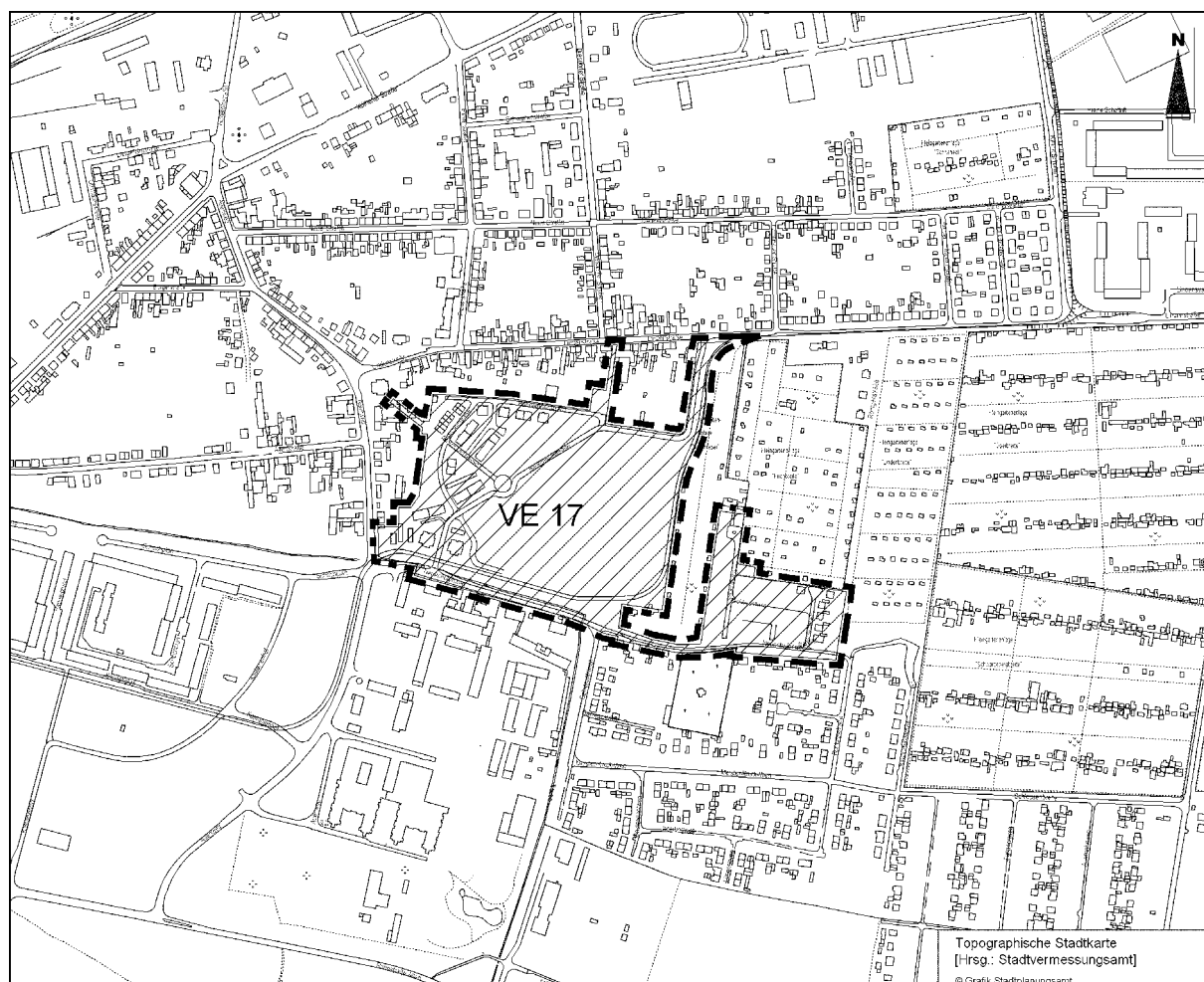




**Begründung zum Vorhaben- und
Erschließungsplan Nr. 17 "Neuenhofenweg"
mit örtlichen Bauvorschriften über die
Gestaltung in der Fassung vom 16.02.2006**

Anlage B

Aufgestellt von:



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

Telefon: 03 40 / 204 20 61

Telefax: 03 40 / 204 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Schmidt

Telefon: 03 40 / 204 1371

Erstellt von:



Diringer & Scheidel

Wilhelm-Wundt-Straße 19

68199 Mannheim

Telefon: 0621 86070

Telefax: 0621 8607 155

e-mail: info@dus.de

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Bahnhofstraße 44

67346 Speyer

Telefon: 06232 - 6776-0

Telefax: 06232 - 6776-67

e-mail: info@stadtplanung.com

Ansprechpartner: Herr Nachtrieb

und Frau Tremmel

Die Begründung wurde in der Sitzung des
Stadtrates am ____ 2006
gebilligt.

Dessau

Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen.....	4
1.1	Rechtsgrundlagen.....	4
1.2	Verfahrensablauf	4
2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
3	Vorgaben und Rahmenbedingungen	6
3.1	Raumordnung, Landes- und Regionalplanung.....	6
3.1.1	Raumordnungsgesetz.....	6
3.1.2	Landesplanungsgesetz (LPIG).....	6
3.1.3	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	7
3.1.4	Regionaler Entwicklungsplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	8
3.3	Landschaftsplan.....	9
3.4	Verkehrsentwicklungsplan / Planfeststellungsverfahren "Straßenbahntrasse Dessau-West" ...	10
3.5	Planfeststellungsverfahren "Umgestaltung Vorflutentwässerungskomplex Dessau-Alten; Bauabschnitte Schleusenbreitengraben und Alt - Taube".....	10
4	Planungsziele, Planungsanlass, Planungserfordernis	11
5	Bestehende Rechtsverhältnisse	12
6	Bestandsaufnahme	12
6.1	Nutzungs- und Baustruktur	12
6.2	Verkehrerschließung.....	13
6.3	Stadttechnische Erschließung	14
6.4	Immissionen.....	14
6.5	Gewässer, Boden, Baugrund und Altlasten	15
6.6	Soziale Infrastruktur	15
7	Städtebauliche Planung	16
7.1	Entwurfsidee und Leitbild	16
7.2	Festsetzungen	16
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.2.3	Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen.....	19
7.2.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten.....	19
7.2.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
7.2.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	20
7.2.7	Vorkehrungen an den von Immissionen betroffenen Anlagen.....	20
7.2.8	Pflanzgebote	21
7.3	Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen	22
8	Erschließungskonzept.....	23
8.1	Verkehr	23
8.2	Stadttechnische Erschließung	24
8.3	Spielmöglichkeiten.....	24
9	Immissionsschutz	25
10	Umweltbelange	25
10.1	Grünordnungsplanung / Eingriffsregelung	25
10.2	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	27
11	Flächenbilanz / Wohneinheiten	31
12	Durchführung des Vorhabens.....	32
13	Hinweise	32
14	Anlage Systemschnitte / Höhenfestsetzungen Maßstab 1:250.....	33

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 "Neuenhofenweg" ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 07.04.1993.

Somit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 "Neuenhofenweg" entsprechend den in den §§ 233, 243 genannten Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches¹ auf der Grundlage des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. FS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt BGBl. I S. 622), die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) aufgestellt.

Für die Aufstellung der örtlichen Bauvorschrift gilt § 85 Abs. 1 und 3 des Artikels 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen – Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005).

1.2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat hat den Aufstellungsbeschluss am 07.04.1993 gefasst.

Die zuständige Stelle für Raumordnung und Landesplanung ist am 02.06.1993 beteiligt worden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im August 1993 und der Bürgerbeteiligung im September 1994 ist nach Beschluss des Stadtrates vom 05.04.1995 mit der Entwurfsfassung vom 30.01.1995 die Offenlage vom 02.05.1995 bis 02.06.1995 durchgeführt worden.

Im Rahmen der 1. Offenlage wurden insbesondere Anregungen und Bedenken zu nachfolgenden Punkten vorgetragen:

- zu Fragen der Erschließung und Realisierung des Teilbereiches II sowie bezüglich der Grundstücksgrößen in diesem Bereich,
- zur vorhandenen Schlosserei in der Lindenstraße 2 und zur Schreinerei in der Lindenstraße 36, dem benachbarten geplanten Wohnweg und möglicher Immissionen,
- bezüglich der Ergänzung vorhandener Baumstandorte im Bereich der rückwärtigen Grundstücke Auenweg,
- Hinweis zur Regenwasserbeseitigung
- und Hinweis hinsichtlich der künftigen Verkehrssituation und möglicher Lärmimmissionen.

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Offenlage, insbesondere vom Regierungspräsidium Dessau, Anregungen und Bedenken hinsichtlich der Plandarstellungen und der

¹ neugefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)

Planlesbarkeit, sowie der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) und des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 in Teilbereichen) vorgetragen.

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.1996 geprüft.

Die o.g. Anregungen waren Anlass und Grundlage einer Änderungsplanung.

Der geänderte und vom Ausschuss für Wirtschaft, Planung und Bau am 07.06.2000 gebilligte Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 "Neuenhofenweg" in der Fassung vom 18.04.2000 hat in der Zeit vom 07.08.2000 bis 23.08.2000 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange zu diesem Entwurf beteiligt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden schwerpunktmäßig Fragen zur Berücksichtigung der Planfeststellung zur Straßenbahnerweiterung West und zum Planfeststellungsverfahren "Vorflutentwässerungskomplex Dessau-Alten, Bereich Schleusenbreitengraben", zur Festsetzung eines zweiten öffentlichen Spielplatzes und zur künftigen Geländegestaltung, zur Größe und Eignung von öffentlichen Spielbereichen und zur künftigen Höhe von Einfriedungen gestellt.

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden vom Stadtrat am 23.05.2001 abgewogen. Das Ergebnis der Prüfung ist zur Einarbeitung in den Vorhaben – und Erschließungsplan bestimmt worden.

Am 23.02.2002 billigte der Ausschuss für Wirtschaft, Planung und Bau die einfache Änderung des Entwurfs des Vorhaben – und Erschließungsplans Nr. 17. Ausschlaggebend waren neben dem Abwägungsergebnis die vom Vorhabenträger beantragte Reduzierung der Wohneinheiten im Teilbereich I des Plangebietes, daraus bedingte Änderungen bei der Erschließung und die Vergrößerung des 2. öffentlichen Spielplatzes.

Dazu wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange Anfang zum Jahreswechsel 2005/2006 beteiligt. Bürger waren von der einfachen Änderung des Planes nicht betroffen. Das Ergebnis der Prüfung der erhaltenen Stellungnahmen ist zur Einarbeitung in die vorliegende Satzungsfassung des Vorhaben – und Erschließungsplans bestimmt worden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst zwei Teilbereiche mit insgesamt etwa 12 ha. Der erste Teilbereich wird begrenzt durch:

- die südliche Randbebauung der Lindenstraße im Norden,
- die Kleingartenanlage und die planfestgestellte Straßenbahntrasse im Osten²,
- den Neuenhofenweg im Süden
- sowie durch die östliche Bebauung entlang des Auenweges im Westen.

Dieser Teilbereich I umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 10 ha. Der kleinere zweite Teilbereich im Osten liegt nördlich des Neuenhofenweges und ist von den bestehenden Kleingartenanlagen "Dr. Schreiber", "Kirchbreite" und "Lindenbreite" umschlossen. Dieser Teilbereich II ist ca. 2 ha groß.

² Die östliche Grenze wird in Teilen frei geführt und somit im Plan durch Koordinaten aus Hoch- und Rechtswerten definiert.

3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Raumordnungsgesetz

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 2b G v. 25. 6.2005, BGBl. I 1746. In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2005, GVBl. LSA 2005, S. 698, 706) enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen, Landesentwicklungsplänen, Regionalen Entwicklungsplänen und Regionalen Teilentwicklungsplänen.

Die Raumordnungspläne legen die Ziele der Raumordnung und die Grundsätze der Raumordnung für das Landesgebiet (Landesentwicklungsplan), die Planungsregionen (Regionale Entwicklungspläne) und bestimmte Teilräume (Regionale Teilgebietsentwicklungspläne) fest.

Die Raumordnungspläne im Land Sachsen-Anhalt sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Regionalen Entwicklungspläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die darin festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen.

3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff). Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Im Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten.
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohngebieten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bittelfeld - Wittenberg ist am 07.10.2005 von der regionalen Planungsgemeinschaft beschlossen worden. Er wurde entsprechend § 6 Abs. 1 LPlG aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) entwickelt. Mit Bescheid vom 09.11.2005 hat die oberste Landesplanungsbehörde den Regionalen Entwicklungsplan genehmigt.

Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG und den jeweiligen Fachgesetzen den verbindlichen Rahmen für fachliche und gemeindliche Planungen und Maßnahmen dar.

Der Regionale Entwicklungsplan hat die Aufgabe, zukünftige Entwicklungsrichtungen zu bestimmen, unterschiedliche Anforderungen und Gegensätze in einem demokratischen Abstimmungsprozess abzugleichen und den neuen Herausforderungen der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden.

Gem. § 17 Abs. 2 LPlG LSA besteht die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 422.139 ha und ist Wohn-Standort für 509.565 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 121 EW/km² (Stand 31. Dezember 2004) und ist tendenziell sinkend. Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.

Im Punkt 3.2.10. LEP-LSA wurde für die Planungsregion die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen. Die im Landesentwicklungsplan verankerten Grundsätze und Ziele gelten unverändert.

Mit der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.2 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte "frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange", "Offenlage" und "Abwägung" lag noch kein Flächennutzungsplan vor. Er befand sich in Aufstellung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 wurde bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplans am 08. April 2004 und seinem Wirksamwerden am 26. Juni 2004 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ergab sich aufgrund der dringenden Notwendigkeit, mit der Weiterentwicklung des Stadtteiles Dessau – Alten durch ein kleines Wohngebiet mit infrastrukturellen Einrichtungen dem Bevölkerungsrückgang im Bereich der bauwilligen Dessauer Familien entgegenzuwirken.

Die Sichtung und Auswertung der im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hatte ergeben, dass die Darstellungen (Wohnbaufläche), die das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen betreffen, im

weiteren Verfahren beibehalten werden konnten. Somit war davon auszugehen, dass es durch die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu einer Wohnbaufläche zu keinen ausgleichsbedürftigen bodenrechtlichen Spannungen kommen konnte, die nur im Rahmen einer großräumigen Planung gelöst werden können.

Auch die in dem bisherigen Verfahren zur Erarbeitung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben nach erfolgter Prüfung durch den Stadtrat ergeben, dass der Plan keine, weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausgehende bodenrechtliche Spannungen verursacht.

Aus den o.g. Gründen war davon auszugehen, dass durch diese vorzeitige - verbindliche - Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden kann, welche sich nahtlos in die gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen einfügt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 17. Dezember 2003 vom Stadtrat beschlossen. Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tag gebilligt. Die Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes wurde Anfang Januar 2004 beim Landesverwaltungsamt eingereicht. Das Landesverwaltungsamt hat am 8. April 2004 den Flächennutzungsplan genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist vom 26. Juni 2004 an wirksam. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO untersetzt.

3.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau vom Oktober 2003 ist das Plangebiet in den Kartendarstellungen K 01 ("Vegetation") bis K 21 ("Eingriffsbewertung") bereits als "Ortsinnenbereich" dargestellt. Es sind keine Schutzgebiete oder schützenswerten Flächen oder Biotope kartiert.

In der zusammenfassenden Wertung des Plangebietes kommt der Landschaftsplan zu folgendem Ergebnis:

- **Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter / Konfliktpotential:**

Die innerhalb der Bebauung liegende strukturreiche Freifläche mit weiträumigen Blickbeziehungen wie auf die Altener Kirche hat eine hohe Erlebniswirksamkeit für das Orts- und Landschaftsbild und zugleich für die Wohnumfeldqualität. Die Erlebniswirksamkeit des westlichen Teilbereichs ist dagegen eher als mittel einzuschätzen. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist gering bis mittel, während der Taubelauf mit seinen bachbegleitenden Gehölzstrukturen am Südrand des Gebietes eine hohe Bedeutung aufweist. Die Bodenverhältnisse werden bestimmt durch die aktuelle Nutzung und einen geringen Versiegelungsgrad. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, die Grundwasserflurabstände liegen im Bereich < 2 m, das Retentionsvermögen für Oberflächenwasser ist gering. Die Flächen besitzen eher geringe Bedeutung für den Klimaausgleich.

- **Landschaftsplanerische Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs:**

Beibehaltung des ortstypischen hohen Durchgrünungsgrades. Erhaltung ortsbildprägender Blickbeziehungen. Erhaltung der Kleingartenanlagen im östlichen Teil als Grünflächen im Baugebiet.

Berücksichtigung der Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung.

- **Landschaftsplanerische Einschätzung:**

Die Planung ist mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

- **Hinweise zur Kompensation:**

Unter Berücksichtigung oben genannter Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung ist keine weitere Kompensation erforderlich.

3.4 Verkehrsentwicklungsplan / Planfeststellungsverfahren "Straßenbahntrasse Dessau-West"

Die zu berücksichtigenden Ziele der Dessauer Verkehrspolitik sind in der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt Dessau in der Fassung vom Oktober 2004 niedergelegt worden. Danach sollen der Durchgangsverkehr und der tägliche Pendlerverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstrassen außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung verlagert werden. Die schnelle Erreichbarkeit der Gewerbeflächen ist sicherzustellen. Der öffentliche Personennahverkehr ist attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrades ist zu fördern.

In den zurückliegenden Jahren ist das o.a. Leitbild durch umfangreiche Bauvorhaben umgesetzt worden, von denen der Neubau der Straßenbahnlinie Dessau - West zwischen Museum und dem Stadtteil Dessau - Zoberberg für den Vorhaben - und Erschließungsplan von besonderer Bedeutung ist. So sind Teile des 2. Planfeststellungsabschnittes³ von der Lindenstraße bis zur Kreuzung Neuenhofenweg / Auenweg nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen worden.

Die weitere Einbindung in das Dessauer Straßennetz betreffend, ist festzustellen, dass das Plangebiet mit einer mittleren Entfernung von 800 m zu den Straßen von überörtlicher Bedeutung (Randstraße, Köthener Straße) verkehrsgünstig erschlossen ist. Diese Straßen führen u.a. in die Innenstadt und in die Gewerbegebiete der Stadt Dessau.

3.5 Planfeststellungsverfahren "Umgestaltung Vorflutentwässerungskomplex Dessau-Alten; Bauabschnitte Schleusenbreitengraben und Alt - Taube"

Der Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes beinhaltet zwei Teilabschnitte des o.g. Planfeststellungsverfahrens. Der Schleusenbreitengraben und die Alt - Taube sind Gewässer II. Ordnung und gehören zum Gewässersystem der Taube. Aufgabe des Schleusenbreitengrabens und der Alt - Taube sind zum einen die Entwässerung des durchflossenen Siedlungsgebietes von Dessau - Alten und zum anderen die Aufnahme des Oberflächenwassers aus selbigem.

Im Bereich Neuenhofenweg wurde der Schleusenbreitengraben in den 1940er Jahren verfüllt. Dadurch ist eine schnelle Abführung des Wassers bei Starkregenperioden oder Hochwasserführungen unter Beachtung der Grundwasser- und Oberflächenwasserstände nicht möglich. Erklärtes Ziel der Stadt Dessau ist somit die Verbesserung der angespannten Grundwassersituation im Stadtteil Dessau - Alten. Dazu ist der Ausbau des Schleusenbreitengraben in Form einer Öffnung des Grabens sowie

³ Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Straßenbahn Dessau - West, 2. Planfeststellungsabschnitt vom 16. September 1999 - 34.6 - 30243/2

von Maßnahmen zur Böschungsbefestigung im Bereich Neuenhofenweg auf einer Länge von 450 m vorgesehen.

Die Wiederherstellung des Schleusenbreitengrabens, die Vertiefung der Gewässersohle und Ufersicherungsmaßnahmen in einem Umfang, der den Zustand des Gewässers und seiner Ufer wesentlich umgestaltet, erfüllen den Tatbestand des Gewässerausbaus und bedürfen gemäß § 120 Abs. 1 WG LSA der vorherigen Durchführung des Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplex – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“. Das Landesverwaltungsamt hat den vorzeitigen Maßnahmebeginn am 08.08.2003 zugelassen. Der Ausbau ist mittlerweile abgeschlossen.

Der Schleusenbreitengraben und die Alt - Taube wurden entsprechend dem Stand des Planfeststellungsverfahrens als öffentliche Grünfläche festgesetzt; die angrenzenden Bau- und Erschließungsflächen und die Festsetzungen des VE-Planes auf die Inhalte der Planfeststellung abgestimmt.

4 Planungsziele, Planungsanlass, Planungserfordernis

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche "Neuenhofenweg" ist eine Arrondierungsfläche des Stadtteils Alten zwischen dem städtischen Klinikum im Süden und der Bebauung der Lindenstraße im Norden. Vor Beginn der Planung war die einst landwirtschaftlich genutzte Fläche als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einzustufen. Da die Entwicklung eines nahezu 12 ha großen Wohngebietes weder als privilegiertes Vorhaben noch als sonstiges Vorhaben zugelassen werden konnte, wurde ein Vorhaben – und Erschließungsplan zur Koordinierung der von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange aufgestellt.

Durch die Arrondierung des Ortsteils Alten soll die vorhandene soziale und technische Infrastruktur stadtteilübergreifend gesichert und entwickelt werden (Kindertageseinrichtungen, Grund- und Sekundarschule, Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen, städtisches Klinikum und weitere medizinische Einrichtungen) sowie die Bereitstellung arbeitsplatznaher Wohnungen in vielfältigen Eigentumsformen erfolgen.

Dadurch wird insbesondere dem raumordnerischen Grundsatz, dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen und dem Ziel der Kommune, die Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung zu gewährleisten, gefolgt. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden Entwicklung der Baugebiete – Gewerbegebiet Mitte, Gewerbegebiet West, Gewerbegebiet Flugplatz und Klinikum wird mit der Arrondierung im Stadtteil Alten auf eine funktional sinnvolle Zuordnung zu diesen Arbeitsstätten hingewirkt.

Bereits Anfang der neunziger Jahre gab es Überlegungen auf der Fläche des Plangebietes ein "Stadtgebietszentrum" und eine verdichtete Wohnbebauung zu realisieren. Diese Überlegungen wurden in modifizierter Form zunächst auch vom Vorhaben- und Erschließungsträger weiterverfolgt. Nachdem in der Vergangenheit ein Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nähe im Bereich 'Zoberberg' entstanden ist, und jenseits der Köthener Straße auch großflächiger Einzelhandel realisiert wurde, sind in der vorliegenden Planung weder ein Versorgungszentrum noch besondere Handelsflächen vorgesehen. Eine Ladennutzung zur Versorgung des Gebietes wäre entsprechend der Gebietsausweisung WA jedoch jederzeit möglich, wird jedoch auf zwei zentrale Baufelder im Bereich der Sauerbruchstraße beschränkt um eine optimale Anbindung zu gewährleisten und Konflikte bezüglich Stellplätzen und angrenzender Wohnbebauung weitgehend zu vermeiden.

Ziel der Stadt Dessau und des Vorhabenträgers ist es, die planungsrechtliche Grundlage für kostengünstige und familiengerechte Bau- und Wohnformen zu schaffen. Entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht wurde der Bereich der geplanten Geschosswohnungsbebauung auf die Randbereiche der zentralen Erschließungsstraße begrenzt. Ebenso entfällt im Teilbereich II eine ursprünglich geplante Seniorenwohnanlage.

Das Plangebiet soll überwiegend mit einer kostengünstigen und flächensparenden Ein- und Zweifamilienhausbebauung realisiert werden, wobei der Teilbereich II weitgehend einer lockeren Einfamilienhausbebauung vorbehalten ist. Die Mehrfamilienhausbebauung entlang der Sauerbruchstraße ist wie in der ursprünglichen Planung als 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Der Rest des Plangebietes einschließlich des II. Teilbereiches ist als max. 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Die Ausweisung des Wohngebietes in Verbindung mit der geplanten Straßenbahntrasse entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 heißt es unter § 2.5 „die Siedlungsentwicklung ist durch Ausrichtung auf ein integriertes Verkehrssystem ... zu steuern.“ Unter § 3.1.2, 5.Abs. heißt es weiter „Um den Suburbanisierungsprozess in den Verdichtungsräumen in räumlich geordnete ... Bahnen zu lenken und eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, ist die Wohnbautätigkeit ... auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs zu konzentrieren.“

5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Ausnahme der städtischen Grundstückspartellen im Teilbereich II sowie den öffentlichen Flächen für den Graben, das Regenrückhaltebecken, die Straßenerschließung und die Straßenbahntrasse sind alle Flächen im Besitz des Vorhabenträgers. Die Eigentumsverhältnisse der vom VE-Plan betroffenen Grundstücke sind vollständig geklärt. Es bestehen keine Restitutionsansprüche.

Die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der Erschließungsmaßnahmen, die Kosten- und Zuschussregelungen und die Übertragung der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen an die Stadt Dessau sind Gegenstand des Durchführungsvertrages.

6 Bestandsaufnahme

6.1 Nutzungs- und Baustruktur

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zwei Wohnbehelfsheime in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches und eine baufällige Wäschereianlage des städtischen Klinikums im östlichen Geländeteil wurden bereits abgebrochen. Der nördlich der Sauerbruchstraße liegende Teilbereich ist bereits überwiegend bebaut, südlich der Sauerbruchstraße ist durch Wasser-, Strom-, Gas- und Abwasserleitungen in der Hufelandstraße und der Albert-Schweizer-Straße bereits weitgehend erschlossen. Dies gilt auch für den östlichen Erschließungsweg des Teilbereiches II.

Die angrenzende vorhandene Bebauung entlang Lindenstraße und Auenweg besteht vorwiegend aus 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern in Form einer Straßenrandbebauung mit geneigten Dächern. Vereinzelt sind alte Bauerngehöfte mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden vorhanden.

Die überwiegend um 1880 bis 1900 entstandenen Häuser sind überwiegend Ziegelputzbauten in Trauf- oder Giebelstellung. Des Weiteren sind auch Klinkerbauten, wie das Pfarrhaus, die Schule und die evangelische Kirche vorhanden.

Ortsbildprägend für das städtebauliche Leitbild des Plangebietes ist die um 1897/1898 entstandene Kirche. Sie ist ein roter Klinkerbau in Form eines griechischen Kreuzes. Der Vierungsturm ist nahezu 35 m hoch. Die Außenfassade hat eine reiche Gliederung von Rundbogenfenstern, die durch Stufengiebel überbaut sind. Das Dach der Kirche ist mit Falzziegeln eingedeckt. Den Eingang bildet ein abgestuftes Rundbogenportal.

Die Spannweite der Dächer nördlich des Plangebietes reicht von Sattel-, über Krüppelwalm- bis hin zu Walmdächern. Die Dachfarben bewegen sich in den Farbbereichen rot, braun und anthrazit.

Eine ein-, teilweise eine zweiseitige Grenzbebauung ist charakteristisch.

Südlich des Plangebietes (Teilbereich I) grenzen Ziegelputzbauten mit Sattel- bzw. teilweise Walmdächern mit ein oder mehrachsigen Schleppgauben des heutigen Städtischen Klinikums an. Die Gebäude sind zwischen 1925 und 1940 als Teile einer ehemaligen Fliegerschule entstanden.

Südlich des Teilbereichs II schließen sich Wohnhäuser der aus 1935 bis 1936 entstandenen Holz- bzw. Steinhauassiedlung und der um 1896 errichtete Friedhof an. Die Gebäude der Holzhaussiedlung sind dreiaxige, eingeschossige Holzbaukonstruktionen auf Betonfundament mit traufseitiger Stellung zur Straße. Die Vorderfronten der Häuser haben heute zeitgemäße Dämmmaterialien mit hellen Farbanstrichen. In Teilen sind die Giebelfronten noch mit einer sichtbaren Holzkonstruktion erhalten. Die Dachgeschosse sind mittlerweile fast vollständig ausgebaut.

Östlich des Teilbereichs I grenzt die Kleingartenanlage "Dr. Schreber" an. Nördlich des Teilbereichs II liegt die Kleingartenanlage "Kirchbreite"

Innerhalb des Teilbereiches I sind die Flächen westlich der Sauerbruchstraße zwischenzeitlich weitgehend bebaut; im Teilbereich II ist der östliche Teil fast vollständig, der westliche Teil teilweise bebaut. Deren Gestaltungsmerkmale beruhen auf die im Laufe des Verfahrens ebenfalls aufgestellte Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift.

Aufgabe der örtlichen Bauvorschriften ist die Weiterentwicklung des Ortsbildes von Dessau - Alten, der überlieferten Straßenbilder sowie der Dachlandschaft. Es gilt, die neuen baulichen Anlagen in deren Umfeld so zu gestalten, dass sie sich in die historischen Strukturen harmonisch einfügen. Ziel der in den Vorhaben - und Erschließungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist demnach die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten respektive das Betreiben einer positiven Gestaltungspflege.

Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften ist es gewährleistet, den charakteristischen Baubestand zu bewahren, Neubaumaßnahmen darauf abzustimmen und das Plangebiet im Ergebnis harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

6.2 Verkehrserschließung

Die Fläche liegt in einer Entfernung von ca. 3 km zur Innenstadt und ist über die geplanten Anschlüsse an den Neuenhofenweg und an die Lindenstraße / Auenweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die planfestgestellte Straßenbahntrasse "Dessau-West". Das in Teilbereichen bereits realisierte Bau- und Erschließungskonzept des neuen Wohngebietes ist auf die

geplante Haltestelle der neuen Straßenbahntrasse ausgerichtet und damit künftig hervorragend an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Über die Straßenbahnanbindung hinaus sind derzeit bereits Bushaltestellen im Bereich des unmittelbar angrenzenden Klinikums und der Lindenstraße.

Fußgänger und Radfahrer können über die zentrale Fuß- und Wohnwegachse in der Mitte des Plangebietes den Ortskern Alten gut erreichen. Die angrenzenden Naherholungs- und Kleingartenbereiche und das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet Mosigkauer Heide sind über die vorhandenen Rad- und Wirtschaftswegegut ebenfalls gut zu erreichende Ziele.

Die Sauerbruchstraße und die westlich angrenzenden Erschließungsstraßen sind zwischenzeitlich hergestellt, ebenso die Erschließungsstraßen im Teilbereich II.

6.3 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig durch Abwasserkanäle, Wasserleitungen, Erdgas und Elektrizität erschlossen.

6.4 Immissionen

Mit der Änderung des VE-Planes wurden Anregungen bezüglich möglicher Immissionen berücksichtigt und die Bebauung in den betreffenden Bereichen reduziert. Dies betrifft insbesondere die Bau- und Möbeltischlerei Lindenstraße Nr. 36 und die Schlosserei in der Lindenstraße Nr. 2. Hier wurde auf eine ursprünglich in der Nähe der Tischlerei befindliche Wohnbebauung (Fl.St.Nr. 715) verzichtet. Ebenfalls wurde die Bebauung im rückwärtigen Bereich der Schlosserei deutlich reduziert, so dass nun größere Abstände zwischen der Wohnbebauung und den Gewerbebetrieben eingehalten werden können.

Entlang der Straßenbahntrasse werden auf geraden Abschnitten im 10 m – Abstand, in Kurvenbereichen im 20 m – Abstand von der Trassenführung die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 4 dB (A) überschritten. Entsprechend Planfeststellungsbeschluss vom 16.09.1999, Nr. 34.6-30243/2 "Neubau der Straßenbahn Dessau-West - 2. Abschnitt", werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten. Die nach VDI 2719 anzustrebenden Anhaltswerte für Innengeräuschpegel für den von Außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall werden als Mittelungspegel und mittlerer Maximalpegel für Wohn- und Schlafräume nach einer Anregung des Gesundheitsamtes in den VE-Plan aufgenommen.

Der betroffene Bereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichnet. In diesem Bereich werden Lärmschutzfestsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB getroffen. Von den Festsetzungen sind lediglich einige Häuser im Haltestellenbereich an der Albert-Schweitzer-Straße betroffen. Durch geringfügige passive Lärmschutzmaßnahmen können die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden. Der Verzicht auf diese Bebauung – etwa durch die Rücknahme der Baugrenze- macht eine marktgerechte und wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke im Haltestellenbereich unmöglich, da durch die dann schräg zugeschnittenen Bauflächen "Restgrundstücke" und Grundstücksgrößen entstehen, die nicht sinnvoll nutzbar sind.

6.5 Gewässer, Boden, Baugrund und Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer I. Ordnung gem. Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt betroffen. Das laufende Planfeststellungsverfahren zum "Vorflutentwässerungskomplex Dessau-Alten" beinhaltet den Schleusenbreitengraben innerhalb des VE-Planes. Die Festsetzungen bezüglich des Grabens und der angrenzenden Flächen entsprechen dem aktuellen Stand des Planfeststellungsverfahrens.

Die künftige Wohnbaufläche wurde in der Vergangenheit überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Plangebiet hat keine nennenswerten Höhenunterschiede und liegt auf einer Höhe von ca. 58 – 58,5m ü HN mit.

Aufgrund der ehemals landwirtschaftlichen Nutzung gibt es für die Fläche des Plangebietes keine Anhaltspunkte für mögliche Bodenverunreinigungen durch Altlasten.

Gemäß dem beim Vorhabenträger vorliegenden Baugrundgutachten stehen unter einer 0,2 m bis 0,4 m starken Mutterbodenschicht (in Teilbereichen Auffüllungen) Auelehm +/- ton an, dessen Mächtigkeit zwischen 0,7 m und 1,3 m schwankt. Die bindige Deckschicht wird bis zur Endaufschlusstiefe von Sanden unterschiedlicher Korngrößenzusammensetzung unterlagert. Die Sande werden lokal von bis zu mehreren dm -starken Schluffbändern durchzogen. Die Auelehmschicht wird im Baugrundgutachten aufgrund ihrer Eigenschaften als Grundwasserstauer bezeichnet.⁴

Im gesamten Plangebiet steht in Hochwasserzeiten geländenahes Grundwasser an. Die Grundwasserstände in der Zeit der Baugrundsondierungen lagen bei 1,8 bis 2,2 m unter OK Gelände, die mittleren Grundwasserstände liegen bei etwa 65,5 ü HN, die HGW - Amplitude schwankt im Nordwesten der Fläche zwischen 57,0 m ü. HN und im Südosten 57,5 m ü HN.⁵

Im Bereich der stärkeren bindigen Deckschichten ist der Grundwasserspiegel gespannt. Im Kernplanungsbereich ist aufgrund der hohen Grundwasserstände eine durchschnittliche Geländeauffüllung von etwa 1,2 m vorgesehen.⁶

6.6 Soziale Infrastruktur

Kindergarten, Grund- und Sekundarschule sind im Bereich des benachbarten Wohngebietes "Zoberberg" vorhanden und fußläufig gut zu erreichen. Neben einigen Einrichtungen und Läden des täglichen Bedarfes ist ebenfalls dort ein Nahversorgungszentrum vorhanden.

Unmittelbar südlich des Wohngebietes befindet sich das Städtische Klinikum.

⁴ Hoeche & Leder: Wohnsiedlung Neuenhofenweg, Ausführungsplanung, 1995

⁵ Hoeche & Leder: a.a.O.

⁶ Hoeche & Leder: a.a.O.

7 Städtebauliche Planung

7.1 Entwurfsidee und Leitbild

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Neuenhofenweg" wird eine funktionale Abrundung des Stadtteils Alten im Zusammenhang mit der Anordnung eines neuen Wohngebietes entlang der Straßenbahntrasse angestrebt.

Gestalterische Grundidee und Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, sich in Höhe, Bauformen und Erschließungsstruktur soweit wie möglich dem vorhandenen Ortsteil anzupassen, gleichzeitig aber ein unverwechselbares, hochwertiges Wohnquartier mit einer eigenen Identität zu schaffen. Zentrale Achse und "Rückgrat" des Plangebietes ist eine Fuß- und Wohnwegachse zwischen der "Altener Kirche" im Nordwesten und der künftigen Straßenbahnhaltestelle im Südosten des Plangebietes. Der Kirchturm der "Altener Kirche" ist Blickpunkt und "Merkzeichen" und dient zur Ausrichtung und Orientierung des gesamten Gebietes. Quer zu dieser zentralen Achse verläuft die zentrale Erschließungsstraße, die im Süden an den Neuenhofenweg und im Norden an die Lindenstraße angebunden ist. Lediglich entlang dieser zentralen Erschließungsstraße ist die Wohnbebauung als Mehrfamilienhausbebauung mit max. drei Geschossen geplant. Das restliche Plangebiet ist einer max. 2-geschossigen Ein- und Zweifamilienhausbebauung vorbehalten. Entsprechend orientieren sich die Festsetzungen des VE-Planes bezüglich der baulichen Dichte, der Höhe der baulichen Anlagen am "Vorortcharakter" des Stadtteils Alten.

Innerhalb der Haupteerschließungsstraße werden beidseitig der Fahrbahn großkronige Bäume gepflanzt. Mit dem alleeartigen Charakter des Straßenraums und den Baumpflanzungen innerhalb der Wohnwege bzw. den Vorgartenbereichen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen soll eine großzügige durchgrünte Gestaltung des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

7.2 Festsetzungen

Insgesamt sind die Festsetzungen so gewählt, dass innerhalb des Plangebietes durch möglichst vielfältige Wohn- und Gebäudeformen und unterschiedliche Formen der Eigentumsbildung eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur erreicht wird. Ziel des Festsetzungskataloges ist, einen Rahmen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, ohne den Gestaltungsspielraum des Investors und ohne die Bau- und Gestaltungswünsche der künftigen Bauherren allzu sehr einzuschränken.

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung:

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nur in den mit "WA 2" versehenen Baugebiete zulässig.*

Begründung:

Die **Art der baulichen Nutzung** ist im gesamten Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und der flächensparenden und

verkehrsberuhigten Verkehrserschließung sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig.

"Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden" entsprechend § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden angesichts der flächensparenden Erschließung durch verkehrsberuhigte Bereiche auf zwei geeignete Baubereiche an der Sauerbruchstraße eingeschränkt. Mögliche Störungen durch Kunden- und Anlieferungsverkehr werden in den verkehrsberuhigten Bereichen mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung weitgehend ausgeschlossen und auf den Bereich der bereits vorhandenen Haupteerschließungsstraße begrenzt.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Festsetzung der **zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)** und die Festsetzung der **Höhen der baulichen Anlagen** (max. Trauf- und Firsthöhen) bestimmt.

Auf eine Festsetzung der **Geschossflächenzahl (GFZ)** und der **Vollgeschosse** wird aufgrund des geringen städtebaulichen Regelungsgehaltes und im Hinblick auf eine Vereinfachung des Verwaltungs- und Genehmigungsverfahrens verzichtet. Statt der Festsetzung der Vollgeschosse werden Dachaufbauten, wie Gaupen, Giebel und Zwerchhäuser begrenzt sowie mögliche Unterbrechungen der Trauflinie festgesetzt, um eine unmaßstäbliche Ausnutzung der Dachgeschosse zu vermeiden.

Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet 0,4.

Ergänzende textliche Festsetzung:

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit "WA 2" gekennzeichneten Gebieten die zulässige Grundflächenzahl durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 genannten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden kann, wenn sichergestellt ist, dass

- *Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Fugenpflaster) hergestellt werden,*
- *Dächer von Garagen, Gemeinschaftsgaragenanlagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO begrünt werden oder*
- *der Teil des Baugrundstücks, der lediglich durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unterbaut ist, begrünt wird.*

Auf der Grundlage von § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 des Baugesetzbuchs hinzuzurechnen.

Begründung:

Bei der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im Bereich der Nutzungsschablone 2 kann jedoch in Einzelfällen die nach der BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten erreicht werden. Dies resultiert insbesondere aus der Tatsache, dass im Plangebiet aufgrund des Grundwasserstandes keine Tiefgaragen errichtet werden können und daher Flächen die üblicherweise z.T. unterhalb der Gebäude und damit innerhalb des Baufensters errichtet werden, in diesem Fall ausnahmslos oberirdisch untergebracht, und damit zusätzlich auf die GRZ angerechnet werden müssen. Da die Baugrundstücke insgesamt flächensparend dimensioniert sind, kann es vor allem bei ungünstig geschnittenen Grundstücken und bei Grundstücken mit privaten Erschließungsflächen, die ja ebenfalls auf die GRZ anzurechnen sind, zu einer Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten "50% -Klausel" kommen.

Im VE-Plan wird daher festgesetzt, dass im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung die Grundflächenzahl durch die § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen (insbesondere Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten) bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden kann, wenn sichergestellt ist, dass diese Flächen als Vegetationsflächen (z.B. Garagendachbegrünung) angelegt oder versickerungsfähig (z.B. Fugenpflaster) gestaltet werden

Die o.g. Überschreitung der GRZ steht dem Gebot des Bodenschutzes und der Vermeidung von Versiegelung nicht entgegen. Zum einen ist die Überschreitung nur zulässig wenn die genannten Kompensationsmaßnahmen wie Dachbegrünung oder Versickerungsfähigkeit erfüllt sind, zum anderen ist diese Regelung nur auf einer begrenzten Teilfläche vorgesehen. Da insbesondere bei der Einzel- und Doppelhausbebauung die zulässige Grundflächenzahl i.d.R. nicht erreicht wird, ist für die Gesamtheit der Wohnbauflächen ein Anteil von weniger als 50 % von überbauten und befestigten Flächen zu erwarten.

Ergänzende textliche Festsetzung:

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten die durch Planeinschrieb festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen. Auf der Grundlage von § 18 BauNVO ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen die Fahrbahnmitte der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.

Begründung:

Die **maximal zulässigen Höhen** der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) festgesetzt. Die Höhenentwicklung orientiert sich am Bestand der umgebenden Bebauung außerhalb und der bereits realisierten Bebauung innerhalb des Plangebietes. Mit Ausnahme der Mehrfamilienhausbebauung entlang der Sauerbruchstraße sind die Trauf- und Firsthöhen so gewählt, dass eine 2-geschossige Bebauung mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss entstehen kann. Im überwiegenden Teil des Plangebietes beträgt die max. zulässige Traufhöhe 7,0 m, die Firsthöhe 12,0 m. Für den genannten Bereich der Mehrfamilienhausbebauung beträgt die zulässige Traufhöhe max. 10,0 m und die Firsthöhe max. 15,00 m. Diese Werte liegen z.T. unterhalb der bereits realisierten Höhen im nordwestlichen Teil des 1. Bauabschnittes.

Die o.g. festgesetzten Höhen sind, insbesondere im Dachgeschoss, im Zusammenhang mit der festgesetzten Dachneigung (30 –45°) zu sehen. Da innerhalb des Plangebietes auch Möglichkeiten für innovative und kostengünstige Bauformen bereitgestellt werden sollen, besteht im Bereich der Nutzungsschablone 1.2 für Hausgruppen die Möglichkeit geringere Dachneigungen (z.B. flach geneigte Pultdächer) zu realisieren. Für den Fall dieser "Sonderbebauungsform" werden besondere Traufhöhen festgesetzt, die ein zurückliegendes Staffelgeschoß als zweites Obergeschoß ermöglichen. Dabei bleibt die maximale Gebäudehöhe 2,5 m unter der festgesetzten Firsthöhe. Um den Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung zu vermeiden springt das genannte Staffelgeschoß an der Vorder- und Rückseite der Gebäude um jeweils mind. 1,1 m von der Außenwand zurück (siehe Anlage).

7.2.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die **Bauweise** ist im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt.

Die **überbaubaren Flächen** sind durch Planeintrag von Baugrenzen so festgesetzt, dass einerseits Vorgartenbereiche zur Straße aber auch rückwärtige Gartenbereiche entstehen, die weitestgehend von baulicher Nutzung, Stellplätzen, Garagen oder Zufahrten freigehalten werden sollen. Andererseits wurden großzügige "Baufelder" festgesetzt, um flexibel auf Nachfragewünsche reagieren zu können und die Grundlage für moderne, kostengünstige Bau- und Wohnformen anbieten zu können.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass im Regelfall die festgesetzte GRZ innerhalb des Baufensters erreicht werden kann und im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes ein Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauvorhaben bleibt.

7.2.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und ihre Einfahrten

Textliche Festsetzung:

Soweit die Lage der Stellplätze und Garagen nicht besonders festgesetzt ist, sind diese in einem Abstand von mindestens 5.00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

Begründung:

Die Vorgartenzonen sollen zu durchgängigen Grünzonen entwickelt werden. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Integration des Plangebietes in das umgebende Orts- und Landschaftsbild auf der Grundlage des städtebaulich- gestalterischen Leitbildes. Aus diesem Grund sollen die Vorgartenzonen weitestgehend von einer baulichen Nutzung freigehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass Stellplätze, Garagen und Carports mindestens 5.00 m von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Damit korrespondiert die Festsetzung eng mit den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

7.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung:

Im Teilbereich II ist zwischen den Einmündungen "Strümpellweg" und "Pettenkoferweg" nur ein Anschluss der Baufläche an den "Neuenhofenweg" zulässig. Grundlage dafür ist die Planfeststellung „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplexes – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“.

Begründung:

Die Wiederherstellung des Schleusenbreitengrabens, die Vertiefung der Gewässersohle und Ufersicherungsmaßnahmen in einem Umfang, der den Zustand des Gewässers und seiner Ufer wesentlich umgestaltet wird gemäß § 120 Abs. 1 WG LSA durch die Durchführung des Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung des Vorflut – Entwässerungskomplex – Dessau – Alten – Bereich Schleusenbreitengraben“ untersetzt. Das Landesverwaltungsamt hat den vorzeitigen Maßnahmebeginn am 08.08.2003 zugelassen. Der Ausbau ist mittlerweile abgeschlossen.

Im 2. Bauabschnitt (östliches Teilgebiet II) sind im Bereich des Schleusenbreitengrabens zwischen Pettenkoferweg und Strümpellweg max. zwei Querungen mit max. je 5 m Breite für Grundstückszufahrten zulässig. Diese Beschränkung wurde aufgenommen, um einen allzu starken Eingriff in den Entwässerungsgraben zu vermeiden und die Pflegemaßnahmen nicht unnötig zu erschweren. Um insgesamt den Umfang des Anschlusses aller am "Schleusenbreitengraben" liegenden Baugrundstücke im Teilbereich II zu regeln, berücksichtigt die Festsetzung den aktuellen Plan- und Ausbauzustand. Die angrenzenden Bau- und Erschließungsflächen und die Festsetzungen des VE-Planes sind somit auf die Inhalte der Planfeststellung abgestimmt.

7.2.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Festsetzung:

Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen mit Grünstreifen) mit einem Abflussbeiwert von max. 0,7 zu errichten.

Begründung:

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind im gesamten Plangebiet die Stellplätze, sowie die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen mit wasserdurchlässiger Oberfläche zu gestalten. Dafür wird insbesondere ist ein Abflussbeiwert mit max. 0,7 festgesetzt.

7.2.7 Vorkehrungen an den von Immissionen betroffenen Anlagen

Festsetzung:

Bei den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen müssen bei einem Neubau, der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 nach Maßgabe der folgenden Tabelle getroffen werden:

	<i>Mittelungspegel</i>	<i>Mittlerer Maximalpegel</i>
<i>Nachts von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr</i>	<i>25 dB(A) bis 30 dB(A)</i>	<i>35 dB(A) bis 40 dB(A)</i>
<i>Tagsüber von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr</i>	<i>30 dB(A) bis 35 dB(A)</i>	<i>40 dB(A) bis 45 dB(A)</i>

Die Schutzvorkehrungen müssen zudem den Anforderungen an die Luftschalldämmung für Außenbauteile der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 entsprechen.

Begründung:

Entlang der Straßenbahntrasse werden auf geraden Abschnitten im 10 m – Abstand, in Kurvenbereichen im 20 m – Abstand von der Trassenführung die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 4 dB (A) überschritten. Entsprechend Planfeststellungsbeschluss vom 16.09.1999, Nr. 34.6-30243/2 "Neubau der Straßenbahn Dessau-West - 2. Abschnitt", werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten. Die nach VDI 2719 anzustrebenden Anhaltswerte für Innengeräuschpegel für den von Außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall werden als Mittelungspegel und mittlerer Maximalpegel für Wohn- und Schlafräume nach einer Anregung des Gesundheitsamtes in den VE-Plan aufgenommen.

Der betroffene Bereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichnet. In diesem Bereich werden Lärmschutzfestsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB getroffen. Von den Festsetzungen werden lediglich einige Häuser im Haltestellenbereich an der Albert-Schweitzer-Straße betroffen sein. Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen können die gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse aber eingehalten werden.

7.2.8 Pflanzgebote

Festsetzungen:

Pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm zu pflanzen.

Zwischen der "Sauerbruchstraße" und der "Hufelandstraße" sind entlang der mit F + R versehenen Verkehrsfläche der "Albert - Schweitzer - Straße" Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen

Im Teilbereich I ist im Vorgarten ein Laubbaum / Baugrundstück zu pflanzen. Abweichend davon ist bei der Errichtung von Hausgruppen alle 15.00 m entlang der Straße ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm zu pflanzen.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum sind mit einer Pflanzfläche von mindestens 4 m² zu versehen und vor Befahren und Begehen zu schützen. Die Bäume sind als Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 14 cm zu pflanzen.

Vorzugsweise zu verwendende Baum- und Gehölzarten entlang oder innerhalb öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen:

Acer campestre (Feldahorn), Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn 'Elsrijk'), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer platanoides 'Deborah' (Blut-Ahorn), Acer platanoides 'Summershade' (Schatten-Ahorn), Acer platanoides 'Columnare' (Säulenahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Alnus cordata (Italienische Erle), Corylus colurna (Baumhasel), Fraxinus ornus (Manna-Esche), Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Lederhülsenbaum), Malus domestica 'Ontarioapfel' (Apfel-Hochstamm), Prunus avium 'Plena' (Zierkirsche), Prunus serrulata i. Sorten (Japanische Zierkirsche), Pyrus communis (Birne-Hochstamm), Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne), Quercus petraea (Traubeneiche), Robinia pseudoacacia 'Unifolia' (Robinie), Salix alba (Silberweide), Sorbus aucuparia (Eberesche), Sorbus aria 'Magnifica' (Großlaubige Mehlbeere), Tilia cordata 'Rancho' (Winter-Linde).

Vorzugsweise zu verwendende Baum- und Gehölzarten am Siedlungsrand, Spielplätzen und in den Übergangszonen zu Gräben und Retentionsmulden:

Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Alnus glutinosa (Schwarzerle), Corylus avellana (Hasel), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Birne-Hochstamm), Quercus robur (Stieleiche), Rosa canina (Hundsrose).

Gehölzarten: Spiraea vanhouttei i. Sorten (Spierstrauch), Weigela-Hybr. I. S. (Glockenstrauch), Symphoricarpos chenaultii i. S. (Schneebeere), Ribes alpinum i. S. (Johannisbeere), Ligustrum vulgare i. S. (Liguster)

Begründung:

Auf Grund der mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbundenen Planungsabsichten sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verzeichnen. Um die Beeinträchtigungen weitgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren werden neben der Errichtung öffentlicher Grünflächen vor allem Baum- und Strauchpflanzungen auf den künftigen Baugrundstücken festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den Baugrundstücken zielen vor allem auf die Schaffung eines alleeartigen Charakters des öffentlichen Raums durch Baumpflanzungen in den Vorgartenbereichen und innerhalb der öffentlichen Grünflächen ab. Damit soll eine großzügige durchgrünte Gestaltung des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

7.3 Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen

Nach § 85 BauO LSA (GVBl. LSA Nr. 67/2005) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist.

Aufgabe der örtlichen Bauvorschriften als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 ist die Weiterentwicklung des Ortsbildes von Dessau - Alten, der überlieferten Straßenbilder sowie der recht homogenen Dachlandschaft. Es gilt, die neuen baulichen Anlagen so zu gestalten, dass sie sich in die durch die kleinteiligen Bauten der Holz- und Steinhaussiedlung, die unpräzisen, aber trotzdem durchgängig gestalteten Bauten des städtischen Klinikums, die Kirche und die Bebauung entlang des Auenwegs und der Lindenstraße geprägten Umgebung harmonisch einfügen. Ziel der in den Vorhaben - und Erschließungsplan aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist demnach die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten respektive das Betreiben einer positiven Gestaltungspflege. Mit dem Erlass örtlicher Bauvorschriften ist es gewährleistet, den charakteristischen Baubestand zu bewahren, Neubaumaßnahmen darauf abzustimmen und den Intentionen des Vorhabenträgers, ein qualitativvolles Wohngebiet schaffen zu wollen, Rechnung zu tragen.

Zur Gestaltung des Plangebietes wurden in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt.

So sind Doppelhäuser und Hausgruppen bezüglich der Dachform, des Materials und der Farbe der Dachdeckung, der Firsthöhe, der Dachneigung und Materialien und Farbe der Fassadenflächen einheitlich zu gestalten. Um den Charakter einer 2- bzw. einer 3-geschossigen Bebauung zu gewährleisten und eine unmaßstäbliche Ausnutzung der Dachgeschosse zu vermeiden, werden die Dachaufbauten und die Unterbrechung der Trauflinie begrenzt.

Die Gestaltung der Dachlandschaft, insbesondere der Farbe, ist ein maßgebendes Attribut bei der Gestaltung des Ortsbildes. Die im Bestand vorherrschenden traditionellen und herkömmlichen Ziegelfarben ziegelrot, braun, grau und schwarz sollen Maßstab für die Gestaltung sein. Der Ortsrand zeigt deutlich, dass die typische Dacheindeckungsfarbe in der Farbskala rot – braun liegt.

Durch die heute möglichen Einfärbetechniken hat sich jedoch eine Bandbreite ergeben, die praktisch über das gesamte Farbspektrum geht und folglich bedeutende Abweichungen zu den traditionellen Eindeckungsfarben mit sich bringt. Durch die momentan zahllos verfügbaren Materialien und Farben besteht die Gefahr, dass das Ortsbild seine gewachsene, ortsspezifische Eigenart verliert. Um besonders störende und auffällige Farbtöne wie blau, grün oder gelb etc. auszuschließen, wird festgesetzt, dass die Dacheindeckung nur in den Farbtönen Ziegelrot, Braun, Grau, und schwarz zulässig ist.

Die unbebauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Pro Gebäude, jedoch mind. je 250 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum entsprechend der Pflanzliste des

Grünordnungsplanes zu pflanzen. Zur Anpflanzung von Bäumen in den Vorgartenbereichen der Albert-Schweitzer-Straße wurden die Baugrenzen 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt.

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,10 m allgemein zulässig. Auf höhere Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird aufgrund der stadtgestalterischen Zielsetzung des Vorhaben - und Erschließungsplanes verzichtet. So sollen die Einfriedungen auch einen freien Blick in die Vorgärten ermöglichen. Dadurch können räumliche Trennwirkungen im Straßenraum weitgehend vermieden und die synergetischen Vorzüge verkehrsberuhigter Bereiche für die Öffentlichkeit (Erholung, Entspannung und Erlebnis beim Spazieren, etc.) untersetzt werden.

Im Bereich der "rückwärtigen" Grundstücksflächen besteht kein planungsrechtliches Erfordernis zur Regelung – hier sind Einfriedungen entsprechend den bauordnungs- und nachbarrechtlichen Vorschriften zulässig.

Da die Gesamtheit der Geländeoberfläche als Basis der Gebäude und Verkehrs- und sonstigen Freiflächen dem künftigen Wohngebiet ein maßgebliches Attribut verleiht, sollen die Teile der Geländeoberfläche des Baugrundstücks, die zwischen der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, dem Höhenniveau der Straße angepasst werden.

8 Erschließungskonzept

8.1 Verkehr

Die Erschließung für den **motorisierten Individualverkehr** ist durch Anbindung des Plangebietes an den Neuenhofenweg und die Lindenstraße als Bestandteile des städtischen Straßennetzes mit Weiterführung an den "Auenweg", die "Randstraße" und die "Köthener Straße" gesichert.

Die interne Haupteerschließung zwischen Lindenstraße und Neuenhofenweg (Sauerbruchstraße) ist bereits vollständig ausgebaut. Ebenso der nördlich angrenzende Teilbereich. Der Querschnitt der Sauerbruchstraße ist beidseitig mit Stellplätzen, Flächen für Baumpflanzungen und beidseitigen Gehwegen vorgenommen. Insgesamt soll für die Haupteerschließung ein alleeartiger Charakter erreicht werden. Zugunsten der bereits bestehenden Mehrfamilienhausbebauung "Sauerbruchstraße 9 und 11" wurden 3 Stellplatzbuchten mit jeweils 4 Stellplätzen festgesetzt. Die ursprünglich beabsichtigte Unterbringung dieser bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf dem nördlich angrenzenden Baufeld wurde im Verlauf des Planverfahrens verworfen. Auf dem genannten Grundstück wird entgegen der bisherigen Planungsüberlegungen eine weniger dichte Bebauung angestrebt, die keine sinnvolle Unterbringung von externen Stellplätzen ermöglicht. Durch die begrenzte Anzahl der Stellplätze und die eindeutige Abgrenzung des genannten Bereichs ist eine Beeinträchtigung des öffentlichen Charakters der Sauerbruchstraße aber nicht zu befürchten.

Von der Sauerbruchstraße wird der südöstliche Teilbereich durch verkehrsberuhigte Bereiche im Mischprinzip (Albert-Schweitzer-Straße, Hufelandstraße) mit einer Breite von 5,50 m – 6,0 m erschlossen. Durch die gemeinschaftliche Nutzung des Verkehrsraumes von Fußgängern, Radfahrern und PKW wird eine sparsame Erschließung erreicht. Im gesamten Plangebiet ist Tempo 30, im Bereich der verkehrsberuhigten Bereiche ist Schrittgeschwindigkeit nach STVO vorgesehen. Das Erschließungsprinzip mittels verkehrsberuhigten Bereichen im Mischprinzip ermöglicht ein ruhiges Wohnen und Spielen auf der Straße.

Fuß- und Radwege schließen an das örtliche Radwegenetz an. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der angestrebten Querschnittsminimierung und der Ausweisung von Tempo-30 keine Radwege im Straßenraum vorgesehen. Im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens und der geplanten Straßenbahnhaltestelle ist eine Fußgänger- und Radwegeverbindung entlang des Gebietsrandes und nach Süden vorgesehen. Über die zentrale Achse zwischen der Straßenbahnhaltestelle und der Altener Kirche wird langfristig ein "Durchbruch" zur Kirche angestrebt. Über die angrenzenden Fuß- und Radwege sind die Naherholungs- und Kleingartenbereiche im Osten und die Landschaftsbereiche (z.B. Taubeniederung und LSG Mosigkauer Heide) im Süden gut zu erreichen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft die planfestgestellte Straßenbahntrasse „Dessau-West“. Das Bau- und Erschließungskonzept des neuen Wohngebietes ist auf die Haltestellen der neuen Straßenbahntrasse ausgerichtet. Die planfestgestellte Straßenbahntrasse "Straßenbahnerweiterung Dessau-West, 2. Planfeststellungsabschnitt" mit Genehmigungsvermerk des Regierungspräsidiums vom 16.09.1999 wird zwischen der Lindenstraße und dem Auenweg nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.2 Stadttechnische Erschließung

Die stadttechnische Erschließung bezüglich Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Elektrizitäts- und Gasversorgung wurden im bisherigen Planverfahren abgestimmt und sind bereits hergestellt. Innerhalb des Plangebietes sind 3 Standorte für Wertstoffcontainer festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen sowie von den Dächern der angeschlossenen Bebauung entlang der Hauptplanstraße im Gebiete (Sauerbruchstraße) wird an ein zentrales Regenrückhaltebecken, welches sich an der Schnittstelle zwischen "Alt-Taube" und "Schleusenbreitengraben" befindet. Eine Ausnahme davon bilden der "Strümpelweg", der "Michelsohnweg" und der "Pettenkoferweg". Das hier anfallende Niederschlagswasser wird in einem straßenbegleitenden Versickerungstreifen mit einer untergebauten Rigole versickert.

Das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken wird ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht. Im Wesentlichen kommen hier eine Flächenversickerung, flache Versickerungsmulden und im geringen Maße kombinierte Rohr - Rigolen Versickerung zum Einsatz.

8.3 Spielmöglichkeiten

Im Vorhaben - und Erschließungsplan werden zur Berücksichtigung der Bedürfnisse junger Menschen (Kinder, Familien mit Kindern, etc.) zwei Spielplätze festgesetzt. Entsprechend dem Grundsatz „gespielt wird überall – Spielen soll überall möglich sein“ sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren mehrere Wahlmöglichkeiten vorsorglich berücksichtigt worden. Mit der Ausweisung öffentlicher Spielplätze und von Fuß- und Radwegen kann somit dem altersspezifischen Spielen, dem sportlich – spielerischen und der spontanen Betätigung entsprochen werden.

Für die sportlich – spielerische und spontane Betätigung stehen den künftigen jüngeren Anwohnern ca. 630 m² befestigter Spielfläche (westlicher Bereich der Teilfläche I), die frei von motorisiertem Verkehr ist, im Plangebiet zur Verfügung. Durch eine entsprechende Beschilderung der Bereiche als verkehrsberuhigter Bereich (§42 Abs. 4a StVO) kann dem auch verkehrsbehördlich gefolgt werden.

Für das altersspezifische Spielen können nach erfolgter Abwägung mit den Interessen des Vorhabenträgers zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ausgewiesen werden. Davon ist inzwischen eine ca. 130 m² Kleinkindspielfläche hergerichtet worden. Eine weitere Fläche, die einst 420 m² groß ist, ist im Plan zur Satzung auf ca. 640 m² vergrößert worden. Die

unterschiedliche Lage und das Ausmaß jeder Spielfläche sollen den unterschiedlichen, insbesondere altersbedingten Ansprüchen der Nutzer Rechnung tragen.

In der Zusammenfassung aller öffentlichen Spielmöglichkeiten können somit über 1.500 m² Fläche für alle Spiel- und Betätigungsmöglichkeiten, entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen aller Altersgruppen, geschaffen werden.

9 Immissionsschutz

Bebauungsplankonzeption und Festsetzungen berücksichtigen mögliche Beeinträchtigungen durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich der Lindenstraße, die Inhalte der planfestgestellten Straßenbahntrasse, sowie einen möglichen Standort einer Ladennutzung.

Für einen untergeordneten Randbereich von überbaubaren Flächen im Haltestellenbereich der Straßenbahntrasse wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens angefertigte Immissionsgutachten weist nach, dass an keiner Stelle im Plangebiet die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet überschritten werden.

10 Umweltbelange

10.1 Grünordnungsplanung / Eingriffsregelung

Jede städtebauliche Planung erfordert zu Beginn eine Überprüfung, ob sie die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. mit § 18 BNatschG erfüllt und damit der Eingriffsregelung unterliegt. Dazu ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans überschlägig und vorläufig abzuschätzen, ob aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne, d.h. nach der Legaldefinition des § 18 Abs.1 BNatschG.

Danach sind Eingriffe Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, also potentiell erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die ursächlich mit bestimmten Veränderungen von Grundflächen oder Änderungen des oberflächennahen Grundwasserspiegels zusammenhängen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war die Fläche des Plangebietes weitgehend unbebaut und unversiegelt. Mit Ausnahme von wenigen Einzelbäumen war das Plangebiet in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt und in Randbereichen z.T. bebaut (Übergangswohnheime, Wäscherei). Die Voraussetzungen des Eingriffstatbestandes waren damit erfüllt.

Zum bisherigen VE-Planverfahren und in der Offenlage vom 02.05.1995 bis 02.06.1995 wurde bereits ein Grünordnungsplan mit Stand vom 07.02.1995 vorgelegt.

Mit Planstand vom 02.12.1997 wurde der Grünordnungsplan durch ein tabellarisches "Biotopwertverfahren" mit Gegenüberstellung des Bestandes und der geplanten Maßnahmen ergänzt.

Das Bewertungsverfahren für die Summe aller Flächen und Maßnahmen im Plangebiet stellt einen vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe fest.

Von der Vorhaben- und Erschließungsplanung werden keine Pflanzen bzw. Pflanzengesellschaften, Biotoptypen, die als gefährdet, stark gefährdet oder vom Aussterben bedroht eingestuft sind, beeinträchtigt. Besonders geschützte Biotope nach landesrechtlichen Vorschriften sind nicht betroffen. Gebiete, die nach dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen – Anhalt geschützt sind bzw. die Voraussetzungen für die dort genannten Schutzkategorien erfüllen, sind nicht vorhanden. Naturschutzfachlich bedeutsame Lebensräume prioritärer Arten bzw. Lebensräume der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie oder Gebiete gemäß Art. 4 der EG – Vogelschutzrichtlinie liegen nicht im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens.

Zwischenzeitlich ist das Gelände fast vollständig erschlossen und auf etwa einem Drittel der Fläche bebaut.

In der Bewertung des "ursprünglichen Zustandes" von Natur und Landschaft und der zu erwartenden Eingriffe und Beeinträchtigungen kommt der Grünordnungsplan in der Summe aller vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Gestaltungsvorschläge zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe weitgehend ausgeglichen sind und entsprechend einer numerischen Ermittlung in Anlehnung an das hessische Biotopwertverfahren ein positives Ergebnis für die Gesamtbilanz vorliegt.

Die letzte Änderung des Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplanes behält das (grünordnerische) Grundgerüst des ursprünglichen Planes aufrecht und verbessert zum Teil die Situation zugunsten grünordnerischer Belange. So wird zum Beispiel in Teilbereichen der Überbauungsgrad und der Anteil der versiegelten Flächen verringert (GRZ 0,6 entfällt, ursprüngliche Tiefgaragenflächen entfallen, Reduktion des Geschosswohnungsbaus, geringerer Anteil an öffentlichen Erschließungsflächen).

Insgesamt bleiben die wesentlichen Inhalte des Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Pflanz- und Pflegevorschlägen erhalten. Eine erneute Bilanzierung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Die zum Vorhaben - und Erschließungsplan erstellte Grünordnungsplanung verfolgt das Ziel, Eingriffe des Vorhabens in den Natur- und Landschaftshaushalt zu minimieren. Es wurden daher Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen dargestellt, die soweit wie möglich im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen wurden. Im einzelnen sind dies:

- Minimierung der Verkehrs- und Erschließungsflächen,
- öffentliche Grünflächen innerhalb und an den Randbereichen des Plangebietes,
- Gestaltung der Straßenbahntrasse durch eine wasserdurchlässige, begrünte Bauweise (z.B. Schotterrasen),
- Einschränkung der Versiegelung durch wasserdurchlässige Oberflächengestaltung der Stellplätze und Zufahrten,
- umfangreiche Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen sowie
- die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und der Verzicht auf die Anpflanzung von exotischen und standortfremden Pflanzen.

Der rechnerische Bewertungsansatz des Grünordnungsplanes vom 02.12.1997 aus Ermittlung der Anzahl der Wertpunkte von Planung und Bestand ergibt einen rechnerischen Überschuss für die Gesamtbilanzierung. Dies bedeutet, dass auch bei einer geringfügigen Veränderung der zugrundeliegenden Biotoptypen- bzw. Wertpunkteinstufung für das Gesamtgebiet ein weitestgehender

Ausgleich erhalten bleibt. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind daher auch bei geringfügigen Änderungen nicht notwendig.

10.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Mit dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ (sog. Artikelgesetz) vom 27. Juli 2001, das am 3. August 2001 in Kraft getreten ist, wurde sowohl das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) als auch das Baugesetzbuch geändert und ergänzt. Damit wurde den Umsetzungsanforderungen der Richtlinie zur Änderung der Richtlinie 85/337/EWG über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (künftig: UVP-Änderungsrichtlinie), die aufgrund des Gemeinschaftsrechts bereits bis zum 14. März 1999 umzusetzen war und seither bereits unmittelbare Direktwirkung entfaltete, auf Bundesebene Rechnung getragen. Für die kommunale Bauleitplanung sind die in Gesetzesform gegossenen gemeinschaftsrechtlichen Verpflichtungen aus der UVP-Änderungsrichtlinie durch die Gesetzesänderungen fassbar geworden. Dabei wirkt sich die Erweiterung des Kreises der UVP-pflichtigen Bebauungspläne, die Einführung einer differenzierten Schwellenwertkonzeption sowie einer bis zum 3. August 2001 nicht erforderlichen Vorprüfung im Einzelfall in Form eines „Screening“-Verfahrens auf die Praxis der Kommunen aus.

Welche rechtlichen Anforderungen in Bezug auf die Umweltverträglichkeitsprüfung im vorliegenden VE-Planverfahren zu erfüllen sind, folgt aus den Vorschriften des BauGB und des UVPG. Während das UVPG die allgemeinen Verfahrensschritte bezüglich der vorhabenbezogenen Umweltverträglichkeitsprüfung regelt, beziehen sich die Vorschriften des BauGB auf Vorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt wird und für die eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls sowie die Umweltverträglichkeitsprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchzuführen sind und deren Ergebnisse in der Abwägung Berücksichtigung finden müssen. Die allgemeinen Anforderungen des UVPG hinsichtlich des „Wie“ der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sind im BauGB auf das Bebauungsplanverfahren angepasst und integriert worden.

Da für das Vorhaben vor dem 14. März 1999 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, wurden zur Festsstellung der UVP – Pflichtigkeit die Überleitungsvorschriften des § 25 UVPG in der ab 2001 geltenden Fassung herangezogen. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass das Bauleitplanverfahren ein "Städtebauprojekt" zum Gegenstand hat welches im Anhang II der UVP-Richtlinie der EU aufgelistet ist. Insofern gilt § 25 Absatz 2 Satz 2 UVPG.

Da es für derartige Vorhaben bislang an einer nationalrechtlichen Regelung der UVP – Pflichtigkeit fehlte, ist nach § 25 Absatz 2 Satz 2 UVPG n.F. maßgeblich, ob das Vorhaben nach Art. 2 Abs. 1 der UVPRL auf Grund seiner Art, seiner Größe oder seines Standortes erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die UVP Richtlinie v. 27.06.1985 nennt in Anhang II Projekte für die zu prüfen ist ob das jeweilige Projekt einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist. Im vorliegenden Fall ist der VE-Plan als "Infrastrukturprojekt - Städtebauprojekt" erfasst.

Danach ist entsprechend den Kriterien des Anhangs III (Merkmale der Projekte, Standort der Projekte, und Merkmale der potentiellen Auswirkungen) das Vorhaben zu bewerten.

Da für ein wesentliches Beurteilungskriterium, nämlich die Größe des Vorhabens kein Schwellenwert genannt ist, werden hilfsweise die Prüfwerte für die Größe nach Nummer 18.7 der Anlage 1 zum

UVPG herangezogen. Mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 29.000 m² liegt das Vorhaben an der unteren Grenze der allgemeinen Vorprüfungspflicht (20.000 bis 100.000 m²)

Diese Vorprüfung des Einzelfalls ("Screening") wurde auf der Grundlage der in der Anlage 2 zum UVPG genannten Kriterien durchgeführt und nachfolgend tabellarisch dargestellt:

KRITERIEN ANLAGE 2 UVPG	BEURTEILUNG BAUGEBIET "NEUENHOFENWEG"	HINWEISE ZU ERFOLGTEN UNTERSUCHUNGEN
Merkmale der Vorhaben Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:		
Größe des Vorhabens,	Gesamtfläche Geltungsbereich: ca. 11,8 ha Abzüglich Straßenbahntrass, Regenrückhaltebecken Bruttowohnbau land ca. 10,2 ha 100 % Verkehrsflächen ca. 2,4 ha ca.23 % Grünflächen (mit Verkehrsgrün) ca. 0,40ha ca.4% Wohnbauflächen ca. 7,4 ha ca. 73 % Berechnung GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO: Nettobau land: ca. 7,4 ha GRZ 0,4: ca. 3,0 ha	VE-Plan und Grünordnungsplan
Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,	Abrundung eines Stadtteiles durch Wohngebiet mit Grünflächen im Bereich des Schleusenbreitengrabens, Spielplätze und Anpflanzungen	VE-Plan; Grünordnungsplan
Abfallerzeugung,	Hausmüll	keine Untersuchung möglich; Entsorgungskonzept Stadt Dessau gemäß Abfallsatzung
Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Verlärmung, Schadgase aus Heizung usw., Zerschneidung von Freiräumen, verkehrliche Probleme im Netz durch Mehrverkehr, Schadgasbelastung durch Verkehr	VE-Plan; Grünordnungsplan Lärmgutachten
Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)	Durch das geplante Wohngebiet gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.	Flächennutzungsplan/Landschaftsplan; VE-Plan / Grünordnungsplan Risiko im Rahmen der Planungen eingeschätzt und durch Ausgleichsmaßnahmen als hinnehmbar eingeordnet

Fortsetzung

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus und Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe Verlust von Standorten für Kulturpflanzen Restrisiken in Bezug auf den qualitativen Grundwasserschutz visuelle Störungen und Verlärmungen.	Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan; VE-Plan/ Landespflegerischer Planungsbeitrag Risiko im Rahmen der Planungen eingeschätzt und durch Ausgleichsmaßnahmen als hinnehmbar eingeordnet Visuelle Rahmenbedingungen (Blickbeziehung Kirche) in Konzeption aufgenommen.
Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
im Bundesanzeiger gemäß § 19a Abs. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete,	nicht vorhanden	Natura 2000, Regionalplan, Flächennutzungsplan / Landschaftsplan , VE-Plan, Grünordnungsplan
Naturschutzgebiete gemäß § 13 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,		Natura 2000, Regionalplan, Flächennutzungsplan, / Landschaftsplan , VE-Plan, Grünordnungsplan
Nationalparke gemäß § 14 des BNatSchG, soweit nicht bereits von dem Buchstaben a erfasst,	nicht vorhanden	Natura 2000, Regionalplan, Flächennutzungsplan, / Landschaftsplan, VE-Plan, Grünordnungsplan
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 14a und 15 des BNatSchG,	nicht vorhanden	Natura 2000, Regionalplan, Flächennutzungsplan, / Landschaftsplan, VE-Plan, Grünordnungsplan
gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20c des BNatSchG,	nicht vorhanden	Natura 2000, Regionalplan, Flächennutzungsplan, / Landschaftsplan, VE-Plan, Grünordnungsplan
Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutz- sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 des WHG,	nicht vorhanden	Natura 2000, Regionalplan, Flächennutzungsplan, / Landschaftsplan, VE-Plan, Grünordnungsplan
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht bekannt	keine Beteiligung der Fachbehörde
Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes ROG),	Wohngebiet Bestandteil des Oberzentrums Dessau	Landesentwicklungsplan, Regionalplan Beteiligung der Fachbehörde

in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	außerhalb des Plangebietes (Schule, Kirche)	Beteiligung der Fachbehörde
Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen. Insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:		
dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Ort, nähere Umgebung betroffen; Auswirkungen durch Maßnahmen gemindert	VE-Plan, Grünordnungsplan Lärmgutachten
dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht zutreffend	keine
der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Im Verhältnis zu anderen Gebieten und auch hinsichtlich der Wirkungen der beabsichtigten Wohnnutzung bleibt das Vorhaben im hinnehmbaren Rahmen. Die Komplexität der Auswirkungen beschränkt sich auf ein normales Maß.	
der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Die Wahrscheinlichkeit der bereits beschriebenen Auswirkungen ist im Grünordnungsplanaufgezeigt.	VE-Plan, Grünordnungsplan
der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	dauerhaft, variabel im Tages-, Monats- und Jahresgang, nur durch Abbruch von Gebäuden und Erschließungsanlagen teilweise reversibel	VE-Plan, Grünordnungsplan Erschließungsplanung; Planfeststellung Straßenbahn

Vor diesem Hintergrund ist zusammenfassend festzustellen:

Das Vorhaben "Neuenhofenweg" unterliegt unter flächen- und vorhabenbezogenen Gesichtspunkten nicht der UVP-Pflicht.

Unter standortbezogenen Gesichtspunkten sind ökologische Risiken und auch Konflikte mit bestehenden Nutzungen festzustellen (Verlust landwirtschaftlich genutzter Bereiche, Zerstörung des natürlichen Bodenaufbaus, Bodenversiegelung, Beeinträchtigung des Bodens als Filter und Puffer für Schadstoffe, Verlust von Standorten für Kulturpflanzen, Restrisiken in Bezug auf den qualitativen Grundwasserschutz sowie visuelle Störungen und Verlärmungen). Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Risiken im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weitreichend vermieden oder durch Schutzmaßnahmen und -vorkehrungen gemindert werden können.

Im Verhältnis zu anderen Gebieten und auch von Seiten der Wirkungen der beabsichtigten Nutzung bleibt das Vorhaben im Rahmen und auch die Komplexität der Auswirkungen auf ein vergleichsweise geringes Maß beschränkt. Hinsichtlich der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen ist zwar anzumerken, dass die Wirkungen auf die Schutzgüter z.T. irreversibel und von Dauer sind.

Hinzuweisen ist jedoch auf die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich und Ersatz.

Mit dem Vorhaben "Neuenhofenweg" wird der Schwellenwert zur Vorprüfungspflicht von 20.000 m² zwar überschritten; mit knapp 30.000 m² Grundfläche liegt der Eingriffswert jedoch im unteren Bereich der Vorprüfungspflicht (20.000 – 100.000 m²).

Wesentliche Elemente einer UVP mit vorhandenen Gutachten, Fachplanungsbeiträgen und den Instrumenten der Bauleitplanung wurden abgearbeitet. Hinzuweisen ist auf die entsprechenden Abhandlungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Vorhaben - und Erschließungsplan keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu besorgen sind, deren Ermittlung, Beschreibung und Bewertung auf die in § 2 UVPG aufgeführten Schutzgüter nur im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gewährleistet werden kann. Das Vorhaben unterliegt insgesamt nicht der UVP-Pflicht.

11 Flächenbilanz / Wohneinheiten

Flächenbilanz, Gesamtfläche des Plangebietes		ca. 11,8 ha
--	--	-------------

davon Teilbereich I	ca. 9,6 ha	
---------------------	------------	--

und Teilbereich II	ca. 2,2 ha	
--------------------	------------	--

Bruttowohnbauland	100 %	ca. 10,2 ha
-------------------	-------	-------------

(Gesamtfläche abzgl. Straßenbahntrasse, Bestand Neuenhofenweg und Regenrückhaltebecken)

Verkehrsfläche (intern)	ca. 23 %	ca. 2,4 ha
-------------------------	----------	------------

Öffentliche Grünfläche	ca. 4%	ca. 0,4 ha
------------------------	--------	------------

Nettobauland	ca. 73 %	ca. 7,4 ha
--------------	----------	------------

bereits realisierte Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		ca. 180 WE
--	--	------------

bereits realisierte Wohneinheiten in Einfamilienhäusern		ca. 8 WE
---	--	----------

geplante Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern		ca. 120 WE
---	--	------------

geplante Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern		ca. 150 WE
--	--	------------

Summe der Wohneinheiten in Teilbereich I und II		ca. 460 WE
---	--	------------

Einwohner ca. 460 WE x 2,5 EW/WE		ca. 1.100 – 1.200 EW
----------------------------------	--	----------------------

Die ermittelten Werte für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen belegen die flächensparende interne Erschließungskonzeption.

Entgegen der ursprünglichen Flächenbilanz (Begründung v. 24.01.1995) wurden im nördlich der Sauerbruchstraße liegenden Teilbereich statt der prognostizierten 130 Wohneinheiten bereits 190 WE errichtet, obwohl ein Teilbereich noch unbebaut ist. Ausgehend von der bisher bereits vorhandenen Bebauung wären nach der ursprünglichen Konzeption ca. 700 - 750 Wohneinheiten realisierbar. Diese Anzahl wurde in Anbetracht der zu verzeichnenden Bevölkerungsentwicklung durch Änderungen im Verfahren aber deutlich nach unten korrigiert. Während entlang der Sauerbruchstraße noch ca. 120

Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern realisiert werden können, sind nun im restlichen Plangebiet einschließlich Teilgebiet II etwa 150 WE geplant. Dies entspricht einer Gesamtzahl von ca. 460 Wohneinheiten und einer deutlichen Verschiebung des bisherigen Wohnungsangebotes zugunsten des Anteils der Eigenheime.

12 Durchführung des Vorhabens

Die Durchführung des Vorhabens und der damit verbundenen Maßnahmen sowie die Regelung der Kosten werden in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Dessau separat geregelt.

13 Hinweise

Der Bereich des Schleusenbreitengrabens ist Bestandteil des noch nicht abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens "Vorflut - Entwässerungskomplex-Dessau-Alten". Zum Schutz des Grabens wird innerhalb des Teilbereiches II außerhalb der überbaubaren Flächen ein 5 m breiter Streifen entlang der Grabennordseite von baulichen Anlagen jeder Art (Wassergesetz LSA §94 Abs. 2) freigehalten.

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

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Bäumen und Hecken sowie zur Abwehr schädigender Einwirkungen auf den Baum- und Heckenbestand ist die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau vom 12.09.1997, zuletzt geändert am 10.01.2001 (Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausg. 02/01, S.9) zu beachten.

Die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau (Abwassersatzung i.d.F. v. 20.Juli 2005, Amtsblatt der Stadt Dessau, Ausg. 08/05 S. 4) ist zu beachten.

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung sind Hydranten vorzusehen, deren Ergiebigkeit mind. 48 m³/h gewährleisten. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten ist zu kennzeichnen.

Für die Häuser im Bereich der Sauerbruchstraße, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt (mehr als 8 m), müssen befahrbare Flächen für die Feuerwehr vorhanden sein.

Speyer, am 16.02.2006
NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung

Dessau, am 16.02.2006
Stadtplanungsamt

14 Anlage Systemschnitte / Höhenfestsetzungen Maßstab 1:250

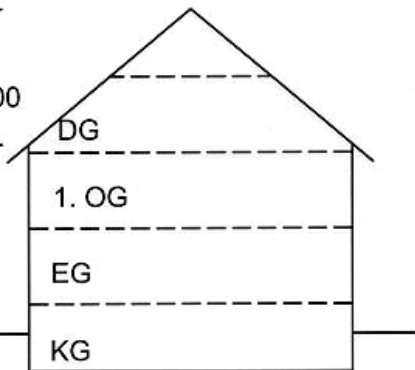
FH 12,00



TH 7,00



0,00



1.1

WA
GRZ 0.4
TH max. 7,0 m FH 12,0 m
DN 30-45°
o

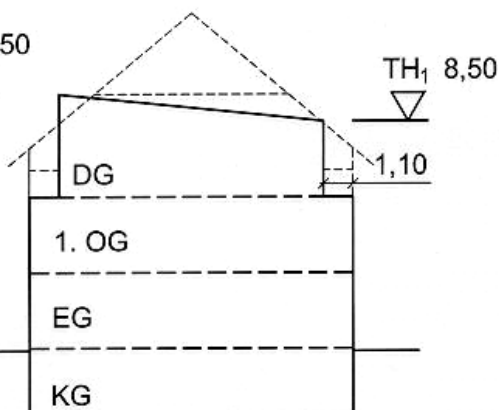
TH₂ 9,50



TH₁ 8,50



0,00



1.2

WA
GRZ 0.4
TH max. 7,0 m* FH 12,0 m*
DN 30-45°*
* flachgeneigte Pultdächer zulässig, die max. Höhen betragen dann: TH ₁ max. 8,5 m TH ₂ max. 9,5 m Rücksprung des obersten Geschosses von der Aussenwand: 1,10 m
o

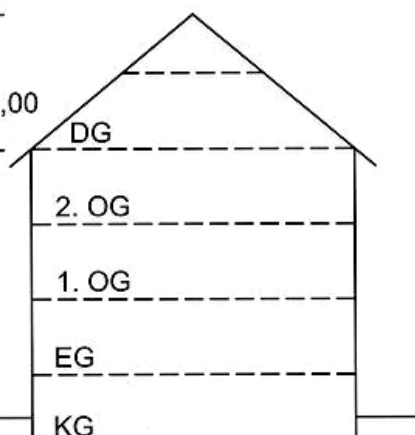
FH 15,00



TH 10,00



0,00



2

WA
GRZ 0.4
TH max. 10,0 m FH 15,0 m
DN 30-45°
o