Bereiches ist, wurde die Planstraße 1 auch als "Zone 30" festgelegt. Die Niemecker Straße ist eine öffentliche Erschließungsstraße.

Die Planstraßen 2-4 schließen an diesen Bereich an. Zur deutlicheren Trennung vom Ortsstraßennetz und zur Bekräftigung des Erholungscharakters des Plangebietes erhalten diese Straßen den Status einer "Verkehrsberuhigten Zone".

Die Planstraße 2 dient der Erschließung der Sondergebiete und wird als öffentliche Straße ausgebaut. Die Planstraßen 3 und 4 verlaufen zwischen den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Campingplatz. Um die südlich der Planstraße 2 entstandene Fläche einer Nutzung zuführen zu können, werden die Planstraßen 3 und 4 nicht öffentliche Erschließungsstraßen.

Die Verkehrsflächen der öffentlichen Straßen sind so angelegt, dass mindestens ein einseitiger Gehweg möglich ist. Dadurch können Fußgänger die verschiedenen Einrichtungen auf dem Gelände und die Goitzsche sicher erreichen. Die Gehwege sollten, in Anlehnung an die angrenzende Erschließung, gepflastert werden. Öffentliche Parkflächen sind bei der Gestaltung der öffentlichen Straßen zu berücksichtigen. Das anfallende Regenwasser versickert seitlich in Versickerungsmulden, die als Grünflächen anzulegen sind. Werden zusätzlich Bäume entlang der Straßen gepflanzt, können diese das Gesamtbild auflockern.

## **Grundstückszufahrten**

Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen und die Grünstreifen entlang der Planstraßen 2 bis 4 dürfen für Einfahrten genutzt werden. Dabei sind die Anzahl und die Größe der Zufahrten auf ein funktional notwendiges Maß zu reduzieren. PKW-Stellplätze in diesen Bereichen sind ausnahmsweise nur im Sondergebiet SO 05 zulässig, und das nur, wenn sie als versickerungsoffene Flächen ausgeführt werden.

Grundstückszufahrten von der Planstraße 1 für das Sondergebiet SO 07 sind nur dann zulässig, wenn darauf Ferienhäuser errichtet werden. Diese Ausnahme wird zugelassen, um

bei Aufteilung der Fläche in kleine, wirtschaftliche Parzellen von ca. 350-450m<sup>2</sup> eine sinnvolle verkehrstechnische Erschließung zu ermöglichen.

### **Grünflächen**

Die Grünflächen entlang der Straßen und zwischen den Sondergebieten sorgen für eine großzügige Durchgrünung des Plangebietes. Sie bilden durch Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine natürliche Grenze zwischen öffentlichem Bereich und jeweiligem Sondergebiet. Diese Grünflächen dürfen für erforderliche Zufahrten unterbrochen werden, dabei sind die Anzahl und Größe der Zufahrten auf ein Minimum zu reduzieren. Vorhandene Bäume sind hier zu erhalten, d.h. für die Errichtung von Zufahrten ist ein Fällen von Bäumen unzulässig.

### **Gebiete mit vorhandenem Waldbestand**

Die vorhandenen Waldgebiete westlich der Planstraße 1 (Niemegker Straße), südwestlich und südöstlich im Plangebiet sowie östlich am Uferbereich des Großen Goitzschesees unterliegen keinen Veränderungen. Sie sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen.

## **4.4 Belastungen der Umwelt**

Durch die Umwandlung einer Gewerbefläche in ein Gebiet für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus werden die Belastungen für die Luft, den Boden sowie die Tier- und Pflanzenwelt erheblich verbessert.

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten Lärm- und evtl. Staubbelastung im angrenzenden Wohngebiet zu rechnen. Es wird aber von einem überschaubaren Zeitraum ausgegangen.

Durch die Errichtung des Bitterfelder Bogens gewann der Tourismus in dieser Region an Bedeutung. Das bereits dadurch gestiegene Verkehrsaufkommen wird durch die Entwicklung des Sport-, Freizeit- und Erholungsgebietes nicht wesentlich verändert. Es wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung des angrenzenden Wohngebietes kaum belästigt wird.

## **4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Da, wie bereits dargelegt, das Landschaftsbild für das Plangebiet mit „gering“ bewertet wird, muss es Ziel der Planung sein, einen Bereich zu schaffen, welcher durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen ein ausgewogenes Landschaftsbild entstehen lässt. Gleichzeitig sollten Beeinträchtigungen des bestehenden Landschaftsraumes vermieden bzw. so gering wie möglich gehalten werden.

Die Entsiegelung von großen Flächenteilen (Rückbau von Gebäuden und Lagerflächen), die Schaffung von Grünflächen (Liegewiesen, Campingstellplätze, Schutzbepflanzung ...) und der Erhalt von Forstbeständen sind ein Gewinn für Natur und Landschaft. Die geringe Umnutzung des bereits entwickelten Uferbereiches bringt keine wesentliche Verschlechterung für die Umwelt mit sich.

Um evtl. Vorbelastungen des Bodens und des Grundwassers nicht durch neue Belastungen, die auf die neuen Nutzungen zurückzuführen sind, weiter zu erhöhen, sieht der Bauungsplan weitergehende Maßnahmen vor. Hierzu gehören:

- großzügige Maßnahmen zur Begrünung von Flächen im öffentlichen Bereich
- Begrünungsmaßnahmen im privaten Bereich

- Stellplätze und Lagerflächen dürfen nur teilversiegelt werden
- weitgehender Ausschluss der Verwendung und Lagerung von Heizöl.

Aus dem Gesichtspunkt des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Neuversiegelung von Flächen innerhalb der Sondergebiete auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Gerade das anfallende Oberflächenwasser sollte nach Möglichkeit auf dem Boden wieder versickert werden.

Bei all diesen Maßnahmen muss erreicht werden, dass heute gewerblich genutzte Flächen nicht nur in Flächen für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus umgewandelt, sondern gleichzeitig Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen werden, die geeignet sind, die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren im Plangebiet zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Alle genannten Maßnahmen tragen zu einer naturnahen Gestaltung des Plangebietes bei, welche als Ganzes, auch von außen, ein ansprechendes Bild ergibt.

#### **4.5.1 Festsetzungen für Anpflanzungen**

Der Bebauungsplan sieht Flächen vor, die im Rahmen des Grünausgleiches mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Grundstücke zum angrenzenden Straßenraum und zum übergeordneten Landschaftsraum hin begrünt werden.

Die Festsetzungen sichern gleichzeitig, dass im Zusammenhang mit der Baugenehmigung entsprechende Anpflanzungen erfolgen.

#### **4.5.2 Pflanzenarten**

Die für die Anpflanzung vorgesehenen Gehölze sind im textlichen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Bevorzugung einheimischer, regionaltypischer Arten, die das vorhandene Grünspektrum ergänzen, ist hier vorgeschrieben. Vereinzelt erlaubte, nicht heimische Sorten sorgen für ein ausgewogenes Blühspektrum.

Entsprechende Anpflanzungen sind auch innerhalb der Verkehrs- und Grünflächen vorzusehen.

#### **4.5.3 Stellplatzanlagen**

Für die privaten Stellplatzflächen ist eine vollständige Versiegelung des Bodens ausgeschlossen. Durch die Verwendung entsprechender Pflasterarten (z.B. Pflaster mit einer Rasenfuge bzw. Rasengitterplatten) ist auch hier eine Begrünung sichergestellt. Weiterhin ist festgesetzt, zusätzliche Maßnahmen der Grüneinbindung vorzusehen, z.B. die Stellplätze durch flächenartige Bepflanzungen voneinander zu trennen.

#### **4.6 Verkehrstechnische Erschließung**

Die Erschließung der Sondergebiete für Sport, Freizeit, Erholung und Tourismus setzt die Erreichbarkeit der Grundstücke über die Ortsstraßen der Stadt Bitterfeld-Wolfen voraus. Wie vorab beschrieben ist dazu der Ausbau eines Teils der Niemegker Straße (Planstraße 1, öffentlich) auf einer Länge von ca. 300m notwendig. Diese Straße kann, wie der bereits sanierte Teil 6,50m breit und in Asphalt ausgeführt werden und bis zur Einbindung der Planstraße 3 einen einseitigen, gepflasterten Gehweg, 1,50m breit, erhalten.

Über die Planstraße 2 (öffentlich) und die Planstraßen 3 und 4 (nicht öffentlich) erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes.

Um den verkehrsberuhigten Charakter des Plangebietes zu unterstreichen, ist eine Breite von 3,50m für die Planstraßen 2 und 3 ausreichend. Das entspricht den Mindestanforderungen für Feuerwehrezufahrten und sollte für die Ansiedlungen im Sondergebiet SO 10 ausreichen. Die Straßen können mehrere Ausweichmöglichkeiten erhalten. Diese erlauben im Begegnungsfall ein Vorbeifahren in Schrittgeschwindigkeit. Zwischen den Ausweichmöglichkeiten der Planstraße 2 könnten öffentliche Parkflächen angelegt werden. Das ist aber nicht das Planziel, denn das Abstellen der Pkws soll auf den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen außerhalb des Plangebietes erfolgen oder je nach Bedarf in den Sondergebieten. Ein einseitiger Gehweg trennt den Fußgänger- vom Straßenverkehr und dient gleichzeitig zur Aufnahme von Leitungstrassen der Versorgungsträger.

Für die Planstraßen 3 und 4 sind Straßenbreiten von 3,50m bis 5,50m üblich. Da es nicht öffentliche Straßen sind benötigen sie keinen Gehweg. Zur Verkehrsberuhigung ist eine entsprechende Gestaltung (z.B. mit Inseln) möglich.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Das Schmutzwasser wurde bisher über Klärgruben und eine Druckrohrleitung vom Gelände der ehemaligen DGT bis zum Anschlusspunkt an den öffentlichen Kanal Ende Niemegker Straße/Stadion entsorgt. Im Zuge der Erschließung des Gebietes kann eine Netzerweiterung bis zum vorhandenen SW-Sammler DN200 des AZV Westliche Mulde vor dem Eingang zum Sportplatz erfolgen.

Das Regenwasser wurde bisher auf dem Gelände versickert. Da eine Regenwasserentsorgung über die Verbandsanlage des AZV Westliche Mulde nicht möglich ist, soll auch weiterhin das anfallende Regenwasser innerhalb des Plangebietes in Versickerungsmulden neben den Straßen bzw. zentral zur Versickerung gebracht werden. Dabei ist darauf zu achten, dass im Böschungsbereich keine konzentrierte Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen wird. Eine Durchfeuchtung kann sich negativ auf die Stabilität der Böschung auswirken.

Eine entsprechende Erlaubnis zur Versickerung des Regenwassers ist beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, als der zuständigen unteren Wasserbehörde, einzuholen.

Eine Zwischenspeicherung bzw. Vorhaltung zu Bewässerungs- oder Löschzwecken ist möglich.

Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN80 PE erfolgen. Ausgangspunkt für die Erschließung ist der an der B-Plan-Grenze befindliche Wasserzählerschacht, über den das Gebiet derzeit versorgt wird. Dazu wurde eine neue Trinkwasserleitung bis zum vorhandenen Wasserspeicher auf dem ehemaligen DGT-Gelände verlegt. Die Anschlussdimensionen sind ausreichend für das geplante Vorhaben. Eine weitere Nutzung der Bestandsleitungen ist aber vor Wiedereinbetriebnahme zu überprüfen. Gegebenenfalls sind neue Leitungen zu verlegen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser kann über verschiedene Wege erfolgen. Zum Einen befindet sich im nördlichen Bereich der Planstraße 1, am Fritz-Heinrich-Stadion, ein funktionstüchtiger Hydrant. Nach Aussage des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz kann von hier das gesamte Plangebiet mit Löschwasser versorgt werden. Zum Anderen kann das TW-Leitungsnetz mit Unter- bzw. Überflurhydranten ausgebaut werden. Eine weitere Möglichkeit ist die Errichtung von Löschwasserspeichern. Die Entnahme von Wasser zu Löschwasserzwecken aus dem Großen Goitzschensee ist ausnahms-

weise zulässig. Die Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge am östlichen Ende der Planstraße 2 kann auch zur Entnahme genutzt werden.

Die Errichtung von Feuerwehrezufahrten, -stellplätzen und -wendemöglichkeiten hat nach der gültigen Bauordnung zu erfolgen. Da die endgültige Bebauung noch nicht feststeht, sind für die einzelnen Baugebiete mind. 96m<sup>3</sup>/h Löschwasser über eine Dauer von 2 Stunden in einem Umkreis von 300m bereitzustellen. Das entspricht den allgemeinen Forderungen des DVGW-Blatts. Abweichungen sind im Rahmen der Genehmigungsplanung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen. Bei der Erschließung von Campingplätzen ist zusätzlich die gültige Verordnung für Campingplätze und Wochenendplätze (CWVO) einzuhalten und der Feuerwehr ein ungehinderter, direkter Zugang zu den Löschwasserentnahmestellen zu ermöglichen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist zur Zeit nicht möglich, da die Leitungstrassen und die Transformatoren entfernt wurden. Zur Nutzbarmachung des Geländes sind eine entsprechende Kabeltrasse und eine Trafostation notwendig. Auch für die Nachrichtentechnik sind neue Anschlussleitungen zu verlegen

Das Plangebiet wurde bisher mittels Fernwärme versorgt. Dies ist jetzt nicht mehr möglich, da Versorgungsstrassen nicht mehr betrieben werden. Aus diesem Grund ist geplant, das Gebiet mit Erdgas zu versorgen. Derzeit ist keine Leitungstrasse vorhanden. Ein möglicher Anschlusspunkt befindet sich an der Ecke Niemegker Straße/Altschlossstraße.

Die fernmeldetechnische Erschließung ist zur Zeit bis zum vorhandenen Gebäude im SO 07 gesichert. Das neu verlegte Kabel kommt von Norden und verläuft westlich der Planstraße 1. Beim weiterführenden Ausbau der Niemegker Straße ist das Kabel zu beachten. Eine evtl. Umverlegung in den angedachten Gehweg ist zwischen Betreiber und Erschließungsträger abzustimmen. Bei der inneren Erschließung sind die Kabeltrassen vorwiegend im Gehwegbereich vorzusehen.

Die neuen Ver- und Entsorgungstrassen auf dem ehemaligen DGT-Gelände selbst werden nach den geltenden Technischen Regeln und Standards im Bereich der Erschließungsstraßen untergebracht und erhalten entsprechende Anschlüsse für die einzelnen Sondergebiete.

## **5. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind für das Plangebietes nicht erforderlich, da die Grundstücke bereits Eigentum der IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH bzw. der Stadt Bitterfeld-Wolfen sind. Flurordnende Maßnahmen werden zur Zeit durchgeführt.

## **6. Kosten**

Die für die Erschließung des Plangebietes und für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten trägt die IPG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.