	Stadt Bitterfeld Bebauungsplan Nr. 22/95a Sportpark Bitterfeld-Süd/Teilbereich Stadion Strandbad	Stand: 29. März 2006 *Satzungs-* *fassung*

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan 22/95a „Sportpark Bitterfeld-Süd/Teilbereich Stadion Strandbad"

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22/95a wird im Nordwesten beginnend im Uhrzeigersinn umlaufend begrenzt im Norden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans 1/99, nach Süden schwenkend entlang einer gedachten Linie innerhalb der Wasserfläche der Goitzsche in einem Abstand von 20 m von der Uferlinie bis auf die Höhe des ehemaligen Geländes der Deutschen Bahn, dort nach Westen schwenkend bis zur Grenze des Grundstücks, der Grundstücksgrenze nach Westen folgend bis zur Niemegker Straße, dort nach Norden schwenkend, entlang der Ostgrenzen der Niemegker Straße und der Westgrenze der Straße Am Stadion zurück zum Ausgangspunkt.

Die Flurstücke 308/1 und 308/3 der Flur 8 sowie 15/2 der Flur 25 liegen im Geltungsbereich. Die übrigen Flächen befinden sich im Geltungsbereich eines Flurneuordnungsverfahrens. Daher werden die bestehenden Flurstücke außer Acht gelassen und nach Beendigung des Verfahrens neu zugeordnet.

Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst 8,68 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Zur Schaffung von Baurecht für weitere Sport- und Freizeiteinrichtungen ist die Überplanung des Bereichs östlich und südöstlich des Fritz-Heinrich-Stadion erforderlich. Für den Stadionbereich selbst sind keine Planänderungen im Verhältnis zum bisherigen Planungsstand vorgesehen.

3. Rechtsgrundlagen

a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22. April 1993

c) Planzeichenverordnung (Plan V 90) vom 08.12.1990

d) 3. Gesetz zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (3. Investitionserleichterungsgesetz) vom 27.12.2005

e) Örtliche Bauvorschriften gemäß § 85 BauO LSA

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionales Entwicklungsprogramm (REP)
Im Regionalen Entwicklungsplan für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wolfen (REP A-B-W) wird die Region Bitterfeld/Wolfen als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums in Zuordnung zum Oberzentrum Dessau festgelegt. Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich im Vorbehaltgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche".

4.2 Regionales Teilgebietsentwicklungsprogramm (TEP Goitzsche)
Das regionale Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche (TEP Goitzsche) stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für intensive Erholung dar. Die Errichtung und Schaffung von speziellen touristischen Einrichtungen und Sportanlagen ist in diesem Vorranggebiet zulässig und erwünscht.

Bitterfeld, März 2006

4.3 Kreisentwicklungsplan

Der Entwurf zum Kreisentwicklungsplan für den Landkreis Bitterfeld baut auf dem TEP Goitzsche auf und konkretisiert diesen. Der Landkreis Bitterfeld hat mit den Anliegergemeinden des Braunkohletagebaus Goitzsche im kommunalen Zweckverband Bergbaufolgelandschaft Goitzsche den Masterplan Goitzsche erarbeitet. Für den nordwestlichen Teil, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ist zukünftig eine intensive Freizeit- und Tourismusnutzung vorgesehen. Im Gegensatz dazu wird der nordöstliche Bereich des Masterplans für eine ruhige Erholung entwickelt. Alle entstehenden Uferteile im Bereich der Goitzsche sollen öffentlich zugänglich sein.

Um Interessenskonflikte zu intensiven Erholungsnutzungen und dem Schutz von Natur und Landschaft zu minimieren, sollen die Intensiverholungsbereiche in ihrer Flächeninanspruchnahme begrenzt und in Lagenähe vorhandener Bebauung und Infrastrukturrichtung entwickelt werden. Für den zukünftigen See im Bereich des Tagebaus Goitzsche wird ein vielfältiges Potenzial im Bereich der Wassersportarten im Rahmen der Kreisentwicklungsplanung gesehen.

4.4 Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Bitterfeld ist das Gebiet als Sondergebiet Sport und Freizeit dargestellt.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, der notwendig ist, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung an der „Bitterfelder Wasserfront" zur Goitzsche gewährleisten zu können.

Dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes vor Genehmigung des Flächennutzungsplanes liegen darin, dass spätestens seit dem Hochwasser im August 2002 und dem damit zusammenhängenden Anstieg des Wassers in der Goitzsche, mehr und mehr Investitionsinteressen am Ufer der Goitzsche geäußert werden. Darüber hinaus liegen der Stadt Anfragen und Projektideen vor, die eine Umsetzung der auch aus übergeordneten Planungen heraus beabsichtigten freizeit- und tourismusorientierten Ausrichtung des Ufers der Goitzsche zum Ziel haben.

Die beabsichtigte geordnete städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches wird somit durch ein eventuelles Abwarten auf den genehmigten Flächennutzungsplan gefährdet, der sich noch in der Abwägung befindet. Darüber hinaus widersprechen die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen von Sondergebieten für Freizeitnutzungen sowie Grünflächen nicht den Darstellungen des im Verfahren befindlichen Flächennutzungsplanes. Sie decken sich mit den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Bitterfeld.

5. Bestandsdarstellung

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig geprägt durch das in Betrieb befindlich Fritz-Heinrich-Station mit seinen Sportanlagen sowie den baulichen Anlagen im Eingangsbereich und im Eckbereich der Niemegker Straße. Nördlich angrenzend liegen einige Kleinspielfelder, die relativ extensiv genutzt werden.

Östlich des Stadions verläuft parallel zur Uferlinie der Goitzsche der Uferweg, der die Bitterfelder Wasserfront (B-Plan 1/99) mit der angrenzenden Landschaft verbindet. Die an den Weg angrenzenden Flächen sind mit meist niedrigem Ruderalbewuchs bestanden, der sich im Zusammenhang mit der Gestaltung der Böschungen der ehemaligen Braunkohlegrube von selbst entwickelte. Im südlichen Geltungsbereich wird dieser Bestand in Teilbereiche ergänzt durch ruderalen Gehölzaufwuchs. Am West- und Südrand des Stadions befindet sich straßenbegleitend prägender Baumbestand.

Im nördlichen Abschnitt wurde im Jahr 2004 ein Badestrand angelegt, der den Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung zum Bitterfelder Strand darstellt. Hier steht auch ein Container für die Wasserwacht.

6. Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt eine Gestalt- und Nutzungskonzept zugrunde, das Teil der Begründung des Bebauungsplans ist. Es stellt die konsequente Fortführung und Komplettierung der Bitterfelder Wasserfront dar.

Im südlichen Bereich des Fritz-Heinrich-Stadions werden der Eingang an der Niemegker Straße und das Umkleide- und Gastronomiegebäude als Baufelder festgelegt.

Weiterhin ist vorgesehen, östlich des Fritz-Heinrich-Stadions eine Tribünenanlage zu installieren. Dieses Bauwerk soll in Richtung auf den Strand sowohl Sanitäreinrichtungen und Umkleiden, als auch der Wasserwacht und Kiosken bzw. gastronomischen Angeboten Raum bieten. Im Zusammenhang mit diesem Bauwerk können auch umfangreich Abstellplätze für Fahrräder untergebracht werden. Nördlich davon, in östlicher Nachbarschaft zu den bestehenden Kleinspielfeldern, ist ebenfalls ein neues Baufeld für ein Cafe, Kiosk und Geräteverleih etc. vorgesehen.

Hier beginnt praktisch der zukünftige Bitterfelder Strand, der als öffentlich nutzbarer Bereich vorgesehen ist. Mit dem Strand bietet sich in Bitterfeld wieder die Möglichkeit des Freiluftbadens, nachdem die alten Angebote im Bereich der Kraftwerksiedlung und nördlich der B 100 nicht mehr zur Verfügung standen.

Im Bereich des Strands, der sich überwiegend östlich des vorhandenen Weges erstreckt, sollen notwendige Beobachtungstürme für die Wasserwacht platziert werden. Neben dem Sonnenbaden und Baden eröffnen sich auf dem Strand Angebote zu Spiel, Bewegung und Freizeitsport für alle Altersgruppen. Von der langen blauen Bank lässt sich dabei das Treiben am Strand gut beobachten.

An der südlichen Niemegker Straße sieht das Konzept die Anlage einer Tennisanlage vor, die das Sportangebot komplettiert. Für die Wassersportler sind im Übergang zur naturnahen Landschaft ein Bootsstrand und ein Vereinshaus vorgesehen. Für die Zukunft ist hier eine Kombination mit den Angeboten auf dem ehemaligen Gelände der Deutschen Bahn geplant.

Für alle Baulichkeiten erfolgt eine Begrenzung auf zwei Geschosse, damit sie sich in die landschaftsräumliche und die städtebauliche Umgebung einpassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ und die Geschosszahl, dabei ist durch die Begrenzung der Baufelder im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich ein schonender Umgang mit dem Boden gewährleistet.

Um die Bodenversiegelung im Planungsgebiet weiterhin zu reduzieren, ist eine Überschreitung der Grundfläche über 50 von Hundert nur dann zugelassen, wenn sie zur Herstellung von ggf. notwendigen Zufahrten, Stellplätze und Garagen unabdingbar ist. Im Übrigen gelten die Höchstwerte der BauNVO.

Die Anlage von Stegen innerhalb der Wasserfläche, zum Beispiel im Bereich des SO 3 und des SO 5, ist nicht Teil der Bauleitplanung und muss in einem wasserrechtlichen Verfahren gesichert werden.

6.2 Erschließung

Das Gebiet wird von Westen über die vorhandenen Verkehrsflächen Parkstraße, Niemegker Straße und Am Stadion an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Für Erholungssuchende erfolgt außerdem eine Erschließung über den Uferweg der Goitzsche.

Für die Sportanlagen Stadion und Trainingsplätze liegen Stellplätze im benachbarten Teilbebauungsplan 22/95b südwestlich der Niemegker Straße geplant. Außerdem befinden sich Stellplätze im südlichen Teil des Bebauungsplans 1/99.

Nach der Stellplatzordnung der Stadt Bitterfeld ist für einen Badestrand keine gesonderte Ausweisung von Stellplätzen erforderlich. Die Nutzer werden somit soweit wie möglich die bestehenden Stellplatzangebote in der Nachbarschaft nutzen bzw. mit dem Fahrrad oder zu Fuß den Strand erreichen.

6.3 Versorgung, Entsorgung, Energie, Heizung

Das Gebiet kann an vorhandene Versorgungsleitungen angeschlossen werden. Die vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen befinden sich in der Niemegker Straße und Am Stadion. Für die Versorgung von Sondergebieten, die weiter als 30 m von der Hauptversorgungsleitung entfernt sind und einen separaten Trinkwasseranschluss benötigen, ist die Errichtung eines Wasserzählerschachtes im Nahbereich der Hauptleitung notwendig (z.B. SO 5). Löschwasser kann bis zum Grundbedarf von 48 m3/h sichergestellt.

Strom-, Erdgas- und Fernwärmeversorgung sind nach Aussage der Versorgungsunternehmen durch vorhandene Anschlüsse in unmittelbarer Nähe gesichert.

Die Sondergebiete sind mit einer entsprechenden Vorklärung an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Niemegker Straße anzuschließen. Bei einem Verzicht auf Vorklärung oder bei erhöhtem Schmutzwasseranfall ist der Anschluss nur an die Schächte S2 oder S4 in der Niemegker Straße bzw. am Strengbach zulässig.

Oberflächenwasser ist, soweit möglich, innerhalb des Baugebietes nach ATV 138 zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus anfallendes Oberflächenwasser ist aufzufangen und zur Bewässerung der Grün- und Rasenflächen zu nutzen.

7. Planinhalt und Festsetzungen

7.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Planungsgebiet werden auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes als Sondergebiete festgesetzt. Es sind im Wesentlichen Einrichtungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung geplant. Die Zweckbestimmung im Einzelnen regelt die jeweils zugeordnete textliche Festsetzung, in der eine Klärung der beabsichtigten Hauptnutzung in Form einer Positivliste erfolgt.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind entsprechend dem Bestand nur Nutzungen zulässig, die in Verbindung mit der Stadionnutzung stehen. Das Baugebiet SO 4 dient neben der Errichtung von weiteren Stadion-Tribünen ebenso wie das SO 3 der strandnahen Versorgung. Das Sondergebiet SO 5 ist ausschließlich dem Vereinswassersport vorbehalten, der dringenden Flächenbedarf in Bitterfeld hat.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Basis des städtebaulichen Konzeptes durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Damit ist das Mindestmaß der hinreichend genauen Festsetzung gegeben, um den angestrebten Charakter des Geltungsbereiches zu sichern und um das Orts- und Landschaftsbild zu schützen. Gleichzeitig sind für weitere

Planungen auf der Ebene der folgenden Objektplanung keine zu stark behindernden Regelungen getroffen worden.

Die Regelungen des § 19 BauNVO über die Einbeziehung der Garagen- und Stellplätze und ihrer Zufahrten bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen gemäß GRZ wird durch textliche Festsetzung präzisiert. Demnach ist in allen Baugebieten eine 50%ige Überschreitung der GRZ für diese Anlagen zulässig.

7.1.3. Höhenlage

Die Höhenlage der Baugebiete wird mit 78,0 m üNN festgesetzt, um einen ausreichenden Abstand zu dem anstehenden Grundwasser sicher zu stellen und um ggf. erneut auftretenden Hochwasserereignissen wie im August 2002 Rechnung zu tragen.

7.1.4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die festgesetzte Geschossigkeit und die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse definiert. Im Bereich des Stadions sind die Bestandshöhen zwingend festgesetzt und in den übrigen Bauflächen maximal eine Zweigeschossigkeit zulässig.

7.1.5. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit Ausnahme des Baugebietes SO 4, in dem eine Stadion-Tribüne zulässig ist, setzt der Bebauungsplan offene Bauweise fest. Damit ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass die Gebäude hier maximal 50 m lang sein dürfen. Für das Baugebiet SO 4, setzt eine textliche Festsetzung die Längenobergrenzen mit 110 m für eine Tribünen-Anlage fest, um die gesamte Längsseite des Stadions – entsprechend der vorhandenen Tribüne – nutzen zu können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Sie orientieren sich im Bereich des Stadions am Bestand bzw. der vorhandenen Bauanfrage. Für die übrigen Baugebiete liegen sie 1 m innerhalb der Baugebietsgrenze, um einem minimale Abstand zu ggf notwendigen Einfriedungen zu gewährleisten.

7.1.6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Um Beeinträchtigungen zu minimieren, sind Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2. Verkehr

Die Verkehrsfläche „Am Stadion" wird in ihrem Bestand festgesetzt. Die übrigen für die verkehrliche Erschließung notwendigen Flächen der Niemegker Straße liegen unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches.

7.3. Versorgungsflächen und –leitungen

Bei der festgesetzten Versorgungsfläche „Sickerwasserauffangbecken" handelt es sich um eine Bestandsicherung. Das Becken befindet sich unterirdisch an der Niemegker Strasse auf der Fläche des Fritz-Heinrich-Stadions. Hier wird anfallendes Niederschlagswasser gesammelt und für die Bewässerung der Freiflächen genutzt.

Die festgesetzte oberirdische Versorgungsleitung basiert auf dem Bestand der überörtlichen 110 kV-Stromleitung der Deutschen Bahn.

Im Bereich zwischen dem Uferweg und dem Fritz-Heinrich-Stadion verläuft eine unterirdische Brauchwasserleitung DN 500 als ehemalige Loberspeisung. Sie ist nicht mehr in Betrieb und wird daher nicht planungsrechtlich gesichert. Die Stadt Bitterfeld zieht einen Abbau der Leitung durch den Eigentümer in Erwägung.

7.4. Öffentliche Grünflächen

Die vorhandenen Sportanlage und östlich davon werden in Fortführung der Bitterfelder Wasserfront öffentliche Grünflächen festgesetzt, für die entsprechend dem Gestaltungs- und Nutzungskonzept die Zweckbestimmung Parkanlage, naturnahe Parkanlage, Sportplatz, Tennisplatz, Spielplatz, Badestelle / Strand und Kleinspielfeld bestimmt werden.

Die Festsetzung der Badestelle – Strand - ist so lokalisiert, dass sie eine optimale Nutzung des Ufers ermöglicht. Die Festsetzung der naturnahen Parkanlage stellt den Übergang von der intensiv genutzten Zone zur eher landschaftsbezogenen Umgebung südlich des Geltungsbereiches sicher.

7.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen der Vermeidung und Minderung von Eingriffe in Natur und Landschaft und sind in diesem Zusammenhang Teil der Eingriffs-Kompensation innerhalb des Geltungsbereiches. Ihre qualitative Ausgleichswirkung ist der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Grünordnungsplan zu entnehmen.

Die Zulässigkeit der Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen Grünflächen dient der Bereitstellung weiterer möglicher Versickerungsflächen, um eine umfängliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Dies schließt auch eine Nutzung des Niederschlagswassers zur Freiflächenbewässerung ein.

7.6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Zur Reduzierung vorn Verkehrsflächen ist für die Erschließung des Baufeldes SO 3 ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht von der Straße Am Stadion festgesetzt. Für die Baufelder SO 4 und SO 5 wird die Befahrung des Uferweges für die Ver- und Entsorgung durch eine textliche Festsetzung gesichert.

7.7. Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Die vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitanlagen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen und geplanten Wohngebieten. Auf Grundlage des vorliegenden Schallschutzgutachtens wird daher auf dem Gelände des Fritz-Heinrich-Stadions zur Straße Am Stadion hin ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2 m festgesetzt.

Darüber hinaus werden die zulässigen Nutzungszeiten des Sportbetriebes sowie der Einsatz von Startpistolen und der Einsatz und die Leistung von Lautsprechern und Flutlichtanlagen festgeschrieben. Weiterhin werden die Tribünen in ihrem Fassungsvermögen auf jeweils 200, bei seltenen Ereignissen auf 500 Personen und in ihrer Höhe auf 2,0 m begrenzt. Seltene Ereignisse sind gemäß TA Lärm an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden. Für die Tribünenrückwand bzw. unmittelbar anschließende Gebäudeteile ist eine Bauweise und insbesondere Materialwahl mit hohem Schallabsorptionsgrad erstrebenswert, um einen „Ping-Pong-Effekt" der Schallausbreitung zu vermeiden. Der Schallabsorptionsgrad zu verwendender Baumaterialien ist dabei nach den geltenden Regeln der Technik (z.B. DIN nach DIN 52215 / EN ISO 10534-1) zu ermitteln.

Mit Hilfe dieser Regelungen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV für die vorhandene Wohnbebauung eingehalten.

7.8. Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur
- Anlage von gärtnerischen Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen,
- Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze,
- Stellplatzbegrünung,

- Anlage einer lockeren Einzelbaumanpflanzung sowie
- Anlage einer dichten Baum- und Strauchpflanzung.

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Baugebiete und der Stellplätze stellen - neben den positiven ökologischen Auswirkungen – sicher, dass das Plangebiet sein vegetationsgeprägtes Bild auch auf den künftigen Baugrundstücken beibehält. Zur landschaftlichen Eingliederung der Grünflächen und zur Förderung der ökologischen Qualitäten sollen für alle Anpflanzungen standortgerechte, einheimische Laubgehölze Verwendung finden.

Erhaltungsgebote sowie Einzelbaumanpflanzungen und Strauchpflanzungen im Bereich des Stadions sichern neben dem Erhalt und der Komplettierung der vorhandenen Gehölzbestände auch die Fortführung der Freiraumgestaltung der Bitterfelder Wasserfront. Die Baumpflanzungen im Berech des Leinebaufeldes nördlich des Geltungsbereiches werden hier im Plangebiet fortgesetzt. Für die Neupflanzungen wird dabei ein Abweichen um bis zu 2 m vom graphisch festgesetzten Standort zugelassen, um einen notwendigen Gestaltungsspielraum zu erhalten.

Lockere Einzelbaumpflanzungen (Anpflanzgebot „A") im Bereich der „Langen Bank" stellen einen gestalterischen Übergang her zur naturnahen Parkanlage. Am Ende des Strandabschnittes wird die Bepflanzung dichter und besteht hier aus dichten Baum- und Strauchbeständen im Wechsel mit lockeren Baumgruppen (Anpflanzgebot „B"), um so einen Übergang zur weniger gestalteten Naturlandschaft am Ufer des Goitzschesees herzustellen.

Neben den gestalterischen Aspekten sichern die Anpflanzungsfestsetzungen im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege die naturschutzfachliche Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

7.9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus stadtgestalterischen Gründen werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die das Erscheinungsbild des Geltungsbereiches in Hinblick auf Werbeträger, Grundstückseinfriedungen und Freileitungen regelt. So sind Werbetafeln, die insbesondere im Zusammenhang mit einem Sportstadion üblicherweise auftreten, nur bis zu einer Höhe von 6,0 m über OK Gelände zulässig und Niederspannungsleitungen als Freileitungen nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur als Metallzäune zulässig bzw. durch das Anpflanzen von landschaftstypischen Hecken herzustellen, um ein einheitliches Bild im Geltungsbereich zu erhalten.

7.10. Nachrichtliche Übernahme

Die planfestgestellte Wasserfläche der Goitzsche wird entsprechend dem Planfeststellungsverfahren für das Gewässerausbauvorhaben Flutung der Tagebaurestlochkomplexes Goitzsche" mit Planfeststellungsbeschluss des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt vom 31.August 2004 nachrichtlich übernommen.

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden teilweise innerhalb des Verfahrensgebiets des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens „Goitzsche". Davon ausgenommen sind die Flurstücke 308/1 und 308/3 der Flur 8 sowie 15/2 der Flur 25. Daher besteht für den Geltungsbereich mit Ausnahme der Flurstücke 308/1 und 308/3 der Flur 8 sowie 15/2 der Flur 25 eine Veränderungssperre nach § 34 FlurBG.

7.11. Hinweise

Aufgrund von Anregungen der im Verfahren beteiligten Träger öffentlicher Belange werden nachfolgende Hinweise aufgenommen:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rand- bzw. Übergangsbereich zu einem ehemaligen Braunkohletagebau. Es ist mit Setzungen und Sackungen an der Geländeoberfläche bei Belastungen zu rechnen. Alle Baumaßnahmen erfordern ein objektbezogenes Baugrundgutachten. Gleichzeitig sind bei Baumaßnahmen/Eingriffe in die Böschung die

Dauerstandsicherheit der Restlochböschung und damit die öffentliche Sicherheit nachzuweisen. Bei der LMBV mbH liegen Pläne vor, in der diverse ggf. auch offene (unverfüllte) Brunnen- und Pegelstandorte gekennzeichnet sind. Auch unter Flur verlegte Rohrleitungen sind noch vorhanden, aber nicht mehr aktiv. Verfüllungsmaßnahmen sind ab 2007 geplant.

2. Archäologische Funde - z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metallen, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art, Fundamente, Keller, Brunnen u. a. - sind sofort der dafür zuständigen Behörde (dem Landesamt für Archäologie Sachsen-Anhalt) zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor Zerstörung zu sichern.

8. Umweltbelange

9.1 Lärmschutz

Die vorhandenen und geplanten Sport- und Freizeitanlagen liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen und geplanten Allgemeinen Wohngebieten. Aus schallschutztechnischer Sicht werden daher neben dem Lärmschutzwall auf dem Gelände des Fritz-Heinrich-Stadions organisatorische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Regelung des Sportbetriebes festgelegt.

Entsprechend dem Schallimmissionsgutachten der Diete & Partner GbR werden so die zulässigen Immissionsrichtwerte der Sportanlagen-Lärmschutz-Verordnung - BImSchV vom Juli 1991 eingehalten.

Belästigungen durch den Badebetrieb im Bereich Strand sind für angrenzende empfindliche Nutzungen nicht zu erwarten, da hier ein hinreichend großer Abstand gewahrt ist und zusätzlich die Baulichkeiten des SO 4 als Lärmschutzmaßnahme dienen kann.

Durch die festgesetzten Tennisplätze ist aufgrund deren Anordnung keine Belästigung empfindlicher Nutzungen zu erwarten.

9.2 Ökologische Zielsetzungen

Zum Schutz der Umwelt und zum Ausgleich von Eingriffen in den derzeitigen Bestand sind im Bebauungsplan eine Reihe ökologischer Anforderungen durch entsprechende Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan berücksichtigt worden. Hierzu zählen:

- Minimierung der Bodenversiegelung im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich durch Einschränkung der flächenhaften Ausdehnung und der Ausnutzbarkeit von SO-Gebieten,
- Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Wege, Terrassen und Nebenanlagen auf den Bauflächen
- Versickerung des Oberflächenwassers oder Auffangen und Nutzung zur Bewässerung (Sickerwasserbecken)
- Erhalt vorhandener Gehölzbestände,
- Ergänzung vorhandener Gehölzbestände,
- flächige Anpflanzungsgebote sowie
- Verwendung standortgerechte einheimische Laubgehölze der Pflanzliste.

9.3 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung und damit Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes ermittelt wurden. Hierzu zählen insbesondere:

- Verlust und Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser,

- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch die geplanten Versiegelungen,
- Veränderung von Pflanzenbeständen durch die Anlage gärtnerisch geprägter Außenanlagen im Bereich der unversiegelten Bauflächen sowie
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Kompensationsbedürftige Eingriffe verbleiben aufgrund der o.g. ökologischen Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan insbesondere für die Schutzgüter "Boden" sowie "Biotope", weil das Vorhaben hier trotz der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Wertbeeinträchtigungen hinterlässt.

Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu zählen Einzelbaumpflanzungen, die lockere Anpflanzung im südlichen Bereich der Parkanlage (Anpflanzgebot „A") sowie die dichten Anpflanzung im Bereich der naturnahen Parkanlage (Anpflanzgebot „B").

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich sind innerhalb des Geltungsbereiches unter Wahrung des gewollten städtebaulichen Konzeptes nicht umsetzbar. Flächen zur Entsiegelung stehen nicht zur Verfügung.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Bodenordnung
Für die Durchführung des Bebauungsplans sind für die Teile des Geltungsbereiches außerhalb des vorhandenen Stadions bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese Teile befinden sich innerhalb eines angeordneten Flurneuordnungsverfahrens. Hier werden die bestehenden Flurstücke außer Acht gelassen und nach Beendigung des Verfahrens neu zugeordnet. Der Eigentumsanspruch bleibt bestehen.

9.2 Planerische Auswirkungen
Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Thema Umweltverträglichkeit ist für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Bauflächen deutlich unter 20.000 qm bleiben.

9.3 Auswirkungen für die Öffentlichkeit
Die Realisierung des Gestaltungs- und Nutzungskonzept wird zu einer deutlich Aufwertung des Gebietes für die öffentliche Erholungsnutzung führen.

10. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen mit Nutzungsmaß		**Flächengröße in ha**
Bauflächen	SO 1 – GRZ 0,4	0,11 ha
	SO 2 – GRZ 0,4	0,04 ha
	SO 3 – GRZ 0,5	0,09 ha
	SO 4 – GRZ 0,7	0,26 ha
	SO 5 – GRZ 0,5	0,07 ha
	Zwischensumme	**0,57 ha**

Bitterfeld, März 2006

Verkehrsfläche	Am Stadion	0,17 ha
Versorgungsfläche	Sickerwasserfläche	0,03 ha
Grünflächen	Parkanlage	1,38 ha
	Naturnahe Grünfläche	0,79 ha
	Sportplätze	3,29 ha
	Strand	1,24 ha
	Zwischensumme	**6,70 ha**
Wasserfläche		**1,21 ha**
Summe		**8,68 ha**