



DIRINGER & SCHEIDEL WOHN- U. GEWERBEBAU Postfach 14 02 06813 Dessau

Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17 „Neuenhofenweg“ in Dessau-Alten

Antragsteller/Erschließungsträger:

DIRINGER&SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
 Wilhelm-Wundt-Straße 19
 68199 Mannheim
 Christian Peschek, Leiter Projektentwicklung und Vertrieb
 0340 7500 515, christian.peschek@dus.de

Empfänger:

Stadt Dessau-Roßlau
 Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege
 Zerbster Straße 4
 06844 Dessau-Roßlau

Datum: 12. Dezember 2025

Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 17 „Neuenhofenweg“ in Dessau-Alten– Anpassung der Erschließung, Stellplatzordnung und Parzellierung im Bereich Sauerbruchstraße, Gemarkung Alten, Flur 2, Flurstück 2114

1. Anlass und Ziel des Antrags

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) Nr. 17 „Neuenhofenweg“ in Dessau-Alten für das Plangebiet im Umfeld der Sauerbruchstraße, Gemarkung Alten, Flur 2, Flurstück 2114 in Dessau-Roßlau. Ziel der Planänderung ist eine städtebaulich und verkehrlich optimierte Erschließung des Areals bei gleichzeitiger Minimierung von Eingriffen in den öffentlichen Raum und das Grün. Die beantragten Anpassungen betreffen ausschließlich Erschließungsstrukturen, Stellplatzordnung und Parzellierung.

1.1. Ausgangslage

- Der geltende VEP sieht aktuell Baufelder für Mehrfamilienhäuser vor, einschließlich einer hierfür vorgesehenen Erschließungsstraße und öffentlicher Stellplätze.
- Die geplante Erschließung und Stellplatzordnung (öffentlich gewidmete Stellplätze entlang der Sauerbruchstraße) sind auf das vormals beabsichtigte Wohnungsbaukonzept ausgerichtet.

2. Begründung der Planänderung

- **Demografische Entwicklung:** Im Stadtgebiet ist mittel- bis langfristig von einer stabilen bis rückläufigen Nachfrage nach Geschosswohnungsbau in Randlagen auszugehen, während der Bedarf an individuell nutzbaren, eigengenutzten Einfamilienhausgrundstücken anhält.
- **Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:** Die gegenwärtige Marktsituation (Baukosten, Finanzierungsmärkte, Vermietungsrisiken) begünstigt kleinteilige, eigenkapitalstärkere Einfamilienhausvorhaben gegenüber größeren Geschosswohnungsprojekten.
- **Städtebauliche Einfügung:** Eine auf Einfamilienhäuser ausgerichtete Parzellierung fügt sich in die bestehende Umgebungsbebauung ein, reduziert Verkehrsaufkommen und Immissionen und erhöht die Adressbildung im Quartier.

3. Beantragte Änderungen

- **Entfall einer Erschließungsstraße:**
 - Aufgabe einer im VEP vorgesehenen internen Erschließungsstraße zugunsten einer effizienteren Anbindung über die Sauerbruchstraße.
 - Sicherstellung der Andienbarkeit aller Grundstücke über direkte Zufahrten bzw. kurze private Stichzufahrten.
- **Anpassung der Stellplatzordnung entlang der Sauerbruchstraße:**
 - Aufgabe von ca. 9 öffentlich gewidmeten Stellplätzen zur Herstellung der erforderlichen Grundstückszufahrten.
 - Ausgestaltung der Zufahrten unter Beachtung des vorhandenen Straßenbegleitgrüns mitsamt der Bäume
- **Optimierung der Parzellierung und der Erschließung:**
 - Parzellierungsanpassung zur Minimierung der Eingriffe in den öffentlichen Raum.
 - Bei der Parzellierung und Planung der Erschließung wurde strengstens darauf geachtet, dass keine Bepflanzungen entfallen und nur sehr wenige Stellplätze wegfallen.

- **Medienschließung:**
 - Erschließung aller Grundstücke mit Gas, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Glasfaseranschlüssen.
 - die Kapazitäten, Trassenverläufe und Hausanschlusspunkte werden in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern geklärt
- **Keine Änderung der Nutzungsfestsetzungen:**
 - Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhen sowie GRZ bleiben unverändert.

4. Begründung der Planänderung

- **Städtebauliche und funktionale Optimierung:** Reduzierung entbehrlicher Erschließungsflächen und Versiegelung; kompaktere, klar strukturierte Erschließung.
- **Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit:** Bündelung der Erschließung auf die Sauerbruchstraße mit geordneten, regelkonformen Grundstückszufahrten; keine nachteiligen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes zu erwarten.
- **Schonung des öffentlichen Grüns:** Bestehende Bepflanzungen bleiben erhalten; Eingriffe in Baumstandorte und Grünstrukturen werden vermieden.
- **Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit:** Verringerung des Erschließungsaufwands, dadurch verbesserte Realisierungs- und Folgekostenbilanz.
- **Stellplatzorganisation:** die Aufgabe von ca. 9 öffentlichen Stellplätzen wird durch die zu errichtenden Stellflächen auf den einzelnen Grundstücken mehr als ausgeglichen

5. Auswirkungen und Fachbelange

- **Umwelt/Grün:** Verringerter Maß an versiegelten Flächen; keine Fällungen vorgesehen.
- **Entwässerung:** Oberflächenwasserbewirtschaftung bleibt gesichert
- **Technische Infrastruktur:** Medienschließung für alle Parzellen gesichert; technische Abstimmungen mit Stadtwerken und Netzbetreibern werden dokumentiert.
- **Recht/Planung:** Änderungen beschränken sich auf Erschließung, Stellplätze und Parzellierung; Grundzüge der Planung bleiben gewahrt.

6. Verfahrensvorschlag

Wir bitten um Einleitung des Änderungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB und die hierfür erforderlichen formellen Schritte. Aufgrund des begrenzten Änderungsumfangs und der fehlenden erheblichen Umweltauswirkungen regen wir eine vereinfachte Verfahrensweise an. Für eine frühzeitige fachliche Abstimmung bieten wir einen weiteren Termin mit dem Stadtplanungsamt sowie den beteiligten Fachämtern (Tiefbau/Verkehr, Umwelt, Stadtgrün) an.

7. Anlagen

- Bebauungsvorschlag mit Parzellierung und Abgrenzung des Änderungsbereichs
- aktueller Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Neuenhofenweg“ in Dessau-Alten

Für Rückfragen und die Terminabstimmung stehen wir jederzeit zur Verfügung. Wir bitten um wohlwollende Prüfung und positive Bescheidung unseres Antrags.

Mit freundlichen Grüßen

DIRINGER&SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau GmbH & Co. KG
Leiter Projektentwicklung und Vertrieb