

Änderungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon"

Stadt Dessau-Roßlau

Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

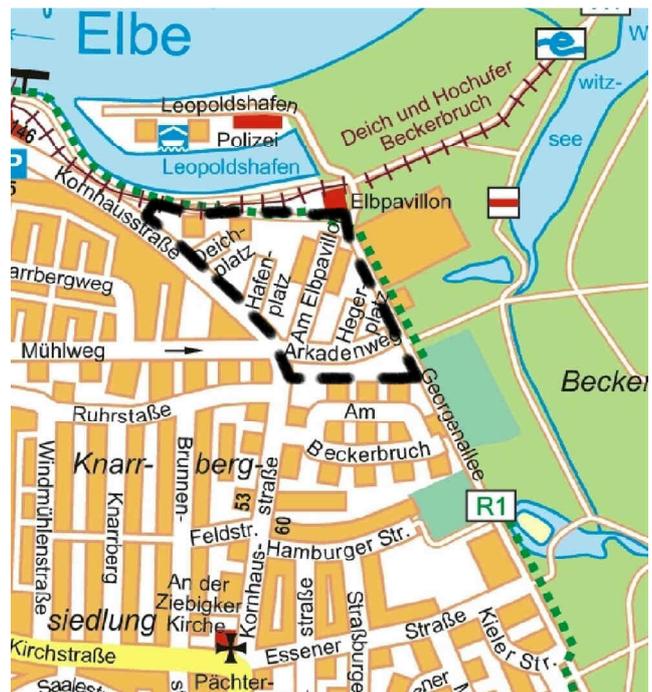
1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 108 "Elbpavillon" begann in den 1990er Jahren die städtebauliche Entwicklung des Standortes einer alten Gärtnerei zu einem Wohngebiet im Nordosten des Stadtteils Ziebigk. Der Bebauungsplan für diesen Standort im Ergebnis eines internationalen städtebaulichen Wettbewerbs wurde am 22.02.1993 rechtskräftig und stellt mit seinen Inhalten das städtebauliche Konzept als Grundlage für die beabsichtigte Grundstücksnutzung dar.

Bereits die hergestellten Erschließungsanlagen wurden in Teilen abweichend von den Darstellungen des Bebauungsplanes errichtet. Die Parzellierung und Vermarktung der einzelnen Grundstücke folgte in diesem Zusammenhang und vollzog sich im Folgenden u. a. auf Grund überdurchschnittlich hoher Grundstückspreise nur ansatzweise. Die partiell entstandenen Baukörper entsprechen der Zielvorstellung zur städtebaulich-räumlichen Entwicklung im Bebauungsplankontext, so wie es der dem Bebauungsplan vorangestellte Wettbewerb empfohlen hatte. Sie blieben jedoch aus v. g. Gründen Fragmentarisch.

Anfang dieses Jahres gab es im Hinblick auf die privaten Grundstücksflächen einen Eigentümerwechsel mit dem Ziel, die bislang brachliegenden Flächen fernerhin der geplanten Wohnnutzung zuzuführen und die bestehenden Entwicklungshemmnisse auf dem Weg zu einem höherwertigen Wohnstandort zu beseitigen. Die Stadt kooperiert dabei mit einem privaten Entwicklungsträger, um das Plangebiet im Sinne der gewollten städtebaulichen Entwicklung und unter Ausnutzung eines hohen Anteils bestehender Erschließungsanlagen den zeitgemäßen Rahmenbedingungen des Marktes anzupassen. Diese Anpassungen zum Umfang der baulichen Inanspruchnahme, respektive Anzahl neu entstehender Wohngebäude, aber auch das Reagieren auf geänderte fachplanungsrechtliche Rahmenbedingungen (z. B. Wasserrecht, Naturschutzrecht) bringt mit sich, dass die Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 108 A "Am Elbpavillon" erforderlich wird.

Der Änderungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau entwickelt. Somit ist davon auszugehen, dass dieser attraktive Wohnstandort der Stadt Dessau-Roßlau eine Stärkung ihrer oberzentralen Funktion bewirkt und der Stellenwert der Stadt als interessanter Standort für den Einfamilienhausbau weiter gefestigt wird.



Übersichtskarte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches des Änderungsplanes (ohne Maßstab)

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das nördliche Teilgebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 "Elbpavillon" bis auf Höhe der südlich einmündenden Ruhrstraße in die Kornhausstraße. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanänderungsbereiches beträgt 7,47 ha. Das Plangebiet wird:

- im Norden begrenzt durch den Elbedeich mit dem Straßenzug "Wall" und die hiermit im Zusammenhang zu sehenden Wegeverbindungen,
- im Osten durch die Georgenallee und den sich anschließenden Landschaftsraum des Beckerbruchs,
- im Süden durch die Wohngrundstücke im Zusammenhang mit der Bebauung entlang des Straßenzuges "Am Beckerbruch" und deren nach Norden auf die Grenze des Geltungsbereiches hin ausgerichteten Gartenzonen und
- im Westen durch den Verlauf der Kornhausstraße von der Einmündung Ruhrstraße nach Nordwesten verlaufend.

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Grundsätzlich besteht der Wunsch nach einem städtebaulichen Gesamtkonzept für eine maßvolle Ergänzung

und Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes am nördlichen Rand von Dessau, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und der vorhandenen landschaftsprägenden Grünräume mit dem Ziel sowohl eine Anknüpfung an den bestehenden städtischen Siedlungskörper als auch eine Verbindung mit dem hier anschließenden UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" herzustellen. Eine klar strukturierte sowohl von öffentlichen als auch privaten Grünflächen geprägte überwiegende Bebauung mit meist Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Teilbereichen mit sog. Stadtvillen trägt dieser gewollten Struktur Rechnung. Im Plangebiet soll dies über ein differenziertes Angebot verschieden großer Baufelder für unterschiedliche Wohnformen realisiert werden.



Quelle: Luftbild, MZ-Archiv 2008 Dessau-Ziebigk, Leopoldshafen

Vorhandene und zur Gewohnheit gewordene Wegebeziehungen sollen erhalten werden. Gleichzeitig werden aber auch in Teilbereichen Erschließungsanlagen entbehrlich, da mit ihnen die in den 1990er Jahren angedachten Grundstücksparzellierungen mit ihren besonderen Wohnformen heute keine Marktnachfrage mehr erzielen können. Zudem wird orientiert auf eine räumlich wirksame Begrünung, insbesondere entlang der Georgenallee, um dieses Element des Gartenreiches klar ablesbar und durch die angrenzenden Baustrukturen wenig Beeinträchtigung erfahren zu lassen. Innerhalb des Baugebietes sollen Grünzäsuren Gliederungselemente darstellen und in ihrem Umfang dem Empfinden übermäßiger Dichte vorbeugen.

Entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 "Elbpavillon" sind für den Änderungsbereich Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zudem ist die ein- bis zweigeschossige Bauweise teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss und die Errichtung von Gebäuden als Einzelhäuser mit einer Grundfläche bis 150 m² für die Hauptnutzung Festsetzungsgegenstand. Terrassen und Nebengebäude treten hinzu. Ferner wurden im Bebauungsplan umfangreiche gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese werden im Detail geprüft und dann in ggf. abgewandelter Form im Sinne der Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Siedlungsbildes fortentwickelt.

Darüber hinaus ist in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, dass durch Einschränkungen von versiegelten Flächen in den Zufahrtsbereichen zu Garagen und Stellplätzen den ökologischen Anforderungen unter der besonderen Situation des Baugebietes Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus beabsichtigt der Eigentümer die Grundstücksaufteilung neu zu ordnen, dabei jedoch die Grundprinzipien der in den 1990er Jahren vorgedachten städtebaulichen Entwicklung im Wesentlichen beizubehalten.

Die Stadt Dessau-Roßlau strebt eine Änderung des Bebauungsplanes an, um zum einen die eingangs benann-

ten wasserrechtlichen und naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen im Bebauungsplankontext nachzuvollziehen, zum anderen die Vermarktbarkeit der Grundstücke zeit- und marktaktuellen Anforderungen anzupassen. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (z. B. überbaubare Grundstücksfläche, Höhe der Gebäude, Abstand der Bebauung zu Straßen und Wegen) soll die Sicherung der städtebaulichen Qualität und eines hohen Wohnwertes erreicht werden.

Weiterhin gilt es im Rahmen der Änderungsplanung zu prüfen, ob Festsetzungen zu baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden müssen. Dabei stehen insbesondere die Fragen der Deichverteidigung, respektive des Hochwasserschutzes im Mittelpunkt der Betrachtungen.

4. Erschließung

Der Änderungsbereich wird zentral über die Kornhausstraße erschlossen. Etwa auf Höhe der Einmündung Ruhrstraße zweigen der Arkadenweg und der Straßenzug "Am Elbpavillon" ab, weiter nördlich die Erschließungsanlagen "Deichplatz" und "Hafenplatz" sowie nördlich des Arkadenweges die Erschließungsanlage "Hegerplatz" und die zum Arkadenweg gehörenden, nach Süden abzweigenden Stichwege zur Grundstückerschließung. Hervorzuheben ist dabei, dass sowohl der Straßenzug "Am Elbpavillon" als auch die östlich angrenzende Georgenallee in Verknüpfung mit dem Straßenzug "Wall" im Norden, Teile des Wegegerüsts der alten Parklandschaft des Gartenreiches Dessau-Wörlitz sind.

Die genannten Erschließungsanlagen werden beibehalten bzw. den entsprechenden Erfordernissen der Grundstückerschließung angepasst. Als Erschließung für den öffentlichen Personennahverkehr führt eine Stadtbuslinie über die Kornhausstraße zur Elballee. Es ist gegenwärtig nicht erkennbar, dass Beeinträchtigungen bestehender Erschließungsanlagen im Rahmen der Änderungsplanung Gegenstand werden.

5. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen sind erfüllt, da das Plangebiet sich an einem städtebaulich integrierten, vorschlossenen Standort auf einer bereits überplanten Fläche gemäß § 30 BauGB befindet.

Die zu erwartende maßgebende Grundfläche wird zwischen 20.000 und 70.000 m², im Hinblick auf die festgesetzten Baugebiete insgesamt, liegen. Resultierend erfolgt für die Festsetzungen des Änderungsbereiches eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem in Sachsen-Anhalt verbindlichem Modell und die Festsetzung der resultierenden naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplankontext.

Mit dem Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) liegen nicht vor. Eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Vorfeld der Erarbeitung des Änderungsplanes erfasst und bewertet wurden, gibt nachfolgende Tabelle.

Schutzgut	Kurze Beschreibung des Zustands und der zu erwartenden Auswirkungen	Kurze Bewertung
Mensch und Bevölkerung	Im Plangebiet findet zu geringem Anteil Wohnnutzung statt, die überwiegenden Flächen der ehemaligen Gärtnerei bzw. der Landwirtschaft sind noch unbebaut und dienen der Freizeiterholung und dem freien, wohnungsnahen Kinderspiel. Die Lage im Übergang zur freien Landschaft und zum Leopoldshafen an der Elbe sorgt für ein abwechslungsreiches Wohnumfeld, Erholungs- und Freizeitfunktionen.	Mit dem geplanten Baugebiet wird ein hochwertiger Wohnstandort mit besonderen Qualitäten hinsichtlich der Landschaftseinbindung sowie der Erholungs- und Kulturfunktionen geschaffen, der gleichzeitig gut in die städtische Infrastruktur eingebunden ist. Insgesamt ist eine Aufwertung der Standortpotenziale zu erwarten, mit einer relevanten Zunahme von Emissionen wird nicht gerechnet. Das entstehende Wohngebiet wird die vorhandenen Qualitäten als Standortfaktor nutzen.
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Lage- und nutzungsbedingt sind die Habitatfunktionen im Plangebiet stark eingeschränkt und die Biotopausstattung überwiegend naturfern, Auwald-Relikte befinden sich lediglich noch am nördlichen Rand des Plangebiets. Die Betroffenheit einzelner Gehölze kann nicht ausgeschlossen werden. Durch das Vorhaben geht bisher freie Ruderalfläche als Lebensraum und – häufiger - Biototyp verloren. Fundorte streng oder besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten sind nicht bekannt. Vorkommen von Brutvögeln und von Amphibien/Reptilien können für die frisch-feuchten Bereiche in Flussnähe derzeit nicht ausgeschlossen werden.	Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Flora und Fauna wird eine Biotopkartierung einschließlich Erfassung des Baumbestandes durchgeführt. Zur Beurteilung der faunistischen Situation sollen ebenfalls Erhebungen stattfinden. Es wird davon ausgegangen, dass nur mäßige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts auftreten, denen mit adäquaten Maßnahmen begegnet werden kann. Der Allee- und Großbaumbestand ist gemäß städtischer Satzung zu schützen. Im Hinblick auf den Artenschutz ist bei Erfordernis ein naturschutzrechtliches Antragsverfahren bei der zuständigen Behörde einzuleiten, geeignete Schutzmaßnahmen müssen vor Baubeginn ergriffen werden.
Boden und Bodenbelastungen	Die Natürlichkeit und Funktionsfähigkeit der hiesigen Siedlungsböden ist stark eingeschränkt. Nach Aufgabe der Gärtnerei ist der unversiegelte Flächenanteil derzeit hoch, im Zuge der Bebauung geht lehmig-toniger Boden verloren. Altlastenverdacht besteht nach aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet nicht, über schädliche Bodenverunreinigungen ist nichts bekannt. Es werden voraussichtlich weniger Baugrundstücke als ursprünglich vorgesehen geschaffen, Erschließungen werden zurück genommen.	Mit dem Vorhaben ist ein Zuwachs der derzeitigen Versiegelungsfläche verbunden, jedoch voraussichtlich im Ausmaß der bereits rechtkräftigen Möglichkeiten. Es wird davon ausgegangen, dass insgesamt nur mäßige weitere Beeinträchtigungen des Bodens auftreten, denen mit adäquaten Maßnahmen begegnet werden kann.
Wasser - Oberflächen-gewässer - Grundwasser	Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird teilweise von den festgesetzten Hochwasserschutzflächen der Elbe überlagert, dort gilt grundsätzlich Bauverbot. Das Grundwasser steht oberflächennah an und ist in Abhängigkeit von der Elbe starken Schwankungen ausgesetzt, die Versickerungsfähigkeit ist nur mäßig und wird bei Zunahme der Versiegelung weiter eingeschränkt. Mit wassergefährdenden Bodenverunreinigungen wird anhand der geplanten Nutzungen nicht gerechnet.	Möglichkeiten zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers werden geprüft. Es wird davon ausgegangen dass notwendige Maßnahmen im Bebauungsplan hinreichend geregelt werden können. Hinsichtlich der Bebaubarkeit von Flächen die dem Hochwasserschutz gewidmet sind muss eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Wasserbehörde beantragt werden. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst.
Luft	Durch die Planung werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Luftsituation erwartet; mit luftbelastenden Schadstoffen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.	Die örtliche Luftqualität von Dessau-Roßlau wird durch die Planung nicht maßgeblich verändert.
Klima	Das lokale Mikroklima wird durch Zunahme von wärmespeichernden Baukörpern auf einer bisher mäßig Kaltluft erzeugenden Fläche verändert. Es ist mit leichten Überwärmungseffekten zu rechnen, ausreichend Luftaustausch kann voraussichtlich durch die geplante offene Struktur und die landschaftliche Einbindung gewährleistet werden.	Relevante Strömungsbahnen/Luftaustauschprozesse werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die mikroklimatischen Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigen Klimaprozesse nicht von Bedeutung.
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Gegenwärtig ist der Erholungswert in erster Linie durch die reizvolle Umgebung bestimmt (s. Schutzgut Mensch). Mit dem Vorhaben wird ein landwirtschaftlicher Altstandort zum Wohnquartier mit hohem Grünanteil und höchst attraktivem landschaftlichem Umfeld entwickelt. Besonders zu beachten sind die Blickbeziehungen zum Elbpavillon sowie die Alleen.	Das Vorhaben nutzt die vorhandenen Potenziale zur Entwicklung eines hochwertigen, durchgrünten Wohnstandortes. Beeinträchtigungen der umgebenden Landschaft werden durch regelnde Vorgaben zur Gestaltung und Ausformung der Baukörper im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans als vermeidbar erachtet. Der Allee- und Großbaumbestand ist gemäß städtischer Satzung zu schützen.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet grenzt mit der Georgenallee im Osten und im Norden mit dem Straßenzug "Wall" an das UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" und tangiert die Kornhausstraße, die bereits teilweise bebaute Straße "Am Elbpavillon" führt direkt zum Einzeldenkmal am Wall. Die Erlebbarkeit der Blickbeziehungen ist gegenwärtig teilweise durch aufkommende Ruderalgehölze beeinträchtigt und kann im Zuge der Gebietsentwicklung wieder hergestellt werden.	Auf die besondere Lage in unmittelbarer Nähe zum UNESCO-Welterbe "Gartenreich Dessau-Wörlitz" und zur Elbaue soll durch die Wohnumfeldgestaltung mit hohem Grünanteil sowie Bauvorgaben eingegangen werden. Die Erhaltung der Sichtbeziehungen sowie des Alleencharakters kann durch Regelungen des Bebauungsplanes bewältigt werden.
Wechselwirkungen	Relevante Auswirkungen auf Funktionsbeziehungen und Wechselwirkungen sind derzeit nicht erkennbar.	

6. Das weitere Planverfahren

Die in § 3 Abs. 1 BauGB geforderte frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und den Stand der Fortentwicklung dieses Teilbereichs von Dessau-Ziebigk im Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzungen erfolgt mit Hilfe dieses Informationsblattes.

Eine erneute, förmliche Unterrichtung der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen. Hier besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebietes.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, ebenfalls entsprechend frühzeitig mit vorliegendem Informationsblatt unterrichtet.

Daran schließt sich parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an. Zwischen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes soll ein Bebauungskonzept für das vorliegende Plangebiet entstehen. Seine Inhalte werden im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.



Bebauungsplankonzeption für den Änderungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon"