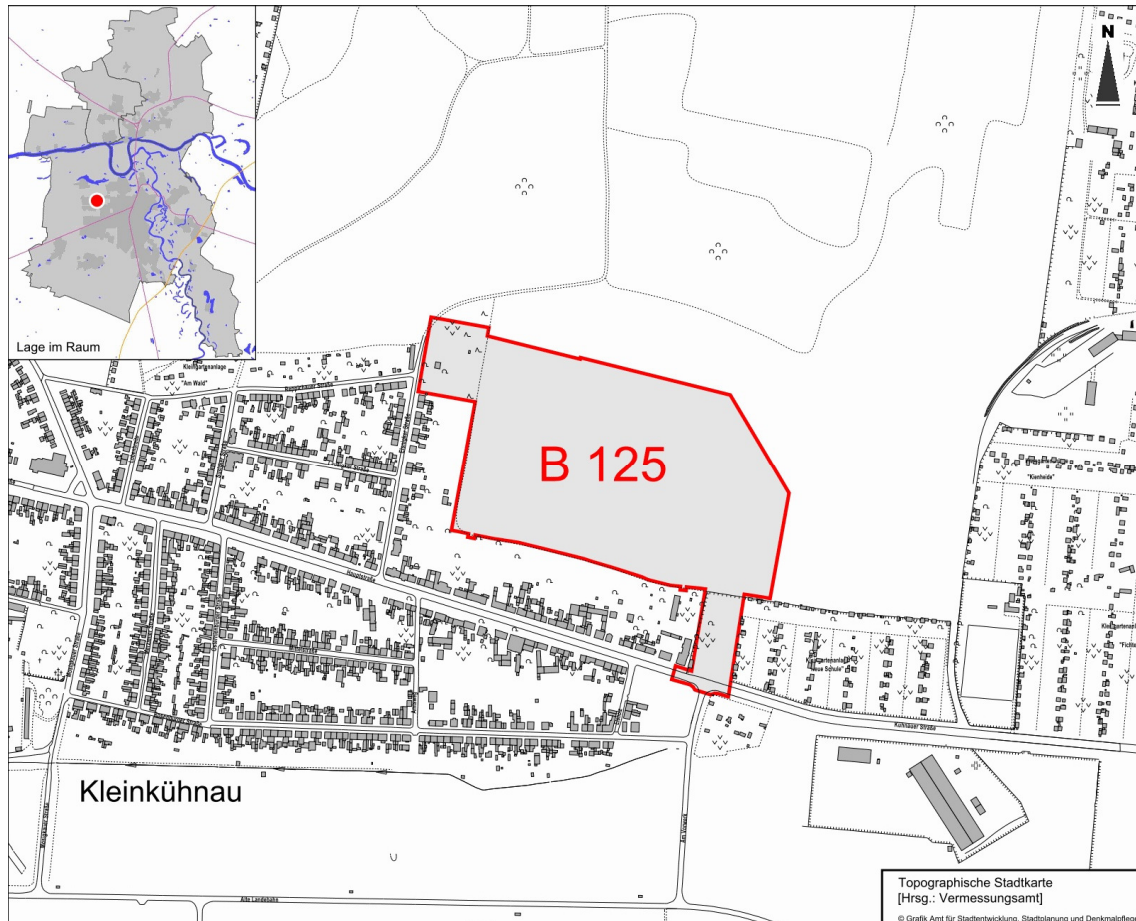


Bebauungsplan Nr. 125 "Große Lobenbreite"



Vorentwurf, Stand

30.06.2010

Auftraggeber:



Stadt Dessau - Roßlau
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Amt für Stadtentwicklung und Denkmalpflege

Finanzrat - Albert - Straße 2
06862 Dessau - Roßlau

Telefon: 03 40 / 2 04 - 20 61
Telefax: 03 40 / 2 04 - 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 - 1371

Auftragnehmer:



Büro Nachtrieb & Weigel

Bahnhofstraße 44
67236 Speyer

Telefon: 06232 / 776-0
Telefax: 06232 / 6776-67
E-Mail: info@stadtplanung.com

Autor(en) Herr Nachtrieb
Telefon: 06232 / 6776-0

Stand der Planung: 10.05.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis der Planaufstellung

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

- 2.1 Lage im Stadtgebiet
- 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

- 3.1 Übergeordnete Planungen
 - 3.1.1 Landes- und Regionalplan
 - 3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP 2003)
 - 3.1.3 Landschaftsplan
 - 3.1.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)
- 3.2 Sonstige Planungen
 - 3.2.1 Rahmenplanung
 - 3.2.2 Erschließungs- und Entwässerungskonzeption
- 3.3 Planungsrechtliche Situation

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

- 4.1 Eigentumsverhältnisse
- 4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)
 - 4.2.1 Nutzung
 - 4.2.2 Bauungsform/Gebäudeform
- 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.3.1 Straßen
 - 4.3.2 Fußwege/Radwege
 - 4.3.3 Ruhender Verkehr
 - 4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr
- 4.4 Stadttechnische Erschließung
 - 4.4.1 Entwässerung
 - 4.4.2 Trink- und Brauchwasser
 - 4.4.3 Elektroenergieversorgung
 - 4.4.4 Erdgasversorgung

5. Planungskonzept

- 5.1 Städtebauliches Zielkonzept
- 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept
- 5.3 Verkehrskonzept

6. Begründung

- 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise
 - 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 6.2 Verkehrserschließung
- 6.3 Grünordnung
- 6.4 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise
 - 6.4.1. Bodenbelastungen
 - 6.4.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse

7. Stadttechnische Erschließung

- 7.1 Trinkwasserversorgung
- 7.2 Entwässerung

- 7.2.1 Schmutzwasser
- 7.2.2 Regenwasser
- 7.3 Energieversorgung
- 7.3.1 Elektroenergieversorgung
- 7.3.2 Gasversorgung

8. Flächenbilanz

9. Erschließungsvertrag /Städtebaulicher Vertrag

10. Umweltbericht

1. Erfordernis der Planaufstellung

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche "Große Lobenbreite/An den Fichten" ist eine Arrondierungsfläche des Stadtteils Dessau-Kleinkühnau. Die Fläche liegt in einer Entfernung von ca. 3 km zur Innenstadt und ist außer mit dem privaten PKW über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) in der Hauptstraße und die angrenzenden Fuß- und Radwege gut erschlossen.

Die geplante Arrondierung Dessau-Kleinkühnau kann dazu beitragen, um die **vorhandene Infrastruktur** des Ortsteils (Kindergarten, Grund- und Hauptschule, einige Läden des täglichen Bedarfs) zu erhalten und langfristig zu sichern. Die **Lage** des neuen Wohnquartiers wird insbesondere durch die Nähe zum größten zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebiet „Flugplatz“ und durch unmittelbar angrenzende Naherholungs- und Waldgebiete und Kleingärten im Osten geprägt. Trotz der naturräumlich hervorragenden Lage zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Waldrand ist die geplante Wohnbaufläche nicht durch nennenswerte naturräumliche Restriktionen belegt, und eignet sich daher in besonderem Maße für eine Arrondierung des Stadtteils.

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die planungsrechtliche Grundlage für ein **adäquates Angebot an Bauplätzen für** Ein- und Zweifamilienhäuser zu schaffen. Die abgeschlossenen bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Vorhaben- und Erschließungspläne für Wohnbebauung der Stadt Dessau können die **Nachfrage** nach preisgünstigem und verfügbarem Bauland zur Errichtung von Einfamilienhäusern nur noch teilweise abdecken. Beispielsweise ist die Vergabe von Bauplätzen in Dessau-Roßlaus größtem Wohnbauareal, dem Entwicklungsgebiet Dessau-Kochstedt nahezu abgeschlossen.

Entgegen ursprünglichen Planungen aus den 1990er Jahren wurde die Planung mit ca. 30 ha Wohnbaufläche auf nunmehr ca. 8,5 ha Wohnbaufläche reduziert.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Der Ortsteil Kleinkühnau liegt ca. 2 km westlich der Dessauer Innenstadt und ist mit dieser über die Hauptstraße/Kühnauer Straße verbunden. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Kleinkühnau und umfasst eine Arrondierungsfläche zwischen Hauptstraße und Elsnigker Straße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die im Bebauungsplan überplante Fläche nördlich der vorhandenen Hauptstraßenbebauung und dem Waldstück Lobenbreite umfasst ca. 13,8 ha und beinhaltet die Erschließungsstraße zwischen der vorhandenen Schule und der Kleingartenanlage im Osten und der Elsnigker Straße im Westen. Der zentrale Planbereich des Bebauungsplanes hat eine Ost-West-Ausdehnung von ca. 450 m und eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 270 m. Die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche ist, mit Ausnahme einer etwa ein Hektar großen Privatfläche im Nordwesten, im Privatbesitz eines Eigentümers.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplan

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA S. 255) und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

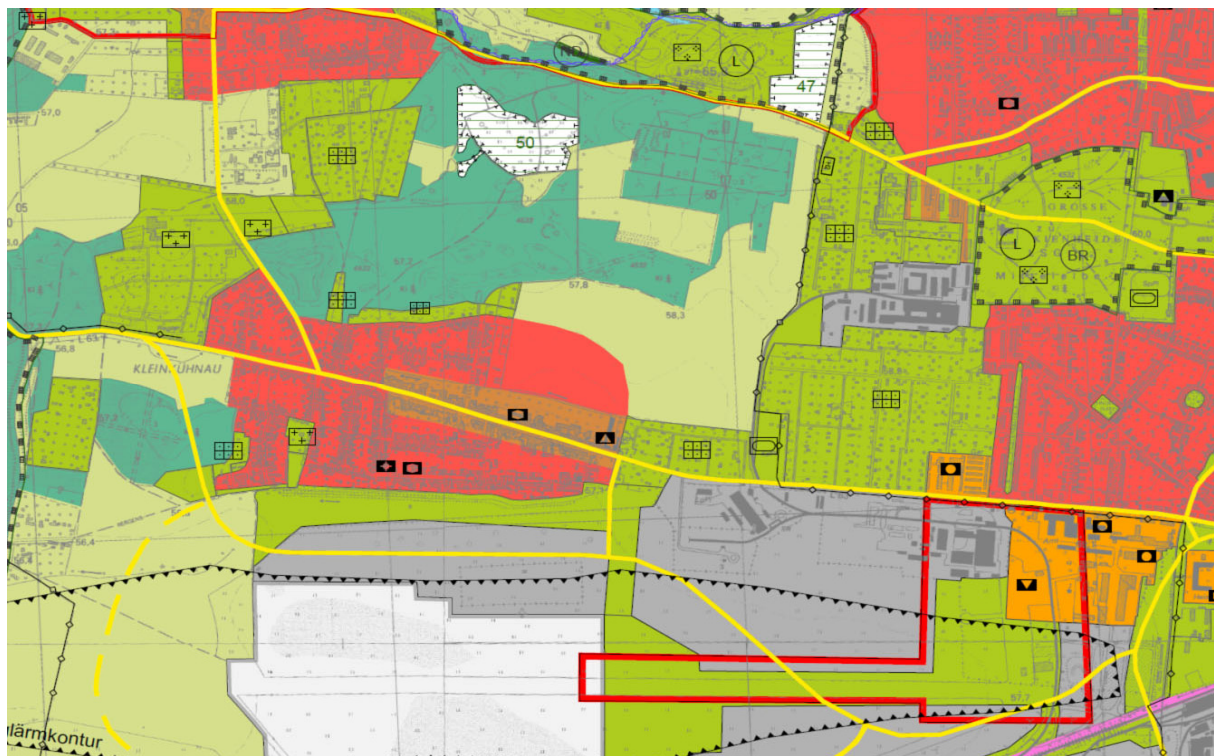
Mit Datum vom 23. August 1999 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vor (GVBl. LSA S. 244), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466). Der LEP wird gegenwärtig neu aufgestellt.

Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung ist 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 relevante Aussagen des 2. Entwurfs des LEP 2010 sind insbesondere benannt:

Dessau-Roßlau ist Oberzentrum.

Die weitere Entwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur soll auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Dadurch soll die Auslastung von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verbessert werden, um bei rückläufiger Einwohnerentwicklung die öffentliche Daseinsvorsorge der Bevölkerung auch langfristig sicherstellen zu können.

3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP 2003)



Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004). Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Im vg. Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt, die südlich angrenzende Fläche ist als "gemischte Baufläche" und die westlich angrenzende Fläche als "Wohnbaufläche" dargestellt.

In der Themenkarte "Bauflächenentwicklung" ist die Fläche als "Baufläche – geplant" dargestellt. In der Themenkarte "Verkehr" ist die Fläche als "Tempo-30-Zone" dargestellt.

3.1.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Dessau vom Oktober 2003 ist das Plangebiet in den Kartendarstellungen wie folgt dargestellt:

- K 01 "Vegetation": Darstellung als "Ortsinnenbereich"
- K 02 "Biotop": Weder auf der Fläche selbst noch im Umfeld der Fläche sind Biotop verzeichnet.
- K 13 "Schutzgebiet": Weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung sind schutzwürdige Gebiete verzeichnet.
- K 15 "Nutzungskonflikt": Hier ist die Fläche als "ausgeräumte Ackerfläche" dargestellt.
- K 21 "Eingriffsbewertung": Hier ist die Fläche als "Baufläche im Bauleitplanverfahren"/"Ortsinnenbereich" dargestellt.

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

- Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter/Konfliktpotenzial:
Die Erlebniswirksamkeit des Standortes wird bestimmt durch die umgebenden Randstrukturen wie die Waldfläche im Norden, den gut eingegrünt, ortsbildtypischen Ortsrand von Kleinkühnau sowie die sich anschließenden Kleingärten mit hoher Erlebnis- und Erholungsqualität. Die Nähe zum Denkmalschutzgebiet der Dessau-Wörlitzer-Kulturlandschaft sowie zum Biosphärenreservat Zone 3 über die Verbindungsstruktur des kleinen Wäldchens bedingt eine hohe bis sehr hohe Wohnumfeldqualität. Aufgrund der derzeitigen Ackernutzung ist die Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften eher gering. Der überwiegend anstehende Auenboden ist ein ertragreicher Standort. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser sowie das Risiko einer Gewässerverschmutzung des Lobenbreitengraben. Lokalklimatisch hat der Standort hohe Bedeutung für die Kaltluftentstehung.
- Landschaftsplanerische Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs:
Sicherung ortsnaher Freiräume, Erhaltung des ortstypischen, gut eingegrünt Ortsrandes, Begrenzung des Ortsrandes im Osten entlang des Vorschlags der Karte "Anforderungen an die Nutzungen - Grünkarte - ", Berücksichtigung der Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung.
- Landschaftsplanerische Einschätzung:
Die Planung ist mit mäßigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

- Hinweis zur Kompensation:
Bei Inanspruchnahme der Fläche ist eine umfangreiche Kompensation notwendig.

3.1.4 Stadtentwicklungskonzept (STEK)

In der 2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes, Stadtbüro Hunger, Mai 2006, ist die Fläche der Großen Lobenbreite als einzige Siedlungserweiterung auf der grünen Wiese ausgewiesen, die als Vorhaltefläche für eine Wohnnutzung entwickelt wird. Ihre Größe wurde von ursprünglich 27 ha auf 8,3 ha reduziert (S. 51).

Darüber hinaus ist in Kap. 7 "Fördergebietskulissen Stadtumbau Ost und städtebauliche Sanierung" das Plangebiet als Gebiet mit "Entwicklung aus eigener Kraft" dargestellt.

In Kap. 8 "Städtebauliche Ziele und Förderstrategien" ist das Plangebiet als "Neubaugelbiet mit eigentumsfähigem Wohnen" dargestellt.

3.2. Sonstige Planungen

3.2.1 Rahmenplanung

Grundlage des Bebauungsplanes ist der Rahmenplan "Große Lobenbreite/An den Fichten", überarbeitete Fassung vom 06.06.1997, zuletzt geändert 2/98, unter Berücksichtigung des Beschlusses des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses vom 24.09.1997 sowie der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Große Lobenbreite", Nr. 125, vom Gemeinderat der Stadt Dessau am 22.04.1998.

Entgegen der Rahmenplanung werden die Bereiche "Südlich der Hauptstraße", sowie der städtische Teil der ursprünglichen Fläche im Osten des Plangebietes nicht weiter überplant und die Ausdehnung nach Norden deutlich reduziert.



Verkleinerung Rahmenplan (Quelle: Nachtrieb & Weigel)

3.2.2 Erschließungs- und Entwässerungskonzeption

vgl. Kap. Stadttechnische Erschließung

Zum vorliegenden Bebauungsplanvorentwurf wurden die grundsätzlichen Fragen der Erschließung und Entwässerung überprüft (Ingenieurbüro Bertz, 25.11.2009). Grundlage der Konzeption ist eine Aufteilung des Baugebietes in 2 Bauabschnitte mit einem westlichen Teil für ca. 50 Einfamilienhäuser und einen östlichen Teil mit ca. 110 Einfamilienhäusern. Für den 1. Bauabschnitt ist die Heranführung einer Baustraße von Osten mit Anschluss an die Kühnauer Straße im Bereich der Schule vorgesehen. Damit soll die Elsnigker Straße von Baufahrzeugen frei gehalten werden und ausschließlich der Zufahrt für Anlieger vorbehalten bleiben.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung lässt sich nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes prüfen.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Große Lobenbreite, Teilgebiet A", Nr. 125, erfolgte am 22.04.1998.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme von fünf Grundstückspartzen im Nordwesten des Plangebietes sowie den öffentlichen Flächen im Bereich der Zufahrt Elsnigker Straße und der Einmündung an der Hauptstraße sind alle Flächen im Besitz eines Eigentümes. Die Eigentumsverhältnisse der vom Bebauungsplan betroffenen Grundstücke sind vollständig geklärt. Es bestehen keine Restitutionsansprüche.

Mit Ausnahme einer Fläche für temporäre Erdablagerungen wird das Flurstück von einem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb auf der Grundlage kurzfristiger Nutzungsvereinbarungen bewirtschaftet.

4.2 Baubestand (historische und aktuelle Nutzungen)

4.2.1 Nutzung

Mit Ausnahme von einem Wohngebäude in der nordwestlichen Ecke des Plangebietes, einer Fichtenschonung, Gartenland mit teilw. einheimischen Gehölzen und einer Sukzessionsfläche im Nordwesten, sowie der Kleingartenbrache (Ruderalflur) im Bereich der Gebietszufahrt Kühnauer Straße wird die gesamte Plangebietsfläche als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Hauptstraße befinden sich gemischte Nutzungen, wobei die Wohnnutzung dominiert; im Bereich der Elsnigker Straße befindet sich Wohnnutzung.

Neben dem Wohnen sind entlang der Hauptstraße einige Läden des täglichen Bedarfs, sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe, ein Kindergarten und eine Grund- und Hauptschule im Bereich der künftigen Gebietszufahrt.

Des Weiteren ist an der Einmündung der Kühnauer Straße/Friedensallee ein kleineres Nahversorgungszentrum vorhanden und im Bereich der Einmündung Kühnauer Straße/Fichtenbreite gibt es einen Lebensmittelmarkt.

Im Amtsweg befindet sich in Trägerschaft eines Vereines das Amtshaus, in dem ein Jugendtreff betrieben wird.

4.2.2 Bebauungsform/Gebäudeform

Die angrenzende Bebauung im Westen an der Elsnigker Straße und südlich des Plangebietes an der Hauptstraße besteht vorwiegend aus ein- und zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Form einer Straßenrandbebauung, z. T. in geschlossener Bauweise.

Das Schulgebäude am Ortseingang - bzw. Ortsausgang ist durch seine Höhe und Stellung städtebaulich prägend.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Für den **motorisierten Individualverkehr** ist das Plangebiet über die Hauptstraße und die Elsnigker Straße gut erschlossen. Über die Hauptstraße/Kühnauer Straße ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Die Dessauer Innenstadt Dessau liegt in einer Entfernung von ca. 3 km.

4.3.2 Fußwege/Radwege

Fußgänger und Radfahrer sind über das vorhandene Straßennetz unmittelbar an den vorhandenen Ortsteil Kleinkühnau angebunden. Nach Osten, Richtung Innenstadt, ist entlang der Kühnauer Straße ein Fußweg, der von Radfahrern mitbenutzt werden kann, vorhanden. Entlang der Hauptstraße, wo auch der internationale Radweg R1 verläuft, bestehen beidseitig separate Fuß- und Radwege. Nach Norden sind über Wald- und Wirtschaftswege die unmittelbar angrenzenden Waldstücke, der Landschaftspark Großkühnau und die Elbe zu erreichen.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist in der Regel auf den Privatgrundstücken im seitlichen Grenzabstand oder im Vorbereich der Grundstücke zu Straße untergebracht. Im öffentlichen Straßenraum gibt es zum Teil die Möglichkeit einer Längsparkierung von Fahrzeugen.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Bushaltepunkte in der Hauptstraße (Haltepunkte "Schule Kleinkühnau" und "Amtsweg") gut an den **öffentlichen Personennahverkehr** angebunden. Über die Stadtbuslinien 10 und 11 sind der Dessauer Hauptbahnhof und die Dessauer Innenstadt gut zu erreichen.

4.4 Stadttechnische Erschließung

4.4.1 Entwässerung

Für die Schmutzwasserentwässerung kann an vorhandene Kanäle in der Elsnigker Straße/Reppichauer Straße angebunden werden.

Im Plangebiet selbst gibt es derzeit keine Abwasserentsorgungsanlagen.

Für die Abwasserbeseitigung gilt die Änderung der Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau (Abwassersatzung) vom 01. Januar 2010.

4.4.2 Trink- und Brauchwasser

Die **Wasserversorgung** kann für das Bebauungsplangebiet durch vorhandene Leitungen in der Elsnigker Straße (Trinkwasserleitung DN 100) und in der Kühnauer Straße (Trinkwasserleitung DN 150) gewährleistet werden.

4.4.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität kann über eine Anbindung an das vorhandene Netz in der Elsnigker Straße und der Kühnauer Straße erfolgen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit **Elektrizität** ist an eine Mittelspannungsleitung in der Kühnauer Straße anzubinden.

4.4.4 Erdgasversorgung

Die umgebende Bebauung wird mit **Erdgas** versorgt. Ein Anschluss an vorhandene Leitungen in der Elsnigker Straße und der Kühnauer Straße ist möglich.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Mit dem Bebauungsplan "Große Lobenbreite" wird eine Abrundung des Stadtteils Dessau-Kleinkühnau angestrebt. Die Bebauungsplankonzeption baut auf dem Rahmenplan "Große Lobenbreite / An den Fichten" auf, wenngleich die Ziele und Inhalte hinsichtlich Abgrenzung und Flächengröße des Baugebietes, Bauformen, bauliche Dichte und Gebäudehöhen deutlich reduziert wurden.

Das Wohngebiet soll dazu beitragen, die Tragfähigkeit der vorhandenen **Infrastruktur** zu erhalten und zusätzliche Versorgungseinrichtungen zu ermöglichen. Die überschaubare Nachbarschaft des Stadtteils, eine gute Anbindung an den ÖPNV, eine gute **Erreichbarkeit** mit dem Fahrrad und dem privaten Kraftfahrzeug, kurze, weitgehend kreuzungsfreie, fußläufige Erreichbarkeit von Schule, Kindergarten und einigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie insbesondere die unmittelbar nördlich angrenzenden Naherholungsgebiete sind die Grundlagen für einen hervorragenden Wohnstandort. Durch das im Süden von Kleinkühnau gelegene Industrie- und Gewerbegebiet "Flugplatz" ist auch die Nähe eines künftigen Arbeitsplatzstandortes gegeben.

Ziel des Bebauungsplanes 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.

Innerhalb der Haupteerschließungsstraße entlang der Fahrbahn sollen großkronige **Bäume** gepflanzt werden. Mit dem durchgrünten Charakter der Straßenräume, den Baumpflanzungen innerhalb der Vorgärten an den Wohnwegen sowie der öffentlichen und privaten Grünflächen soll ein "Gartenstadtcharakter" des neuen Wohnquartiers erreicht werden.

Großzügige, zusammenhängende **Grün- und Freiflächen** am nördlichen und östlichen Gebietsrand, ein grabenbegleitender Grünstreifen im Süden, sowie ein fußwegbegleitender Grünstreifen in der Gebietsmitte sollen die Grundlagen des grünordnerischen Konzeptes bilden und in besonderem Maße der kind- und familiengerechten Konzeption des neuen Wohnquartieres dienen.

Der Stadtteil Dessau-Kleinkühnau ist durch ein großzügiges, klares Straßenraster, bestehend aus einer Haupteerschließungsstraße und nördlich sowie südlich davon einmündenden, ruhigen Wohnsammelstraßen gekennzeichnet. Der Bebauungsplan führt dieses **Erschließungsprinzip** fort. Haupteerschließung und zentrale Achse des Gebietes ist die Anbindung an den geplanten Kreisverkehr an der Hauptstraße in Höhe der Ortseinfahrt. Diese Haupteerschließungsstraße erschließt bogenförmig das Baugebiet und mündet im Westen in die Elsnigker Straße ein. Von der Haupteerschließungsstraße zweigen jeweils Wohnwege in südliche Richtung ab, die im Süden durch einen Wohnweg parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze miteinander verbunden sind. In Richtung Norden wird entlang der Haupteerschließung lediglich eine Bautiefe erschlossen.

Die Höhen der baulichen Anlagen im Bebauungsplan sind so festgesetzt, dass eingeschossige Gebäude mit einem ausbaufähigem Dachgeschoß entstehen können.

Die Festsetzung der Verkehrsflächen im Bereich der **Ortseinfahrt** berücksichtigt den Flächenbedarf für einen Kreisverkehrsplatz. In diesem Bereich der Hauptstraße soll in Richtung Norden das künftige Wohngebiet, in Richtung Süden die Ortsrandstraße angeschlossen werden.

Die Möglichkeit einer Ausbildung der Kreuzung Kühnauer Straße/Flugplatzstraße/Zufahrt Baugebiet als Kreisverkehrsplatz böte die Vorzüge hoher Leistungsfähigkeit bei geringer Unfallgefahr und geringer Lärmbelästigung durch flüssige Abwicklung des Verkehrs und markiert den Ortseingang Kleinkühnaus.

Die Realisierung des Baugebiets soll in zwei bis drei Bauabschnitten erfolgen, wobei der erste Bauabschnitt im Anschluss an die Elsnigker Straße bis zum mittleren Fuß- und Radweg angedacht ist.

Die abschnittsweise, bedarfsgerechte Erschließung und Bebauung orientiert sich am Erschließungssystem der „Wohnwegschleifen“. Durch die abschnittsweise Gliederung entstehen ablesbare, überschaubare Wohnquartiere durch deren Eingrünung sichergestellt wird dass kein orts- und landschaftsfremder Siedlungskörper entsteht und dass auch bei einer sehr langfristigen Gesamtrealisierung zwischenzeitig kein störender Siedlungstorso zu erwarten ist.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die **grünordnerischen Festsetzungen** betreffen insbesondere das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Gestaltung und Pflege der unbebauten Grundstücks- und Vegetationsflächen. Innerhalb der Haupteerschließungsstraßen, innerhalb der Wohnwegeversätze sowie innerhalb der Vorgärten entlang der Westseite der Wohnwege sind Anpflanzungen von Laubbäumen festgesetzt. Über diese Baumpflanzungen innerhalb und entlang der öffentlichen Flächen hinaus ist pro Gebäude ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Um eine möglichst strukturreiche Entwicklung der **Hausgärten** zu sichern, wurden Festsetzungen zur Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen getroffen. Dabei wird festgelegt, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen und mit landschafts- und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten sind.

Zur Gestaltung und Pflege der **öffentlichen und privaten Grünflächen** wurden verschiedene Bereiche (Grabenrandgrün, Obstwiese, Grabeland, Spielplatz, wegbegleitende Eingrünung) entsprechend dem geplanten Charakter unterschieden.

Zur **Minderung der Bodenversiegelung** werden hinter der rückwärtigen Baugrenze Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen oder deren Zufahrten ausgeschlossen. Auch in den Vorgärten sind Garagen unzulässig. Die Stellplätze, sowie Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Fugenpflaster, Pflasterstreifen zwischen Grün, versickerungsfähiges Betonsteinpflaster) auszuführen.

Spielplätze und Spielmöglichkeiten sind für die unterschiedlichsten Altersgruppen innerhalb des Plangebietes und im Bereich des angrenzenden Landschaftsraums gegeben. Hier sind insbesondere die öffentlichen Flächen der verkehrsberuhigten

Bereiche, die festgesetzte Spielplatzfläche, die Fußwegeverbindung, sowie der grabenbegleitende öffentliche Grünstreifen zu nennen.

Neben den genannten Spiel- und Aufenthaltsflächen innerhalb des Plangebietes und in den unmittelbar angrenzenden Randbereichen gibt es aufgrund der Struktur und Größe des Stadtteils Kleinkühnau ein vielfältiges Angebot an Spielmöglichkeiten innerhalb des Ortsteils und der angrenzenden Landschafts- und Naherholungsräume. Angesichts der Freiraumqualitäten des Stadtteils, der geringen baulichen Dichte im Plangebiet, sowie der Erschließung der Wohnbereiche durch verkehrsberuhigte Wohn- und Spielstraßen sind für jede Altersgruppe ausreichende Spielmöglichkeiten im unmittelbaren Wohnumfeld gegeben.

5.3 Verkehrskonzept

Die Erschließung für den **motorisierten Individualverkehr** ist durch Anbindung des Plangebietes an den geplanten Kreisverkehr in der Hauptstraße und durch einen Anschluss an die Elsnigker Straße vorgesehen.

Von dieser Haupteerschließungsstraße und von den davon abzweigenden Wohnwegen wird das Gebiet erschlossen. Der Querschnitt beträgt insgesamt 10,50 m und ist einseitig mit öffentlichen Stellplätzen und Flächen für Baumpflanzungen und einem daran anschließenden einseitigen Gehweg vorgesehen.

Im Bereich der Fußwegequerung im Norden ist als gestalterischer Merkpunkt und optische Bremse ein Baumkarree vorgesehen. Auf diese Weise wird die Fahrgeschwindigkeit gebremst und die Gliederung des Baugebietes verdeutlicht.

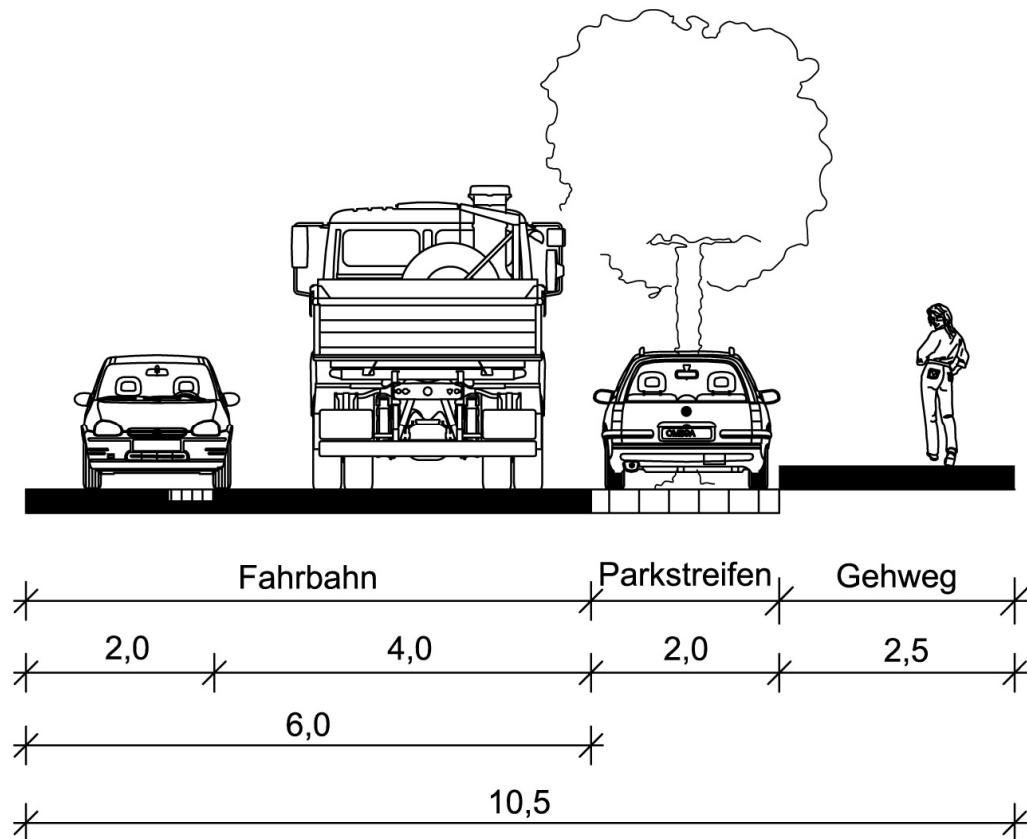
Die Wohnwege sollen im Mischprinzip mit 6,0 m Breite gestaltet werden. Durch die gemeinschaftliche Nutzung des Verkehrsraums von Fußgängern, Radfahrern und PKW wird eine sparsame Erschließung erreicht. Im Bereich der Haupteerschließungsstraße ist voraussichtlich Tempo 30 vorgesehen, im Bereich der Wohnwege sind verkehrsberuhigte Bereiche beabsichtigt.

Fuß- und Radwege schließen an das örtliche Radwegenetz an. Sie verbinden den Ort Kleinkühnau mit dem Stadtkern in Ost-West-Richtung. Über einen mittigen Fuß- und Radweg ist eine weiterführende Fuß- und Radwegeverbindung nach Norden zum Naherholungsgebiet und weiter nach Ziebigk und zur Elbe möglich. Weitere Fuß- und Radwege verbinden die Wohnwegschleifen miteinander und tragen zusätzlich zur Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Individualverkehr (Fuß- und Radwegeverkehr) in Ost-West-Richtung bei.

Im Plangebiet selbst sind aufgrund der angestrebten Querschnittsminimierung und der Ausweisung von Tempo 30 keine Radwege im Straßenraum vorgesehen.

Die vorhandenen Haltestellen des **öffentlichen Personennahverkehrs** in der Hauptstraße bleiben im Bereich der Schule und der Einmündung Elsnigker Straße/Amtsweg erhalten und sind fußläufig gut zu erreichen.

Profilvorschlag Haupteerschließungsstraße in Anlehnung an die RAST 06



6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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 die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Auf eine Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Vollgeschosse wird aufgrund der geringen Aussagekraft und im Hinblick auf eine Vereinfachung des Verwaltungs- und Genehmigungsverfahrens verzichtet. Die Grundflächenzahl beträgt im gesamten Plangebiet 0,35.

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern, sowie der Notwendigkeit, die Stellplätze aufgrund des Grundwasserstandes oberirdisch auf dem Grundstück unterzubringen, entstehen Grundstücksgrößen und Bauformen, die die nach BauNVO

maximal zulässige GRZ von 0,4 für die Wohngebäude deutlich unterschreiten. Die nach der BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wird i. d. R. nicht erreicht, so dass für das Gesamtgebiet ein Anteil von überbauten und befestigten Flächen von unter 50 % zu erwarten ist.

Mit diesen Festsetzungen soll ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden erreicht und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) festgesetzt. In Anlehnung an die vorherrschenden Dachformen in Kleinkühnau werden die Dächer der Gebäude als geneigte Dächer mit ca. 30 – 45° Dachneigung erwartet. Auf dieser Grundlage werden Trauf- und Firsthöhen (TH max. 4,8 m/ H max. 10,0 m) festgesetzt. Die Trauf- und Firsthöhen sind so gewählt, dass eine großzügige, eingeschossige Bebauung mit ausbaufähigem Dachgeschoß entstehen kann.

Um eine alternative Möglichkeit für innovative und kostengünstige Bauformen, etwa in Verbindung Niedrigenergie- oder Solarhauskonzepten anzubieten zu können, wird eine Ausnahme für Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer obersten Außenwandbegrenzung von 6,25 m festgesetzt. Damit werden 2 Normalgeschosse ermöglicht, die Gesamthöhe bleibt aber mit 6,25 m deutlich unter der genannten Regelfestsetzung mit einer Firsthöhe von 10 m.

6.1.3 Bauweise

Die **Bauweise** ist im gesamten Plangebiet als offene Bauweise festgesetzt. Sie ist zu den Rändern als Einzelhausbebauung und im Innern des Gebietes als Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Damit soll ein großzügiger, durchgrünter Charakter des Wohngebiets erreicht und der bisherigen Nachfrage Rechnung getragen werden.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten

Die **überbaubaren Flächen** sind durch Planeintrag von Baugrenzen so festgesetzt, dass zur Seite der öffentlichen Erschließung hin eine Vorgartenzone und zwischen den Baufeldern eine zusammenhängende "rückwärtige" Gartenzone entsteht. Es ist beabsichtigt, diese Gartenzone weitestgehend frei von baulicher Nutzung, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten zu halten. Es wird daher festgesetzt, dass hinter der rückwärtigen Baugrenze keine Stellplätze, überdachten Stellplätze oder Garagen oder deren Zufahrt zulässig sind.

Zur Funktionsfähigkeit der privaten Parkierung wird vor den Garagen und überdachten Stellplätzen ein Abstand von mind. 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Versickerung des Niederschlagswassers sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

6.2 Verkehrserschließung

Die erforderlichen Erschließungsflächen werden zeichnerisch festgesetzt und wie folgt differenziert:

Haupterschließungsstraße mit Trennung der Verkehrsarten,
Wohnwege als Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung –
verkehrsberuhigter Bereich“

sowie Fuß- und Radwege als Verbindungselemente in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung

6.3 Grünordnung

Das grünordnerische Konzept wird durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen insbesondere an den Gebietsrändern konkretisiert. Neben privaten Grabeland- und Obstwiesenflächen sind auf öffentlichen Flächen Streifen entlang des Entwässerungsgrabens und entlang des zentralen Fuß- und Radwegs festgesetzt. Daneben sind im Bereich der Zufahrt Kühnauer Straße öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz und für die angrenzende Kleingartenanlage festgesetzt.

Zur Gliederung der öffentlichen Räume und zur Gestaltung des Wohnumfeldes sind in der Haupterschließungsstraße straßenbegleitende Bäume und im Bereich der Wohnwege Bäume zur Markierung von Platzbereichen festgesetzt. Daneben ist eine fußwegbegleitende Baumreihe in Nord- Südrichtung festgesetzt.

Private Flächen sollen durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gestaltet und in ihrer ökologischen Wertigkeit verbessert werden. Hierzu wird festgesetzt dass die unbebauten Flächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind und dass je Gebäude ein hochstämmiger einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist.

Zur Verwendung von standort- und landschaftsgerechten Baum- und Gehölzarten wird eine Auswahl von Pflanzen vorgegeben.

Mit diesen Festsetzungen sollen die Umsetzung und nachhaltige Sicherung des grünordnerischen Konzepts erreicht werden.

6.4 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.4.1 Bodenbelastungen

Für die Fläche des Bebauungsplangebietes gibt es derzeit keinen konkreten **Altlastenverdacht**.

Eine Belastung der Plangebietsfläche mit **Kampfmitteln** ist nicht bekannt. Sollten bei den Erschließungs- oder Baumaßnahmen wider Erwarten Kampfmittel gefunden werden, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Fund- oder Lagestelle zu kennzeichnen und das Berühren, die Inbesitznahme oder die Veränderung der Lage aufgefunder Kampfmittel zu unterlassen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Frühere bergbauliche Tätigkeiten im Bereich des Vorhabens sind nicht bekannt.

6.4.2 Baugrund/Grundwasserverhältnisse

Die künftige Wohnbaufläche wird derzeit als **Ackerfläche** landwirtschaftlich genutzt. Das gesamte Plangebiet hat keine nennenswerten Höhenunterschiede und liegt auf einer Höhe von ca. 57 m ü. HN am südlichen und ca. 58 m ü. HN am nördlichen Plangebietsrand. Der **Grundwasserstand** liegt derzeit ca. 1,80 m unter Gelände. Die Messungen des Grundwasserstandes der letzten Jahre zeigen eine Tendenz des ansteigenden

Grundwasserspiegels. Voraussichtlich müssen deshalb die Straßen und Wege im Plangebiet durchschnittlich um etwa 0,6 bis 1,0 m über Gelände aufgefüllt werden.

7. Stadttechnische Erschließung

Zur stadttechnischen Erschließung wurde vorab eine Erschließungs- und Entwässerungskonzeption erstellt.¹

7.1 Trinkwasserversorgung

In der Elsnigker Straße befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 100. Über diese Leitung kann der 1. Bauabschnitt zunächst ohne Ringschluss versorgt werden. Für die weitere Erschließung eines 2. BA ist der Ringschluss mit der Trinkwasserleitung in der Kühnauer Straße herzustellen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Bei der Entwässerungsplanung für die Ortsteile Groß- und Kleinkühnau, sowie des Bebauungsplanes "Flugplatzgelände" wurde das geplante Baugebiet Lobenbreite bereits berücksichtigt.

Beim Bau des Schmutzwasserkanals Elsnigker Straße/Reppichauer Straße wurde an der Einmündung zum geplanten Wohngebiet bereits ein entsprechender Schacht vorgesehen. Der geplante erste Bauabschnitt kann vollständig über diesen Schacht in der Elsnigker Straße angeschlossen werden. Der Schmutzwasserkanal DN 200 in der Elsnigker Straße hat ausreichend freie Kapazität.

Für die weitere bauliche Entwicklung steht als zweiter Anschlusspunkt der Endschant in der Straße Am Vorwerk zur Verfügung.

¹ Erschließungs- und Entwässerungskonzeption, Ing.-Büro Bertz, Dessau-Roßlau, 25.11.2009

7.2.2 Regenwasser

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Dessau auf den Bauflächen zur Versickerung zu bringen. Zum Baugebiet liegen mehrere Baugrundgutachten und hydrologische Gutachten vor; das Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken kann auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden. Die Privatgrundstücke (Bauflächen) haben dementsprechend keinen Regenwasseranschluss. Für die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken kommen Mulden, Mulden-/Rigolensysteme oder Rohrrigolensysteme sowie die Rückhaltung und Regenwassernutzung in Betracht.

Die Genehmigungsfähigkeit der jeweiligen Lösung ist dabei abhängig von der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens und dem Abstand zum Grundwasser. Insgesamt ist der Grundwasserflurabstand im südlichen Bereich am geringsten und nimmt in Richtung Norden zu.

Auch das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rinnen und Straßenabläufe in Regenwasserkanälen gefasst und nach entsprechender Rückhaltung in den Lobenbreitengraben eingeleitet. Die maximale Einleitmenge darf dabei 10 l/s nicht überschreiten.

Für den ersten Bauabschnitt wird eine Lösung mittels Staukanal und nachgeschalteter Pumpstation im Bereich des Lobenbreitengrabens/mittlerer Fußweg vorgesehen. Im Zuge des zweiten Bauabschnitts/Endausbau wird eine Rückhaltung für das Gesamtgebiet vorgesehen und ebenfalls mit gedrosselter Einleitmenge (max. 10 l/s) in den Lobenbreitengraben eingeleitet.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Der geplante 1. Bauabschnitt kann über das vorhandene Netz aus der Elsnigker Straße versorgt werden. Ein Ringschluss und ein Mittelspannungskabel sind zunächst nicht erforderlich.

Für den zweiten Bauabschnitt sind die Anordnung einer Trafostation und der Ringschluss mit dem Netz in der Kühnauer Straße erforderlich.

7.3.2 Gasversorgung

Der geplante 1. Bauabschnitt kann über die vorhandene Leitung in der Elsnigker Straße versorgt werden.

Für den zweiten Bauabschnitt ist die Anordnung einer Gasreglerstation mit Versorgung aus der Kühnauer Straße und der Ringschluss mit der Elsnigker Straße erforderlich.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	100 %	ca. 13,86 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 61 %	ca. 8,38 ha
Verkehrsfläche	ca. 14 %	ca. 2,00 ha
Öffentliche Grünfläche (Grabenrandgrün, Spielplatz, Eingrünung Wege)	ca. 6 %	ca. 0,85 ha
Private Grünfläche (Grabeland, Obstwiese)	ca. 19 %	ca. 2,63 ha

9. Erschließungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag

Die Durchführung des Bebauungsplanes und der Erschließung und der damit verbundenen Maßnahmen, Kosten- und Zuschussregelungen sowie die Übertragung der öffentlichen Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen an die Stadt Dessau-Roßlau werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Dessau-Roßlau separat geregelt.

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht festgehalten. Inhalt und Form des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

10.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes (vgl. Nr. 1-9, Städtebauliche Begründung)

Mit diesem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche geschaffen werden. Mit Ausnahme einer temporären Lagerfläche für Boden und Abraum sowie den Gartenflächen im Osten wird die Fläche des Bebauungsplanes ackerbaulich genutzt.

Es ist geplant, in einer abschnittswisen Erschließung eine Bebauungsmöglichkeit für ca. 50 Einfamilienhäuser im ersten Bauabschnitt und für weitere ca. 110 bis 120 Einfamilienhäuser in einem zweiten bzw. dritten Bauabschnitt zu schaffen.

10.3 Art und Umfang des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen

Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der ausschließlich Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Verkehrsflächen, sowie öffentliche und eine private Grünflächen beinhaltet. Im Wesentlichen werden festgesetzt:

- Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen
- Überbaubare Flächen, Gebäudehöhen, Grundflächenzahl,
- Grünordnerische Maßnahmen, Baumpflanzungen,
- Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Inanspruchnahme des Bodens für die einzelnen Nutzungen stellt sich überschlägig wie folgt dar:

Flächenübersicht

	Bestand	Planung
Ackerfläche	ca. 121.250 m ²	-
Gartenflächen	ca. 15.000 m ²	ca. 52.000 m ²
Bebauung	ca. 200 m ²	ca. 34.200 m ²
Straßen- und Wegeflächen	ca. 2.000 m ²	ca. 18.800 m ²
öffentliche Grünflächen		ca. 8.250 m ²
private Grünflächen Grabeland		ca. 7.200 m ²
private Grünflächen Obstwiese		ca. 17.800 m ²

10.4 Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsregelung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes wurden die voraussichtlichen Beeinträchtigungen und Eingriffe sowie deren Ausgleich entsprechend der Anlage zum Bewertungs- und Bilanzierungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt ermittelt. Bei den festgesetzten Flächen und Maßnahmen ist insgesamt von einem weitgehenden Ausgleich innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen sowie der geplanten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren entsprechend den Vorgaben des BauGB ergänzt.