

Begründung

zur Aufstellung des Teilbebauungsplanes Nr. 15 / 3 der Stadt Roßlau für das Gebiet

nördlich des Geländes des Landratsamtes
südlich der Ölpfuhllallee
westlich der Mühlstedter Straße (Semendriastraße)
östlich der Finanzrat - Albert - Straße

mit einer Gesamtfläche von ca. 46.959 m².

Gebietsbezeichnung : Wohnsiedlung „ Am Alten Marstall „



1. Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 / 3 liegt innerhalb der ehemaligen Garnison in Roßlau. Dieses ehemals militärisch genutzte Gelände stellt einen erheblichen Teil der gesamten Siedlungsfläche der Stadt Roßlau. Seit 1991 wird an der Entwicklung verträglicher und tragfähiger Planungen gearbeitet.

Im Rahmen der gesamten Strukturumwandlung der ehemaligen Garnison soll der Bebauungsplan dazu dienen, Wohnbaufläche für Einzel-, Doppel-, Reihen- sowie Mehrfamilienhäuser zu schaffen. In Teilgebieten grenzt das Garnionsgelände direkt an innerstädtische Bereiche. Aus der im Bebauungsplan Nr. 15 / 3 ausgewiesenen Wohnbebauung wird durch diese direkt angrenzende Lage nicht mit einem stark erhöhtem innerörtlichen Verkehr zu rechnen sein.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 / 3 stellt ein Bindeglied zwischen den bereits realisierten Wohnstandorten Heidepark und Birkenallee dar

In unmittelbarer Nachbarschaft zum beplanten Standort gibt es mehrere Arbeitsplatzstandorte z.B. das Landratsamt, das Krankenhaus und die Verwaltungsgemeinschaft „ Rosseltal „.

Innerhalb des Kreises Anhalt-Zerbst ist Roßlau von zentraler Bedeutung. Im regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirks Dessau ist Roßlau als Grundzentrum mit Mittelzentrumsfunktion ausgewiesen. Dies zeigt sich auch in der Ansiedlung mehrerer überörtlicher Behörden z. B. das Landratsamt. Somit kommt Roßlau eine überörtliche Funktion zu. Hieraus läßt sich die Berechtigung Wohnflächen über den Eigenbedarf der Stadt hinaus zu entwickeln, ableiten.

2. Grundlagen der Planung

Mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 15 „ Konversionsgelände - Garnison „ vom 09.12.1993 hat die Stadt bereits die Entscheidung für die Entwicklung des Gesamtgebietes hinsichtlich differenzierter Nutzungen getroffen.

Der Bereich des Bebauungsplanes 15 / 3 ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die beabsichtigte Planung einer Wohnsiedlung an diesem Standort fügt sich damit in die übergeordneten Planungen der Stadt Roßlau ein.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Es besteht zur Zeit für das Planungsgebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es existiert ein Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßlau in dem das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen ist (→ vorzeitiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB).

4. Lage und Abgrenzung

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes ist aus der Planzeichnung Teil A M 1: 500 und dem Übersichtsplan M 1 : 25000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt in der Gemarkung Roßlau , Flur 16 , Flurstück 102 / 37 und 102 / 39 und umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 4,6 ha.

Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Ölpfuhlallee und erstreckt sich ca. 250 m Richtung Süden bis zum Gelände Landratsamt und 150 m bis zur Altbebauung. Im Westen wird das Gebiet durch die Finanzrat - Albert - Straße und im Osten durch die Mühlstedter Straße (Semendriastraße) begrenzt.

5. Nutzungsbeschreibung

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zugelassen werden nach § 4 Abs. 2 Wohngebäude , die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gebäude und Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird deshalb die Grundflächenzahl GRZ gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 und die Geschößflächenzahl GFZ mit 1,2 begrenzt.

Im Plangebiet wird für die Grundstücke 5 bis 12 aufgrund der Größe die GRZ auf 0,3 festgelegt, verbleibende 0,4.

Im gesamten Plangebiet gilt für die Geschosßflächenzahl die 0,8 als obere Grenze. Diese Festlegungen wurden getroffen, um eine zu starke Verdichtung der Bebauung zu verhindern und somit dem Charakter vom „Wohnen im Grünen „ besser gerecht zu werden. Bei den im WA vorgesehenen Grundstücksgrößen von 280 m² bis 2200 m² können Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. An der Ecke Oelphuhllallee / Finanzrat - Albert - Straße soll mit der Erstellung eines Mehrfamilienhauses eine städtebauliche Dominante entstehen. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die Gebiete der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser auf zwei Vollgeschosse beschränkt. Bei den Mehrfamilienhäusern sind bis 3 Vollgeschosse zulässig.

Grün - und Freiflächen

Der Grüngestaltung innerhalb des Gebietes kommt eine besondere Bedeutung zu, um den durchgrünten Charakter zu erhalten. Deshalb wurde bei der Planerstellung versucht den vorhandenen Baumbestand weitestgehend zu berücksichtigen.

So wird der im südöstlichen Teil vorhandene Wald erhalten und festgeschrieben. Der Baumbestand entlang der Mühlstedter Straße (Semendriastraße) wird außer im Bereich der Einfahrt der Planstraße A erhalten. Die Birken entlang der Planstraße C bleiben ebenfalls erhalten. Außerdem sollen Baumgruppen bzw. einzelne Solitärbäume entlang der Planstraße D bzw. im Bereich des Baufeldes 52 stehen bleiben.

In Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, Umweltamt und Forstbehörde wurde festgelegt, daß die entlang der Finanzrat - Albert Straße vorhandene Waldfläche (Nadelholz) von ca. 2 500 m² im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen ist. Hierfür wird von der TLG eine Fläche von ca. 7.500 m² entlang der Meinsdorfer Straße erworben und aufgeforstet.

Eine differenzierte Eingriffsbewertung wurde erstellt. Das hieraus resultierende Defizit wird durch Aufforstung einer zusätzlichen Fläche von ca. 2.500 m² ebenfalls entlang der Meinsdorfer Straße ausgeglichen.

Eine Antrag auf Waldumwandlung wurde beim Landkreis Anhalt-Zerbst Umweltamt gestellt.

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wurde ein Kleinkinderspielplatz festgesetzt. Für größere Kinder gibt es in und um das Plangebiet herum ausreichend Grün- und Waldflächen, die zum Spielen und Aufenthalt genutzt werden können. Außerdem sind im Plangebiet fast alle Straßen als Spielstraßen ausgewiesen und können somit zum Rollschuh - , Radfahren und Spielen genutzt werden. Die Stadt Roßlau wird im Rahmen der Gesamtplanung Garnision (Marstall) im Bereich der Oelphuhllallee einen öffentlichen Bolzplatz errichten und damit die Spiel- und Freizeitbedingungen der Kinder und Jugendlichen im Wohngebiet weiter verbessern.

Stellplätze

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA auf dem eigenen Grundstück auszuweisen.

Über den Eigenbedarf hinaus werden entlang der Planstraße A Stellplätze im öffentlichen Bereich erstellt.

Für die neu zu erstellenden Straßen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit den Medienträger verlegt.

Insgesamt kann von einer gesicherten Ver- und Entsorgung ausgegangen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt aus dem öffentlichem Netz. Die in der Birkenallee vorhandenen Leitung DN 200 wird verlängert und über die Ölpfuhlallee bis an das Baugebiet geführt. Die von der Lukoer Straße kommende Leitung DN 100 zur Versorgung des Heideparkes wird ebenfalls verlängert (DN 150) und mit der Leitung aus der Birkenallee zu einem Ring geschlossen. Anbindepunkte an das öffentliche Trinkwassernetz sind im Bereich der Ölpfuhlallee bzw. Finanzrat - Albert - Straße gegeben.

Löschwasserversorgung

Nach Arbeitsblatt DGW W 405 sind $96 \text{ m}^3/\text{h}$ ($13,3 \text{ l/s}$) Löschwasser für allgemeine Wohngebiete dieser Größenordnung bereitzustellen. Durch die Realisierung der Ringleitung in DN 100 bzw. DN 150 von der Lukoer Straße bis zur Birkenallee ist die Löschwasserversorgung entsprechend den gesetzlichen Grundlagen gesichert.

Die erforderlichen Hydranten werden in einem Abstand von 140 m angeordnet und mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz und Rettungswesen abgestimmt

Entwässerung

Die Entwässerung des Garnisonsgeländes erfolgte früher im Mischsystem.

Nach Sanierung der vorhandenen Leitungen ist eine Anbindung an das vorhandene System im Bereich Ölpfuhlallee und Finanzrat - Albert- Straße für die Ableitung des Schmutzwassers vorgesehen.

Oberflächenwasser wird überwiegend auf den eigenen Grundstücken versickert. Die Versiegelung der zu befestigenden Flächen wird wasserdurchlässig gestaltet.

Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in das vorhandene Mischsystem geleitet. Von seiten des Betreibers gibt es hierzu keine Einwände.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Vertragsentwurf liegt vor.

Gasversorgung

Die Versorgung de Gebietes mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. Ein entsprechender Vertragsentwurf liegt vor.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll die Möglichkeit gegeben werden, den Stellplatz auch als Carport zu überdachen und einen Fahrrad- / Geräteraum anzugliedern. Diese Maßnahmen dürfen jedoch nur baufeldweise mit einheitlichen Lösungen realisiert werden.

Die Größe der für Zuwegungen und Stellplätze notwendigen Flächen sollten auf ein Minimum reduziert und nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

6. Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Durch die Stadt Roßlau führt die Bahnlinie Dessau - Berlin. Ein direkter Bahnanschluß besteht. Durch die Stadt Roßlau führen die Bundesstraße B 184 und B 185 . Über die Bundesstraße B 185 ist eine direkte Anbindung an die Autobahn A 9 gewährleistet. Die innerstädtische Erschließung des Plangebietes erfolgt über Finanzrat - Albert - Straße, Ölpfuhlallee und Mühlstedter Straße.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über den Ausbau und die Erweiterung des vorhandenen Straßensystems mit einem Ausbauquerschnitt von 5,50 m Breite als Mischverkehrsfläche.

Nur die Planstraße A wird komplett , entsprechend der vorhandenen Verhältnisse im westlichen Bereich , mit 7,00 Breite ausgebaut. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit der Anordnung zusätzlicher Stellplätze.

Die Ausbaubreiten der Straßen und die Kurvenradien ermöglichen die Befahrung der Straßen mit LKW bis zu einer Achsenlast von 10 t.

Dadurch das die vorhandenen Straßenkörper in großen Bereichen erhalten bleiben sollen, wird auch der vorhandene Belang (Kleinpflaster aus Granit - grau) übernommen . Für die neu zu erstellenden Straßen ist eine Kombination mit Asphalt geplant.

Für die Parzellen 46 bis 51 erfolgt die Erschließung über die Ölpfuhlallee. Für die Parzellen 52 und 13 wahlweise über die Ölpfuhlallee bzw. Finanzrat - Albert - Straße bzw. Mühlstedter Straße.

Für das Plangebiet wird eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 7,5 km/h vorgesehen, außer für die Planstraße A der aufgrund der größeren Ausbaubreite eine Art Haupteerschließungsstraßenfunktion zuzuordnen ist.

7. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Straßen und Wege, welche die Erschließung des Gebietes ermöglichen, enthalten alle wesentlichen Leitungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes.

Abfallentsorgung

Bei den Erschließungsarbeiten, beim Bau und der späteren Nutzung anfallende Abfälle sind entsprechend der Abfallentsorgungssatzung und Abfallgebührensatzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Anhalt - Zerbst / Wittenberg vom 10.12.1996 einer Verwertung zuzuführen. Die Entsorgung durch den Verband ist gesichert.

Fernmeldeeinrichtung

Eine fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes erfordert die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen. Für den rechtzeitigen Ausbau erfolgt eine Koordinierung der Arbeiten der TELEKOM mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger. Bei der Erschließung des Heideparkes wurde der zukünftige Bedarf des Plangebietes berücksichtigt und entsprechende technische Grundlagen zur inneren Erschließung geschaffen.

8. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grünflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigen, werden möglichst gering gehalten.

So wurde bei der Planung versucht einzelne Solitärbäume, Alleebäume und Baumgruppen zu berücksichtigen und zu erhalten.
Ein großer Teil der vorhandenen Waldfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes bleibt erhalten.

Die Fläche 1 wird als private Grünfläche (Wiese) genutzt.

Die nicht überbaubaren Grundstücke sollen gärtnerisch genutzt werden.

Für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Detaillierte Festsetzungen erfolgen im Grünordnungsplan.

9. Altlasten

Im Bereich der ehemaligen Brünieranlage ALVF 62 und der Werkstatt ALVF 63 können Bodenverunreinigungen auftreten. Diese Bereiche wurden durch das Büro für Baugrund Dipl.-Ing. Müller, Tiefer Grund 2 in 06842 Dessau nochmals untersucht und entsprechende Maßnahmen im Protokoll 980614 vom Juni 98 festgelegt.
Diese aufgezeigten Maßnahmen (sh. Anlage) zur Altlastenbeseitigung werden im Rahmen der Erschließung realisiert, um eine spätere Gefährdung der geplanten Wohnnutzung auszuschließen.

10. Immissionsschutz

Der Kleinkinderspielplatz im Baufeld 52 wird durch Abgrünung von den angrenzenden Nutzungsbereichen getrennt.

Mit Lärmbeeinträchtigungen resultierend aus der Bundeswehrliegenschaft an der Lukoer Straße sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten. Zusätzlich macht sich der Erhalt des Waldes im südöstlichen Bereich positiv bemerkbar.

11. Kostenschätzung

Für die Realisierung der im Teilbebauungsplan 15/3 Wohngebiet „Am Alten Marstall“ aufgezeigten Maßnahme werden voraussichtlich folgende Kosten entstehen

Waldumwandlung	ca.	65.000,00 DM
Ausgleichs-u. Ersatzmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan	ca.	45.000,00 DM
Altlastenbeseitigung	ca.	95.000,00 DM
Abrißkosten	ca.	275.000,00 DM
Straßenbau	ca.	1.050.000,00 DM
Techn. Ver- und Entsorgungsmedien	ca.	375.000,00 DM
Straßenbeleuchtung	ca.	105.000,00 DM
Vermessungskosten	ca.	75.000,00 DM
Planungskosten	ca.	55.000,00 DM
Gutachten und Stellungnahmen, Genehmigungskosten	ca.	25.000,00 DM

Der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Roßlau und der REAL Bau Dessau GmbH mit Datum vom 28.10.98 liegt vor.