



**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 172
„Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße“
der Stadt Dessau-Roßlau**

Stadt Dessau - Roßlau

Bebauungsplan Nr. 172 - Wohnanlage W.- Feuerherdt- Straße in Waldersee -

Zusammenfassende Erklärung in der Fassung vom 08.09.2009

Herausgeber:



Stadt Dessau - Roßlau

Dezernat VI – Wirtschaft und
Stadtentwicklung

Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege

Finanzrat-Albert-Straße

06862 Dessau - Roßlau

Tel.: 0340 / 204 20 61

Fax: 0340 / 204 29 61

e-mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Auskunft erteilt: Herr Schmidt

Tel.: 0340 / 204 1371

Die zusammenfassende Erklärung ist vom Stadtrat am gebilligt und für
Jedermann zur Einsichtnahme bestimmt worden.

Dessau- Roßlau,

.....

Oberbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Verfahrensablauf.....	4
2.1	Aufstellungsbeschluss.....	4
2.2	Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	4
3	Beurteilung der Umweltbelange.....	9
4	Wesentliche Auswirkungen der Planung	10
4.1	Natur und Landschaft	10
4.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteiles.....	10
4.3	Belange der Bevölkerung	11
4.4	Belange des Verkehrs	11
4.5	Städtischer Haushalt	11

1 Ziel des Bebauungsplanes

Zur nachhaltigen Nachnutzung der Industrie- und Gewerbebrache der RICO Rintelmann GmbH am östlichen Ende der Wilhelm – Feuerherdt - Straße plant der Eigentümer, nach Beräumung und Freimachung seiner Flächen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Zugleich möchte er damit dem überwiegend aus dem Ortsteil resultierenden Bedarf nach Baugrundstücken Rechnung tragen. In einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung in der Ortslage soll damit ein städtebaulich geordneter Abschluss am Ende der Wilhelm-Feuerherdt- Straße und im Übergangsbereich zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich realisiert werden.

2 Verfahrensablauf

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in öffentlicher Sitzung am 12. Juli 2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm- Feuerherdt- Straße" im Ortsteil Waldersee aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wurde somit auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung des Baugesetzbuches aufgestellt. Für ihn wurde auch eine Umweltprüfung durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Waldersee. Die Luftlinienentfernung zum Dessauer Stadtzentrum beträgt ca. 3,1 km, das Stadtteilzentrum ist ca. 0,8 km entfernt. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Wohnbauflächen der Wilhelm- Feuerherdt- Straße und der Münsterberger Straße
- im Osten und Süden durch Ackerlandflächen
- im Westen von Wohnbauflächen, Straßen - und Grünflächen der Wilhelm- Feuerherdt- Straße

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Nach Information des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 08. Januar 2008 über die Vorentwürfe des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht, schallschutztechnischer Stellungnahme, Baugrundgutachten und Entwässerungskonzept wurden mit diesen Unterlagen die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange im Februar 2008 frühzeitig beteiligt.

Nach erfolgter Prüfung der vorausgegangene Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am 09.07.2008 (DR/BV/205/2008/VI-61) erfolgten die Offenlage und abermalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. Mai 2008.

Der Stadtrat hatte nunmehr die Pflicht, eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vorzunehmen.

Von den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit konnten die Stellungnahmen zur Absicht der Stadt Dessau-Roßlau, im Plangebiet einen Spielplatz festzusetzen, keine Berücksichtigung finden.

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, der die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen als abwägungsrelevant bezeichnet, ergibt sich, dass, soweit durch bestimmte städtebauliche Planungen und Maßnahmen die Belange von Familien berührt werden, die Verpflichtung besteht, auf sie Rücksicht zu nehmen.

Die Gewährleistung von Angeboten für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders in den Blick genommen. Mit 45 Kindern im Umfeld des Plangebietes und mit 119 Kindern im gesamten Ortsteil ist diese Altersgruppe relativ stark präsentiert. Spielmöglichkeiten für diese Kinder sind nicht gegeben.

Sorgen um die Sicherheit der Kinder konnten ausgeräumt werden. So wurde nach Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Verkehr und auf Anregung der Polizei der Bereich um die Spielplatzfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Nach alledem kam dem Interesse der Stellung nehmenden Bürger am Erhalt der jetzigen Grünfläche bzw. an der Vermeidung eines Kinderspielplatzes nur ein geringes Gewicht zu. Deshalb konnte die Stadt Dessau-Roßlau der planungsrechtlichen Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes den Vorzug geben. Insoweit wurde damit besonders dem Umstand Rechnung getragen, dass die zu den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Aufstellung der wohnungsbaubezogenen Bauleitpläne zu berücksichtigenden sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die Bedürfnisse der Kinder gehören.

Auch was die Bitte des Grundstückseigentümers anbelangte, alle Planstraßen im Gebiet in die städtische Baulast zu übernehmen, so war die Entscheidung, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen, nicht einfach. Sie war auch nicht einfach, weil hier nicht einfach Vorteile gegen Nachteile, sondern nur jeweilige Nachteile gegeneinander abgewogen werden konnten. Der Nachteil von Streitigkeiten der künftigen Eigentümer trotz Regelungen über Pflege und Unterhaltung von Privatstraßen verbunden mit den Begehren auf Übernahme in die städtische Baulast bei schlechten Straßenverhältnissen war gegen den Nachteil abzuwägen, auch mit öffentlichen Geldern eine Straße zu übernehmen und zu unterhalten, die erkennbar nur einem überschaubaren und klar abgrenzbaren Personen- und Nutzerkreis zu dienen bestimmt ist und eigentlich keine weiteren der Allgemeinheit dienenden Verkehrsfunktionen übernimmt. Im Rahmen dieser schwierigen Abwägung zwischen der Situation des Grundstückseigentümers als späteren Erschließungsträger und den Folgen für den ohnehin angespannten städtischen Haushalt hat sich der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entschieden, dass die südliche als Sackgasse geplante Straße als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt bleibt.

Weitere erhebliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

Aus Sicht der Nachbargemeinden bestanden keine Einwände zum Bebauungsplan.

Aus Sicht der Behörden und der Träger öffentlicher Belange waren folgende Stellungnahmen besonders abwägungsrelevant:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben zwar grundsätzlich keine Bedenken. Um störende Auswirkungen in die freie Landschaft des Gartenreichs hinaus zu verhindern, sollten wie bei der Dachdeckung aber Farbangaben für die Fassaden vorgegeben werden. Dieser Stellungnahme wird nur teilweise gefolgt. Es soll bei der Farbfestsetzung der Dächer bleiben, da diese Teile der Gebäude für die Fernwirkung im wichtigen Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft innerhalb des Denkmalbereiches Dessau-Wörlitzer Gartenreich sein werden.

Die Fassaden werden schon aufgrund der Festsetzung von Hecken an den Plangebietsrändern nicht so wie die Dachlandschaft an der Fernwirkung teilnehmen. Aber auch im Interesse eines gewissen Maßes an Flexibilität für potentielle Bauherren und aufgrund der schon vorhandenen Bebauung entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße mit ihrer vielfältigen Fassadenfarben wird auf eine Begrenzung des zulässigen Farbspektrums der Fassaden verzichtet.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat Einwände zum beabsichtigten Entwässerungskonzept vorgetragen. Dieses Konzept ist auf der Grundlage der Hinweise des LAGB überarbeitet und zur erneuten Stellungnahme vorgelegt worden. Die Überarbeitung des Versickerungskonzeptes erfolgte dahingehend, dass statt des großflächigen Bodenaustauschs (Ersatz des bindigen Auelehms durch Sand) im Bereich der Versickerungsflächen die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen ist. Mit der Stellungnahme des LAGB vom 18.04.2008 wurde nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen festgestellt, dass diese Lösung vom LAGB im Hinblick auf die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung akzeptiert werden kann. Das überarbeitete Entwässerungskonzept wurde Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans.

Folgende weitere Untersuchungen/Gutachten wurden auf Anregung der Behörden (einschließlich der Ämter der Stadt Dessau-Roßlau) erstellt und konnten nach Fertigstellung der Entwurfsbearbeitung zu Grunde gelegt werden:

- Umweltbericht der Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 15. Mai 2008
- Schallschutztechnische Stellungnahme des Büro für Bauphysik Dipl. Physiker M. Weiße vom 07. April 2008
- Baugrundgutachten des GWM Baugrundbüro Dessau vom 08. August 2007
- Versickerungsnachweis des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 03. April 2008
- Gestaltungsplan zum Bebauungsplan des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 15. Mai 2008
- Gestaltungsplan „Kinderspielplatz“ des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 02. Mai 2008

Aus der Sicht der Ämter der Stadtverwaltung sind hauptsächlich Stellungnahmen zu den Belangen des Verkehrs, der Abfallentsorgung, des Immissionsschutzes, des Natur- und Umweltschutzes sowie zu den örtlichen Bauvorschriften eingegangen.

Das städtische Tiefbauamt hat beispielsweise darauf hingewiesen, dass im Planteil die nördliche Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besitzt und demzufolge durch die städtische Abfallentsorgung nicht befahren wird. Zur Sicherung der Müllentsorgung sollten Standorte für Mülltonnen mit dem Entsorgungsbetrieb abgestimmt und im B – Plan festgesetzt.

Im Ergebnis der Abwägung wurde am Einmündungsbereich der nördlichen Planstraße A zur Wilhelm-Feuerherdt-Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine ausreichend bemessene Standfläche für Mülltonnen festgesetzt.

Die Alternative, den am Ende der Planstraße A beginnenden kurzen Fußweg zur Münsterberger Straße überfahren zu können, schied nach Überprüfung aus Platzgründen aus. Ein sicheres Einfahren in die Münsterberger Straße hätte den Eingriff in das Eigentum Dritter zur Folge gehabt.

Die Ausweisung einer Wendeanlage am Ende der nördlichen Erschließungsstraße kollidierte mit der Pflicht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dem Interesse der Stadt und des Grundstückseigentümers, für die Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten innerörtlicher Entwicklung weitgehend zu nutzen.

Die damit verbundenen Maßnahmen, wie Grundstücksbildung und Vermarktung sind schon weit vorangeschritten. Die Gewährleistung der Forderung einer Wendeanlage hätte zur Folge, dass diese Maßnahmen neu durchdacht, schlimmstenfalls rück abgewickelt werden müssen, deren Umfang steht in keinem vernünftigen Verhältnis zur Vorhaltung einer Standfläche für Mülltonnen am Einmündungsbereich der nördlichen Planstraße A zur Wilhelm-Feuerherdt-Straße. Im Gestaltentwurf als Teil der Begründung und in der Planzeichnung wurde diese Fläche explizit dargestellt bzw. festgesetzt. Die Fläche ist Voraussetzung für die anliegenden vier Grundstückseigentümer, die durch Satzung über die Abfallentsorgung gebotene Bereitstellung von Abfallbehältern am Tage der Entsorgung im bzw. am öffentlichen Raum sicherstellen zu können.

Die Planstraße B besitzt in ihrem mittleren Abschnitt eine Aufweitung, die von ihrer Figur her dem Wendeanlagen – Typ 3 der ehemaligen EAE 85 / 95 (heute RAS 06) entspricht. Damit ist das Wenden für Abfallsammelfahrzeuge möglich.

Das für die Erstellung des Schallschutzgutachtens verantwortlich zeichnende Ing.- Büro hat auf Grund der Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde das Gutachten präzisiert. Im Rahmen des SCOPING – Termins als Teil der Umweltprüfung wurde das überarbeitete Gutachten der unteren Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt. Im Ergebnis konnte es bei der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 BauNVO ohne besondere Vorkehrungen zum Schallschutz bleiben. Das überarbeitete Gutachten wurde Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und im Rahmen der Offenlage und der erneuten Trägerbeteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Die untere Naturschutzbehörde hatte festgestellt, dass das Vorhaben einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt darstellt. Die untere Naturschutzbehörde stimmt den im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zu. Wenn die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen und die Festsetzungen zur Begrünung im Bebauungsplangebiet eingehalten werden, kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Stellungnahme des Amtes für zentrales Gebäudemanagement, den geplanten Spielplatz für Kinder im Alter von 3-10 Jahren anzulegen, wurde nicht berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem zentralen Gebäudemanagement und dem Jugendamt soll die Spielfläche für die Kinder im Kleinkind- und Vorschulalter angelegt werden. Für diese mit 119 Kindern stark besetzte Gruppe besteht ein erhebliches Defizit an gemeinsam mit anderen Kindern nutzbaren Spielräumen im östlichen Teil von Waldersee. Für Kinder im Grundschulalter besteht indessen die Möglichkeit den Spielplatz im Rotdornweg zu nutzen.

Ein weiterer Hinweis des Amtes betraf die Auswahl der Gehölze. Im Rahmen des zur Umweltprüfung durchgeführten SCOPING – Termins mit den für Umwelt- und Naturschutz zuständigen Behörden wurde entschieden, die Pflanzliste grundsätzlich zu überarbeiten. Die neue Pflanzliste wurde Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

Die Stellungnahme des Amtes für zentrales Gebäudemanagement zur Pflanzung von großkronigen Bäumen auf dem Grundstück wurde teilweise berücksichtigt. Ein gänzlicher Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken schied angesichts

- der mit dem naturschutzrechtlichen Eingriff verbundenen Auswirkungen ,
- der mit den Pflanzungen verfolgten Auswirkungen auf die Gesundheit und die Lebensweise der künftigen Bewohner

aus. Im Hinblick auf die damit verbundenen Konfliktfelder erfolgte jedoch nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt die Festsetzung einer Auswahlliste von Bäumen mit unterschiedlichen Kronendurchmessern. Die Anforderungen an die Eingriffsregelungen können nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde im „SCOPING“ als Teil der Umweltprüfung dadurch gewahrt werden.

Die Pflanzung von 19 Bäumen in südlicher Verlängerung der Münsterberger Straße (Umweltbericht Maßnahme A4) auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau stehen, wurde vom Amt für zentrales Gebäudemanagement ebenfalls hinterfragt. Bedenken wurden zur Durchführung dieser Kompensationsmaßnahme vorgetragen. Behinderungen bei der Bewirtschaftung der Felder durch die Baumpflanzungen werden befürchtet. Alternativ wurde vorgeschlagen, die 28 Baumpflanzungen, die als Ersatz gemäß Baumschutzsatzung gefordert werden, entlang der Nordseite der Straße L 133, beginnend am Ortsausgang Waldersee in Richtung Vockerode durchzuführen. Die hier vorhandenen Obstbäume sind abgängig und sollen durch hochstämmige Obstbaumarten ersetzt werden. Die Weiterführung der in der Kreisstraße vorhandenen Obstbaumallee knüpft an eine anhaltische Tradition an und stellt ein charakteristisches Merkmal des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs dar.

Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Der Alternativvorschlag hat aller Voraussicht nach einen eigenen naturschutzrechtlichen Eingriff zur Folge. Denn entlang der L 133 besteht eine breite unweit der Fahrbahn gelegene Gehölzhecke, der im Landschaftsplan eine besondere Schutzbedürftigkeit beigemessen wird.

Der für die Belange der Landwirtschaft zuständige Träger öffentlicher Belange, das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten hat die Kompensationsmaßnahme nicht abgelehnt. Stattdessen schlägt das Amt vor, die Maßnahme "Pflanzung von großkronigen Laubbäumen" entlang der verlängerten „Münsterberger Straße“ (Umweltbericht S. 24) so vorzunehmen, dass das Befahren und die Pflege des Weges (z.B. durch das Hineinwachsen der Bäume in den Weg) nicht beeinträchtigt wird. Mit der Suche nach einer optimalen Pflanzung entlang eines 2,50 m breiten Weges innerhalb eines bis zu 7 m breiten öffentlichen Wegeflurstücks sind die Voraussetzungen gegeben, die Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft in einen sinnvollen Ausgleich zu bringen.

Nach Abstimmung mit dem Bauordnungsamt ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß auf einer falschen Rechtsgrundlage getroffen worden. Nicht, wie angenommen, § 19 Abs. 4 BauNVO ermächtigt hier zur Abweichung vom zulässigen Oberwert von 0,4. Stattdessen ist § 16 BauNVO heranzuziehen. Die Änderung erfolgte zur Satzung.

Eine Annahme, mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 wurde ein abschließendes Maß der baulichen Nutzung für alle Hauptanlagen und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen getroffen, begegnet rechtlichen Bedenken (vgl. hierzu auch Fickert / Fieseler, BauNVO, § 19, RdNr. 24). Festsetzungen zur GRZ sowie zu abweichenden Bestimmungen müssen die Grundsätze des § 1 Abs. 6

BauGB, z. B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den gestiegenen Wohnraumstandard berücksichtigen. Dies schließt eine weitgehende Abweichung nach unten bis hin zu einer pauschalen Aufhebung der Überschreitungsmöglichkeiten aus. Im Ergebnis darf die zulässige Grundfläche von 0,3 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Es wurden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bezüglich der Eingriffe in den Naturhaushalt bestimmt. So wurden bestehende bebaute/ versiegelte Flächen für eine weitere Nutzung bestimmt und damit eine Neuversiegelung von Boden vermieden, eine weitgehende Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, um das Grundwasser zu schonen.

Trotz der durchgeführten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bleiben weiterhin Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes bestehen. Diese Eingriffe gelten als unvermeidbar. Innerhalb des B-Plan- Gebietes sind Ausgleichsmaßnahmen durch die Anlage von Gehölzstrukturen auf einer Fläche mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen vorgesehen. Ferner wird durch die Festsetzung der Mindestbepflanzung von Grundstücken ein bestimmtes Maß für die Pflanzung von Einzelbäumen erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt dennoch hinsichtlich des Ausgleiches der Eingriffe ein Defizit, welches mangels geeigneter Flächen nicht vollständig innerhalb des B-Plan- Gebietes ausgeglichen werden kann. Aus diesem Grund besteht das Erfordernis, gleichwertige Maßnahmen außerhalb des B-Plan- Gebietes im naturräumlichen Zusammenhang als Ersatzmaßnahmen auszuweisen. Dabei handelt es sich um die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen entlang eines das Plangebiet begleitenden Landwirtschaftsweges.

Die Immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Umweltbelange sind im Bebauungsplanverfahren ebenfalls von Bedeutung. Nutzungsbedingt löst das Vorhaben selbst keine Schallwirkungen aus, die für die Nachbarschaft von Nachteil wären. Anders verhält es sich mit der östlich gelegenen Autobahn A9. Hier wurde im Rahmen einer schallschutztechnischen Stellungnahme des Büros für Bauphysik Dipl. Physiker M. Weiße vom 07. April 2008 der Nachweis erbracht, dass innerhalb des Plangebietes keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 172 befindet sich im Denkmalbereich „Dessau-Wörlitzer Gartenreich gem. §2 (2) DenkmSchG LSA, welches im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau und in die Weltkulturerbeliste der UNESCO eingetragen ist. Die östliche und südliche Grenze des Geltungsbereiches markieren den Ortsrand und damit den Übergang zwischen den urbanen Strukturen der Stadt Dessau und dem Landschaftsraum. Dem Erfordernis der harmonischen Ortsabrundung wird mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform und der Höhe der baulichen Anlagen Folge geleistet. Die giebelständige Ausrichtung der zu errichtenden Wohnhäuser sowie ein Pflanzgebot entlang der Grenze sollen diesen sensiblen Übergang zum Gartenreich regulieren.

Das Plangebiet ist Teil eines wichtigen Grundwasserneubildungsgebietes; das Plangebiet ist als Trinkwasserschutzgebiet III ausgewiesen. Es gelten die für den Grad der Schutzzone gültigen Vorschriften und Anforderungen. Besonders während der Bauphase sind die Schutzmaßnahmen der

RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) zu beachten.

Ein mit dem Landesamt für Geologie und Bergwesen abgestimmtes Entwässerungskonzept hat zum Inhalt, dass im Bereich der Versickerungsflächen die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen ist. Mit der Stellungnahme des LAGB vom 18.04.2008 wurde festgestellt, dass diese Lösung vom LAGB im Hinblick auf die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung akzeptiert werden kann.

Der Außenstadtteil Waldersee war im August 2002 vom Hochwasser schwer betroffen. Alle Bestandteile der Ortslage, so auch das Plangebiet standen unter Wasser. Die Festsetzungen im Plan sind so gewählt worden, dass die künftigen Bauherren geeignete gebäudebezogene und außenanlagenbezogene Schutzmaßnahmen vorsehen können. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen gegen das Eindringen von Wasser in die Gebäude.

4 Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau im Randbereich des Stadtteils Waldersee. Es wird sowohl von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Bei dem Areal handelt es sich um einen ursprünglichen industriell genutzten Standort, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgegeben und beräumt worden ist. Bedingt durch die bisherige Nutzung sind nur wenige Grün- und Freiflächen natürlicher Ausprägung vorhanden.

Mit der Planung wird eine ehemalige Industriefläche für eine neue Nutzung als Wohngebiet vorbereitet. Mit der Umsetzung sind demnach überwiegend positive Entlastungswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad wird sich verringern, so dass Bodenflächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden können. Mit der Anlage des Wohngebiete werden inmitten eines bislang stark industriell überprägten Gebietes unterschiedliche Kleinstlebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate ist zunächst von zusätzlichen Regenwasserversickerungen auszugehen. Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der Planung ebenfalls eine erhebliche Aufwertung. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung aufgrund der Entsiegelung und Schaffung von Freiräumen mit ästhetischer und ökologischer Qualität erhebliche positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

Die Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Dessauer Stadtgebiet werden durch das Vorhaben unterstützt.

4.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteiles

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, eine der Örtlichkeit entsprechend Nachnutzung für eine ehemalige industrielle Liegenschaft innerhalb des Stadtteiles Waldersee von Dessau-Roßlau zu schaffen. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung entsprochen. Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebauter Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

Die Wohnanlage wird mit ihren öffentlichen und privaten Bereichen den Stadtteil Waldersee bereichern. Dies geschieht nicht durch die bei einer derartigen Planung allgemein übliche Inanspruchnahme von Freiräumen sondern durch Revitalisierung einer gegenwärtig brach gefallenen innerstädtischen Fläche. Im Flächennutzungsplan der Stadt wird auf die Entwicklung des Areals als Wohnbaufläche verwiesen.

4.3 Belange der Bevölkerung

An das Planungsgebiet grenzen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Von der Bewirtschaftung der Äcker gehen zeitlich begrenzte Lärmemissionen durch Maschineneinsatz sowie mögliche Geruchsemissionen durch Dünung aus. Diese stellen jedoch kein Konfliktpotenzial dar.

Hinsichtlich der Schallimmissionen wurde durch das Büro für Bauphysik (WEIßE 2008) eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es werden die Geräusche durch den Kfz-Verkehr, die Bundesautobahn A 9, die Landesstraße L 133 und Geräusche durch den Schienenverkehr, Luftverkehr sowie durch gewerbliche und/oder industrielle Anlagen der Umgebung berücksichtigt. Im Ergebnis der Untersuchung kommt WEIßE (2008) zur Feststellung, dass die Abstände der Grenzen des B – Plangebietes zu den öffentlichen Verkehrswegen A 9 und L 133 ausreichend sind, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte in einem reinen Wohngebiet von tags 50 dB und nachts 40 dB eingehalten werden. Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, Luftverkehr, gewerblicher und / oder industrieller Anlagen der Umgebung liegen nicht vor.

Im Westen und Norden grenzen Einzelhausbebauungen mit reichlich durchgrünten Gärten an. Sie wirken sich allgemein positiv auf das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit aus.

4.4 Belange des Verkehrs

Aufgrund der Sackgassensituation im Plangebiet sind keinerlei zusätzliche Verkehrsbewegungen als Schleichverkehre zu erwarten. Notwendige Verkehrsbewegungen in das und aus dem Plangebiet wird es nur als Quell- bzw. Zielverkehre geben. Das Verkehrsaufkommen wird auf dem der derzeit zulässigen Wohnbebauung liegen.

4.5 Städtischer Haushalt

Für den städtischen Haushalt entstehen die Erarbeitung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Planungsleistungen werden in vollem Umfang durch den Investor getragen.

Für die Umsetzung der Planung werden öffentlichen Anlagen, eine Straße und ein Spielplatz erforderlich. Die in den Bebauungsplan übernommenen öffentlichen Anlagen hinsichtlich der Verkehrserschließung und des Kleinkinderspielplatzes werden in den Ausführungsplanungen enthalten sein. Die Haushaltsmittel, die für den Unterhalt und die Pflege dieser Bereiche bereitgestellt werden müssen, können erst nach der Entscheidung über das umzusetzende Verkehrs- und Spielplatzkonzept im Rahmen der Ausführungsplanung verbindlich ermittelt werden. Dies ist nach derzeitigem Planstand erst parallel zur Offenlage und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möglich.