

Antrag auf Abweichung / Befreiung



Ausbau der Außenanlagen zum Projekt „Töpferkarree“:
Privatstraße, Stellplatzanlagen, Fahrrad- und Mülleinhausungen
sowie Freiflächengestaltung

Burgstraße 73-80, Töpfergasse 2,6, Töpferwall 20-22, 31-43
Bitterfeld-Wolfen, OT Bitterfeld

Begründung

1. Beschreibung des Vorhabens

Die Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH entwickelt die ursprünglich unbebauten Flächen Burgstraße / Töpfergasse / Töpferwall.

Das Projekt hat zwischenzeitlich die Bezeichnung „**Töpferkarree**“ erhalten.

Zum einen entsteht die Wohnbebauung Töpferwall 20-22 / Töpfergasse 6 mit insgesamt 21 Wohneinheiten und 1 Praxis für Physiotherapie, zum anderen entsteht die Wohnbebauung Töpfergasse 2 / Burgstraße 73-81 mit insgesamt 42 Wohneinheiten sowie einer Arztpraxis.

Ferner soll die gemeinsame Freifläche im Blockinnenraum einschließlich der Freifläche zum Wohnhaus Töpferwall 24, das sich ebenfalls im Besitz der NEUBI befindet, gestaltet werden, was neben der Anlage von Fahrrad- und Pkw-Stellflächen sowie Stellflächen für Müllbehälter auch Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität einschließlich Flächen für die Versickerung von Regenwasser beinhaltet.

Außerdem wird die Töpfergasse abschließend straßenbautechnisch ausgebaut und die im Projekt „Quartiersaufwertung und Wohnumfeldverbesserung Burgtorwall“ eingebundene Schaffung von Stellplätzen im Bereich der Baulücke Töpferwall 31-43 vorgezogen.

Ziel ist es, die bestehende Blockrandbebauung Burgstraße / Töpferwall, die überwiegend gründerzeitlichen Ursprungs ist, fortzuführen und mit der Bebauung zu Töpfergasse hin erstmals auch hier einen Straßenraum zu definieren.

Gleichzeitig wird die Töpfergasse, die auf Grundstücken der NEUBI verläuft, erstmalig ausgebaut.

Der überplante Bereich der Bitterfelder Innenstadt befindet sich im Bereich des Ursprungsplanes 001a „Innenstadt“ sowie der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

2. Antrag auf Abweichung von den Vorgaben des § 6 (3) BauO LSA

Gem. § 6 (3) BauO LSA dürfen sich die „Abstandsflächen (...) nicht überdecken“.

Sowohl die Fahrradhäuser 1 und 2 als auch die Wertstoffeinhausung lösen eine Abstandsfläche aus (Tiefe hier: Mindestmaß 3,00 m); diese Gebäude erfüllen aufgrund ihrer Länge nicht den Ausnahmetatbestand gem. § 6 (9) Nr. 1 BauO LSA.

Die NEUBI möchte mit ihrem Angebot an Fahrradeinstellplätzen die autofreie Nahmobilität unterstützen und gleichzeitig Ihren Mietern feste und gut erreichbare Stellplätze anbieten, die durch ihre Einhausung gleichzeitig Diebstahl- und Vandalismusschutz bieten.

Für die Wertstoffbehälter wurde ein zentraler Standort gewählt, der über die (Privatstraße) Töpfergasse angefahren wird. Damit wird die Verkehrsbehinderung durch Müllfahrzeuge im Bereich von Burgstraße und Töpferwall reduziert (im Gegensatz zur Einzelabholung an vielen Standorten).

Um hier Vandalismus und missbräuchliche Nutzung zu verhindern wird dieser Standort ebenfalls eingehaust.

In beiden Fällen erzeugten diese Einhausungen trotz ihrer Gebäudehöhe von $\leq 2,50\text{m}$ aufgrund ihrer Länge eine Abstandsfläche, die sich in Teilbereichen mit denen der Giebelflächen Töpfergasse 2 bzw. 6 überdeckt bzw. beim Fahrradhaus 2 teilweise mit denen der Balkonanlage bzw. Außenwand des Wohnhauses Burgstraße 83.

Die Einhausungen bestehen aus nicht brennbaren Baustoffen. Die Fahrräder können nicht als erhöhte Brandlasten gewertet werden; für die Wertstoffbehälter stellt die Einhausung gegenüber einer Aufstellung „im Freien“ einen hohen Schutz vor Vandalismus (insbesondere Brandstiftung) dar. Gleichzeitig bietet die Platzierung im Blockinnenraum eine erhöhte soziale Kontrolle. Brandschutzbedenken bestehen nicht.

Um die optische Wirkung, insbesondere beim Blick aus den oberen Geschossen, zu verbessern und als Klimapuffer zu den eingestellten Fahrrädern / Wertstoffbehältern sowie als Zwischenspeicher für Niederschlagswasser werden die Dächer der Einhausungen extensiv begrünt.

**3. Antrag auf Befreiung von den Vorgaben des Bebauungsplanes
001a „Innenstadt“ sowie der 3. Änderung**

Töpfergasse

Sowohl der Ursprungsplan als auch die 3. Änderung weisen die Fläche zwischen den Gebäudekanten als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ aus. Mit der Ursprungsplanung sollte der Pkw-Verkehr aus Burgstraße und sich östlich anschließenden zu entwickelnden Baublocken zugunsten der Fußgänger herausgenommen werden.

Diese Zielsetzung wurde bereits mit der 3. Änderung aufgeweicht, in der die Burgstraße zwischen Töpfergasse und Kreuzung Ratswall aus der Fußläufigkeit zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche herausgenommen wurde. Derzeit ist die Burgstraße von Kreuzung Ratswall bis Mühlstraße mit Pkw befahrbar (Einbahnstraßenregelung); die Tiefgarage zu dem Baublock bis Burgstraße 61 durchschneidet den Fußgängerbereich nördlich der Töpfergasse.

Die Töpferstraße als innere (private) Erschließung der Stellplätze des Baublocks Mühlstraße / Burgstraße / Töpfergasse / Töpferwall wurde bis an die Töpfergasse geführt.

Die Töpfergasse soll nun für den Pkw-Verkehr ausgebaut werden (Einbahnstraßenregelung), dabei wird die Straßenbreite auf das Minimum beschränkt zu Gunsten von Stellplätzen, Gehwegflächen und Begrünung. Eine Anbindung an die Töpferstraße erfolgt nicht, um Schleichverkehre über private Straßen zu vermeiden. Mit dem Ausbau der Töpfergasse kann diese auch zur Abholung des Hausmülls genutzt werden (siehe auch Punkt 2) sowie als Zufahrt zum Blockinnenraum für die Feuerwehr.

Blockinnenraum Burgstraße / Töpfergasse / Töpferwall

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes weist für den Blockinnenraum die Unterbauung mit einer Tiefgarage aus, überlagert von einer privaten Grünfläche / Fläche zum Anpflanzen. Ferner sind Standplätze für Abfallbehälter auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein; alle anderen Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig.

Vorgesehen ist, einen Teil der Stellplätze, die ausschließlich den Mietern vorbehalten sind, im Blockinnenbereich unterzubringen. Auf das Errichten einer Tiefgarage wurde verzichtet, da der höchste zu erwartende Grundwasserstand (HGW) mit ca. 76,50 m

NN einen deutlichen baukonstruktiven Mehraufwand darstellt.

Durch Verzicht der Unterbauung des Blockinnenbereiches ist es möglich, einen großen Anteil des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort zu versickern (Wasserrechtliche Genehmigung AZ. 66.09/6260035/28/16), womit gleichzeitig die bestehende Misch- bzw. Trennkanalisation Töpferwall / Burgstraße entlastet werden kann.

Gerade im Hinblick auf die Anstehende Sanierung, auch im Bereich Entwässerung, des Bitterfelder Innenstadtringes stellt die Versickerung von Niederschlagswasser die ökologisch sinnvollste Voraussetzung dafür dar, dass herkömmliche Misch- und Trennkanalisationen in modifizierte Netze mit erheblich geringeren Rohrquerschnitten und verminderten Belastungspotential für Kläranlagen und Fließgewässer umgewandelt werden können bzw. dass bestehende Netze und Anlagen nicht aufwändig erneuert werden müssen.

Mit einer naturnahen Gestaltung der Mulden und einer entsprechender Begrünung ist die Versickerungsanlage Teil des durchgrüntes Innenhofes. Daneben tragen Einzelbaum-, Strauch- und Heckenpflanzungen zu einer Begrünung bei, ergänzt um die Dachbegrünung der Fahrradhäuser bzw. der Wertstoffumhausung.

Wie bereits unter Punkt 2 beschrieben sollen sowohl die Abfallbehälter als auch die Fahrradstellplätze eingehaust werden, um einerseits Vandalismus und missbräuchliche Nutzung zu unterbinden und andererseits - mit einem festen Einstellplatz für das eigene Fahrrad - den nicht-motorisierten Verkehr zu fördern. Bei 63 Wohneinheiten (und wenn man im Schnitt von 2 Fahrrädern je Wohneinheit ausgeht) ist es zudem geraten, ein entsprechendes Angebot zu schaffen statt jedem Mieter zu überlassen, wo er sein Fahrrad abstellt.

Die Gestaltung des Überganges Töpfergasse - Blockinnenbereich steht dabei einem möglichen zukünftigen baulichen Lückenschluss an dieser Stelle nicht im Wege; allerdings würde dabei nicht nur die Erreichbarkeit des Blockinnenraumes durch die Feuerwehr erschwert sondern auch die Frischluftschneise Blockinnenraum - Töpferstraße unterbrochen.

Parkplatz Töpferwall 31-43

Der ursprüngliche Bebauungsplan sichert auf dem überplanten Bereich den seinerzeit vorhandenen Gebäudebestand mittels Baugrenze und farbiger Signatur als „allgemei-

nes Wohngebiet". Die Fläche bis zum geschützten Baumbestand am Gehweg Burgtorwall hat keine Farbzueweisung und kann somit nicht eindeutig einer Nutzung zugeordnet werden. Auch wenn Planzeichnung und Begründung eine geschlossene Bauweise favorisieren wird zwischen den Plattenbauten bis Töpferwall 29 und dem damals noch existenten Gebäude Töpferwall 39 eine Lücke gelassen.

Die seinerzeit mittels Baugrenze in ihrem Bestand gesicherte Bebauung ist zwischenzeitlich vollständig rückgebaut; das Wohnhaus Töpferwall 43 zuletzt im Rahmen des Förderprogrammes Stadtumbau/Rückbau.

Die Parkplatzanlage wurde aus dem Gesamtkonzept „Quartiersaufwertung und Wohnumfeldverbesserung Burgtorwall“ herausgelöst bzw. vorgezogen.

Sie ist Teil dieses Konzeptes, dass vorsieht, die Freiflächen zwischen der Wohnbebauung im Eigentum der NEUBI und dem Leinedeich so umzugestalten, dass eine Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger gewährleistet ist, gleichzeitig die Zufahrt für Pkw begrenzt bzw. gelenkt wird und Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) neu geordnet werden.

Außerdem soll die Aufenthaltsqualität der zu den Wohnanlagen gehörenden Freiflächen verbessert werden.

Mit der jetzt projektierten Stellplatzanlage wird zudem ausgeschlossen, dass Schleichverkehre von der Mühlstraße aus kommend über Burgtorwall, Stellplatzanlage Plattenbauten bis Töpferwall 29 zurück auf den Töpferwall (bzw. entgegengesetzt) möglich sind, wie sie der ursprüngliche Bebauungsplan 001 a noch ermöglicht hätte.

Mit der Stellplatzanlage wird zudem ein späterer Lückenschluss Töpferwall 31-43 nicht ausgeschlossen, was bei zukünftigem Um-/Rückbau und/oder Sanierung der angrenzenden unsanierten Plattenbauten eine Option darstellen könnte.

Die Grundzüge der Planung werden von den in diesem Bauantrag vorgestellten Maßnahmen nicht berührt, die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.

Die dargestellten abweichenden Planungen stehen einer zukünftigen städtebaulichen (Weiter-) Entwicklung nicht im Wege.

Aufgestellt: Sandersdorf-Brehna, den 30.05.2018

Der Planer:

INGENIEURBÜRO
Dipl.-Ing. N. Behler VDI
+ Partner

Straße der Neuen Zeit 34
06792 Sandersdorf-Brehna