

Auftraggeber:

Stadt Roßlau / Elbe

Bebauungsplan Nr. 22

„Südliche Altstadt +
Feuerwehr“

Planer:

PLANteam
Bauplanung und Baubetreuung

Büroleiter:

Dipl.-Ing. F. Höche

Architekt:

Dipl.-Ing. D. Schröter

PLANteam GmbH
Alt Scholitz 12
06842 Dessau

Telefon:

0340/ 21 64 64 1

Telefax:

0340/ 21 64 64 3

e-mail:

planteam.dessau@t-online.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Erfordernis der Planaufstellung	1
2. Lage, räumlicher Geltungsbereich	1
2.1. Lage im Stadtgebiet	1
2.2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	2
3.1. Übergeordnete Planungen	2
3.2. Sonstige Planungen	2
3.3. Planungsrechtliche Situation	2
4. Bestandsaufnahme	3
4.1. Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse	3
4.2. Baubestand, Umgebung, aktuelle Nutzung	3
4.2.1. Nutzung	4
4.2.2. Bauungsform, Gebäudeform, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Gestaltelemente	4
4.2.3. Denkmale	4
4.3. Natur und Landschaft	4
4.3.1. Schutzgüter	4
4.3.2. Lärm	5
4.3.3. Baugrundverhältnisse	5
4.3.4. Deponie / Altlasten / Altlastenverdachtsflächen / Fundmunition	5
4.4. Verkehrserschließung	6
4.5. Stadttechnische Erschließung	6
5. Planungskonzept	6
5.1. Städtebauliches Zielkonzept	6
5.2. Grünordnerisches Zielkonzept	7
5.3. Verkehrskonzept	7
6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen)	7
6.1.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.1.2. Maß der baulichen Nutzung	9
6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	10
6.2. Grünordnung	12
6.2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
6.2.2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12

	Seite
6.3. Verkehrserschließung	15
6.3.1. Straßen	15
6.3.2. Ruhender Verkehr	16
6.4. Örtliche Bauvorschriften	16
6.5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	16
7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	16
7.1. Auswirkungen des Planvorhabens auf Schutzgüter	17
7.2. Bilanz	17
8. Stadttechnische Erschließung	18
8.1. Wasserversorgung	18
8.1.1. Trinkwasser	18
8.1.2. Löschwasser	18
8.2. Entwässerung	18
8.2.1. Schmutzwasser (Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung)	18
8.2.2. Regenwasser	19
8.3. Energieversorgung	19
8.3.1. Elektroenergieversorgung	19
8.3.2. Gasversorgung	20
8.3.3. Fernwärme	20
8.4. Abfallentsorgung	20
8.5. Telekommunikation	20
9. Flächenbilanz	21
10. Planverwirklichung	21
10.1. Maßnahmen zur Bodenordnung	21
10.2. Kostenschätzung / Kostentragung	22
11. Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
12. Literatur- und Quellennachweis	23
13. Verfassererklärung	23
Anlage 1	Ökologische Bewertung des Bestandes
Anlage 2	Ökologische Bewertung der Planung
Anlage 3	Meßprotokoll Löschwasserversorgung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 22 "Teilbereich Südliche Altstadt – Feuerwehr"

1. Erfordernis der Planaufstellung, Ziele der Planung, Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht zu großen Teilen aus untergenutzten Flächen (teilweise nicht ausge-lastete Gärten) bzw. Brachflächen.

Im Geltungsbereich kommt es durch die geplanten Nutzungen zu grundsätzlichen Veränderungen gegenüber der bisherigen Nutzung.

Durch seine Lage zur umgebenden Wohnbebauung und zu den Erschließungswegen eignet sich der Standort besonders für die Ansiedlung kleinteiligen Gewerbes und damit zur Schaffung von zentrumsnahen Arbeitsplätzen. Konkreter Handlungsbedarf besteht hier bei der Ansiedlung des Eigenbetriebes "Stadtpflege" + Gartenamt der Stadt Roßlau, der seine Hauptniederlassung hierher verlagern wird und dessen 1. Bauabschnitt sich bereits in der Realisierung befindet.

Der Planbereich liegt im Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau", es ist mit Sanierungsmaßnahmen in bedeutenden Größenordnungen zu rechnen.

Es besteht dahingehend ein Planungserfordernis, daß die angestrebte zukünftige bauliche Entwicklung auf einem einheitlichen abgestimmten Konzept beruhen soll. Die vorliegende Planung soll helfen, die städtebaulichen Verhältnisse innerhalb des bisher "offenen" Blockes zu verbessern und die derzeitige "wilde" Entwicklung einer geordneten Vorgehensweise unterzuordnen.

Dies soll besonders in Hinblick auf künftiges Baugeschehen erfolgen, weshalb hier auch exakt zwischen Planung und Bestand unterschieden werden muß. Aus diesem Grund ist gemäß § 8 BauGB eine Steuerung der baulichen Entwicklung durch das Instrument Bebauungsplan notwendig.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Roßlau am südlichen Rand des erweiterten Stadtzentrums, innerhalb eines Blocks, der von folgenden Straßen umschlossen wird:

- Poetschstraße, Elbstraße, Südstraße und Karl-Liebknecht-Straße.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu beplanende Gebiet hat eine Größe von 28.004 m².

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile:

Flur 1 : Flurstücke 444, 445 und 447 (alle nur teilweise)
Flur 20 : Flurstücke 311, 326, 328, 329, 330, 331/2, 332, 333, 336/5, 340/9 (alle nur teilweise)
Flur 20 : Flurstücke 310, 336/2, 336/3, 336/4, 337/1, 337/2, 337/4, 337/5, 337/7, 337/8, 337/9, 338/1, 338/3, 338/4, 338/5, 339/1, 339/2, 340/1, 340/4, 340/6, 340/7, 340/8, 340/10, 341, 342/1, 342/3, 342/4 und 342/5 (alle vollständig).

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt :

im Norden durch die südlichen und östlichen Grenzen der Gartengrundstücke nördlich der Feuerwehr (entlang der Karl-Liebknecht-Straße und der Porsestraße),
durch die Kreuzung Poetschstraße / Porsestraße und
im Westen durch die südliche Grenze des Grundstückes Elbstraße 54,
durch die östliche Grenze des öffentlichen Bereiches / Gehweg Karl-Liebknecht-

im Süden durch Straße, sowie die westliche Grenze des Gehweges Porsestraße und deren gerader Fortsetzung in südlicher Richtung,
im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 und den öffentlichen Bereich Gehweg Südstraße,
Höhenlage über HN: das östliche Ufer des Hainichtgrabens und die westlichen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke in der Elbstraße.
Gelände mit leichtem Gefälle von Südwesten (ca. + 63,0 m) nach Nordosten (ca. + 60,0 m) und starker Böschung entlang der Ostgrenze, Oberkante Terrain als Bezugspunkt betreffend.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1. Übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planung sind anzusehen:

- Landesentwicklungsplan
 - Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau.
- Aus diesen vorliegenden Planungen sind keine Forderungen für den B-Plan abzuleiten.

Die Stadt Roßlau hat mit dem vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand: 10 / 2001) klare Zielvorstellungen zur Entwicklung des städtischen Territoriums für die nächsten 15 bis 20 Jahre.

Die Festsetzungen des B-Planes leiten sich aus den Festsetzungen für den Planbereich im aktuellen Flächennutzungsplan-Entwurf her.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Roßlau weist im Gebiet gewerblich Bauflächen, eine Fläche für den Gemeinbedarf und eine Fläche für Versorgungsanlagen aus.

Es wurden

- sowohl die Lage zwischen bebauten Gebieten (im Osten, Westen und Norden) und damit äußerlich erschlossenes Terrain,
- eine gewissen Offenheit (Süden) und
- auch der Zustand und die Verhältnisse der innenliegenden Gebiete

in ihren Grundzügen beachtet.

3.2. Sonstige Planungen

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planes liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau" (festgelegt im Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 04.04.1993) und unterliegt der "Örtlichen Bauvorschrift der Stadt Roßlau über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)" (lt. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 20.03.1997).

Planungsansätze sind der "Vorbereitenden Untersuchung (VU)" und dem vorliegenden "Blockkonzept (Stand 03/97)" entnommen. In den „Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet“ und im „Rahmenplan zum Sanierungsgebiet (1998)“ wurde dieser Bereich als städtebaulicher Missstand ausgewiesen und daraus ein Erfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes abgeleitet. Für die vorhandene Bebauung besteht starker Sanierungs- bzw. Erneuerungsbedarf.

Der bereits vollständig umgesetzte Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Roßlau "(verkehrsmäßige) Anbindung Karl-Liebknecht-Straße - Südstraße / B 187" ist berücksichtigt worden.

Der Grünordnungsplan zum ersten Vorentwurf (Juli 1998) und zur Überarbeitung des Vorentwurfs (Februar 1999) vom Februar 1999 wurde ebenfalls berücksichtigt und liegt der Bilanz zugrunde.

3.3. Planungsrechtliche Situation

Das Verfahren läuft seit 1997. Im selben Jahr erfolgte die Erarbeitung eines "Blockkonzeptes", zu dessen Planungsgegenstand auch der vorliegende Geltungsbereich gehört.

Der Aufstellungsbeschuß zum vorliegenden B-Plan wurde am 18.09.1997 gefaßt (BV 421-08/97). Im laufenden Verfahren wurde nach der Vorlage des Vorentwurfes der Geltungsbereich geändert. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung sind erfolgt. Deren Stellungnahmen (Hinweise und Anregungen) sind in die Überarbeitung, die zu vorliegendem geändertem (2.) Entwurf führte, eingearbeitet worden. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Roßlau ist noch nicht rechtswirksam. Nach § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der FNP aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nicht entgegensteht.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um überwiegend gewerblich genutzte Flächen sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr). Gleichzeitig bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten am Standort (Eigenbetrieb "Stadtpflege" und Gartenamt der Stadt Roßlau).

Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes als „vorzeitiger Bebauungsplan“ ist die Notwendigkeit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Eigenbetriebes „Stadtpflege“ und das Gartenamt der Stadt Roßlau. Damit können erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde in Form der Schwächung der Wirtschaftskraft durch Nichtansiedlung bzw. durch die unvollständige Ausbildung des Eigenbetriebes „Stadtpflege“ und das Gartenamt vermieden werden.

Zum ersten Vorentwurf (Juli 1998) und zur Überarbeitung des Vorentwurfs (Februar 1999) wurde ein **Grünordnungsplan** aufgestellt. Da sich die grün-relevante Planung zu diesem Bearbeitungsstand nicht wesentlich verändert hat, werden von diesem Grünordnungsplan die Bilanz und die Festsetzungen angepaßt in den Bebauungsplan übernommen. Daher kann auf die Erstellung eines neuen Grünordnungsplanes verzichtet werden.

Eine förmliche **Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) ist lt. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12. Februar 1990) und dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, ... (vom 27. Juli 2001) lt. Anlage 1: Liste "UVP-pflichtige Vorhaben", 18. Bauplanungsrechtliche Vorhaben, 18.7 Städtebauobjekte, nur für Städtebauprojekte, für die **im bisherigen Aussenbereich** im Sinne des § 35 BauGB ein B-Plan aufgestellt wird, ... erforderlich. Da vorstehendes Kriterium nicht zutreffend ist, wird trotz der Erfüllung der Voraussetzung nach 18.7.2 (20.000 m² < 28.004 m² < 100.000 m²) auf die "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls" im "Aufstellungsverfahren" verzichtet.

Hinweis: Der gesamte Plangebietsbereich befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“. Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse

Die Flurstücke Flur 1, Nr. 427, 443 und Flur 20, Nr. 308/1, 310/1, 333, 336/3, 337/5, 337/9, 340/9, 341 und 342/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Roßlau (Stand: 14.04.1998). Alle anderen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich in Privatbesitz.

4.2. Baubestand, Umgebung, aktuelle Nutzung in der Umgebung

Der Baubestand ist inhomogen und von sehr unterschiedlichem baulichen. Dem Planbereich unmittelbar benachbart befinden sich überwiegend Wohnnutzung.

Der räumliche Geltungsbereich besteht aus bisher als Gartenland genutzten Flächen, ungenutzten Flächen (Brach- und Ödland) bzw. "wild" genutzten Flächen (Lagerfläche) und bebauten Flächen (Gewerbegebäude und Feuerwehr).

4.2.1. Nutzung

Das Planungsgebiet ist teilweise bebaut (südwestlich: Werksgelände des WTZ Roßlau, im Zentrum: Gelände der Feuerwehr; nordöstlichen: Pumpstation) und teilweise als Garten (Nutz- und Ziergärten) genutzte Fläche. Die rückwärtigen Grundstücksflächen und Nebengebäude dienen als Lagerflächen. Im Gebäude (Verwaltungsflachbau) an der Karl-Liebknecht-Straße befinden sich Verwaltungsräume. Die Freiflächen stellen sich zur Zeit als teilweise verwilderte inhomogene, teilweise auch durchgrünte Flächen dar.

Aus dem Bestand hergeleitet gliedert sich die Nutzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wie folgt:

- Die Bebauung an der Karl-Liebknecht-Straße: grenzt unmittelbar im Osten, Westen und Norden an Wohngebäude bzw. an gewerblich genutzte Gebäude oder Flächen und wird als Bürogebäude genutzt. Das entspricht einer Mischgebietssituation.
- Die Bebauung in der Tiefe des Geltungsbereiches (vorhandenes Gewerbe, Feuerwehr): grenzt unmittelbar im Osten, Westen und Norden an Wohngebiete und ordnet sich diesen unter.

Das entspricht insgesamt einer Mischgebietssituation.

4.2.2. Bebauungsform, Gebäudeform, Gebäudehöhen, Geschossigkeit, Gestaltelemente

An der Karl-Liebknecht-Straße stellt sich die Bebauung weitestgehend als straßenbegleitende mehrgeschossige Bebauung mit Satteldach (Traufstellung) dar. Die Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebietes sind für die Beurteilung der Bauformen nicht ausschlaggebend, da sie sich als sehr inhomogene Strukturen darstellen. Sie besitzen untereinander keinen nennenswerten städtebaulichen Zusammenhang und sind auch in ihrer Größe als Einzelgebäude (besonders zu beachten: Feuerwehr) zu betrachten.

4.2.3. Denkmale

Der Geltungsbereich des B-Planes grenzt im Norden und im Osten an das archäologische Flächendenkmal "Innenstadt Roßlau", ist aber nicht selbst Bestandteil dieses Flächendenkmals. Vom Gebäudebestand im Geltungsbereich sind nur die Gebäude der alten Fabrikanlagen der Firma Sachsenberg, heute "Musterbau und Schlosserei" des WTZ Roßlau, Baudenkmale im Sinne des § 2 (2) DenkmSchG LSA (im GE(e) II, beide als Denkmale gekennzeichnet).

Die bauausführenden Betriebe sind, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das zuständige Landesamt zu ermöglichen, auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28. Oktober 1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde, hinzuweisen.

4.3. Natur und Landschaft

4.3.1. Schutzgüter

Durch die teilweise Versiegelung des Plangebietes ist das Schutzgut Boden beeinträchtigt. Durch die Nutzung durch das WTZ Roßlau und die Feuerwehr ist das Schutzgut Klima / Luft kaum beeinträchtigt. Die Schutzgüter Arten / Lebensgemeinschaften und Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung werden vorrangig in den Gärten im Geltungsbereich (Nordostecke) in den für Gärten typischen Formen (Flora, Fauna, Erholungspotential) angetroffen.

Spezielle Schutzgebiete und -objekte existieren nicht.

Da ein Gewässer der II. Ordnung (Hainichtgraben, teilweise als natürliches Oberflächengewässer und teilweise verrohrt) vorhanden ist, ist das Schutzgut Wasser relevant. Grundwasserschutz zonen sind im gesamten Planungsgebiet sowie im angrenzenden Umfeld nicht vorhanden. Mit oberflächennahen Grundwasserständen ist zu rechnen (siehe: Baugrundverhältnisse).

4.3.2. Lärm

Die Lärmbelastung ist durch die vorhandenen (WTZ) und in der jüngeren Vergangenheit genehmigten Nutzungen (Standort der Freiwilligen Feuerwehr Roßlau) vorgeprägt. Hier ist durch diese Tatsachen eine Bestandssituation geschaffen worden, die auch bei den zukünftigen Veränderungen ihren Niederschlag finden wird. So hätten z.B. bei den von den Emissionen betroffenen Gebäuden der Umgebung passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen müssen, die nun auch für die zukünftigen Nutzungen im Gebiet gelten könnten.

Die Nutzung erfolgt im Normalfall nur tagsüber (das bedeutet, daß die Arbeitszeiten im WTZ und bei der Feuerwehr im wesentlichen in der gesetzlichen Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) liegen). Da die vorhandenen Nutzungen dem Bestandsschutz unterliegen und sich deren Emissionen innerhalb der von den Vorschriften (DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" und TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6.1. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden): zulässige Immissionsrichtwerte betragen tagsüber 60 dB (A), die als Maximalpegelkriterium noch um 30 dB (A) überschritten werden können) angegebenen Höchstwerten liegen, sind sie hinzunehmen.

Die Nutzung in der Nachtzeit erfolgt bei den vorliegenden Emitenten nur ausnahmsweise. Das sind z.B. Testreihen über längere Zeiträume im WTZ, Einsätze oder Übungen der Freiwilligen Feuerwehr. Die bei diesen nur ausnahmsweise auftretenden Nutzungen nicht zu verhindernde Lärmausbreitung, von den Standorten des WTZ und der Feuerwehr aus, ist hinzunehmen.

4.3.3. Baugrundverhältnisse

Für genauere Angaben sind im Rahmen der Objektplanung Felderkundungen zur Ermittlung der aktuellen Verhältnisse erforderlich.

Zu den zu erwartenden Untergrundverhältnissen können auf der Grundlage vorliegender Karten und Datenmaterialien vorerst folgende Aussagen getroffen werden :

Der Standort stellt eine fast ebene, aber nicht waagerechte Fläche dar.

Gelände mit leichtem Gefälle von Südwesten ca. + 60,0 nach Nordosten ca. + 63,0 und starker Böschung entlang der Ostgrenze, Oberkante Terrain als Bezugspunkt betreffend.

Geomorphologisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich der Südausläufer des hohen Flämings zum Nordrand des Breslau-Bremer-Urstromtales, welches die Hauptabflußbahn des letzten Eisvorstoßes (3. Eisvorstoß) der Saalekaltzeit bildete.

Der Bereich der Südausläufer des Hohen Flämings wird durch ein Endmoränengebiet bedeckt, das sich aus ausgedehnten Sanderflächen zusammensetzt. Infolge der glazialtektonischen Überprägung des Gebietes sind jedoch die Lagerungsverhältnisse kompliziert und gestört. Auffaltungen von Geschiebemergel und tertiären Schichten sind nicht ausgeschlossen.

Südlich des Geländes beginnt das nacheiszeitliche (holozäne) Urstromtal der Elbe. Die eiszeitliche (pleistozäne) Hochfläche liegt ca. 6,5 m über dem Gelände der angrenzenden Elbaue.

Im Osten des Standortes schließt sich die Hainichte-Niederung an, welche einen ca. 400 - 600 m breiten Talsandzug innerhalb der Hochfläche darstellt. Dieses Talsandband entwässert einen großen Teil der angrenzenden Flächen der Hochterrasse, wobei das Wasser z.T. quellartig in die Elb- bzw. Rosselaue gelangt.

Bedingt durch die Stadtlage sind größere Auffüllungen und Altfundamente nicht auszuschließen.

Es sind tiefliegende Sande, Kiese, und Sandschluffgemische vorhanden, die gute bis ausreichende Tragfähigkeitseigenschaften aufweisen und zur Gründung geeignet sind. Im Bereich von Gräben ist oberflächlich teilweise mit anstehendem Schluff mit Feinsand und Auelehm zu rechnen.

Bei Niederschlägen ist auftretendes Schichtenwasser nicht gänzlich auszuschließen.

4.3.4. Deponie / Altlasten / Altlastenverdachtsflächen / Fundmunition

Für alle Wohn- bzw. gewerblichen Einrichtungen besteht generell Anschluß- und Benutzungszwang zur Abfallentsorgung nach

AbfG - LSA vom 14.11.91 (GVBl. LSA Nr. 37/1991, Seite 422)

AbfG vom 27.08.1986 (BGBl. I, Seite 1410).

Es sind entsprechende Verwertungs- und Entsorgungsverträge nachweislich abzuschließen.

Das Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Zerbst weist innerhalb des B-Plan-Gebietes eine Altlastenverdachtsfläche aus. Unter der Kennziffer 15 151 053 5 5532 ist die Fläche des WTZ Roßlau als ALVF (Altlastenverdachtsfläche) als "leicht belasteter Standort mit nachrangigem Handlungsbedarf" erfaßt. Der Behörde liegt dazu ein Gutachten vor (Reg.-Nr. 15 15 10 53 55 53 2).

Da das Gebiet als Gewerbegebiet Ge(e) ausgewiesen wird, bestehen angesichts der leichten Belastung keine Bedenken. Eine gewerbliche Nutzung wird dadurch nicht verhindert oder beeinträchtigt; aus diesem Grund ist auf eine grafische Darstellung im Plan verzichtet worden.

Eine Belastung des Geländes mit Kampfmitteln / Fundmunition ist nicht bekannt.

4.4. Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt an drei öffentliche Straßen (im Westen an die Karl-Liebknecht-Straße, im Norden an die Poetschstraße und im Süden an die Südstraße (Bundesstraße B 187)).

Es gibt Fußwege, aber keine separaten Radwege.

Ruhender Verkehr existiert als Stellplatzflächen in Parkbuchten an der Karl-Liebknecht-Straße und als öffentlicher Parkplatz (zentral im Geltungsbereich gelegen).

Für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist eine Bushaltestelle in der Karl-Liebknecht-Straße vorhanden.

4.5. Stadttechnische Erschließung

Das Gelände bzw. das nähere Umfeld ist mit für die derzeitige Nutzung ausreichenden Anlagen bzw. Anschlüssen der Entwässerung, Trink-, und Löschwasserversorgung und der Energieversorgung (Elektroenergie-, Erdgas- und Fernwärmeversorgung) und Telekommunikation ausgestattet.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

Unter weitgehender Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes sowie der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung werden im Geltungsbereich ein Mischgebiet und drei Gewerbegebiete (mit Einschränkungen) abgeleitet. Bei den Einschränkungen für die Gewerbegebiete sind besonders die Schutzansprüche der Umgebung zu berücksichtigen.

An der Karl-Liebknecht-Straße wird entsprechend dem Charakter der Straße sowie den Planungszielen der Stadt ein Mischgebiet abgeleitet. Die Bebauung grenzt unmittelbar im Osten, Westen und Norden an Wohngebäude bzw. an gewerblich genutzte Gebäude oder Flächen; die Bebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird als Bürogebäude genutzt. Das entspricht insgesamt einer Mischgebietssituation.

Deshalb wird hier aus der Nutzung und der Benachbarung eine Fläche für ein Mischgebiet abgeleitet.

Die Bebauung (vorhandenes Gewerbe) grenzt unmittelbar im Osten, Westen und Norden an Misch- / Wohngebiete und ordnet sich diesen unter. Das entspricht insgesamt ebenfalls einer Mischgebietssituation. Hier wird die Wohnnutzung allerdings ausgeschlossen. Wegen der Gärten und Wohnnutzung in der näheren Umgebung wird die Nutzung eingeschränkt.

Deshalb werden aus der vorhandenen Nutzung und den Schutzansprüchen der Benachbarung hier Flächen für Gewerbegebiete für **eingeschränktes** Gewerbe abgeleitet.

Für die Fläche der Feuerwehr Roßlau wird aus der derzeitigen Nutzung, die auch weiterhin Bestand haben wird, eine Fläche für den Gemeinbedarf (ohne Einschränkungen) abgeleitet.

In Verbindung mit den Hinweisen zum Erfordernis der Planung (Pkt. 1 der Begründung) soll erreicht werden, die städtebauliche Ordnung herzustellen bzw. eine Aufwertung der Situation durch Anpassung an den Maßstab, der durch die bereits sanierten Gebäude des Sanierungsgebietes „Altstadt Roßlau“ gesetzt wurde, zu erreichen.

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

Da der Geltungsbereich bisher völlig ungeordnet ist, wird die zulässige Bebauung Flächen ermöglichen, die mit Grün zu gestalten sind. Die Anlagen werden dem Charakter der Nutzung entsprechen und so eine optimale Grünordnung ermöglichen.

Die Zielkonzeption besteht darin, in allen möglichen Bereichen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu verbessern, schädliche Einwirkungen auf den Naturhaushalt möglichst abzuwehren und das Ortsbild durch landschaftspflegerische Maßnahmen zu gliedern und zu beleben und damit in positivem Sinn zu beeinflussen.

Damit verbunden ist eine Verbesserung des Lebens- und Arbeitsumfeldes der in diesem Raum sowie in den angrenzenden Bereichen ansässigen bzw. tätigen Menschen.

5.3. Verkehrskonzept

Das Plangebiet soll von zwei Seiten her erschlossen werden, jeweils durch eine Zufahrt von der Karl-Liebknecht-Straße und durch eine von der Poetschstraße her. Die erforderlichen Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Grundstücksflächen nachzuweisen.

Das Verkehrskonzept enthält im wesentlichen die Sicherung der inneren Erschließung und der Verbindung zwischen den Gewerbegebieten und den erschließenden Straßen. Die von außen erschließenden Straßen werden vom Bebauungsplan nicht berührt oder verändert. Eine Ausnahme stellt die Reservefläche RF dar, die die Möglichkeit der Anlage eines erweiterten Fußweges an der Karl-Liebknecht-Straße bietet und die Straßenfläche lediglich erweitert.

6. Begründung der einzelnen Festsetzungen

6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen)

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

textliche Festsetzung

I. *Planungsrechtliche Festsetzungen*

1.1 *Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 4 und 11 BauNVO)*

1.1.1 *Baugebiete (§ 1 (3) BauNVO)*

Zeichnerische Festsetzung

MI *Mischgebiet*

Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand Rechnung getragen und eine Nutzung analog der Nutzung der Gebäude entlang der Karl-Liebknecht-Straße ermöglicht.

Zeichnerische Festsetzung

GE(e) *Gewerbegebiete (eingeschränkte Nutzung)*

Die Gewerbegebiete (eingeschränkte Nutzung) werden festgesetzt, um die Nachbarschaft der Feuerwehr und der Bundesstraße (B 187) und die eigenen (vom Gebiet ausgehenden) Emissionen zu berücksichtigen. Damit ist die negative Wirkung auf einander ausreichend berücksichtigt.

Aufgrund der Nähe zur Südstraße (B 187) wird die vorhandene Wohnnutzung ausdrücklich nicht festgesetzt. Die vorhandene Wohnnutzung in ihrer jetzigen Form genießt aber Bestandsschutz.

textliche Festsetzung

Die Nutzung wird folgendermaßen eingeschränkt:

Es ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.

Durch diese "Einschränkung" ist wiederum eine negative Wirkung des Gebietes auf die Umgebung ausgeschlossen, d.h. die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung wird durch die Einschränkung auf **nicht wesentlich störendes** Gewerbe angemessen berücksichtigt.

Da in der Umgebung mischgebietstypische Strukturen vorherrschen, würde (die Emissionen am Tage betreffend) als Festsetzung ein "uneingeschränktes" Gewerbegebiet durchaus ausreichend sein. Die lt. DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau" und TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 6.1. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden) zulässigen Immissionsrichtwerte betragen tagsüber 60 dB (A), die als Maximalpegelkriterium noch um 30 dB (A) überschritten werden können.

Da die Nutzung im Normalfall nur tagsüber erfolgen wird (das bedeutet, daß die Arbeitszeiten im WTZ, die der Feuerwehr und des Eigenbetriebes "Stadtpflege" im wesentlichen in der gesetzlichen Tagzeit (06.00 – 22.00 Uhr) liegen), liegt dieses Lärmpotential im Rahmen der zulässigen Grenzen.

Zur Nachtzeit werden diese zulässigen Immissionsrichtwerte deutlich geringer angesetzt.

Hier sind 45 dB (A) mit Überschreitung (Maximalpegelkriterium) um 20 dB (A) zulässig. Dies ist allerdings ein Wert, der schon in regulären Mischgebieten regelmäßig durch alltägliche "normale" Nutzungen überschritten werden kann.

Die Nutzung in der Nachtzeit erfolgt bei den vorliegenden Emitenten aber nur ausnahmsweise.

Das sind z.B. Testreihen über längere Zeiträume im WTZ, Einsätze oder Übungen der Freiwilligen Feuerwehr oder eben der Winterdienst des Eigenbetriebes "Stadtpflege" (Ausrücken der Räumfahrzeuge vor 06.00 Uhr), der nur bei Bedarf in der entsprechenden Jahreszeit stattfindet.

Die bei diesen ausnahmsweise auftretenden Nutzungen nicht zu verhindernde Lärmausbreitung von den Standorten des WTZ und der Feuerwehr aus, ist hinzunehmen.

Die Lärmausbreitung vom neuen Standort des Eigenbetriebes "Stadtpflege" aus, wird in Richtung Westen durch das Gebäude der Feuerwehr wirkungsvoll abgeschirmt. In Richtung Norden verdeckt das bereits in Realisierung befindliche Verwaltungsgebäude das Betriebsgelände, in Richtung Osten werden die Rückwände der Schüttgutboxen auf dem Gelände die Schallabschirmung übernehmen. Die dafür ausreichende Höhe dieser Wände ist im konkreten Bauantragsverfahren festzulegen.

Im Süden des GE(e) III liegt kein Gebiet mit einem Schutzanspruch durch die Nutzung, sondern das GE(e) II mit der gleichen zulässigen Lärmbelastung und -entwicklung und die Bundesstraße B 187.

Der Standort ist für den Eigenbetrieb "Stadtpflege" und das Gartenamt optimal, da die geographische Nähe der Einrichtung zum eigentlichen Arbeitsgebiet "Stadt" und die verkehrliche Anbindung an die Südstraße (Bundesstraße B 187) von großer Bedeutung für ein reibungsloses und effektives Arbeiten des Stadtpflegebetriebes ist.

Das unbestreitbare öffentliche Interesse an der Erhaltung des WTZ als bedeutender Arbeitgeber, der Absicherung des Brandschutzes durch die Freiwillige Feuerwehr Roßlau und der ordnungsgemäßen Durchführung des Straßenwinterdienstes durch den Eigenbetrieb "Stadtpflege" wird hier über die Einhaltung der Grenzwerte der TA-Lärm gestellt.

Zeichnerische Festsetzung *Flächen für den Gemeinbedarf*

Als Fläche für den Gemeinbedarf wird die Fläche um die Städtische Feuerwehr festgesetzt. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen. In dieser Fläche ist nicht nur die derzeit durch die Feuerwehrgebäude und die dazugehörigen befestigten Flächen beanspruchte Fläche enthalten, sondern auch Teile der sie umgebenden Grünflächen.

Damit ist die Sicherung der Nutzung (einschließlich ihrer vorhandenen Unzulänglichkeiten im Immissionschutz) und eine gewisse Erweiterungs- bzw. Anpassungsmöglichkeit an neue Erfordernisse gegeben.

Textliche Festsetzung 1.4.2 *Fläche für Versorgungsanlagen*

Die Fläche VF 1 wird als Fläche für Versorgungsanlagen und als eingeschränktes Gewerbe festgesetzt. Dabei unterteilt sich die Nutzung in:
unterirdisch Regenwasserrückhaltebecken (Versorgungsanlagen) und
oberirdisch Lagerfläche (GE(e))

Die Besonderheit dieser Fläche liegt in der Unterteilung der Nutzungen in ober- und unterirdische Nutzungen. Um eine Beeinträchtigung der Nutzungen und eine unzumutbare Beeinträchtigung der einen durch die andere zu vermeiden erfolgt die Festsetzung im Bebauungsplan. So können beide Nutzungen frühzeitig einander abgestimmt werden.

textliche Festsetzung

1.1.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen (§ 1(6) Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 8 (3) Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Die hier geregelte (ausgeschlossene) Nutzungsart „Vergnügungsstätten“ vereinbart sich nicht mit der vorhandenen Umgebung und auch nicht mit den Sanierungszielen der Stadt Roßlau für diesen Bereich. Dabei sind die Flächeninanspruchnahme als auch die Emissionen der ausgeschlossenen Nutzung maßgebend.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

textliche Festsetzung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl (GRZ), Traufhöhe (TH), Oberkante (OK) sowie Bauweise (im MI und im GE(e) I) bestimmt.

Die einzelnen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Bestand im Geltungsbereich hinsichtlich möglicher Nachnutzung, am historisch gewachsenen Umfeld und an den Festsetzungen der Sanierungssatzung für angrenzende Bebauungsgebiete. Sie sichern den allmählichen Übergang der städtebaulichen Ordnung von den Gebäuden in der Nachbarschaft (Norden und Westen) zu den Wohngebäuden der Nachbarschaft im Osten.

textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone

1.2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

GRZ	0,6	MI
	0,8	GE(e) I, II und III

Es ist gemäß § 16 (3) BauNVO eine Grundflächenzahl festgesetzt worden. Diese Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen der BauNVO. Da keine dagegensprechenden Gründe vorliegenden bzw. um die Ansiedlung zu fördern und die Überbauung nicht unnötig einzuschränken, sind hier die Obergrenzen bewußt festgesetzt worden.

textliche Festsetzung

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 und 18 BauNVO)

Als Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Oberkante) werden 62,5 m ü. HN für MI, GE(e)I und GE(e) II und 62,0 m ü. HN für GE(e) III festgesetzt.

Für die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist ein klar definierter und für alle Beteiligten nachvollziehbarer Bezugspunkt nötig. Als Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Oberkante) wird die gemittelte Höhe an der Straßenbegrenzungslinie vor dem Grundstück im jeweiligen Endausbau festgesetzt.

textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone

Traufhöhe (TK) 10,0 m MI und GE(e) I

Das Einpassen der Bauvolumen von Neubauten in die Kubaturen entlang der Straße erfolgt durch die Festsetzung einer Traufhöhe als Obergrenze, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

Für das Mischgebiet MI und das Gewerbegebiet GE(e) I heißt das, daß sich die zukünftigen Gebäude nach der Höhe der Bebauung der Westseite der Karl-Liebknecht-Straße und der Ostseite der nördlichen Karl-Liebknecht-Straße richten müssen.

Dazu wird jeweils eine Traufhöhe von 10,0 m als Obergrenze festgesetzt. Diese Höhe würde z.B. eine Bebauung mit drei ca. 3,0 m hohen Geschossen mit Sockel (zuzüglich Dach) ermöglichen.

textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone
Oberkante (OK) 7,0 m GE(e) III

Das Einpassen der Bauvolumen von Neubauten erfolgt durch die Festsetzung einer Oberkante als Obergrenze, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert. Für das Gewerbegebiet GE(e) III bedeutet dies, daß sich die zukünftigen Gebäude nach der Höhe der Bebauung der Westseite der Elbstraße und nach dem Gebäude der Feuerwehr richten müssen.

Dazu wird eine Traufhöhe von 7,0 m als Obergrenze festgesetzt. Diese Höhe würde z.B. eine Bebauung mit zwei ca. 3,0 m hohen Geschossen mit Sockel (einschließlich Dach) bzw. mit ca. 6,0 m hohen Hallen (zuzüglich flachgeneigtes Satteldach) für Kleingewerbe oder Lagerfunktion ermöglichen.

textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone
Oberkante (OK) 12,0 m GE(e) II

Das Einpassen der Bauvolumen von Neubauten in die Kubaturen innerhalb des Werksgeländes erfolgt durch die Festsetzung einer Oberkante als Obergrenze, die sich an der vorhandenen umgebenden Bebauung im WTZ orientiert. Für das Gewerbegebiet GE(e) II wird eine Oberkante von 12,0 m festgesetzt. Diese Höhe ist von der umgebenden Bebauung auf dem Gelände abgeleitet und ermöglicht gleichzeitig die Einordnung von etwas größeren und damit etwas angemessener nutzbaren Gebäuden.

textliche Festsetzung

1.3 *Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO)*

Es wird eine geschlossene Bauweise (§ 22 (3) Bau NVO) für das Mischgebiet MI und das eingeschränkte Gewerbegebiet GE(e) I festgesetzt.

textliche Festsetzung in der Nutzungsschablone

Geschlossene Bauweise (g) MI und GE(e) I

Gemäß § 22 (3) BauNVO wird für die an der Karl-Liebknecht-Straße liegenden Baufelder die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Damit entspricht die zukünftige Bebauung mit ihren Gebäuden in diesen Baufeldern in städtebaulichem Sinne am besten dem im Stadtgebiet vorherrschenden Charakter der geschlossenen Blockrandbebauung. Auch um den Charakter der straßenbegleitenden Bebauung, wie er auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorherrscht, zu wahren, wird diese Festsetzung getroffen.

6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

textliche Festsetzung

1.4 *Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB; §§ 12, 14 und 23 BauNVO)*

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Es wird festgesetzt, daß die Baugrenzen durch Gebäudeteile oder Wände sowie untergeordnete Bauteile als Ausnahme um bis zu 1,50 m überschritten werden können (§ 23 (2) Nr. 3 BauNVO).

Die Baufenster werden durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen begrenzt. Der Zuschnitt der Baufenster ist so gewählt, daß die städtebauliche Absicht umgesetzt wird und dennoch eine möglichst freie Bauentscheidung hinsichtlich der Bebauung oder weiterer Vermarktung möglich ist.

Um die städtebauliche Grundidee zu wahren, daß die Baufluchten scheinbar "gewachsenen" Straßenzügen folgen, werden entlang von relevanten Straßenzügen Baufluchten als Baulinie (gem. § 23 (2) BauNVO) festgesetzt. Die geringfügige Überschreitung von Baulinien durch untergeordnete Bauteile läßt das Gesetz jedoch zu.

Zeichnerische Festsetzung

Baulinien in der Bauflucht der Ostseite der Karl-Liebknecht-Straße MI und GE(e) I

Diese Baulinie berücksichtigt die städtebauliche Situation entlang der Straße. Diese ist hauptsächlich geprägt durch die vorhandene Bebauung, deren straßenseitige Bauflucht aufgenommen wird. Um den

Charakter der straßenbegleitenden Bebauung, wie er auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite vorherrscht, zu wahren, werden diese Baulinien festgesetzt.

Mischgebiet MI:

Aus diesen Gründen sollte eine eventuell später erfolgende Neubebauung an dieser Stelle erst nach Abriß der vorhandenen Baulichkeit (Verwaltungsflachbau) erfolgen. Dabei ist der städtebauliche Mißstand des bisher vorhandenen Fassadenrücksprungs zu korrigieren, d.h. das neue Gebäude soll sich in die Flucht der Gebäude an der Ostseite der Karl-Liebknecht-Straße einfügen.

Gewerbegebiet GE(e) I:

An der Westseite des Gebietes wird die Breite der Karl-Liebkecht-Straße aufgenommen und somit auch der (vorallem für Fußgänger noch nach dem Ausbau der Straße bestehende) verkehrstechnische Engpaß beseitigt werden. Diese Einordnung wird durch die Eintragung einer Baulinie festgeschrieben.

Zeichnerische Festsetzung

Baulinie in der Bauflucht der Südseite der Schifferstraße GE(e) I und GE(e) II

An der nördlichen Grenze wird die ideelle Verlängerung der Schifferstraße als neue (Platz-) Kante zum öffentlichen Parkplatz herangezogen und festgesetzt. So wird ein nachvollziehbarer Straßenzug (wieder-) hergestellt.

Zeichnerische Festsetzung

Baulinien westlich der Feuerwehr in der Bauflucht der Ostseite der Porsestraße GE(e) III

Der bisher vorhandene städtebauliche Mißstand ist zu korrigieren, d.h. die neuen Gebäude sollen sich in die Fluchten der Gebäude und die ideelle Verlängerung der Porsestraße über die Planstraße A einordnen. Dies erfolgt bereits durch den Neubau des Hauses I des Eigenbetriebes "Stadtpflege".

Zeichnerische Festsetzung

Baugrenzen MI, GE(e) I, II und III

Die Baugrenzen zur Begrenzung der Baufelder in den Teilgebieten dienen der Wahrung eines Abstandes zu den Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen. Sie ergeben sich

- a) aus der vorhandenen Bebauung und
- b) aus dem Analogieschluß zur umgebenden Bebauung

Generell soll die Kronenausbildung von vorhandenen (z.B. Nordseite GE(e) III) und neu gepflanzten Bäumen durch einen zu geringen Abstand der Bebauung zu diesen Bäumen bzw. zu den Grundstücksgrenzen nicht behindert werden.

Die städtebaulich weniger wichtigen rückwärtigen Bereiche werden aus diesen Gründen lediglich durch Baugrenzen geschlossen. Die rückwärtigen Baugrenzen orientieren sich an der vorgegebenen Gebäudekante und werden nur durch Grundstücksverhältnisse bzw. die vorhandenen Nutzungen durch die Feuerwehr begrenzt.

Die Gebäude "Musterbau und Schlosserei" des WTZ Roßlau (im GE(e) II, beide gekennzeichnet) sind als "denkmalwerte Gebäude" eingestuft. Hier ist eine Erhaltung auf Grund des guten Bauzustandes und der Besonderheit der Industriearchitektur durchaus wünschenswert. Der B-Plan reagiert auf diese Besonderheit mit der Lage der Baugrenze östlich der Gebäude.

Die rückwärtigen Gebäudekanten orientieren sich an den vorgegebenen Grundstücksgrenzen und folgen den geographischen Gegebenheiten an der Ostseite (Böschung) und den Eigentumsverhältnissen. Die hier angestrebte optische und damit auch funktionale Trennung dient der Abschirmung und der relativen Ruhe der anschließenden Grundstücke an der Westseite der Elbstraße.

textliche Festsetzung

Es wird festgesetzt, daß die Baugrenzen durch Gebäudeteile oder Wände sowie untergeordnete Bauteile als Ausnahme um bis zu 1,50 m überschritten werden können (§ 23 (2) Nr. 3 BauNVO).

Durch diese Festsetzung wird die angestrebte städtebauliche Ordnung im Wesentlichen gewahrt, ohne die Ansiedlung von Nutzungen durch allzu strenge Reglementierungen zu erschweren. Da es sich um die in der Tiefe des Plangebietes liegenden Baugrenzen und nicht um die stadtbildprägenden Baulinien handelt, steht einer solchen Überschreitung / Abweichung im Ausnahmefall nicht im Wege.

textliche Festsetzung

1.4.1 Nebenanlagen / Bauliche Anlagen (§ 23 (5) Nr. 1 und 2 BauNVO)

Diese Anlagen und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (unter Beachtung des § 15 BauNVO), errichtet werden. Dadurch sollen die Hochbauten auf die Baufelder begrenzt werden und so eine gewisse städtebauliche Geschlossenheit erreicht werden. Die Nutzung der kompletten Grundstücke, wenn auch nicht durch Hochbauten, ist dennoch möglich.

textliche Festsetzung

Ausnahmsweise können Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Eine Ausnahme zur vorhergehenden Festsetzung zu Nebenanlagen bilden die Stellplätze. Da sie nicht zu den Hochbauten zu rechnen sind und somit auch keine vordergründige städtebauliche Wirkung von ihnen ausgeht, sind sie ausnahmsweise zulässig.

6.2. Grünordnung

6.2.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dem Boden-, Natur- und Landschaftsschutz ist hinsichtlich Pflege und Entwicklung der Landschaft im Geltungsbereich bzw. im angrenzenden Umfeld verstärkte Bedeutung beigemessen worden.

Entsprechend des Naturschutzgesetzes - LSA, §§ 8, 11 und 13 bedeutet die Planungsmaßnahme einen Eingriff in die Natur durch Flächeninanspruchnahme als Gärten genutzter Flächen bzw. durch Versiegelung bisher offener Flächen. Die Festsetzungen sind so getroffen worden, daß keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes / Naturhaushaltes zu erwarten sind.

Textliche Festsetzung

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkflächen) sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen.

Die maximale Fähigkeit der Flächen zur natürlichen Versickerung von Regenwasser und anderer Niederschläge wird durch die Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger und gegebenenfalls auch wasserdurchlässiger Materialien gesichert.

Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahlen wird eine Versickerung von Niederschlagswasser u.U. nicht vollständig möglich sein. Über die Grünanlagen hinaus sind zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Das erfolgt hier durch eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze.

6.2.2. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Angemessene Ausgleichsmaßnahmen (§ 11 NatSchG - LSA) sind im Plangebiet selbst vorgesehen und wie folgt realisierbar:

- Öffentliches Grün: Pflanzfläche PF I und Grünfläche GF 4

Textliche Festsetzung

1.7 *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)*

1.7.1 *In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf den im Plan festgesetzten Grünflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:*

Die vorgegebenen Pflanzflächen entsprechen in ihrem unterschiedlichen Charakter und der vorgeschriebenen Pflanzliste der jeweils angestrebten Wirkung bzw. Nutzung.

In den Pflanzflächen wird angestrebt, den Charakter der hier als Nachbarn vorhandenen Obstgärten bzw. Streuobstwiesen aufzunehmen und in der Bepflanzung wiederkehren zu lassen. Dabei sollte versucht werden, bereits vorhandene Obstbäume zu erhalten.

Textliche Festsetzung

- *Pflanzfläche I*

Im Bereich der Pflanzfläche I ist eine Kinderspiel- und Freizeitfläche festgesetzt.

Flächenversiegelungen sind unzulässig. Flächenbefestigungen sind mit wassergebundener Deckschicht und / oder Rindenmulch vorzunehmen. Die unbefestigten Flächen sind mit Gebrauchsrasen, Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu erhalten.

Für Bäume sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 1 und 2, für Sträucher sind Arten der Vorschlagsliste 3 zu verwenden.

Die bisherigen Gärten in der Nord-Ost-Ecke des Geltungsbereiches sollten als Grünfläche ("Park": gestaltete Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspiel- und Freizeitfläche") umgestaltet werden. Im betreffenden Stadtgebiet ist die Ausstattung mit Spiel- und Freizeitflächen unzureichend, so daß für eine öffentliche Fläche für Sport, Spiel und Erholung Bedarf besteht.

Die Fläche kann durch geeignete Abpflanzungen und andere Schutzmaßnahmen von den umgebenden Flächen abgeschirmt werden und ist somit vor Beeinträchtigungen geschützt. Gleichzeitig können dadurch Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzern vermieden werden.

Die Kinderspiel- und Freizeitfläche (Pflanzfläche I, "Park") ist mit in Größe, Robustheit (und damit "Bespelbarkeit") und gesundheitlicher Verträglichkeit passenden Pflanzen zu beplanen.

- *Privates Grün: Pflanzflächen PF II - VIII und Grünflächen GF 1 - 3*

Durch die Begrünung auf privaten Grundstücken entsteht ein gewisser Ausgleich für die notwendige Versiegelung von Flächen durch die Bebauung. Hier werden die Nahrungsgrundlage und der Aufenthaltsraum für die einheimische Fauna bewahrt bzw. neu geschaffen.

Vorhandene Grünanlagen sind, sofern sie zu erhalten sind, im Plan als "Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern" PlanzVO 13.2.2. gem. § 9 (1) b) und (6) BauGB gekennzeichnet und damit festgesetzt.

Neue Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern PlanzVO 13.2.1. gem. § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB gekennzeichnet und damit festgesetzt.

Die neu anzulegenden Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in die Begrünung sorgfältig zu integrieren.

Textliche Festsetzung

- *Pflanzflächen II bis VIII*

Für Bäume sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 1 und 2, für Sträucher sind ausschließlich Arten der Vorschlagsliste 3 zu verwenden.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, daß grundsätzlich nur einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden. Durch die Verwendung standortgerechter landschaftstypischer Arten (einheimischer) wird eine Minderung des Fremdcharakters erreicht.

Textliche Festsetzung

Je angefangene 200 m² Pflanzfläche sind ein Baum (Mindestpflanzqualität – Hochstamm, 2 x v., StU 12 – 14 cm) und 20 Sträucher (Mindestpflanzqualität – verpfl., Str. o. B., 4 Tr., 60 – 100 cm) zu pflanzen.

Diese Festsetzungen müssen getroffen werden, um für die Pflanzen und damit für die Grüngestaltung eine dauerhafte und nachhaltige Lösung lange über den Zeitpunkt der Abnahme der Bauleistungen zu garantieren und so den Zielen des Bebauungsplanes Rechnung zu tragen.

Textliche Festsetzung

1.7.2 *In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind auf den im Plan festgesetzten Grünflächen folgende Maßnahmen durchzuführen:*

- *Grünflächen GF 1 bis GF 4
Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind mit Sorten ausschließlich aus der Vorschlagsliste 1 bis 3 nachzupflanzen.*

Die genannten Grünflächen befinden sich in einem erhaltungswürdigen Zustand. Dieser soll auch über längere Zeit bewahrt werden, so daß hier der Ersatz abgängiger Gehölze festgesetzt wird.

Textliche Festsetzung

1.8 *Vorschlagslisten zur Gehölzverwendung*

Im Plangebiet ausschließlich zulässige Baumarten:

1.8.1 *Liste 1 Großkronige Bäume (I: Wuchsordnung)*

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>Roßkastanie</i>
<i>Ulmus carpinifolia</i>	<i>Feld-Ulme</i>

Im Plangebiet ausschließlich zulässige Baumarten:

1.8.2 *Liste 2 Mittelkronige Bäume (II: Wuchsordnung)*

<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarzerle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Robinie</i>
<i>Salix spec.</i>	<i>Weidenarten</i>

Im Plangebiet ausschließlich zulässige Gehölzarten.

1.8.3 *Liste 3 Sträucher*

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Bluthartriegel</i>
<i>Cornus mas</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Liguster</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Schlehdorn</i>
<i>Rosa canina</i>	<i>Hundsrose</i>
<i>Salix spec.</i>	<i>Weidenarten</i>
<i>Viburnum lantana</i>	<i>Wolliger Schneeball</i>
<i>Philadelphus coronarius</i>	<i>Falscher Jasmin</i>
<i>Berberis thunbergii</i>	<i>Berberitze</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Haselnuß</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, daß grundsätzlich nur einheimische Baum- und Straucharten verwendet werden und dennoch eine Vielfalt an Erscheinungsformen sichergestellt ist. Durch die Verwendung standortgerechter einheimischer Arten wird gleichzeitig eine Minderung des Fremdcharakters erreicht.

6.3. Verkehrserschließung

6.3.1. Straßen

Das Plangebiet wird von zwei Seiten her erschlossen werden, jeweils durch eine Zufahrt von der Karl-Liebknecht-Straße und durch eine Zufahrt von der Poetschstraße her. Damit ist im wesentlichen die innere Erschließung und die Verbindung zwischen den Gewerbegebieten gesichert.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebietes wird durch die vorhandenen Straßen und die bereits im Geltungsbereich liegenden Nutzungen weitestgehend vorgegeben.

Für die Erschließung des Gebietes wird die Porsestraße (südlich der Poetschstraße: Planstraße A1) nach Süden zu verlängern sein (Planstraße A2) und nördlich des Standortes der Feuerwehr in Richtung Westen zur Karl-Liebknecht-Straße verschwenkt (Planstraße B).

Die östlich des Geltungsbereiches liegenden rückwärtigen Grundstücksteile der Anlieger an der Elbstraße werden durch eine schmale Straße (Planstraße C bis zur Pumpstation) und den Planweg F (mit offener Verbindung zum Fußweg an der Südstraße) erschlossen.

Für die Erschließung des zukünftigen Geländes des Stadtpflegebetriebes (GE(e) III) wird die kurze Planstraße D (Kreuzungsbildung an den Planstraßen A2, B und C) und für die Anbindung an den öffentlichen Parkplatz (als Verlängerung der Schifferstraße (Hauptzufahrt zum WTZ) die Planstraße E) festgesetzt.

Die gesamte Ausbaubreite der Planstraßen A1, A2, B und E soll nach VwV als Mischverkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich", mit Schild Nr. 325 und Nr. 326 mit je 5,5 m Breite vorgesehen werden, d. h.:

- die Aufenthaltsfunktion überwiegt (Planstraße B bis D),
- die Oberfläche der Fahrbahn und die Fläche zur Ableitung des Regenwassers (eventl. Rinne) sind gemeinsam Bestandteil der nutzbaren und insgesamt niveaugleichen Fahrbahnbreite.

Das ist möglich, weil die geplante Straßenabschnittslänge unter 60 m beträgt, die Höchstbelastung max. Q (= Kfz/h) und die Auflage "keine Busse" eingehalten wird.

Es sollte zusätzlich an exponierten Stellen eine Einengung auf 4,0 m Fahrbahnbreite erfolgen. Diese Einengungen könnten durch Baumpflanzungen gekennzeichnet und so betont werden.

Die zulässige Geschwindigkeit (V 85) auf den für die Anbindungen nötigen Planstraßen A bis E sollte begrenzt werden. Dabei werden die Bedingungen II "örtliche Voraussetzungen" (z.B. geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen) und III "bauliche Voraussetzungen" (z.B. die Gestaltungen für die Aufenthaltsfunktion) durch den Straßenbaulastträger bzw. die Straßenbaubehörde im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt.

Die Planstraßen A bis E sichern die Zufahrt der Feuerwehr und der Müllcontainerfahrzeuge. Für die Planstraßen A1, A2 und B besteht die Möglichkeit der Umfahrung (d.h. es ist kein Wenden am Ende einer der beiden Planstraßen nötig). Die Planstraße C und D bilden das Wenden betreffend eine Ausnahme. Diese Straßen werden aber von o.g. Fahrzeugen nicht benutzt.

Durch die Anordnung der Planstraßen A bis E wird die Funktionstüchtigkeit der Erschließungswege bei eventuellen Havarien und daraus resultierenden Baustellen weitestgehend gewährleistet.

Die Erschließung der Garagen entlang der Grundstücke an der Elbstraße (am östlichen Rand des Geltungsbereiches) erfolgt derzeit über einen nur teilweise befestigten Weg. Dieser Weg wird als Verkehrsfläche Planweg F in den B-Plan übernommen. Dabei umfaßt der Planweg F die Flurstücke 339/2 und 341 und weitere Flurstücksteile. Die Flurstücke 339/2 und 341 bestimmen die Geometrie weiter Teile dieser Verkehrsfläche. Die exakte Größenfestlegung des Weges erfolgt in der Erschließungsplanung.

Die Befahrbarkeit des Weges ist bis zu den südlichsten Garagen garantiert (Bestandsschutz). In seinem weiteren Verlauf sichert der Planweg F die gewünschte fußläufige Verbindung des Plangebietes zu den Elbwiesen auf der südlichen Seite der Südstraße / B 187.

Zeichnerische Festsetzung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Reserveverkehrsfläche RF 1

Textliche Festsetzung

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Fläche RF 1 wird für die Einordnung eines Fußweges als Reserveverkehrsfläche festgesetzt.

Um die Möglichkeit der Realisierung weiterer Straßenbauvorhaben, deren Notwendigkeit jedoch z.Zt. nicht erkennbar ist, nicht auszuschließen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Punkt 6.3. PlanzVO festgesetzt. Die Reserveverkehrsfläche RF 1 dient der potentiellen Anlage eines Fußweges an der Ostseite der Karl-Liebkecht-Straße (im Zuge einer Neubebauung des angrenzenden Grundstückes und unter besonderer Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse).

6.3.2. Ruhender Verkehr

Zeichnerische Festsetzung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkflächen P 1 und P 2

Das Abstellen von Fahrzeugen ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen betreffenden Grundstück zu gewährleisten. Dazu werden Sonderverkehrsflächen für ruhenden Verkehr ausgewiesen.

Die Verkehrsfläche P 1 wird dabei der Kinderspiel- und Freizeifläche zugeordnet, die Verkehrsfläche P 2 bleibt öffentlicher Parkplatz. Die diesbezügliche Detailplanung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung ("Tiefbau, Teil Erschließung, Teil Straßenbau").

6.4. Örtliche Bauvorschriften

Textliche Festsetzungen

II: Baugestalterische Festsetzungen

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“. Es gelten die Festsetzungen der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet.

Die Gebäude im Geltungsbereich weisen sehr unterschiedliche Gestaltmerkmale auf. Daher lassen daraus keine allgemeingültigen Festsetzungen herleiten. Um mögliche Investitionen nicht unnötig zu behindern, wird auf baugestalterische Festsetzungen weitestgehend verzichtet und lediglich auf die vorliegende Gestaltungssatzung verwiesen.

6.5. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Textliche Festsetzung

1.9. *Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)*

In dem nach § 9, Abs. 6 nachrichtlich übernommenen Gewässerschutzstreifen gelten die Regelungen des § 94 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt.

Durch die Festsetzung von Gewässerschutzstreifen ist eine Bebauung (auch mit Nebenanlagen, Stellplätzen o.ä.) von vornherein nicht möglich. Nach § 94 (2) Nr. 5 WG LSA ist die Errichtung nicht standortgebundener baulicher Anlagen, Straßen, Wege und Plätze unzulässig. Im Einzelfall kann die Wasserbehörde gemäß § 94 (3) WG LSA eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzes für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder

überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die § 4 und § 6 BauNVO regeln vom Grundsatz her die Zulässigkeit von Störfaktoren bzw. Belästigungen für die im Plan festgesetzten Gebiete MI und Ge(e)'s (§ 6 BauNVO). Aus dem unmittelbaren Umfeld (vorhandene Siedlungsgebiete) sind keine relevanten Belastungen zu erwarten.

Die Gebiete innerhalb des B-Plan-Gebietes haben entweder genügend Abstand zu den umgebenden Wohngebäuden oder entsprechen der Forderung gemäß § 6 BauNVO: "Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören." und § 8 BauNVO "Gewerbebetriebe, eingeschränkt, d.h. mit mischgebietstypischen Emissionen".

Die geplante Änderung der Nutzung ist also weitestgehend unproblematisch, da der bestehende Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung gegen Belästigung durch Gewerbelärm durch die neuen Nutzungen der geplanten MI- und GE(e)-Gebiete aus Sicht des Immissionsschutzes gesichert ist.

Die vorhandene brachliegende bzw. verwilderte Fläche wird der Bebauung und den neu gestalteten Freiflächen der Ansiedlungen weichen. Die Entwicklung zu einer ursprünglichen (!) Vegetation wird damit dennoch verhindert. Durch die Festsetzungen wird dieser Konflikt aber gelöst. Insgesamt ergibt sich durch die Gestaltung des Gebietes aber ein positiveres Bild des Naturraumes.

Durch Realisierungen auf der Basis des vorliegenden B-Planes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die nähere und weitere Umgebung zu erwarten. Die zu schützende Ruhe der angrenzenden Wohn- und Gartenbereiche als auch die B 187 als Lärmquelle wurden im Plan berücksichtigt. Alle relevanten Umwelteinflüsse durch die geplante Bebauung werden im Folgenden näher beschrieben und erläutert.

7.1. Bilanz

Für die ökologische Bestandserfassung wurde das Plangebiet in gleichgeartete Nutzungsbereiche unterteilt, die nicht mit den Teilgebieten des B-Planes identisch sind (sh. Grünordnungspläne von Juli 1998 und Februar 1999). Innerhalb dieser Nutzungsbereiche (F 1 bis F 6) wurden die mit annähernd gleichen Wertpunkten zu bewertenden Biotop- oder Nutzungstypen flächenmäßig zusammengefaßt. Über Multiplikation dieser ermittelten Flächengrößen mit den zugeordneten Wertpunkten nach dem "Hessischen Modell" ergibt sich der Teilflächenwert.

Die Summe aller Teilflächenwerte ergibt letztendlich den "Ökologischen Wert" des Bestandes. Die zugeteilten Wertpunkte können durch die Angabe der Code-Nummer des Biotops im "Hessischen Bewertungsmodell" nachgeprüft werden. (Bestandswertermittlung sh. Anlage 1)

Bei der ökologischen Bewertung der Planung wird die Aufteilung des Geländes in die einzelnen Nutzungsarten entsprechend dem B-Plan zugrundegelegt. Die Flächengrößen wurden von den statistischen Werten des B-Planes übernommen.

Die wenigen vorhandenen Bäume, die zum größten Teil erhalten bleiben, sind nicht separat bewertet worden. Sie würden in die Bilanz auf beiden Seiten mit dem annähernd gleichen Wert eingehen. Dies wurde u.a. auch deswegen so entschieden, weil die Baumbewertung in Fachkreisen speziell wegen der anrechenbaren Kronenfläche umstritten ist. (Bewertung der Planung sh. Anlage 2)

Die Bewertung des Bestandes ergibt einen Wert von	228.769,0	Wertpunkten.
Die Bewertung der Planung ergibt einen Wert von	266.776,0	Wertpunkten.
Damit ergibt sich für die Bilanz ein Überschuß von	38.007,0	Wertpunkten und
somit erfreulicher Weise eine Überkompensation von	16,6	%.

Dieses Ergebnis ist vor allem auf den vorgesehenen hohen Anteil an Grünflächen sowie auf die Entsiegelungen und nachfolgend nicht wieder mit so hohem Flächenanteil zulässige Versiegelung bei der Neubebauung, speziell in dem anteilmäßig großem Bereich des WTZ-Geländes zurückzuführen.

Es muß an dieser Stelle daran erinnert werden, daß die geplanten Nutzungstypen den ihnen zugestandenen ökologischen Wert erst nach einer Reihe von Entwicklungsjahren und nur bei entsprechender fachgerechter Pflege erreichen. So gibt das Endergebnis eine gewisse Sicherheit, daß der Ausgleich auch bei eventuellen Defiziten im erreichten ökologischen Ergebnis noch gegeben ist.

8. Stadttechnische Erschließung

Die Abstimmung mit den wichtigsten Erschließungsträgern ergab, daß sich die vorhandenen Erschließungsleitungen aller Medien in unterschiedlichen Erhaltungszuständen befinden (d.h. zu großen Teilen in einem ausgezeichneten und zu einem geringen Teil in einem desolaten Zustand, letztere bedürfen langfristig einer dringenden Erneuerung, funktionieren derzeit aber noch ausreichend).

Dies sollte Voraussetzung aller Baumaßnahmen sein, ist aber Gegenstand der Ausführungsplanungen zu den einzelnen Medien und nicht Inhalt dieser Bebauungsplanung. In den Planstraßen brauchen dafür keine ausdrücklichen Leitungsrechte festgesetzt zu werden.
Die möglichen Anschlußpunkte der Medien an den Geltungsbereichsgrenzen sind angegeben.

8.1. Wasserversorgung

Zuständig ist die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Roßlau mbH (ROWA) in 06862 Roßlau/Elbe, Hauptstraße 67b.

8.1.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, in dem die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind. Die Anschlüsse sind entsprechend den Bauvorhaben zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Trinkwasser steht in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung. Für neue Anschlüsse sind die vorhandenen Leitungen in der Karl-Liebnecht-Straße und den Planstraßen A1 und A2 zu nutzen (Anschlüsse vorzugsweise in den Kreuzungsbereichen).

8.1.2. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz ist möglich (Hydrant) und daher ausreichend. Der Löschwasserbedarf von 3.200 l/min ist diesem Netz zu entnehmen (sh. Anlage 3: Meßprotokoll). Die Projektierung der eventuell nötigen technischen Einrichtungen als auch das Einholen der Zustimmungen bleibt der Ausführungsplanung der Erschließung / Ver- und Entsorgung vorbehalten. Bei der nachfolgenden ingenieurtechnischen Erschließungsplanung ist darauf zu achten, daß bei der Festlegung von Lage und Anzahl der Stellplätze die Stellflächen für die Feuerwehr berücksichtigt werden.

8.2. Entwässerung

Der Abwasseranschluß ist mit der ROWA GmbH, Hauptstraße 67b in 06862 Roßlau abzustimmen. Häusliches Schmutzwasser ist getrennt vom Niederschlagswasser abzuleiten.

Der Versickerung des Niederschlagswassers am Anfallort ist der Vorrang vor der Ableitung zu geben.

8.2.1. Schmutzwasser (Abwasseranfall, -ableitung und -behandlung)

Verantwortlich für die Abwasserentsorgung ist der Wasser- / Abwasserzweckverband "Trinkwasserver- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Roßlau mbH (ROWA)".

Die Ableitung des Schmutzwassers aus dem beplanten Gebiet wird über ein vorhandenes Kanalsystem im Bereich der Planstraßen erfolgen. Das Abwasser des MI II wird über neuzuschaffende Leitungen und den Anschluß an vorhandene Abwasserkanäle entwässert werden.

Allgemeine Hinweise:

Die Anlagen zur Abwasserbehandlung haben den Forderungen des § 7 a des Wasserhaushaltsgesetzes zu entsprechen. Es gilt hierfür:

- die Allgemeine Rahmenverwaltungsverfahren über Mindestanforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer vom 25.11.1992 (BAnz. Nr. 233 b / GMBI. 1994, S. 498, geändert durch VwV vom 31.01.1994, BAnz. S. 1076 / GMBI. 1994, S. 545) und

- die Abwasserherkunftsverordnung vom 03.07.1987 (BGBl. I S. 1578, geändert durch G v. 20.06.1990, BGBl. I, S. 1080).

Die Entsorgung des Abwassers des Gebietes kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, in dem die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind. Die Anschlüsse sind entsprechend den Bauvorhaben zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Für die Bereiche die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, insbesondere § 19 g - 1 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 23.09.1986 (BGBl. I S. 1529 bis S. 1654, geändert durch G.v. 12.02.1990, BGBl. I S. 205) sowie des Wassergesetzes vom 02.07.1982 (GBl. I Nr. 26 S. 467) einzuhalten.

8.2.2. Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser sollte als Brauchwasser genutzt oder nach Möglichkeit unmittelbar am Anfallort (betreffendes Grundstück) zur Versickerung gebracht werden.

Sollte der Baugrund eine Einleitung bzw. Aufnahme des Regenwassers nicht ermöglichen, ist es gegebenenfalls über den Hainichtgraben in die Rossel abzuleiten.

Die Einleitung des Regenwassers aus den Straßenbereichen hat über oberirdische Rinnen in Einläufe einer Regenwasserleitung unterhalb der Straßen zu erfolgen. Diese Leitung entwässert das Regenwasser in die in das Entwässerungsnetz der Stadt Roßlau und danach in die Rossel.

Die erforderlichen Genehmigungen dafür sind rechtzeitig einzuholen und die Leitungen dafür sind rechtzeitig zu planen und einzubauen (sh. hierzu auch Punkt 6.5.4). Die Einleitung des Regenwassers aus den Straßenbereichen des Wohngebietes in andere vorhandene Vorfluter und Gräben ist kostenmäßig zu prüfen.

Im Bereich des GE(e) III (südlich der Planstraße C) wird zur Zeit ein unterirdisches Regenüberlaufbecken geplant. Dessen befahrbare Abdeckung (Decke) wird als Fläche für Nebenanlagen (für Stellplätze und Lagerflächen) festgesetzt.

Das anfallende Oberflächenwasser ist bei Notwendigkeit in die vorhandene Kanalisation im Straßenraum abzugeben. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahlen wird eine Versickerung nicht vollständig möglich sein. Über eine wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplatzbereiche hinaus sind zusätzliche Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen.

Wird Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet, stellt dies eine Benutzung dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 9 und 11 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 21. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Antragsunterlagen sind unter Zugrundelegung von ATV-Blatt 138 bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das direkte Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes einzuholen.

Die gesamte Planung wasser- und abwasserseitiger Erschließungsmaßnahmen ist grundsätzlich mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8.3. Energieversorgung

8.3.1. Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, in dem die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind. Die Anschlüsse sind entsprechend den Bauvorhaben zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Zuständig für die Elektroenergieversorgung ist die MEAG Mitteldeutsche Energieversorgung Aktiengesellschaft in 06862 Roßlau/Elbe Kiefernweg 2.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist für die Bebauung im gesamten Geltungsbereich grundsätzlich abgesichert.

Sie erfolgt z.Zt. von der vorhandenen Trafostation "Karl-Liebknecht-Straße" bzw. von der vorhandenen Mittelspannungstrasse in dieser Straße aus. Von diesen beiden Entnahmestellen aus erfolgt ebenfalls der eventuell nötige Neuanschluß für spätere Erweiterungen oder Neuansiedlungen.

Die technische Lösung der Gesamtversorgung bleibt grundsätzlich der Erschließungsplanung vorbehalten, da exakte Leistungswerte im Rahmen dieser Planungsmaßnahme nicht vorliegen. Dabei ist die Straßenbeleuchtung ist mitzuplanen (die Wahl der Straßenlaternen ist mit dem späteren Betreiber abzustimmen). Dabei sollte die Verlegung der Kabel im Straßenraum möglichst neben der Fahrbahn erfolgen.

8.3.2. Gasversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, in dem die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind. Die Anschlüsse sind entsprechend den Bauvorhaben zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Ansprechpartner der MITGAS Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH bei Kundenzentrum „Elbe-Fuhne“ Ziegelstraße 1 in 06749 Bitterfeld.

Eine Versorgung mit Gas ist denkbar und auch technisch realisierbar. Die Nutzung von Gas wird nicht vorgeschrieben. Eine Versorgung mit Fernwärme wird nicht generell ausgeschlossen.

Es wird auf Eigenversorgung orientiert. Der Einsatz von Heizöl, Flüssiggas und Elektroenergie für Heizzwecke und Warmwasserbereitung ist ebenfalls möglich.

8.3.3. Fernwärme

Es liegen keine Versorgungssysteme für Fernwärme in der Nähe des Standortes. Das Heranführen derartiger Leitungen als Neubaumaßnahme erscheint vordergründig als unwirtschaftlich.

Zuständig für die Fernwärmeversorgung sind die Stadtwerke Roßlau / Fernwärme GmbH in 06862 Roßlau / Elbe, Lukoer Straße 3.

8.4. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den Vorgaben des geltenden Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang bezüglich aller anfallenden Abfälle. Sämtliche Abfälle sind entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises einer Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

8.5. Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation kann über die in den angrenzenden öffentlichen Straßen vorhandenen Leitungen erfolgen. Es handelt sich um einen innerstädtischen Bereich, in dem die notwendigen Erschließungsanlagen vorhanden sind. Die Anschlüsse sind entsprechend den Bauvorhaben zu erweitern bzw. zu ergänzen.

Zur Zeit ist die nähere Umgebung des Plangebietes hinsichtlich Fernmeldeanlagen normal erschlossen. Eine weitere Verbesserung dieser Situation ist zu erwarten.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches selbst, ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist eine frühzeitige Einbeziehung der entsprechenden Dienststellen zu ermöglichen.

Für eine öffentliche Telefonzelle könnte im Bereich der öffentlichen Grünanlage (Nähe Kinderspiel- und Freizeitfläche), an der Kreuzung der Planstraßen A2 und B ein Standort vorgesehen werden.

9. Flächenbilanz

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes liegende Fläche beträgt ca. 28.004 m² (gerundet: 2,80 ha) und gliedert sich folgendermaßen:

Teilgebiete / Nutzung	Bruttoflächen	davon festgesetzte	
		a) Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen;	b) Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Mischgebiet MI	1.440 m ²	davon: Grünflächen	a) GF 1 290 m ² b) PF VIII 130 m ²
Gewerbegebiet GE(e) I	1.020 m ²		
- " - GE(e) II	5.560 m ²	davon: Grünfläche	b) PF VII 410 m ²
- " - GE(e) III	6.980 m ²	davon: Grünflächen	a) GF 2 120 m ² a) GF 3 300 m ² b) PF III 70 m ² b) PF IV 290 m ² b) PF V 132 m ² b) PF VI 560 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	2.735 m ²	davon: Grünflächen	a) PF II 650 m ²
Verkehrsflächen	4.620 m ²		
davon: Straßen / Wege		2.880 m ²	
		davon: Planstraßen	A - E 2.170 m ²
		Planweg	F 710 m ²
		besondere Zweckbestimmung	
		davon: öffentlicher Parkplatz	P 1 290 m ²
		- " -	P 2 1.310 m ²
		Reservefläche	RF 140 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	1.210 m ²	davon: Regenwassersammelbecken /	
		Lagerfläche: gesamt	VF 1 1.050 m ²
		Pumpstation	VF 2 340 m ²
Öffentliche Grünflächen	5.013 m ²	davon: öffentliche Grünflächen	GF 4 131 m ²
Wasserfläche (Hainichtgraben)	80 m ²	- " -	PF I 3.638 m ²
	28.004 m ²		

10. Planverwirklichung

10.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt. Die meisten festgesetzten Maßnahmen sind auf konkrete Grundstücke bezogen, diese Grundstücke bedürfen daher keiner Neuordnung.

Bodenordnende Maßnahmen sind dennoch erforderlich. Einige Flurstücke oder Teile davon müssen von privatem Eigentum in öffentliches Eigentum übergehen. Das betrifft die folgenden Teile der Flurstücke:

Flur 1:	Flurstück-Nr.	444, 445 und 447 und
Flur 20:	Flurstück-Nr.	311, 328, 329, 330, 331/2.

10.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Folgende Flächen werden in der vorliegenden Kostenschätzung erfaßt:

	Fläche	Ansatz (Werte gerundet)	Kosten
Verkehrsflächen			
Planstraßen A,B,C,D und E (einschließlich Beleuchtung und Ver- und Entsorgungsleitungen)	2.170,0 m ²	x 250,- € / m ²	= 542.500,- €
Planweg F	710,0 m ²	x 30,- € / m ²	= 21.300,- €
besondere Zweckbestimmung Parkflächen P 1	290,0 m ²	x 70,- € / m ²	= 20.300,- €
Grünflächen			
PF 1 "Park" mit Kinderspiel- und Freizeitfläche	3.638,0 m ²	x 20,- € / m ² pauschal	= 72.760,- € = <u>25.000,- €</u>
Gesamtbaukosten	netto	ca.	= 681.860,- €
	MwSt	16 %	= <u>109.100,- €</u>
Gesamtkosten	brutto	ca.	= 790.960,- €
Kostenschätzung	gerundet		= <u>800.000,- €</u> =====

Alle weiteren Flächen befinden sich in Privatbesitz bzw. werden unverändert in ihrem derzeitigen Zustand belassen und verursachen daher keine Kosten für die öffentliche Hand.
Grunderwerb ist für die Umsetzung des Planes nicht nötig. Es sind neben der Ausführung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Parkflächen und Fußwege) einschließlich der angrenzenden festgesetzten Grünflächen keine öffentlichen Investitionen bezüglich der Ver- und Entsorgung erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Maßnahmen im Planungsgebiet stellen keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die im Untersuchungsgebiet gelegenen Böden wurden durch menschliche Eingriffe, vor allem durch intensive Bautätigkeit, unterirdische Leitungsverlegungen, Bodenauf- und -abträge, Einplanierungen, Versiegelungen, landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung umgeformt. Diese Böden konnten die ökologisch wichtigen Bodenfunktionen nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr erfüllen.
Durch die Festsetzungen zur Freiflächengestaltung wird der Boden weniger beansprucht, als es derzeit durch wilde Ablagerungen der Fall ist. Somit ist eine positive Auswirkung der Umsetzung der Planung zu verzeichnen.

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu erwarten Da Grundwasserschutzzonen im Plangebiet sowie im angrenzenden Umfeld nicht vorhanden sind, ist mit einer unzumutbaren Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser nicht zu rechnen.

Durch die Ansiedlung der zulässigen Betriebe (in den GE(e) und MI) und Wohnnutzungen (MI) sind keine unzumutbaren Luftschadstoffe für den Geltungsbereich zu erwarten.

Durch Freiflächengestaltung wird sich eine Durchgrünung des Geländes (gemäß der Festsetzungen zur GRZ) ergeben. Das wirkt sich insgesamt positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Naturbezogene oder überregional nutzbare Erholungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden und auch nicht geplant. Die Außenanlagen im Pflanzfläche I werden durch die Begrünung (zumindest für die Anlieger bzw. Nutzer) eine gewisse Erholungseignung aufweisen.

Bauliche Umgestaltungen bringen unvermeidbar kleinklimatische Veränderungen mit sich. Alle vorstehenden Auswirkungen der Umsetzung der Planung sind einzeln und in ihrer Gesamtheit eher unbedeutend und stehen daher der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht entgegen.
Da sich an den Nutzungen und dem Charakter des Plangebietes (Misch- und Gewerbegebiete an der Straße) gegenüber der historischen Situation nichts ändert, wird die Planung auf die städtebauliche

Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteiles nur geringe und erst recht keine erheblichen negativen Auswirkungen haben. Lediglich im Sinne einer besseren und vollständigeren Gestaltung des Ortsbildes wird ein positiver Einfluß zu verzeichnen sein.

Die erwünschte Ansiedlung von Investoren im Teilgebiet MI und der potentielle Neubau im Teilgebiet GE(e) I entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird den positiven Eindruck dieser Straße (der bereits durch sanierten Fassaden in der Umgebung aufgewertet ist) vervollständigen und verstärken. Die Gebäude in den anderen Teilgebieten werden das Stadtbild weniger beeinflussen.

Durch die Besiedelung der Bauflächen kann es u.U. zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Durch die daraus resultierende Lärmentwicklung wird (da die Zunahme nur geringfügig ist (erst eine Verdoppelung der Belastung wäre hörbar!)) keine wesentliche Änderung der Wirkung eintreten. Daher hat die vorliegende Bauleitplanung für den PKW-Verkehr kaum Auswirkungen. Die Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben bietet die Möglichkeit der Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen. Die Bevölkerung der Stadt als auch die Anwohner aus dem unmittelbaren Umfeld profitieren weiterhin vom angestrebten verbesserten Gesamteindruck (durch geordnete Bebauung). Durch die Schaffung von Baurecht werden positive Impulse auf das gesamte Planungsgebiet ausstrahlen. Durch die dann gegebene Planungssicherheit für die Wirtschaft werden die geplanten Gewerbeansiedlungen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ermöglicht, gefördert und beschleunigt.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt werden sich in der unter Punkt 10.2. Grobkostenschätzung genannten Höhe ergeben. Allerdings werden die Summen über Jahre hinweg verteilt abgerufen werden und sind daher zumindest zeitlich nicht weiter konkretisierbar. Auch werden gewisse Teile der Ausgaben bereits in anderen Teile von städtischen Investitionen realisiert werden können, so daß hier eine konkrete Zuordnung zum vorliegenden Bebauungsplan schwierig ist.

12. Literatur- und Quellennachweis

- (1) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12. Februar 1990)
- (2) Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, ... (vom 27. Juli 2001), Anlage
- (3) Gestaltungssatzung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“
- (4) Grünordnungsplan zum ersten Vorentwurf (Juli '98) und zur Überarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes Nr. 22 „Südliche Altstadt + Feuerwehr“ (Februar '99) vom Februar 1999 von der HOECHE & LEDER Planungsgesellschaft mbH Dessau
- (5) DIN 18 005 "Schallschutz im Städtebau"
- (6) TA-Lärm Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
- (7) Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85 (Tabelle 10)
- (8) Vermessungsgrundlagen: - digitale Angaben von Herrn Dipl.-Ing. Becker (ö.b.V.i.) Dessau
- digitale Stadtkarte der Stadt Roßlau/Elbe

13. Verfassererklärung

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes wurde erarbeitet von der

PLANteam GmbH

Bauplanung und Baubetreuung
Alt Scholitz 12, 06842 Dessau

Tel.: 0340 / 21 64 64 1
Fax: 0340 / 21 64 64 3
e-mail: planteam.dessau@t-online.de



Architekt Dipl.-Ing. Dirk Schröter

Dessau, im August 2002

Ökologische Bestandserfassung

Anlage 1

Teilflächen mit anteiliger
Oberflächenausbildung

Grundlage: "Hessisches Modell"

Flächen	m ²	Code	Wertpunkte	Flächenwert	Bemerkungen
F 1	1.256,0				
a	100,0	11.124	10	1.000,0	Scherrasen
b	341,0	10.530	6	2.046,0	Schotterfläche
c	605,0	10.520	3	1.815,0	Straßenbefestigung
e	10,0	10.710	3	30,0	unbegrüntes Dach
f	200,0	11.223	20	4.000,0	Kleingärten
F 2	3.920,0				
e	96,0	10.710	3	288,0	unbegrüntes Dach
f	3.824,0	11.223	20	76.480,0	Kleingarten mit Ziergehölz
F 3	6.543,0				
a	1.137,0	11.221	14	15.918,0	strukturarme Grünanlagen
b	267,0	10.530	6	1.602,0	
c	108,0	10.510	3	324,0	stark versiegelte Flächen
d	3.305,0	10.520	3	9.915,0	Pflasterflächen
e	1.528,0	10.710	3	4.584,0	Dachflächen
f	198,0	11.223	20	3.960,0	Kleingärten
F 4	4.840,0				
a	385,0	11.225	21	8.085,0	Extensivrasen
b	3.170,0	10.530	6	19.020,0	
c	625,0	10.520	3	1.875,0	nahezu versiegelt
e	550,0	10.710	3	1.650,0	
f	110,0	11.223	20	2.200,0	Kleingärten
F 5	9.530,0				
a	177,0	11.225	21	3.717,0	Extensivrasen
a	1.230,0	11.221	14	17.220,0	wie öffentliche Grünanlagen
b	850,0	10.520	* 10	8.500,0	Schotterflächen, teils grün
c	2.458,0	10.510	2	4.916,0	Beton in Industrieanlage
d	30,0	10.520	3	90,0	Pflaster neu
e	4.785,0	10.710	2	9.570,0	Dachfläche in Industrieanlagen
F 6	1.915,0				
a	230,0	11.225	21	4.830,0	Extensivrasen an Böschung
b	250,0	10.530	6	1.500,0	
e	298,0	10.710	3	894,0	
f	1.137,0	11.223	20	22.740,0	Kleingärten
F 1 - F 6	28.004,0			228.769,0	

*

Höherbewertung, da teilweise ruderal bewachsen

Diese Werte wurden aus dem für den ersten Entwurf vorliegenden Bebauungsplanes vom Juli 1998 bzw. für die Überarbeitung dessen vom Februar 1999 erstellten förmlichen Grünordnungsplan der HOECHE & LEDER Planungsgesellschaft mbH Dessau entnommen.

Ökologische Bewertung

Wertermittlung der Planung

Anlage 2

Teilgebiet	Fläche	geplante Nutzung	Fläche	anrechenbar	Code-Nr.	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	Wertpunkte	Wertigkeit	
MI	1.440,0 m²	Baufeld	60 % x	910,0 m²	10.710	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	3,0	1.638,0	
		Baufeld	40 % x	910,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	5.096,0	
	GF 1	Grünfläche	100 % x	290,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	4.060,0	
		Pflanzfläche	100 % x	130,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	1.820,0	
GE(e) I	1.020,0 m²	Baufeld	80 % x	1.020,0 m²	10.710	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	3,0	330,0	
		Baufeld	20 % x	1.020,0 m²	11.221	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	14,0	2.448,0	
GE(e) II	5.560,0 m²	Baufeld	80 % x	4.570,0 m²	10.710	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	3,0	10.968,0	
		Baufeld	20 % x	4.570,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	12.796,0	
	PF VII	Pflanzfläche	100 % x	410,0 m²	2.400	Hecken, Büsche neu	standortgerecht	27,0	11.070,0	
		Restfläche	100 % x	580,0 m²	10.710	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	3,0	1.740,0	
GE(e) III	6.980,0 m²	Baufeld	80 % x	3.230,0 m²	10.710	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	3,0	7.752,0	
		Baufeld	20 % x	3.230,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	9.044,0	
	GF 1	Grünfläche	100 % x	120,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	1.680,0	
		Grünfläche	100 % x	300,0 m²	11.201	Innenbereiche		14,0	4.200,0	
	PF IV	Pflanzfläche	100 % x	70,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	980,0	
			100 % x	290,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	4.060,0	
Gemeinbedarfsflächen	3.250,0 m²	Restfläche	65 % x	1.320,0 m²	2.400	landschaftsbezogener Außenbereich		27,0	23.166,0	
		Feuerwehr	35 % x	1.320,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	6.468,0	
	PF II	Pflanzfläche	100 % x	560,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	7.840,0	
			100 % x	1.090,0 m²	10.710	unbegrünte Dachfläche	total versiegelt	3,0	3.270,0	
	Verkehrsfläche	4.620,0 m²	Planstraßen / -wege	100 % x	2.640,0 m²	10.710	Dächer und neues Pflaster		3,0	7.920,0
			besond. Zweckbest.	100 % x	610,0 m²	11.221	wie Wohngrün		14,0	8.540,0
Versorgungsanlagen	1.390,0 m²	Regenw. / Lagerfl.	100 % x	1.050,0 m²	---	kleine Grünstreifenberücksichtigt,		4,0	11.520,0	
		Pumpstation Abw.	100 % x	340,0 m²	---	bei Wegen keine Totalversiegelung		7,0	2.030,0	
	Grünflächen	3.660,0 m²	Grünfläche	100 % x	290,0 m²	10.540	Ökopflaster mit grünen Feldern		7,0	9.170,0
			Pflanzfläche	30 % x	3.560,0 m²	2.400	Grünanteil eingerechnet		7,0	980,0
Wasserfläche	80,0 m²	Hainichtgraben	70 % x	3.560,0 m²	10.530	Grünanteil eingerechnet		7,0	7.350,0	
		Hainichtgraben	100 % x	80,0 m²	11.221	Grünanteil eingerechnet		7,0	2.380,0	
	28.000,0 m²					wie Wohngrün		14,0	1.400,0	
						zusammenhängende Gehölzeinfassung		27,0	67.284,0	
						standortgerecht, m. 3 Durchlässen a 7,0 m		10,0	24.920,0	

						keine Wertung			0,0	
						keine Wertung			266.776,0	

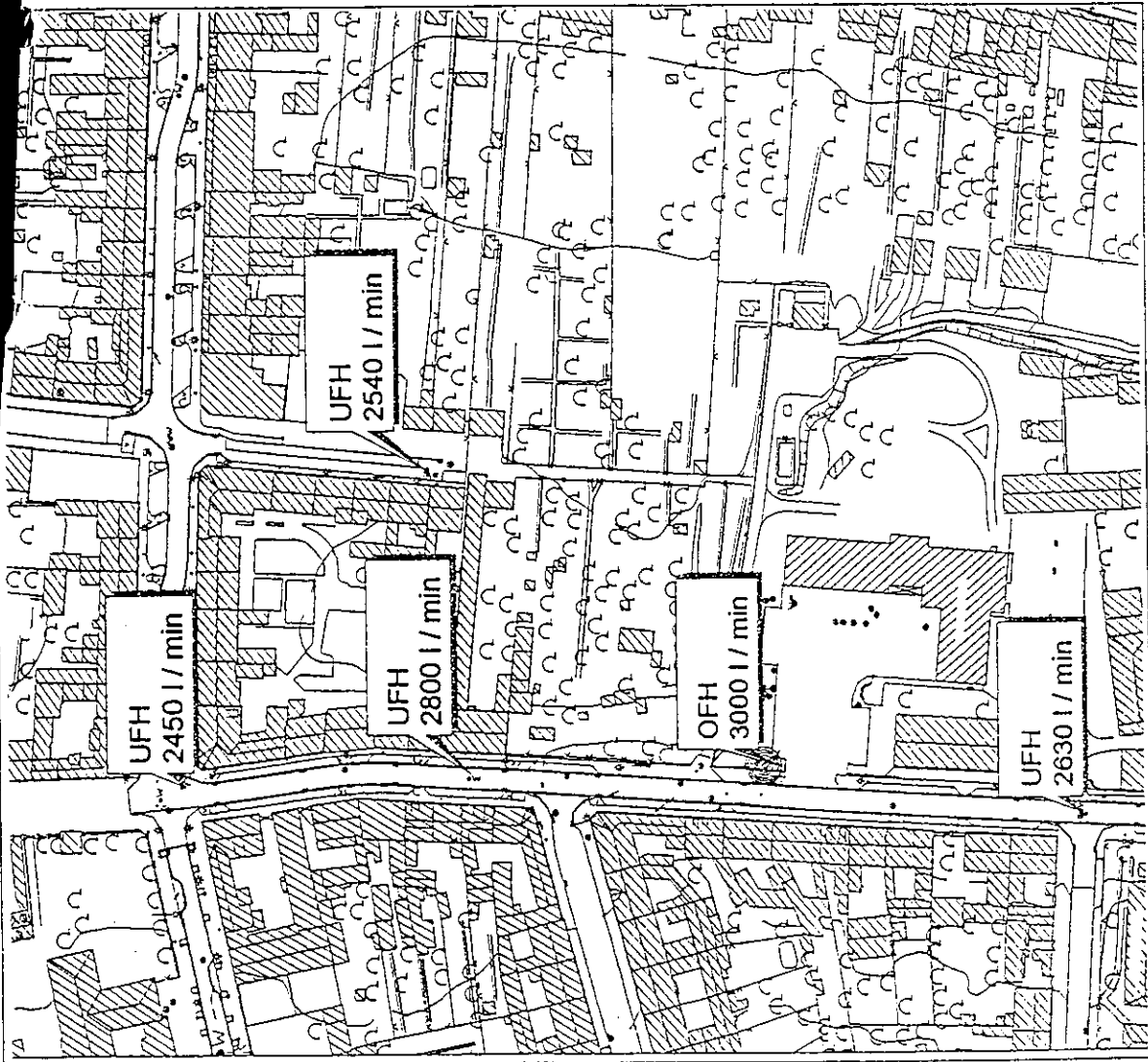
Anlage 3



M 1 : 2000

Trinkwasser- und Abwasser-
entsorgungsgesellschaft Roßlau mbH
(ROWA)
Postfach 40 02 10, 06855 Roßlau
Tel. 034901-64 10, Fax 034901-64-122

gemessen am 27.06.2001



Roßlau, Karl-Liebnecht-Straße
Feuerlöschversorgung
für Neubau Stadtpflegebetrieb