

Dessau, den 25.03.1996

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung - Wohnungsbaustandort Dessau - Zoberberg

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan Nr. 115 - Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg ist seit dem 17. 09. 1993 rechtskräftig.

1. Einleitung

Der Entschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 115 - beschlossen in der Beratung des Oberbürgermeisters mit den Dezernenten am 12.10.1994 (Beschlußnummer 414/94) - gründet sich auf die folgenden Aspekte:

a)

Das südlich der im Bau befindlichen Erweiterung des Städtischen Klinikums gelegene Umspannwerk Dessau - Alten wird aus Kostengründen nicht - wie ursprünglich vorgesehen - abgetragen und südlich der geplanten Randstraße Alten neu errichtet. Es verbleibt bis auf weiteres am jetzigen Standort.

Deshalb kann eine erhebliche Anzahl von Stellplätzen für das Klinikum nicht - wie im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 118 (Städtisches Klinikum) ausgewiesen - in unmittelbarer Nähe der Klinikgebäude angeordnet werden. Diese sind nunmehr in einer zumutbaren Entfernung vom Klinikum an einem anderen Standort vorzusehen. Für einen derartigen Standort ist der Bereich westlich des verlängerten Auenweges - innerhalb des Geltungsbereiches vom B - Plan Nr. 115 befindlich - am besten geeignet.

Die erforderliche neue Anordnung der benötigten Stellflächen bedingt eine Verschiebung der im Bebauungsplan Nr. 115 festgesetzten Baufelder nach Westen und führt damit zu einer wesentlichen Änderung dieses Bebauungsplanes.

b)

Mit dieser erforderlichen Änderung verbunden ist gleichzeitig die Erhaltung des bereits vorhandenen funktionstüchtigen Abwassernetzes. Dessen Verlegung würde Kosten in nicht mehr zu vertretender Höhe verursachen.

c)

Es waren ferner Überlegungen anzustellen, das Defizit an Stellplätzen für die vorhandene Wohnbebauung, besonders in den Bereichen Pappelgrund und Schochplan auszugleichen. Das kann durch die Anordnung von Stellplätzen auf den noch zuzuordnenden jeweils eigenen Grundstücken allein nicht gewährleistet werden. Andere Lösungsmöglichkeiten sind deshalb dringend geboten.

Die nicht von der B-Planänderung betroffenen Teile der textlichen Festsetzungen sind in bezug auf die aktuelle Gesetzeslage geändert bzw. ergänzt worden.

Hat vorgelegen zur Genehmigung	
Az:	25-2102 - DE 1000 / 115 / 1.A.
Dessau, den.....	23.09.96
Regierungspräsidium Dessau Im Auftrage	

Apfel

87

Der städtebauliche Grundgedanke des Bebauungsplanes Nr. 115 basiert auf einen städtebaulichen Wettbewerb. Die sich daraus ergebenden besonderen städtebaulichen Verhältnisse bedingen geringere Tiefen der Abstandsflächen, die nach § 6 (14) BauO LSA unterschritten werden können.

2. Änderungsbereiche

Von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 115 - Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg sind 4 Bereiche betroffen, die nachfolgend als Änderungsbereiche A, B, C und D näher erläutert werden.

Der Anordnung erforderlicher Stellplätze unterschiedlicher Art innerhalb der Änderungsbereiche C und D liegt ein eigens dafür angefertigtes Gutachten zugrunde, der "Bericht über die Ermittlung von immissionsartbezogenen Lärmbelastungen und von Schadstoffimmissionen, verursacht durch die neue Parkplatzgestaltung am Klinikum Dessau". Dieser Bericht ist von der Fa. UMIT in Dessau zum 20. 01. 1995 fertiggestellt worden.

2.1. Änderungsbereich A - nordwestlicher Bereich des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich A befindet sich im nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches und wird begrenzt im Nordwesten durch die Köthener Straße, im Norden durch den Taube-Grünzug, dem vorhandenen Block II (Pappelgrund) im Osten und Süden und dem - im Bau befindlichen Block 10 im Südwesten.

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 festgesetzte Block 11 mit ca. 90 Wohnungen entfällt.

An Stelle des Blockes 11 wird eine 3geschossige Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt, die der Deckung des ruhenden Verkehrs für die vorhandene Wohnbebauung im Bereich des Pappelgrundes dient. Die Anlage nimmt etwa 450 Stellplätze auf und ist zweckgebunden zunächst den jeweiligen Grundstücken, späterhin den jeweiligen Wohnungen des Bereiches am Pappelgrund zuzuordnen. Die Fläche für die zu errichtende Gemeinschaftsgaragenanlage wird für den jetzigen Wohnungseigentümer grundbuchrechtlich gesichert und als Baulast festgesetzt. Die Fläche der Anlage wird mit großkronigen Bäumen umpflanzt.

Bis zum Bau der Gemeinschaftsgaragenanlage ist eine Nutzung der dafür vorgesehenen Fläche für die ebenerdige Anordnung zweckgebundener Stellplätze für die o.a. Wohnbebauung am Pappelgrund zulässig.

Das südöstlich der Gemeinschaftsgaragenanlage befindliche Areal wird als private Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

2.2. Änderungsbereich B - westlicher Bereich, Block 9

Der Änderungsbereich B befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereiches und betrifft den Block 9. Begrenzt wird dieser Bereich im Nordwesten und Norden von der Köthener Straße und dem im Bau befindlichen Block 10, im Osten und Süden von der vorhandenen Wohnbebauung des Blockes I (Ellerbreite) und im Südwesten von dem bereits 1994 fertiggestellten Block 8.

In der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Planes werden für den Block 9 eine abweichende Bauweise und eine Anzahl von 4 Geschossen festgesetzt. Der Block 9 wird nunmehr aus 2 Baukörpern bestehen. Die baulich-räumliche Trennung beider Baukörper ergibt sich aus dem Erfordernis, eine vorhandene, die Grundstücksfläche durchquerende Regen- und Abwasserleitung zu erhalten, da deren Verlegung Kosten in nicht zu vertretender Höhe verursachen würde.

Auf eigenem Grundstück werden je Wohnung ein Stellplatz ebenerdig auf wasserdurchlässigem Belag angeordnet.

2.3. Änderungsbereich C - nordöstlicher Bereich

Der Änderungsbereich C befindet sich im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches und wird begrenzt im Norden durch den Taubegrünzug, im Osten durch den verlängerten Auenweg, im Süden durch die vorgesehene Straßenbahntrasse und im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung des Blockes III (Schochplan).

Durch die Notwendigkeit sämtliche vorhandenen das Gebiet durchquerenden Trink-, Regen- und Abwasserleitungen zu erhalten, ergeben sich die folgenden Veränderungen:

Die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Blöcke 4 und 5 mit ca. 160 Wohnungen sowie der ebenfalls festgesetzte Kindergarten entfallen. Die Notwendigkeit, für den Kindergarten Ersatz zu schaffen, besteht nicht. Der Bedarf an Kindergartenplätzen wird mit den vorhandenen Einrichtungen gedeckt.

In veränderter Form wird auf u-förmigem Grundriß der Block 4 festgesetzt. Je Wohnung ist ein Stellplatz vorzusehen, der auf eigenem Grundstück ebenerdig auf wasserdurchlässigem Belag angeordnet werden kann.

Die östliche Begrenzung des Grundstückes vom Block 4 bildet ein zu diesem gehörender Grünstreifen, der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird. Östlich dieses Grünstreifens sind 50 öffentliche Stellplätze angeordnet, die vom verlängerten Auenweg erreichbar sind. Im Durchschnitt wird je 4 Stellplätze ein Baum gepflanzt.

Nördlich des geplanten Block 4 wird eine weitere 3geschossige Gemeinschaftsgaragenanlage mit ca. 330 Stellplätzen festgesetzt, die dazu beitragen soll, den Bedarf an ruhendem Verkehr für die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Schochplan zu decken. Diese Anlage ist zweckgebunden zunächst den jeweiligen Grundstücken, späterhin den jeweiligen Wohnungen am Bereich Schochplan zuzuordnen.

Die Fläche für die zu errichtende Gemeinschaftsgaragenanlage wird für den jetzigen Wohnungseigentümer grundbuchrechtlich gesichert und als Baulast festgesetzt. Die Fläche der Anlage wird mit großkronigen Bäumen umpflanzt.

Bis zum Bau der Gemeinschaftsgaragenanlage ist eine Nutzung der dafür vorgesehenen Fläche für die ebenerdige Anordnung zweckgebundener Stellplätze für die o.a. Wohnbebauung am Schochplan zulässig.

2.4. Änderungsbereich D - südöstlicher Bereich

Der Änderungsbereich D befindet sich im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches. Er wird begrenzt im Norden durch den im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Block 2, im Osten durch den verlängerten Auenweg, im Süden durch die Randstraße Alten, im Westen durch das im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Schulzentrum.

Infolge der erforderlichen Anordnung eines Großteiles der Stellplätze für das Städtische Klinikum und der notwendigen Erhaltung der das Gebiet des Änderungsbereiches durchquerenden Regen- und Abwasserleitungen ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan die folgenden Änderungen:

Es entfallen die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Blöcke 6 und 7 mit ca. 160 Wohnungen, die Eigenheimbauten mit ca. 50 Wohnungen, 44 Mietergärten sowie 1 weiterer Kindergarten. Für letztgenannten besteht kein Bedarf. Die Kapazität der vorhandenen Kindergärten ist auch für die Zukunft völlig ausreichend.

Anstelle der entfallenden Wohnbebauung entstehen die Blöcke 5, 6 und 7.

Die Blöcke stehen auf u-förmigem Grundriß, ihre Geschößzahl variiert von 2 bis 4 derart, daß sie in südlicher bzw. südöstlicher Richtung zur Landschaft hin verringert wird und damit höhenmäßig abgestufte Baukörper entstehen.

Jeder Wohnung ist auf dem jeweils eigenen Grundstück der einzelnen Blöcke ein ebenerdiger Stellplatz auf wasserdurchlässigem Belag zugeordnet.

Die Straßenräume bzw. Block 5, 6 und 7 sind mit je einer Baumreihe zu versehen.

Südlich des Blockes 7 ist die 3-Felder-Turnhalle für das im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Gymnasium angeordnet worden, um das Umfeld des Gymnasiums selbst großräumiger gestalten zu können. Der Turnhalle werden 46 Stellplätze ebenerdig auf wasserdurchlässigem Belag zugeordnet; die Grundstücksfläche wird mit großkronigen Bäumen umpflanzt.

Östlich der Turnhalle und südöstlich der Blöcke 5, 6 und 7 - durch einen privaten 10 m breiten Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern von diesen getrennt - befindet sich bis zum verlängerten Auenweg und zur Randstraße Alten das Areal, auf dem - entsprechend o. a. Gutachten der Fa. UMIT Dessau vom 20. 01. 1994 - die folgenden Stellplätze angeordnet sind:

307 Stellplätze Städtisches Klinikum

davon 60 Stellplätze Personal

247 Stellplätze Besucher

110 private Stellplätze (Gemeinschaftsstellplätze für vorhandene Wohnbebauung) und

60 öffentliche Stellplätze (Besucher-Stellplätze)

Durchschnittlich ist alle 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Sämtliche Stellplätze sind ebenerdig auf wasserdurchlässigem Belag anzulegen.

3. Ver- und Entsorgungsanlagen

Das bereits vorhandene Abwasserleitungssystem bleibt erhalten.

Sein Bestand wird durch Leitungsrecht gesichert.

Über die Fläche für Gemeinbedarf (Vorhaltefläche für die Turnhalle) verläuft als Zwischenlösung für den 2. BA Randstraße Alten eine Regenwasserleitung DN 300 mit Anschluß an den Schacht 22 Regenwassernetz Zoberberg.

Nach Bau des 1. BA Randstraße Alten erfolgt der Umschluß an den Regenwasserkanal zum Zoberberger See.

Für die Bereiche, die von der 1. Änderung des B-Planes betroffen sind, werden Stellplätze für Werkstoffcontainer festgesetzt. Die Hausmüllentsorgung erfolgt - je nach der Art des Wohneigentums - haus- bzw. wohnungsbezogen.

4. Reduzierung der überschlägigen Kosten durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 115 - Wohnungsbaustandort Dessau Zoberberg - (genehmigt 12. 8. 1993 - Aktenzeichen: 2521102-DE 115/93, veröffentlicht 17.9.1993) weist eine überschlägige Kostenschätzung von 58,9 Mio DM für die Tiefbau- und erforderlichen Begleitmaßnahmen, die sich aus der geplanten Komplettierung des Wohngebietes ergeben, aus.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine Lösung gefunden, das bereits vorhandene Entwässerungssystem zu erhalten. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung des Kostenaufwandes für die Leitungsumverlegung um 5,5 MioDM.

**Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 115
Dessau Zoberberg 1. Änderung**

Der zum Bebauungsplan Nr. 115

- Wohnbaustandort Zoberberg - gehörende Grünordnungsplan wurde im textlichen Teil nur in einer Position geändert:

Unter Pkt. 5.2.5. grünordnerische Festsetzungen und Empfehlungen auf Seite 85 wird die Nr. 10a mit folgendem Text eingefügt:

"10a Für die Bereiche der 1. Änderung sind zur Befestigung der Stellflächen wasser-durchlässige Beläge zu verwenden."

Die Änderungsbereiche aus dem B-Plan wurden auch in der eigentlichen Planzeichnung gekennzeichnet und grünplanerisch entsprechend den Aussagen des vorliegenden textlichen Teiles überarbeitet.

Nachweis der Stellplätze für Kfz

1. Übersichtstabelle - Gesamtwohngebiet

Wohneinheiten			Stellplätze bei Deckung von mind. 1:1			
3.095			3.181			
vorhanden		geplant	vorhanden		geplant	
2.181			1.121		2.060	
alte Blöcke	Block 8 erbaut 1994		alte Blöcke	Block 8 erbaut 1994	alte Blöcke	geplante 914 WE
2.091	90	914	945	176	1.146	914

Die Übersicht berücksichtigt nur die nach BauO LSA notwendigen privaten Stellplätze. Öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) sind in dieser Tabelle nicht aufgeführt.

2. Nachweis der Abdeckung des Fehlbedarfs an Stellplätzen für die vorhandene Bebauung

A Aufteilung der Gemeinschaftsstellplätze (private Stellplätze) nach Standorten (vgl. Plan Anlage 2)

1	westlicher Südrand (Ellerbreite)	170 STPL
2	Nordrand (Schochplan - Pappelgrund)	120 STPL
3	Gemeinschaftsgaragenanlage West	450 STPL
4	Gemeinschaftsgaragenanlage Ost	330 STPL
5	Südostrand	110 STPL
nachgewiesen		1180 STPL
notwendig		1146 STPL (vgl. Pkt.1)

Die unter 1 ausgewiesenen Stellplätze sind im ungeänderten Bereich des Bebauungsplanes als öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) ausgewiesen, werden jetzt zur Abdeckung des Fehlbedarfs der vorhandenen WE genutzt, da die öffentlichen Stellplätze (Besucherstellplätze) an anderer Stelle (siehe nachfolgende Tabelle) ausreichend ausgewiesen werden.

B Aufteilung der öffentlichen Stellplätze (Besucherstellplätze) nach Standorten (vgl. Plan Anlage 2)

<u>Besucherstellplätze</u>		
6	Südrand	160 STPL
7	Südostrand	60 STPL
8	Ostrand	50 STPL
		270 STPL

Auf Grund von Erfahrungswerten ist es in Mehrfamilienhausgebieten notwendig, Stellplätze für Besucher in einem Verhältnis von 1 Stellplatz je 6 - 10 WE auszuweisen.

2091 WE in alten Blöcken : 270 STPL = 7,75

Damit ergibt sich ein Deckungsgrad von 1 Stellplatz je 7,75 WE.

3. Nachweis der Abdeckung des Stellplatzbedarfs für die geplante Bebauung

Die geplanten Gebäude müssen entsprechend § 52 BauO LSA ihren privaten Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken abdecken.

In den Anlagen 3 und 4 werden Vorschläge zur Abdeckung des Bedarfs in ebenerdiger Aufstellung für die einzelnen Änderungsbereiche dargestellt.

Dem Eigentümer ist es aber gestattet, seinen notwendigen Stellplatzbedarf, wenn er es wünscht, in Form von Tiefgaragen abzudecken.

Öffentliche Stellplätze werden im Straßenraum in Kombination mit Straßenbegleitgrün untergebracht. (siehe auch Pkt. 5)

4. Nachweis des Deckungsgrades für das Gesamtwohngebiet

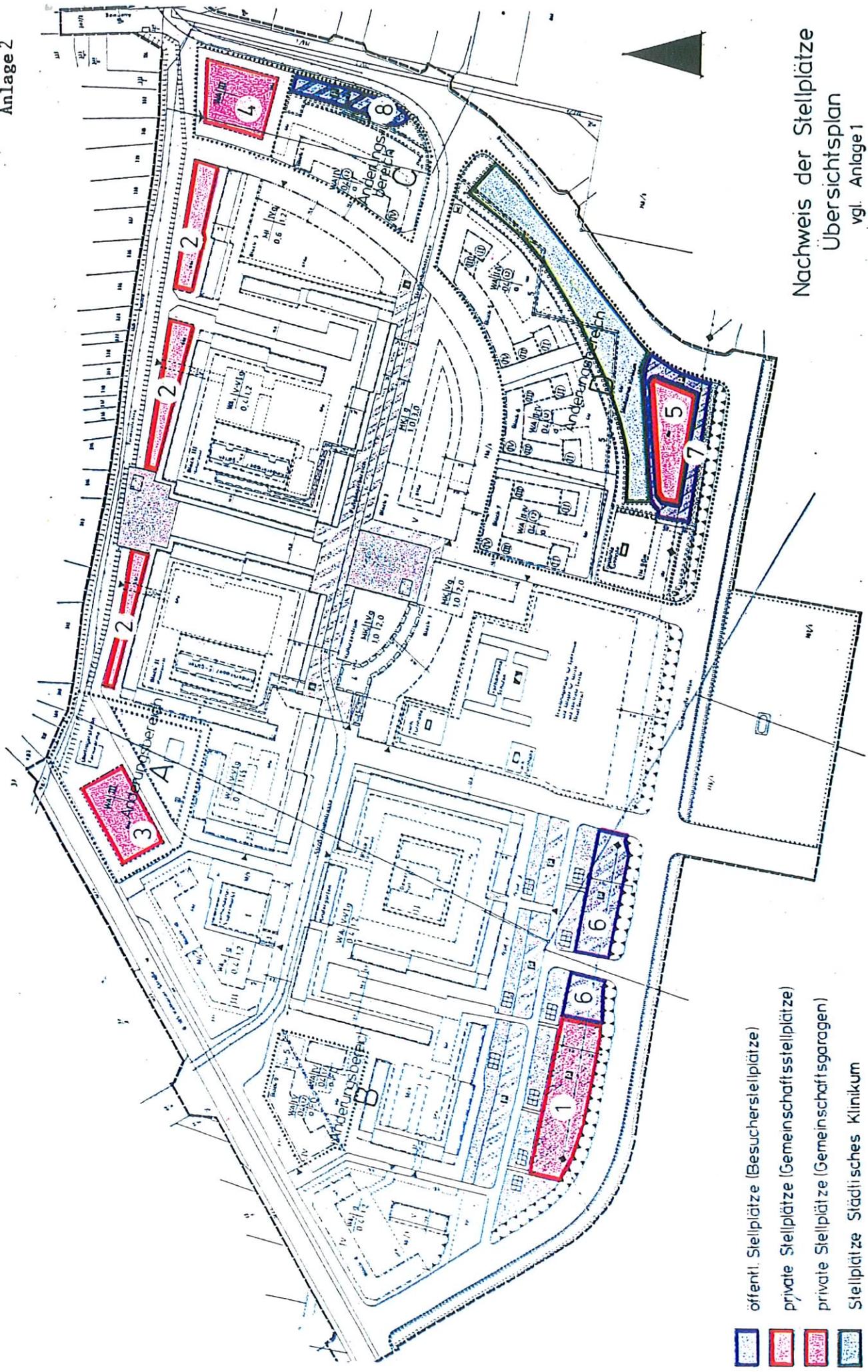
Stellplätze	Wohneinheiten
945 vorhandene Stellplätze	
176 vorhandene Stellplätze für Block 8 (erbaut 1994)	
1.180 geplante Stellplätze für vorhandene Blöcke	2.091 vorhandene WE
914 geplante Stellplätze für geplante Blöcke	90 vorhandene WE Block 8 erbaut 1994
270 geplante öffentliche Stellplätze	914 geplante WE
Σ 3485 Stellplätze	3.095 WE

3.485 Stellplätze : 3095 WE = 1,13 Stellplätze / WE

5. Mögliche weitere Verbesserung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze (Besucherstellplätze)

Im Rahmen der Erarbeitung des Tiefbauprojektes für die geplanten Straßen ist zu untersuchen, in wie weit im öffentlichen Straßenraum zusätzliche öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) unterzubringen sind.

Durch die zusätzliche Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenquerschnitt wird der in Pkt. 4 errechnete Deckungsgrad von 1,13 Stellplätze / WE noch verbessert.



- öffentl. Stellplätze (Besucherstellplätze)
- private Stellplätze (Gemeinschaftsstellplätze)
- private Stellplätze (Gemeinschaftsgaragen)
- Stellplätze Städtisches Klinikum

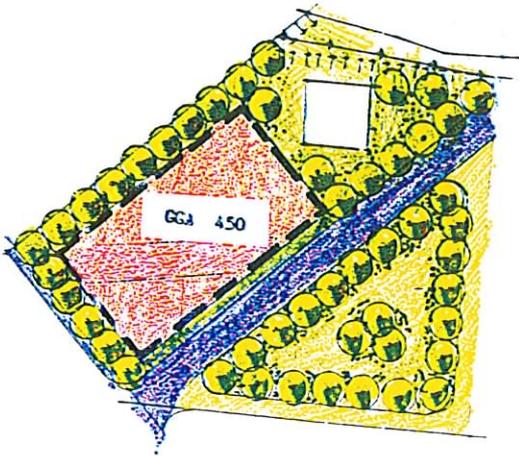
Nachweis der Stellplätze
 Übersichtsplan
 vgl. Anlage 1

Anlage 3

unverbindlicher Vorschlag zur Anordnung
der Stellflächen für die Bereiche der 1. Änderung
B-Plan Nr. 115 Dessau-Zoerberg

Änderungsbereich A

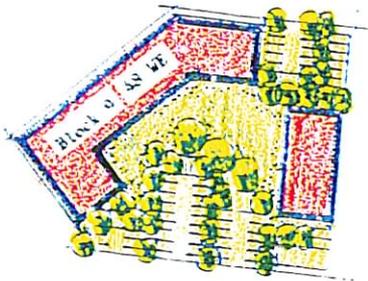
nordwestlicher Bereich



Gemeinschaftsgaragenanlage
je Ebene : 150 STPL
1 3 Geschosse = 450 STPL

Änderungsbereich B

westlicher Bereich

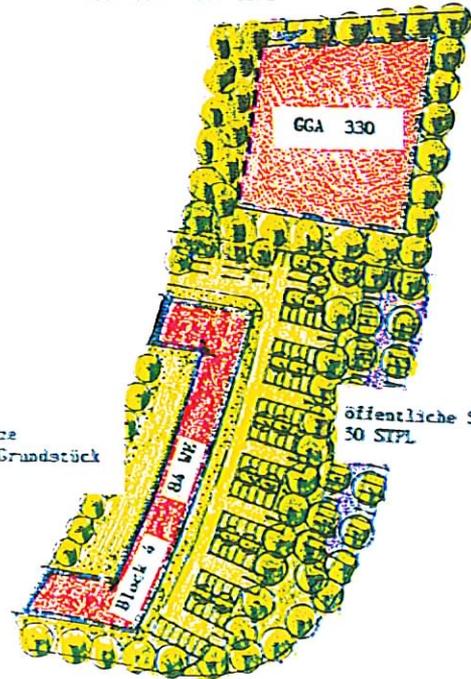


Block 9
48 Stellplätze
auf eigenes Grundstück

Änderungsbereich C

nordöstlicher Bereich

Gemeinschaftsgaragenanlage
je Ebene : 110 STPL
1 3 Geschosse = 330 STPL



Block 4:
84 Stellplätze
auf eigenes Grundstück

öffentliche Stellplätze:
50 STPL



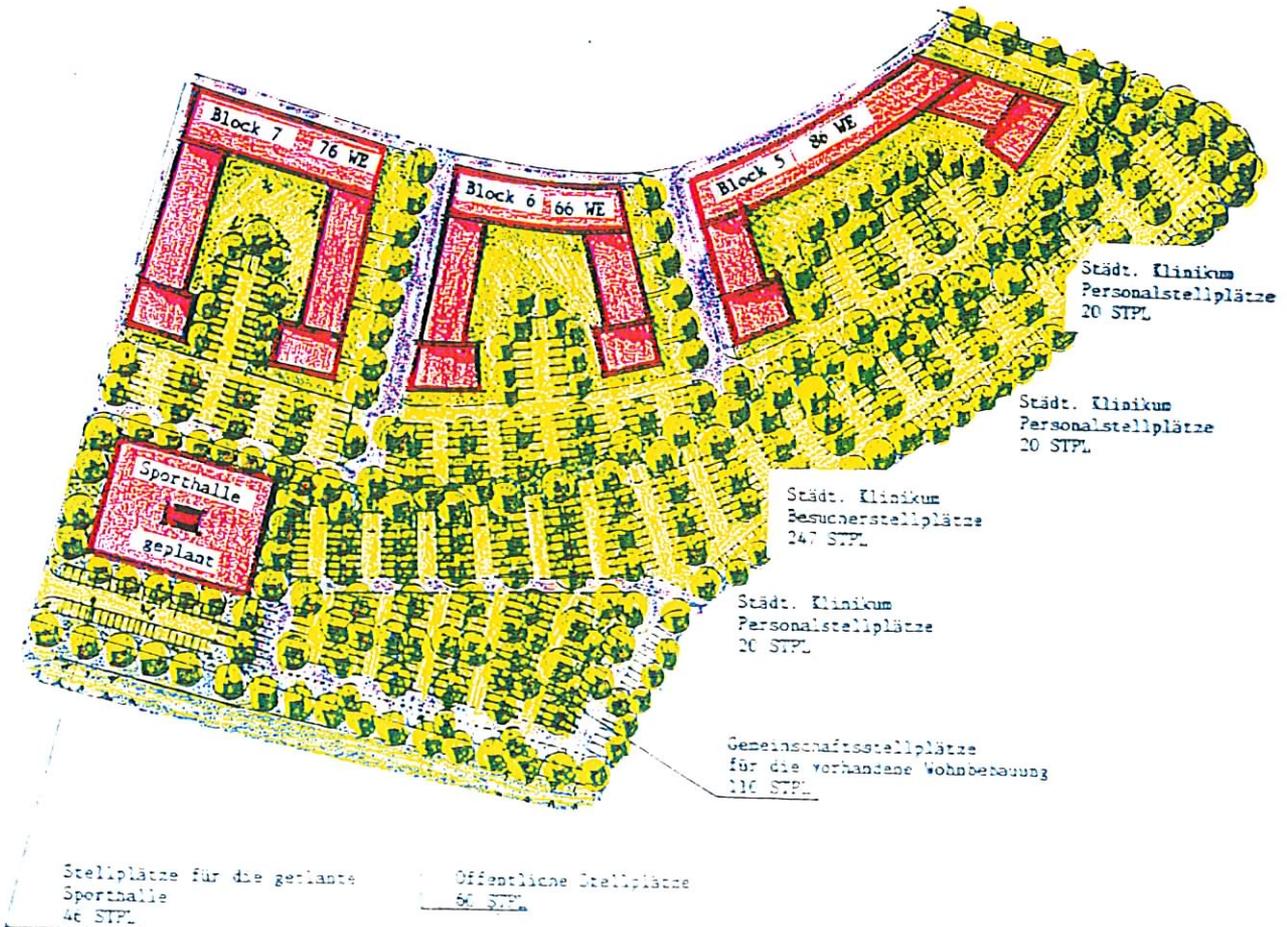
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12

Anlage 4

unverbindlicher Vorschlag zur Anordnung
der Stellflächen für die Bereiche der 1. Änderung
B-Plan Nr. 115 Dessau-Zoerberg

Änderungsbereich D

südöstlicher Bereich



1:1000