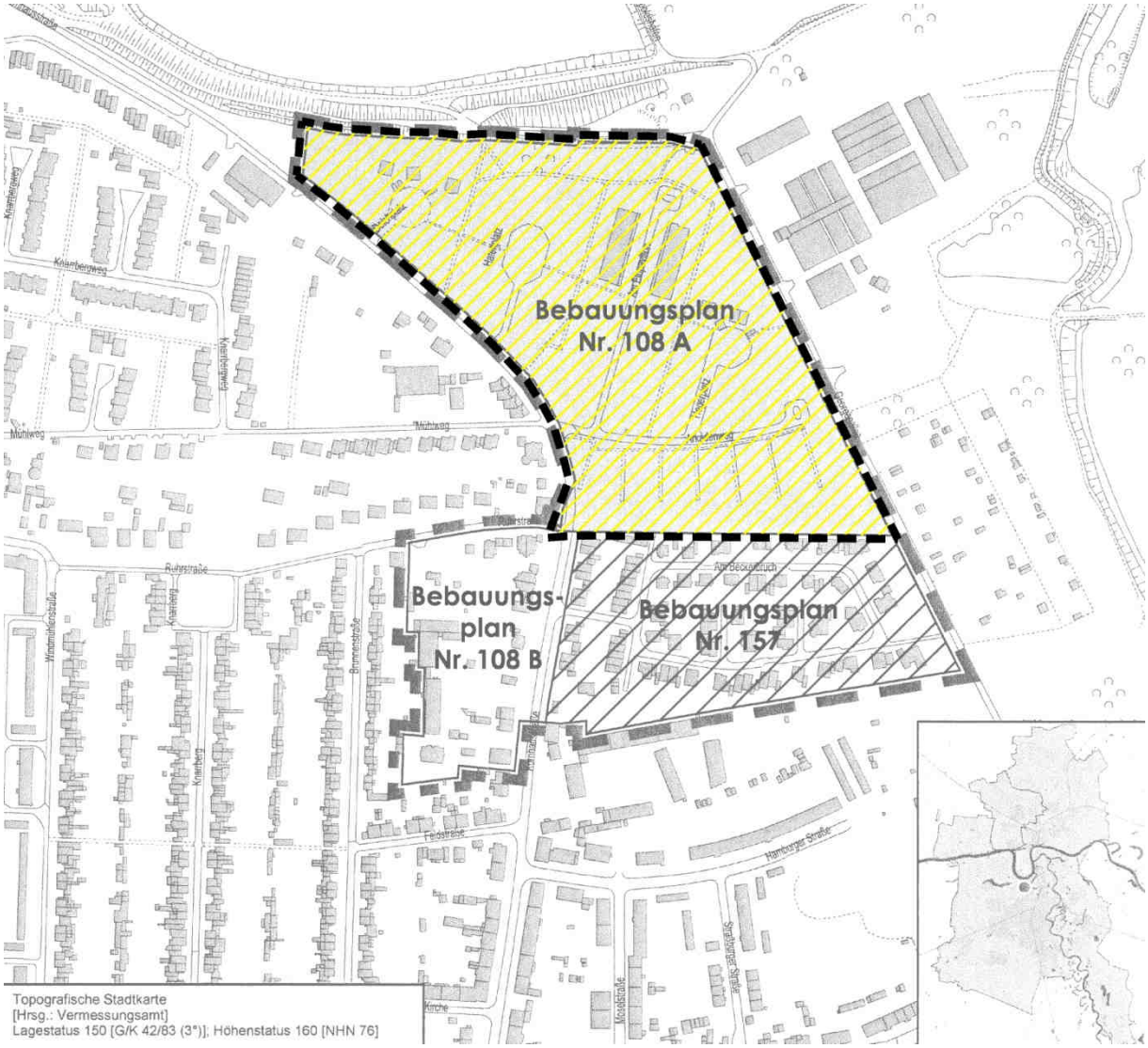
Begründung
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 108 A "Am Elbpavillon",
gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB,
Änderungsplan der Stadt Dessau-Roßlau
Stand: 31.07.2012



AM ELBPAVILLON
ÄNDERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 108 A
SATZUNGSEXEMPLAR

Verfahren gemäß § 10 (1) BauGB

31.07.2012

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

1.	**ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**	**4**
2.	**LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**	**7**
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	**ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**	**8**
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Sonstige Planungen	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
4.	**BESTANDSAUFNAHME**	**13**
4.1	Eigentumsverhältnisse	13
4.2	Bisherige und gegenwärtige Standortentwicklung	13
4.3	Verkehrserschließung	15
4.3.1	Straßen	15
4.3.2	Fußwege/Radwege	15
4.3.3	Ruhender Verkehr	15
4.4	Stadttechnische Erschließung	16
4.4.1	Entwässerung	16
4.4.2	Trink- und Brauchwasser	16
4.4.3	Löschwasser	16
4.4.4	Elektroenergieversorgung	17
4.4.5	Erdgasversorgung	17
4.4.6	Telekommunikation	17
5.	**PLANUNGSKONZEPT**	**17**
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	17
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	18
5.3	Verkehrskonzept	19
5.4	Planungsalternativen	19
6.	**BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**	**20**
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	20
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	20
6.1.2	Überbaubare Grundstücksfläche	22
6.1.3	Bauweise	24
6.1.4	Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Anlagenverbotsstreifen)	25
6.2	Grünordnung	25
6.2.1	Grünflächen	25
6.2.2	Spielbereiche	26
6.2.3	Eingriffs-/ Ausgleichsregelung	27
6.2.4	Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
6.2.5	Flächen für Wald	28
6.3	Verkehrsflächen	29
6.4	Ver- und Entsorgung/Leitungsrechte	31
6.4.1	Trinkwasserversorgung	31

6.4.2	Löschwasserversorgung/Brandschutz	31
6.4.3	Schmutzwasser	32
6.4.4	Niederschlagswasser	32
6.4.5	Elektroenergieversorgung	33
6.4.6	Gasversorgung	33
6.4.7	Telekommunikation	33
6.4.8	Abfallentsorgung	34
6.5	Altlasten/Ablagerungen	34
6.6	Immissionsschutz	35
6.7	Baugrund/Grundwasserverhältnisse	35
6.8	Kampfmittel	36
6.9	Flächenbilanz	37
7.	**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN/BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**	**37**
7.1	Geltungsbereich (§§ 1 und 2)	39
7.2	Gestaltung von Dachformen (§ 3)	40
7.3	Gestaltung der Dachdeckungen (§ 4)	42
7.4	Gestaltung von Vordächern (§ 5)	42
7.5	Gestaltung von Fassaden (§ 6)	43
7.6	Fassadenmaterial (§ 7)	43
7.7	Farbgebung von Fassaden (§ 8)	45
7.8	Gestaltung von Öffnungselementen (§ 9)	46
7.9	Gestaltung von Satellitenempfangsanlagen (§ 10)	46
7.10	Gestaltung von überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 11)	47
7.11	Farbgebung von überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 12)	48
7.12	Gestaltung von Einfriedungen (§ 13)	48
7.13	Farbgebung von Einfriedungen (§ 14)	49
7.14	Werbeanlagen (§ 15)	49
7.15	Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung	49
8.	**PLANVERWIRKLICHUNG**	**50**
8.1	Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	50
8.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	50
8.3.	Kosten	50
9.	**WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**	**50**
9.1	Natur und Landschaft	50
9.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	51
9.3	Ortsbild	52
9.4	Verkehr	52
9.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	52
9.6	Wirtschaft	53
9.7	Städtischer Haushalt	53
10.	**VERFAHRENSVERMERK**	**54**

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Dessau hat bereits im Jahre 1992 den Bebauungsplan Nr. 108 "Am Elbpavillon" zur Rechtskraft geführt. Mit dieser Planung sollten im Ortsteil Ziebigk in bester Lage Wohnhäuser in gehobener städtebaulicher und gestalterischer Qualität ermöglicht werden. Dazu wurden im Ergebnis eines vorab durchgeführten Architektenwettbewerbs sehr detaillierte Vorgaben zur Erschließung, zur Baukörper- und Grundstücksgestaltung festgeschrieben.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung machten sich Änderungen an den Planfestsetzungen erforderlich, so dass ein Planänderungsverfahren eingeleitet wurde. Die Erschließung und auch die bisher errichteten Wohnhäuser wurden gemäß § 33 BauGB (Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung) auf Grund des vorliegenden Planänderungsentwurfs von 1994 genehmigt und realisiert.

Das Planänderungsverfahren konnte nicht zu Ende geführt werden, insbesondere auf Grund zwischenzeitlich in Kraft getretener wasserrechtlicher Restriktionen für die in Deichnähe befindlichen Grundstücke. Inzwischen sind auf Grund der langen Zeitabläufe, bezogen auf den Planstand der 1. Änderung, keine Genehmigungen nach § 33 BauGB mehr möglich. Genehmigungen auf Grund des rechtskräftigen Planes von 1992 können ebenfalls nicht erteilt werden, da dieser in seinen Festsetzungen der realisierten Erschließungssituation vor Ort nicht entspricht.

Anfang dieses Jahres gab es im Hinblick auf die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet einen Eigentümerwechsel. Der neue Eigentümer, die REAL BAU Dessau GmbH, verfolgt mit der von ihr angestrebten Planänderung das Ziel, diese Flächen durch Änderungen an den bisherigen planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben (örtliche Bauvorschriften) nun einer Vermarktung zuzuführen und damit die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zum Abschluss zu bringen. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung sollen dafür aufgegriffen und behutsam weiterentwickelt werden. Eine Erhöhung der im Baugebiet möglichen Wohneinheiten soll damit nicht verfolgt werden; im Gegenteil beabsichtigt die REAL BAU Dessau GmbH durch entsprechend abgestimmte städtebauliche Regelungen die Anzahl der Wohneinheiten den demografischen Entwicklungen anzupassen.

Die Durchführung des Änderungsverfahrens ist aus Sicht der Stadt wünschenswert, da hiermit die Möglichkeit geschaffen wird, die Planfestsetzungen sowohl mit den aktuellen stadtentwicklungspolitischen Anforderungen als auch mit den Gegebenheiten vor Ort wieder in Übereinstimmung zu bringen.

Die Weiterentwicklung des Gebietes entspricht den Zielstellungen des Leitbildes für die Stadt Dessau-Roßlau, welches im Handlungsfeld Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr u. a. die Zielstellung formuliert, sich aufbauend auf dem baulichen und kulturellen Erbe der Stadt für eine qualitativ hochwertige Bau-

kultur nicht nur im Bereich von Sanierungen, sondern auch bei Neubauten einzusetzen. In diesen Kontext fügt sich die beabsichtigte Weiterentwicklung des Gebietes "Am Elbpavillon" als qualitativ hochwertiger Wohnstandort ein.

Zu berücksichtigen ist aber auch die im Handlungsfeld Landschaft und Umwelt formulierte Zielstellung, dass die Freiraumplanung zentraler Bestandteil der Stadtentwicklungsprozesse in der "grünen Stadt" Dessau-Roßlau sein soll und innerstädtische Freiräume an die Auenbereiche von Elbe und Mulde angebunden und so Bindeglieder zwischen den Ortsteilen und ihrer landschaftlichen Umgebung werden sollen. Wichtiger Aspekt bei der Änderungsplanung wird daher auch die Schaffung bzw. der dauerhafte Erhalt und die behutsame Weiterentwicklung der Übergänge zwischen den Wohngebieten und den sich östlich und nördlich anschließenden Landschaftsbereichen sein. Dazu kommt die Sicherung der Wegeverbindungen innerhalb und zu den Grünbereichen, die wichtiger Bestandteil eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes sind und wesentliche Bedeutung für die Naherholung der Bürger besitzen.

Mit den Inhalten von Flächennutzungsplan (FNP) und Stadtentwicklungskonzept (SEK) geht die beabsichtigte Änderungsplanung konform. Im wirksamen FNP Dessau ist der betreffende Bereich als Wohnbaufläche mit umgrenzenden Grünbereichen dargestellt. Im Rahmen der Untersuchungen zum SEK wurde der Stadtteil Ziebigk als stabiler Wohnstandort mit nur geringer Leerstandsquote charakterisiert. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, die Bebauung des Gebietes fortzuführen und zum Abschluss zu bringen und damit den städtebaulichen Missstand des seit langem leer stehenden Baugebietes zu beseitigen.

Der neue Eigentümer, die REAL BAU Dessau GmbH, hat sich in ihrem Antrag auf Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 108 A bereit und in der Lage erklärt, sämtliche im Zusammenhang mit dem Planverfahren entstehende Kosten zu tragen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Dessau-Roßlau abgesichert.

Eine enge Kooperation zwischen Stadt und Entwicklungsträger führte dazu, dass mit vorliegendem Bebauungsplan eine Neuordnung der städtebaulichen Gesamtsituation, unter weitestgehender Beibehaltung und Ausnutzung bestehender Erschließungsanlagen, angepasst an zeitgemäße Marktrahmenbedingungen, nunmehr erfolgen kann.

Diese sehr umfangreichen Anpassungen und Veränderungen gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan bringen mit sich, dass die Aufstellung des Änderungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 108 für den als Teilbereich A bezeichneten städtebaulichen Kontext erforderlich wird. Der Änderungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau entwickelt. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass dieser attraktive Wohnstandort eine Stärkung ihrer oberzentralen Funktion bewirkt und der Stellenwert der Stadt als interessanter Wohnstandort der Region, insbesondere auch im Einfamilienhausbau weiter gefestigt wird.

Eine zentrale Idee des Leitbildes für die Stadtentwicklung in Dessau-Roßlau ist die Bildung urbaner Kerne. Auf Grund der Lage und der Bedeutung des Plangebietes für den urbanen Kern Dessau-Ziebigk und der grundsätzlich als günstig zu bezeichnenden Ausgangsbedingungen für die nunmehr forcierbare wohnbauliche Entwicklung, wird hierin eine entscheidende Bedeutung für die Umsetzung des Siedlungskonzeptes im Stadtteil Dessau-Ziebigk, als räumlicher Abschluss gegenüber dem angrenzenden Gartenreich Dessau-Wörlitz und der Erholungslandschaft der Elbe gesehen. Der gerade auch im vorliegenden Bebauungsplan durch die Stadt präferierte Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" wird somit in der Nachnutzung eines zu großen Teilen ungenutzten, vollständig erschlossenen Wohnstandortes in exponierter Lage des Stadtgebietes aufgegriffen.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellt sich daher wie folgt dar:

1. Die Möglichkeit den bereits in den 90er Jahren erschlossenen Standort weiterhin als ungenutzte Brachfläche zu belassen, muss ausgeschlossen werden. Die Chance, über die geplante Neuansiedlung von Wohnnutzungen sowie mit dem Wohnen verträglicher, gewerblicher Nutzungen diesen Standort im Randbereich von Dessau-Ziebigk über eine geordnete städtebauliche Entwicklung neu zu strukturieren und zu gestalten, muss genutzt werden.
2. Dies gelingt nur bei bestehendem bzw. grundsätzlich vorgeklärtem, zeitgemäßem Baurecht auf den Entwicklungsflächen und ermöglicht im Anschluss auf Grundlage der Planungssicherheit eine schnelle Umsetzung von baulichen Investitionsentscheidungen.
3. Die straßenverkehrlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich der verkehrsorganisatorischen Erschließung des Geltungsbereiches im Zusammenhang mit den Festsetzungsgegenständen Allgemeiner Wohngebiete sind nur für Teilbereiche neu zu definieren. Die sich hieraus ergebenen Chancen der Neugestaltung/Aufwertung vorhandener Straßenräume ist über den Bebauungsplan hinreichend vorzuklären und dem qualitativen Anspruch an die Entwicklung des Gesamtstandortes anzupassen.

Der Änderungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon" als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist für die Stadt Dessau-Roßlau letztendlich eine Standortentwicklung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung in Bezug auf die Wohnstandorte im Stadtgebiet in der bisher bestehenden, respektive sich entwickelnden Größenordnung widerspiegelt. Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau besteht darin, ein angemessenes Maß an Flexibilität, in Verbindung mit der Vorgabe einer klaren siedlungsräumlichen Ordnung in der spezifischen Ausnutzung des Baugebietes zu gewährleisten, andererseits aber auch hinsichtlich der Überbaubarkeit bzw. der Eingrünung des Plangebietes klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen.

Um die städtebaulich-räumliche Neuordnung des Gebietes wie geplant gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für neue Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang erarbeiten zu können, wird in Teilen eine Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes notwendig. D. h., diese Änderungen werden in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes und schon gar nicht alternativ bei einer möglichen Aufhebung desselben, mit den Regelungen des § 34 BauGB, mit Blick auf ihre planungsrechtliche Umsetzung vereinbar sein. Dies resultiert aus vorgenanntem Kontext, bei dem es vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die gestalterische Aufwertung des Standortes, in Verbindung mit Aspekten der Vernetzung und Harmonisierung der vorhandenen und geplanten Strukturen, auch im Verhältnis zum umgebenden Landschaftsraum geht.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 26.10.2011 die Aufstellung des Änderungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 108 A "Am Elbpavillon" beschlossen, um städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund der Aufwertung der gegenwärtig unbefriedigenden stadträumlichen Situation sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtentwicklung einzuleiten. Mit dieser Sichtweise wurde vorliegender Bebauungsplan entsprechend den grundsätzlich ableitbaren Planungserfordernissen in seinem Geltungsbereich festgesetzt. Damit stehen im vorliegenden Fall städtebaulich-räumliche Aspekte auf gleicher Ebene wie die wirtschaftlichen Notwendigkeiten zum Erhalt und zur Fortentwicklung des Plangebietes. Insbesondere auch im Hinblick auf unterschiedlich nachgefragte Wohnstrukturen geht es dabei um eine Stärkung des vielgestaltigen Gemeinwesens im Stadtteil Ziebigk.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Ziebigk im Übergangsbereich zum Gartenreich Dessau-Wörlitz, östlich eines Teilabschnittes der Kornhausstraße sowie westlich eines Teilabschnittes des Verlaufs der Georgenallee, 100 m südlich der Elbe und etwa 3 km nordwestlich des Dessauer Stadtzentrums.

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 7,48 ha.

Das vorliegende Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch den Hochwasserschutzdeich sowie den hier verlaufenden Straßenzug "Wall" im Bereich der Flurstücke 2460 und 2458, Flur 2, Gemarkung Ziebigk;

- *im Westen* durch ein Wohngrundstück (Flurstück 2385, Flur 2, Gemarkung Ziebigk), die Kornhausstraße (Flurstück 2456, Flur 2, Gemarkung Ziebigk) sowie die auf die Kornhausstraße einmündende Ruhrstraße, Flurstück 784/3, Flur 6 Gemarkung Ziebigk) und das Wohngrundstück (Flurstück 944/2, Flur 6, Gemarkung Ziebigk);
- *im Süden* durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 "Am Beckerbruch", durch die hier angrenzenden Wohngrundstücke (Flurstücke 1922, 1923, 1898, 1907, 1881, 1882, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956) sowie die Verkehrsfläche der Kornhausstraße (Flurstück 1448) und eine Stichstraße des Straßenzuges "Am Beckerbruch" (Flurstück 1917), alle Flur 6, Gemarkung Ziebigk sowie
- *im Osten* durch den Verlauf der Georgenallee im Bereich des Flurstücks 142, Flur 3 , Gemarkung Ziebigk.

Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. Insofern ist im Rahmen von Baumaßnahmen durch den verantwortlichen Träger ggf. dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 VermGeoG LSA befugte Stelle durchgeführt werden.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau ist, gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, im Bereich der Stadt Dessau Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der zentralen Orte. "... Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Siedlungen entlang der Entwicklungsachsen ist die Siedlungsentwicklung ... in den zentralen Orten zu konzentrieren; ..."[1]

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt an einer dezentralen Struktur orientiert. Damit sind Oberzentren wie Dessau vorrangig als Standorte der Wohn- und Wirtschaftsentwicklung zu sehen. Im System der Zentralen Orte ist gemäß LEP 2010 Z 36 die Stadt Dessau-Roßlau w. v. als Oberzentrum eingestuft. Die Zentralen Orte sind, unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe, als ... Wohnstandorte, ... zu entwickeln[2]. Insofern werden entsprechend den landespolitischen Entwicklungszielen öffentliche Mittel auch schwerpunktmäßig für die Wiedernutzung von Flächen zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, kosten-

[1] GVBl. LSA Nr. 6/2011, Seite 160 Z 18
[2] GVBl. LSA Nr. 6/2011, Seite 160 Z 28

und flächensparenden Bauweisen etc. gelenkt. Damit ist vorrangig dem Wohnbedarf der Bevölkerung an den Zentralen Orten Rechnung zu tragen.

Die Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften großräumlich ausgewogenen Ordnung führt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und fortentwickelt werden, die Standortvoraussetzungen für Wohn- und Wirtschaftsentwicklung geschaffen und Angebote für gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen unterbreitet werden.

Für das Plangebiet wurden im REP A-B-W folgende Erfordernisse der Raumordnung bestimmt:

- Vorranggebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (Punkt 5.3.3.3)
- Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege (Punkt 5.5.5), hier: Gartenreich Dessau-Wörlitz nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzend

Das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz reicht im nördlichen Teil des Änderungsplanes Nr. 108 A in den Plangeltungsbereich durch den 50 m Deichschutzstreifen hinein. Hier gelten die besonderen Regelungsinhalte des Fachplanungsrechtes. Sie sind im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit diesem Sachverhalt ist darauf zu verweisen, dass sich für drei bis vier zukünftige Baugrundstücke im Plangebiet eine Baugenehmigung nur über eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung erreichen lassen wird. Hierbei handelt es sich um Teile von Allgemeinen Wohngebieten, welche sich in dem, dem Fachplanungsrecht unterliegenden Deichschutzstreifen des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Elbdeichs befinden. Hier besteht der Erlaubnisvorbehalt gemäß § 97 WG LSA. Dieser Sachverhalt stellt jedoch nicht die Erreichbarkeit der beabsichtigten geordneten städtebaulichen Entwicklungen für die Stadt Dessau-Roßlau dergestalt in Frage, dass sie von der Überplanung des vorliegenden, bereits anteilig bebauten Bereiches Abstand nehmen würde. Entsprechend erfolgter Vorklärungen mit der für die praktische Durchführung des Hochwasserschutzes zuständigen Behörde (LHW) konnte für die in Rede stehenden Planteile Zustimmung signalisiert werden. In diesem Kontext wurde im Ergebnis der Abwägung auch für das am westlichsten gelegene Baufeld eine Lagekorrektur, i. S. einer am vorliegenden Standort tatsächlich benötigten, nicht zu überbauenden Tiefe des Anlagenverbotsstreifens von rd. 25 m vorgenommen. Dennoch verweist die Stadt Dessau-Roßlau auf die Notwendigkeit der Einzelfallentscheidungen entsprechend den einschlägigen Regelungen des zitierten Fachplanungsrechtes.

Eine Aufgabe der in Rede stehenden Baufelder im Bereich des Deichschutzstreifens würde kurzfristig zu einer unverhältnismäßigen Beeinträchtigung des

Wohnstandortes insgesamt, zur Schwächung und Verwahrlosung des Standortes im siedlungsräumlichen Kontext führen und die bereits hergestellten Erschließungsanlagen anteilig dauerhaft ungenutzt lassen. Abgesehen davon würden wirtschaftliche, wie soziale Härten zu befürchten sein, denen die Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf die Stadtgebietsentwicklung im Sinne des Allgemeinwohles nicht zusteuern möchte.

Das nördlich und östlich angrenzende Gartenreich Dessau-Wörlitz wirkt unmittelbar durch die Elemente der Georgenallee, den Elbpavillon und die gestalteten Wallanlagen im Vorfeld des Leopoldshafens auf das Plangebiet. Die benannten Einzelkomponenten sind Bestandteil der Denkmallandschaft und ihres außergewöhnlichen Wertes im Sinne eines UNESCO-geschützten Kulturgutes. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20 Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartgien kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Nachbarschaft mit seinen getroffenen Festsetzungen, insbesondere auch zu baugestalterischen Gegenständen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau stellt im vorliegenden Geltungsbereich Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Er ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004 wirksam geworden. Der vorliegende Bebauungsplan i. d. F. des Änderungsplanes zeigt sich vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau entwickelt.

3.2 Sonstige Planungen

Für das Stadtgebiet Dessau-Roßlau existiert ein Landschaftsplan. Dieser fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen im entsprechenden Kontext des vorliegenden Änderungsplanes Nr. 108 A "Am Elbpavillon".

Darüber hinaus tangiert das Plangebiet das Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches gemäß LEP-2010, Ziffer 4.2.6 bzw. 5.5.5 des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der Denkmalpflege soll an Stätten des UNESCO-Weltkulturerbes besondere Bedeutung eingeräumt werden. Die Standorte sollen bei Abwägungen prioritär Berücksichtigung finden. Die optische Beeinträchtigung der Ansicht denkmalgeschützter Siedlungsbereiche, Landschaftsteile oder Gartenanlagen soll weitestgehend ausgeschlossen werden. Regional bedeutsame Standorte für Kultur- und Denkmalpflege sind Teile des Gartenreiches Dessau-Wörlitz als UNESCO-Weltkulturerbe (G 5.4.8.3). Zur Untersetzung dieser denkmalpflegerischen Zielstellungen liegt der Denkmalrahmenplan als fachli-

che Basis zu Grunde. Eine Beeinträchtigung der im Denkmalrahmenplan erarbeiteten denkmalfachlichen Zielstellungen wird durch die Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gesehen. Somit werden im Übergangsbereich zum Gartenreich Dessau-Wörlitz die denkmalfachlichen Zielstellungen und damit die Festlegungen des Vorbehaltsgebietes für Kultur und Denkmalpflege über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes so ausgestaltet, dass sie dazu beitragen können, Baudenkmale, Gesamtanlagen und weitere denkmalpflegerische Interessensbereiche im Umfeld des Plangebietes bei der vorliegenden Planung angemessen zu berücksichtigen.

Diesbezüglich erhält der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 108 A "Am Elbpavillon" – Änderungsplan – hinsichtlich der baulichen Gestaltung eine örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV).

Weitere Planungen, deren schützenswerte Belange den vorliegenden Änderungsbebauungsplan betreffen könnten, bestehen nicht.

Hinweis:
Die vorgelegte Planung berührt ein Gebiet von archäologischer Relevanz. Innerhalb des Plangebietes wurden wiederholt Nachweise einer mittelalterlichen Besiedlung erbracht. Es muss damit gerechnet werden, dass im Zuge der späteren Realisierung des Bebauungsplanes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden könnten.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist.

Werden im Vorhabensgebiet Denkmale festgestellt, in die im Sinne von § 10 Abs. 1 DenkmSchG LSA eingegriffen wird, ist eine Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zwingend erforderlich, § 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA. Im Falle, dass Kulturdenkmale durch den Eingriff zerstört werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde zuständig, § 14 Abs. 10 DenkmSchG LSA. In allen übrigen Fällen liegt die Zuständigkeit bei der jeweiligen unteren Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Auf § 14 (9) DenkmSchG-LSA wird hiermit hingewiesen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann vorliegend vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan Dessau ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2004 im Amtsblatt rechtswirksam geworden. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Die Inhalte des Änderungsbebauungsplanes entsprechen im Wesentlichen dem Planungsansatz des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 108 "Am

Elbpavillon" für den Kontext des vorliegenden Plangeltungsbereiches hinsichtlich seiner städtebaulichen Grundgliederung.

Für den Geltungsbereich besteht seit geraumer Zeit latent ein hoher Veränderungsdruck auf Grund der Auswirkungen des wohnungswirtschaftlichen Strukturwandels. Die abgeschlossenen Entwicklungen anderer, vergleichbarer Standorte für den individuellen Wohnungsbau führen dazu, dass ein konkreter Bedarf für die Entwicklung des vorliegenden Wohnstandortes gegeben ist.
In den bisher durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit und den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurden bis zum heutigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen, die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes generell in Frage stellenden Anregungen vorgebracht. Der Änderungsbebauungsplan geht mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes konform.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine in der beabsichtigten Form angestrebte bauliche Nutzung auf Basis des bestehenden Baurechtes oder einer abgewandelten Form (§ 31 BauGB) am vorgesehenen Standort auf Grund der bestehenden, nicht den geltenden Planfestsetzungen entsprechenden Erschließungsanlagen nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die Stadt Dessau-Roßlau stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen den Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A "Am Elbpavillon" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft seit 30.07.2011, auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Änderungsbebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff. BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Darauf wird die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen. Ferner sind die einschlägigen Bestimmungen der umweltbezogenen Bundes- und Landesgesetze sowie EU-Richtlinien zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Fall sind es verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe sowohl für die Stadt Dessau-Roßlau selbst als auch den kooperierenden Investor. Hierdurch kommt auch die investorenfreundliche Haltung der

Stadt Dessau-Roßlau zum Ausdruck, das durchaus berechtigte Interesse des Vorhabenträgers an einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu begünstigen.
Wie vorstehend bereits ausgeführt, handelt es sich vorliegend u. a. um einen Bebauungsplan für die "Wiedernutzbarmachung von Flächen" gemäß § 13 a Abs. 1, 1. Halbsatz BauGB. Unter die Wiedernutzbarmachung von Flächen fallen insbesondere Planungen für vormals baulich genutzte bzw. erschlossene Flächen, an deren Stelle keine neuen Nutzungen getreten sind bzw. nur fragmentarisch erfolgten. Entscheidend für den Tatbestand der Innenentwicklung ist dabei nicht, ob diese Flächen gegenwärtig noch nach § 34 bebaubar wären. Es ist lediglich zu berücksichtigen, dass die Fläche den Eindruck eines innerhalb des Siedlungskörpers liegenden ungenutzten Bereichs vermittelt, der bei seiner Wiedernutzbarmachung ohne weiteres als Maßnahme der Innenentwicklung eingestuft werden kann. Damit ist immer auch der Siedlungszusammenhang, wie im vorliegenden Kontext gegeben, für eine Wiedernutzbarmachung im Kontext eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung maßgeblich.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie bereits ausgeführt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Stadt präferierten Grundsatz "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" in der Nachnutzung eines für den Wohnungsbau vollständig erschlossenen, überwiegend als Brachfläche anzusprechenden Teils des Stadtgebietes an einem integrierten Standort.

Somit ist der Änderungsbebauungsplan Nr. 108 A in einem insgesamt städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext, auch in Bezug auf die in der Nachbarschaft zulässigen Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsnutzungen zu sehen. Er berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich in angrenzenden Planungen bzw. den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche als Allgemeine Wohngebiete (WA) im Bebauungsplankontext festgesetzten Flächen befinden sich im Eigentum eines Entwicklungsträgers. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (mit Ausnahme der Stichstraßen südlich des Arkadenweges) sowie öffentlichen Grünflächen sind im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau befindlich.

4.2 Bisherige und gegenwärtige Standortentwicklung

Der Plangeltungsbereich umfasst rudimentär entwickelte Teile eines erschlossenen Wohnbaustandortes aus den 1990er Jahren. Er grenzt in der Haupter-

schließung unmittelbar an die Kornhausstraße an, von welcher aus Erschließungsstiche mit den Straßenbezeichnungen "Deichplatz", "Hafenplatz" und "Arkadenweg" verlaufen. Von letzterem entwickeln sich zwei weitere Stichstraßen mit den Bezeichnungen "Am Elbpavillon" und "Hegerplatz" sowie südlich davon abzweigende Fahrgassenbereiche zur Grundstückserschließung in der Tiefe der hier zur Verfügung stehenden Flächen.

Zukünftige Bauflächen, wie auch Erschließungsanlagen, stellen sich teilweise bereits ruderal überwachsen dar. Auch wenn Elemente der ehemals erwerbsgärtnerischen Vornutzung nicht mehr erkennbar sind, so stellen sich doch gerade auch im Randbereich zur Georgenallee durch hier vorhandene Fundamente einer ehemaligen Heizungstrasse noch rudimentäre Infrastrukturanlagenteile erkennbar dar. Hinzu tritt sporadischer Baumbestand.

Neben den zum Teil in guter Qualität in der Vergangenheit ausgeführten Einzelbebauungen lassen sich gestaltprägende Elemente auf das Plangebiet heute lediglich aus dem Umfeld ableiten. Darüber hinaus sind es die Zufahrtsbereiche zu den Einzelbebauungen im Gebiet, welche sich im Unterhaltszustand nutzungsadäquat darstellen. Überwiegend ist hinsichtlich der Erschließungsanlagen jedoch von aufgelassenen, überwucherten Wegeverbindungen zu sprechen, welche z. T. in angrenzende Bereiche des Plangebietes als Trampelpfade übergehen.

Die in Teilbereichen vorhandene Bausubstanz bildet mit der ihr eigenen Gestalt sowie dem baulichen Maßstab einen wichtigen Anknüpfungspunkt für die städtebauliche Fortentwicklung des Plangebietes. Genauso sollen vorhandene und zur Gewohnheit gewordene Wegebeziehungen, wie v. g., erhalten werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau von 2003 ordnet das Gebiet dem Ortsinnenbereich zu. Es wird als am Rande der relativ gering versiegelten Kleinsiedlungsstruktur von Ziebigk beschrieben und wegen der vorgehenden Nutzung als Gärtnerei und Ackerland als nur gering bedeutend i. S. d. Biotop- und Artenschutzes beschrieben. Das Orts- und Landschaftsbild und damit die Erlebniswirksamkeit als Gunstfaktor für Wohnen/Wohnumfeld bewertet der Landschaftsplan als sehr hoch. Als Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden die Einbindung in den nördlichen Siedlungsrand von Ziebigk und die Bewahrung der charakteristischen Sichtachsen entlang der Kornhausstraße und der Georgenallee benannt. Die Alleen sind lt. Landschaftsplan als charakteristische Merkmale der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft mit Vorrang zu behandeln und in der Funktion als Grünverbindungen zu sichern und zu ergänzen.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 20-29 BNatSchG sind für das Planungsgebiet nicht zu verzeichnen. Nördlich der Plangebietsgrenze beginnt am Leopoldshafen das Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (hier gleichzeitig Zone III des Biosphärenreservats) In der Nähe entlang der Elbe erstreckt sich auch das FFH-Gebiet 067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen" sowie das Vogelschutzgebiet SPA 0001 "Mittlere

Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst". Es gilt weiterhin die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Einzelexemplare von besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Die im nördlichen Plangebiet stockenden Ufergehölze, respektive Auwald-Reste sind als Relikte der ursprünglichen Aue jedoch besonders erhaltenswert. Für diese Bereiche, die dem Biotopschutz n. § 22 NatSchG LSA unterliegen, werden auch in erster Linie Habitatpotenziale für geschützte Arten erwartet die ggf. noch näher untersucht werden müssen. Jahreszeitenbedingt konnten faunistische Erfassungen bisher (Herbst-Winter) nicht erfolgen.

Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind bisher noch nicht ergangen. Geschützte Vogelarten sowie Fledermäuse wären zu vermuten sowie Funktionen als Laichgewässer für geschützte Amphibienarten. Im Landschaftsplan wird ein Vorkommen des Laubfrosches im westlich angrenzenden Gebiet aufgeführt.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Straßen

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Kornhausstraße und die von ihr abzweigenden Stichstraßen, welche sich in Straßenbaulastträgerschaft der Stadt Dessau-Roßlau befinden. Die Stichstraßen sind geeignet, die innere Erschließung des Plangebietes für den KFZ-Verkehr zu übernehmen.

4.3.2 Fußwege/Radwege

Im Bereich der anteilig im Plangebiet befindlichen Kornhausstraße befinden sich beidseits Fußwegeverläufe, welche im Einmündungsbereich von "Arkadenweg"/"Am Elbpavillon" abzweigend verlaufen und im Weiteren die hier vorhandenen Straßenstiche begleiten.

In ähnlicher Weise sind Fußwegebereiche im Bereich der Straßenstiche "Deichplatz" und "Hafenplatz" ausgebildet. Diese schließen jedoch an unbefestigte Seitenbereiche der Kornhausstraße außerhalb des Plangeltungsbereiches an.

Separat geführte Radwege existieren im Plangebiet nicht.

4.3.3 Ruhender Verkehr

Anlagen für den ruhenden Verkehr wurden im Rahmen der Herstellung der ursprünglichen öffentlichen Erschließungsanlagen seitlich angrenzend, insbesondere im Bereich des Arkadenweges hergestellt. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit auf den bereits realisierten Wohngrundstücken Fahrzeuge von Anwohnern und Besuchern abzustellen. Die hier vorhandenen Abstellmöglichkeiten werden durch den Bebauungsplan weiter entwickelt.

4.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Plangebiet oder den angrenzenden Straßenräumen verlaufen keine Linien des ÖPNV. Nächstgelegene Haltestellen befinden sich an der Ziebigker Kirche im Kreuzungsbereich Kornhausstraße/Saarstraße bzw. am Kornhaus im Bereich der hier verlaufenden Elballee.

4.4 Stadttechnische Erschließung

4.4.1 Entwässerung

Im Plangebiet sind sämtliche Wohngrundstücke über entsprechende Schmutzwasserkanäle erschlossen. Die Erschließungsanlagen werden beibehalten und bei Erfordernis der Grundstückserschließung angepasst. Das Plangebiet quert ein Hauptabwassersammler. Dieser ist von jeglicher Überbauung/Bepflanzung freizuhalten.

Das Oberflächenwasser wird in Teilbereichen über oberflächenoffene Beläge bzw. in Seitenbereichen der öffentlichen Straßenräume versickert. Auf den Grundstücksflächen erfolgt die Versickerung über entsprechende unbefestigte Flächenanteile.

In Abstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsträger besteht die Möglichkeit, Oberflächenwasser aus dem öffentlichen Straßenraum in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Hierzu wird gegenwärtig eine Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger erarbeitet, die im Rahmen eines Durchführungsvertrages und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt werden soll.

4.4.2 Trink- und Brauchwasser

In den das Plangebiet erschließenden Verkehrsflächen befinden sich Verläufe von Trinkwasserleitungen. Die Leitungserschließung wird beibehalten bzw. den entsprechenden Erfordernissen der Grundstückserschließung angepasst.

Brauchwasseranlagen befinden sich im Plangeltungsbereich gegenwärtig nicht.

4.4.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundschutz über die im öffentlichen Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Der Objektschutz kann über die Hausanschlussleitungen gegenwärtig nicht abgedeckt werden.

Im Plangebiet existieren Unterflurhydranten.

4.4.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes erfolgt durch das städtische Leitungsnetz im Bereich Niederspannung. Im Einmündungsbereich "Arkadenweg"/"Am Elbpavillon" befindet sich eine Transformatorenstation. Von hier ausgehend verläuft parallel zur Kornhausstraße, an der Westgrenze des Plangebietes, eine 0,4 kV Mittelspannungsleitung in Richtung Nordwesten.

Gegenwärtig sind die Versorgungsumfänge ausreichend. Sollte zukünftig eine erhöhte Einspeisung notwendig werden, ist bei den Eigentümern/Betreibern der Netze (DVV Stadtwerke) die entsprechende Antragstellung vorzunehmen.

4.4.5 Erdgasversorgung

Gasleitungen des Niederdrucknetzes befinden sich ebenfalls in den öffentlichen Straßenräumen. Von hier aus kann die bedarfsweise Versorgung im Plangebiet sichergestellt werden.

Darüber hinaus verläuft an der östlichen Plangebietsgrenze eine Hochdruck-Gasleitung, welche am nördlichen Ende des Straßenstiches "Am Elbpavillon" eine Gasreglerstation erreicht und von dort entlang der nördlich die Allgemeinen Wohngebiete begrenzenden Grün- bzw. Waldflächen sodann nach Süden in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung abknickt und in ihrem weiteren Verlauf die Kornhausstraße erreicht.

4.4.6 Telekommunikation

Die Hauptversorgungsleitungen der Telekommunikation befinden sich im Bereich der Kornhausstraße. Von dort kann die zentrale Einspeisung in das Plangebiet über bereits vorhandene Leitungsführungen erfolgen.

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationsanlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan verfolgt nach seinem städtebaulichen Gesamtkonzept eine maßvolle Ergänzung und Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes am nördlichen Rand des Stadtteils Ziebigk, unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und der vorhandenen landschaftsbildprägenden Grünräume.

Es besteht das Ziel, sowohl an den bestehenden städtischen Siedlungskörper anzuknüpfen als auch einen standortadäquaten Übergang in das hier anschließende UNESCO-Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz herzustellen. Eine klar strukturierte sowohl von öffentlichen als auch privaten Grünflächen geprägte, überwiegende Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Teilbereichen die Bebauungsstruktur akzentuierenden Stadtvillen trägt als bauliche Zielstellung dieser gewollten Struktur Rechnung. Im Plangebiet soll dies über ein differenziertes Angebot verschieden großer Baufelder, unterschiedlicher Ausnutzbarkeit für unterschiedliche Wohnformen und differenzierte Gestaltungsvorgaben realisiert werden.

Vorhandene und zur Gewohnheit gewordene Wegebeziehungen sollen erhalten, nicht mehr erforderliche Erschließungsanlagen können zurückgebaut werden. Grünzäsuren als gliedernde Elemente innerhalb der Baustrukturen sollen mit ihrem Umfang dem Empfinden übermäßiger Dichte in dieser Ortsrandlage vorbeugen.

In diesem Kontext überprüft der vorliegende Änderungsbebauungsplan die Festsetzungsgegenstände des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" und führt sie im Sinne der Schaffung eines städtebaulich und gestalterisch hochwertigen Siedlungsteils des Stadtteils Ziebigk fort. Somit ist der vorliegende Änderungsbebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung Bestandteil einer nachhaltigen Stadtentwicklungsstrategie der Stadt Dessau-Roßlau für ihren Stadtteil Ziebigk. Die Strategie des Stadtentwicklungsprozesses setzt dabei auf eine funktionale Stärkung sowie strukturell nachhaltige Entwicklung, wie auch gestalterische Aufwertung des Standortes. Ziel ist dabei die Vernetzung der bestehenden und neu zu entwickelnden Wohnstrukturen mit dem im räumlichen Kontext des Geltungsbereiches vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum. Damit ist die städtebaulich-räumliche Integration der beabsichtigten wohnbaulichen Standortentwicklung ein wesentlicher Aspekt des vorliegenden Bebauungsplanes. Es geht hier um die Erzielung eines beliebten und perspektivisch stärker nachgefragten Teilgebietes der Stadt, um die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten, auch mit dem Ziel einer standörtlich angemessenen Nutzungsmischung.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Mit der durch zeichnerische und textliche Festsetzungen abgesicherten grünordnerischen Planung werden die Eingrünung des zukünftigen Wohngebietes und die Erhaltung der in Teilen wertvollen Biotoptypenausstattungen gewährleistet. Nachfolgende Umweltschutzziele werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung berücksichtigt:

- Nutzung vorhandener günstiger Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Einhaltung der Maßgaben des Gewässerschutzes, insbesondere der Deichschutzfunktionen

- Erhalt der Reliktbestände von naturnahen Gehölzstrukturen an der Elbe, Erhalt/Förderung der dortigen speziellen Habitateigenschaften, ggf. insbesondere zur Erhaltung der Populationen streng/besonders geschützter Arten
- Förderung des Biotopverbundes entlang der Elbe, Vernetzung mit dem Siedlungsgrün
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der gartendenkmalpflegerischen Aspekte in Bezug auf die UNESCO-Welterbestätte Dessau-Wörlitzer Gartenreich
- Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte in Bezug auf das Einzeldenkmal Elbpavillon
- Erhalt der Blickbeziehungen entlang der historischen Sichtachsen Kornhausstraße und Georgenallee/Verbesserung der Leitfunktion und Raumwirkung der Alleen und Straßenbaumreihen

5.3 Verkehrskonzept

Der Wohnungsbaustandort "Am Elbpavillon" entlang der Kornhausstraße soll zunächst mit dem motorisierten Individualverkehr, aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad, funktionstüchtig und in ausreichendem Maß erreichbar sein. Die vorhandenen Erschließungsanlagen im Plangebiet bieten diese Voraussetzungen. Demzufolge wird es lediglich erforderlich im Rahmen des Bebauungsplanes Regelungen für den ruhenden Verkehr aufzunehmen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im erforderlichen Umfang für die entsprechend Begünstigten zu sichern. Darüber hinaus sind Fußwegeführungen in die angrenzenden Bereiche zu berücksichtigen.

Nicht ausgeschlossen ist, dass perspektivisch auch die Kornhausstraße wieder Bedeutung für den öffentlichen Personennahverkehr erlangt. Diese Frage ist jedoch nicht innerhalb vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu klären.

5.4 Planungsalternativen

Durch den bereits rechtskräftig bestehenden Bebauungsplan und den zwar abweichend, jedoch der Grundintention seiner Planinhalte folgend errichteten Erschließungsanlagen, ist das infrastrukturelle Rückgrat für die Entwicklung des Plangebietes bereits vorhanden. Mit dem hinzutretenden Planungsziel der Stadt Dessau-Roßlau, den Ortsteil Ziebigk in diesem Bereich unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen siedlungsräumlich abzurunden, bestehen Planungsalternativen zum bestehend Standort nicht. Orientiert wird vorliegend auf einen höherwertigen Wohnstandort mit einem maßstäblichen Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum. Die exponierte Lage des Baugebietes, im Zusammenhang mit einer hier entwickelbaren Siedlungsstruktur, welche in Kontinuität zur Siedlungsbaugeschichte im weiteren Stadtgebiet zu stehen vermag, ist gerade hier durch eine angemessene städtebauliche Lösung, in Verbindung mit adäquaten gestalterischen Ansprüchen umsetzbar.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden aus den Darstellungen von Wohnbauflächen und Grünflächen im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Allgemeine Wohngebiete sowie für private und öffentliche Grünflächen, respektive Wald (kleinteilig) entwickelt. Hinzu treten Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen. Ein Anpassungserfordernis des Flächennutzungsplanes resultiert hieraus nicht.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Bedingt durch die hervorragende landschaftsräumliche Lage des Bebauungsplanstandortes wird schon derzeit, insbesondere im Umfeld des Bebauungsplangebietes eine kontinuierliche Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau seitens der Stadt Dessau- Roßlau zur Kenntnis genommen. Entsprechend der ursprünglichen Intention des Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" werden auch vorliegend im Rahmen des Änderungsplanes Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung, eine baulich funktionale Anpassung zu den Siedlungsgebieten im Stadtteil Ziebigk abzusichern und dabei neben der Aufnahme von Siedlungsstrukturelementen vorhandener Wohngebiete, auch neue Elemente des Siedlungsbaus zu ergänzen.

In den Allgemeinen Wohngebieten soll ein vielfältiges Spektrum an Bebauungsformen ermöglicht werden. Allen Baugebieten gemeinsam ist dabei eine gegliedert angestrebte Baustruktur in Verbindung mit Baufeldfestsetzungen, welche Typenvielfalt ermöglichen und mit unterschiedlichen Eigentumsoptionen breite Schichten der Bevölkerung ansprechen werden. Damit wird die Bandbreite von kommunikativem, familienorientiertem als auch ruhigem, landschaftsorientiertem Wohnen gesichert.

Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen. Eine Einschränkung der gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzung wird auf Grund der siedlungsräumlichen Lage seitens der Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich gehalten. Der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird mit Ausnahme der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wobei letztere in den Rang einer allgemein zulässigen Nutzung per textlicher Festsetzung für die Baugebiete entlang des Straßenzuges "Am Elbpavillon" erhoben werden, auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Die Zweckbestimmung Allgemeiner Wohngebiete (WA) bleibt damit gewahrt und trägt zudem der besonderen Nähe zur Erholungslandschaft des Gartenreiches Dessau-Wörlitz durch die allgemeine Zulässigkeit von sog. "kleinen" Betrieben des Beherbergungsgewer-

bes, entsprechend der allgemeinen Nachfrage, in einem Teilbereich Rechnung. Die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe werden i. d. R. Kleinstunternehmen sein oder entsprechend ihres Störgrades sich mit den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes vereinbar zeigen müssen. Hier ist insbesondere auf die bauordnungsrechtlichen Einzelfallgenehmigungstatbestände zu verweisen, welche erst in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben eine abschließende Bewertung wiedergeben werden. Die Stadt Dessau-Roßlau möchte mit der ausnahmsweisen Zulässigkeit, wie vor, keine Härten für Grundstückseigentümer entstehen lassen, welche bspw. Wohnen und gewerbliche Tätigkeiten in gebietsverträglicher Weise am Standort kombinieren möchten.

Etwas spezieller verhält es sich mit den für allgemein zulässig erklärten sog. "kleinen" Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Der Begriff des "kleinen Beherbergungsbetriebes" im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO umfasst nach dem Sinngehalt dieser Regelung und der Systematik der BauNVO nicht nur Betriebe, die Unterkunft mit Frühstück bieten, sondern auch solche, "deren Leistung, wie bei der Vermietung von Ferienwohnungen, sich im Wesentlichen auf die Überlassung der gemieteten Räume beschränkt" (OVG Lüneburg, U. v. 20.05.1987, a. a. O.). In diesem Sinne rechnen zu den kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes Pensionen, kleine Hotels, die Übernachtungsmöglichkeiten mit Frühstück bieten (sog. Garni-Betriebe) ohne Verarbeitung warmer Mahlzeiten, Gästehäuser, kleine Gasthöfe, Ferienappartements und –wohnungen. Der Beherbergungsbetrieb muss sich nach seinem Erscheinungsbild zwanglos in das Baugebiet einordnen. Für die Einstufung eines Beherbergungsbetriebes als "klein" kann als Anhalt dienen, dass die durchschnittliche Bettenzahl der Fremdenpension etwa 20 – 25 betragen kann (dazu U. des OVG Lüneburg v. 17.07.1997 – VI A 124/78 -, Brs. 35 Nr. 49).

Über eine textliche Festsetzung wird im Rahmen des Bebauungsplanes die zulässige Sockelhöhe neuer Gebäude geregelt. Dabei steht die Vermeidung einer übermäßigen Höhenentwicklung im Hinblick auf die Straßenraumsituationen und ebenso angrenzend an die (vorhandenen) Nachbarschaften im Vordergrund.

Die Geschossigkeit wird in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird für die Höhenentwicklung der Gebäude ein Übermaß vermieden und eine Orientierung am städtebaulich typischen Profil in diesem Bereich des Übergangs in angrenzende Landschaftsräume möglich. Insbesondere wird das städtebauliche Ziel verfolgt, den Straßenraum "Am Elbpavillon" als die zentrale Achse mit der dementsprechend dominanten Höhenentwicklung hin zu den bereits bestehenden Baukörpern in den Allgemeinen Wohngebieten WA 12 und WA 14 zu regeln und daran anschließend sowohl östlich als auch westlich eine bauhöhenbezogene Reduzierung festzusetzen, die sich sowohl dem landschaftsräumlichen Übergang als auch den Übergängen zu den angrenzenden siedlungsräumlichen Bereichen adäquat zeigt. Hieraus ergeben sich individuelle Möglichkeiten und Spielräume für die Baukörpergestaltung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind wiederum lediglich im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete entlang der zentralen Achse "Am Elbpavillon" für Tiefgaragenstellplätze aus den v. g. städtebaulichen Gründen zulässig. Mit diesem Festsetzungskontext wurde ein ausreichendes Maß an Flexibilität hinsichtlich der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten ermöglicht. Die Festsetzung berücksichtigt eine verträgliche Nachbarschaft zu den umgebenden baulichen bzw. naturräumlichen Situationen und spiegelt die Erfordernisse an die Anlage eines maßstäblich gegliederten Siedlungsgebietes, entsprechend den funktionalen Anforderungen wider. Somit ist aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau mit der getroffenen Festsetzung eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen/zu bildenden Baugrundstücke in Anlehnung an die Bebauungsdichte angrenzender Nachbarschaften möglich. Gleichzeitig besteht das Bestreben, einer zu hohen Verdichtung im Randbereich der Ortslage Ziebigk, im Übergang zu den angrenzenden naturräumlich geprägten Flächen entgegen zu wirken.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Allgemeinen Wohngebieten aus den städtebaulichen Zielstellungen heraus durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinien reflektieren dabei auf die gewünschte Baukörperstellung im Verhältnis zu den angrenzenden Straßenfluchten/Straßenräumen. Sie orientieren darüber hinaus auf die damit verbundene maßstäbliche vertikale Fassung des jeweiligen Straßenraumes und stellen die wünschenswerte bauliche Ergänzung im städtebaulichen Kontext dar. Dabei kommt es der Stadt Dessau-Roßlau nicht so sehr auf die Gebäudestellungen, bspw. im Sinne der Festlegung von Hauptfirstrichtungen an (mit Ausnahme der zentralen Achse "Am Elbpavillon"), vielmehr ist es ihr wichtig, die nach innen gerichtete Geschlossenheit der Bebauung und andererseits die Öffnung der Grundstücke zu den aneinandergrenzenden Gartenzonen hin aus siedlungsstruktureller Sicht das Primat zu geben. Somit besteht die städtebauliche Grundidee auch hier in der Betonung der zentralen Wegeachse "Am Elbpavillon" mit einer hieran angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung. Im Kontext mit der hier bereits errichteten Bebauung soll eine siedlungsbildprägende Qualität auch über die Stellung der baulichen Anlagen und die festgesetzten Baulinien erreicht werden.

Die für das 3. Geschoss eingerückten Baulinien stellen in diesem Bereich die Option dar, signifikant erscheinende 3-geschossige Baukörper zu errichten, welche geeignet sind, dem Straßenraumeindruck eine unverwechselbare städtebauliche Prägnanz zu geben. Gleichzeitig wird eine Torsituation vom Arkadenweg ausgehend in den Straßenzug "Am Elbpavillon" in angemessener Weise räumlich ausgebildet.

Im Bereich der Stichstraßen mit den anschließenden Wendeplätzen folgen die Baulinienverläufe den entsprechend der Erschließungscharakteristik ge-

wünschten Gebäudestellungen mit Blick auf eine grundsätzliche städtebauliche Ordnung in diesen Bereichen. Über textliche Festsetzungen wird ergänzend das Vor- und Zurückspringen von Gebäudeteilen geregelt, welche sowohl auf die bereits bestehende rudimentäre Bebauung in ihrer qualitätsvollen Erscheinung Rücksicht nehmen, aber immer die Gesamtintegration aller zukünftigen baulichen Anlagen mit Blick auf ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild widergeben. Dabei korrespondieren die Baulinienfestsetzungen mit der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung, welche zum vorliegenden Bebauungsplan erlassen wird und in der festgesetzten Form als charakterbildend für das Wohngebiet sein wird.

Die darüber hinaus erfolgten Festsetzungen zu Baugrenzen geben unter Bezugnahme auf die gewollten überbaubaren Grundstücksflächen den notwendigen Spielraum für die Baukörpergestaltung vor. Der zum Teil großzügig gewählte Verlauf der Baugrenzen, insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 24 bis WA 31, wird in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung einen ausreichenden Umfang an Flexibilität, im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der überbaubaren Grundstücksflächen, einräumen.

Eine Besonderheit stellen die für das 3. Geschoss eingerückten Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 13 und WA 22 dar. In Verbindung mit einer textlichen Festsetzung und korrespondierend mit der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung sollen an den "Ecken" des Plangebietes keine übermäßig dominanten Höhenentwicklungen von Baukörpern zugelassen werden. Die Option baukörperimmanent einen kleinteilig unverwechselbaren Gebäudeabschluss baulich aufgreifen zu können, hebt die Bebauungsmöglichkeit in diesen drei Bereichen von den platz- bzw. straßenraumbegleitenden Randbebauungen ab und kann bei Ausnutzung der vorgegebenen Option eine städtebaulich gewollte, stärkere Individualität baukörperbezogen hervorbringen.

Der festgesetzte Abstand der Baulinien bzw. Baugrenzen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen respektiert hier verlaufende Leitungsrechte, orientiert aber auch auf die straßenräumliche Wirksamkeit in Verbindung mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und partiell frei zu haltenden Flächenteilen für Stellplätze oder Garagen.

Gebäude und bauliche Anlagen im Anlagenverbotsstreifen (s. Kap. 6.1.4) sind aus Gründen des Hochwasserschutzes nur ohne Unterkellerung und erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung zulässig. Größere Aufgrabungen auf den Grundstücken sind zu vermeiden, um unkontrollierte Grundwasserströmungen/Sickerwasserströmungen auszuschließen. Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind dem LHW anzuzeigen.

Hinweise:

Gemäß § 6 Abs. 2 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Soweit nach diesem Gesetz oder auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften Abstände und Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen, kann gestattet werden, dass sie sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Abstände und Abstandsflächen nicht überbaut und die auf diesem Grundstück erforderlichen Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Vielzahl von Vereinigungsbaulasten eingetragen wurden. Genaue Auskünfte dazu können über das Bauordnungsamt der Stadt Dessau-Roßlau bezogen werden.

6.1.3 Bauweise

- Allgemeine Wohngebiete (WA)

Für den überwiegenden Teil der Allgemeinen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Für die Bereiche der als offen festgesetzten Bauweise steht insbesondere das Ziel einer aufgelockerten durchgrünten Bauweise im Mittelpunkt. Insbesondere sind hier die Siedlungsrandlage und die naturräumlichen Übergänge in Richtung Norden und Osten der Grund, mit einem aufgelockerten und durchgrünten Charakter unter städtebaulichen Gesichtspunkten das Wohngebiet an diese Bereiche heranzuführen. Das Nutzungsbeispiel zu vorliegendem Bebauungsplan (s. Anhang) vermittelt in etwa einen Eindruck der möglichen städtebaulichen Gliederung des Plangebietes.

In den Allgemeinen Wohngebieten unmittelbar südlich des Arkadenweges wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Entsprechend der textlich festgesetzten Regelungsinhalte ist es in diesen Allgemeinen Wohngebieten zulässig, ohne seitlichen Grenzabstand auf die südliche Grundstücksgrenze zu bauen. Diese Festsetzung korrespondiert mit der hier geplanten Parzellierung, den resultierenden Grundstücksgrößen und den Rahmenbedingungen der Grundstückserschließung in diesem Kontext, um keine unbeabsichtigten Härten für die zukünftigen Grundstückseigentümer entstehen zu lassen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Dessau-Roßlau davon aus, dass, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, durch den vorliegenden Bebauungsplan wohnbauliche und sonstige Nutzungen in zeitaktueller Form entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben werden. Ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial kann für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen im Rahmen der Erhaltung und Stärkung des Wohnstandortes Dessau-Roßlau genutzt werden.

6.1.4 Von Bebauung frei zu haltende Flächen (Anlagenverbotsstreifen)

Entlang des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hochwasserschutzdeiches der Elbe ist eine von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt. Hierbei handelt es sich um den Deichschutzstreifen gemäß § 97 Abs. 1 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA). In diesem Bereich sind Maßnahmen, die die Deichunterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder die Sicherheit des Deiches beeinträchtigen können, verboten. Darüber hinaus dürfen gemäß § 97 Abs. 2 WG LSA Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs in einer Entfernung bis zu 10 m, ausgehend von der jeweiligen wasser- oder landseitigen Grenze des Deiches, nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Für sonstige Anlagen jeder Art gilt dies in einer Entfernung bis zu 50 m und für Anlagen des Bodenaushubes in einer Entfernung bis 150 m.

Nach § 97 Abs. 3 Satz 1 WG LSA kann die Wasserbehörde Ausnahmen zur Befreiung vom Verbot des Absatzes 2 genehmigen, wenn Anlagen der Ver- und Entsorgung, der Be- und Entwässerung sowie Anlagen des Verkehrs betroffen sind oder wenn das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Ausnahme mit den Belangen der Deichsicherheit vereinbar ist. Die Verpflichtung auf Antragstellung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Mit dem zur Deichunterhaltung Verpflichteten (LHW) ist Einvernehmen herzustellen. Dieses Einvernehmen besteht bereits zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz (LHW). Damit ist eine wesentliche Voraussetzung gegeben für den Einzelfall Ausnahmeanträge positiv beschieden zu erhalten (s. a. Kap. 3.1).

Hinweis:

Da der Plangeltungsbereich mit seiner nördlichen Seite an den Hochwasserschutzdeich grenzt, sollte noch ein Sicherheitsstreifen von 5 m Breite, vom Deichfuß an gerechnet, von fester Bebauung und Pflanzung von Großgrün freigehalten werden. Ggf. erforderliche Schachtarbeiten im Rahmen von leitungsgebundenen Unterhaltungsmaßnahmen oder bei Erschließungswegebaumaßnahmen sind, wenn möglich, außerhalb von Hochwasserereignissen durchzuführen, um verstärkte Grundwasserströme unterhalb des Deichköpers und daraus resultierende Standsicherheitsprobleme für den Deich auszuschließen. Der Beginn und das Ende von Baumaßnahmen sind dem LHW anzuzeigen.

6.2 Grünordnung

6.2.1 Grünflächen

Zur städtebaulichen Gliederung des Gesamtbebauungsplangebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Sie dienen partiell als An-

pflanzungsflächen für aufwertbare Grundstrukturen im Zusammenhang mit der Eingrünung des Plangebietes und den landschaftsräumlichen Übergängen in angrenzende Bereiche. Dies dient zunächst dem Minimierungsgebot und darüber hinaus sind die festgesetzten Grünflächen und Bindungen in gestalterischer Hinsicht gliedernd, z. B. im Übergangsbereich zwischen den Baugebieten und zu den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden weiteren Nutzungen. In dieser Lesart werden auf zwei Teilbereiche des Bebauungsplanes bezogen, private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" festgesetzt. Die hier festgesetzte Zweckbestimmung "Hausgarten" orientiert darauf, dass die Flächen zu gärtnerischen Zwecken im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung dienen sollen, der Grüncharakter dominiert und somit bauliche Anlagen jeder Art ausgeschlossen werden. Siedlungsstrukturell legt die Stadt Dessau-Roßlau somit hier besonderen Wert auf die gärtnerische Nutzung, in Verbindung mit der Zielstellung, die bauliche Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplangebietes durch eine von Bebauung weitestgehend frei gehaltene Zäsur von der südlich anschließenden Wohnbebauung abzusetzen. Somit erfolgt hier eine textliche Festsetzung zum Umfang der zulässigen (baulichen) Inanspruchnahme dieser privaten Grünfläche.

Darüber hinaus ist hier eine für die ungehinderte Versickerung anfallenden Niederschlagswassers wesentliche Voraussetzung, dass, auch auf Grund der unterschiedlichen Höhenlage der Erschließungsanlagen im vorliegenden Plangebiet und dem unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 157, keine Geländeaufschüttungen sowie anteilig oberflächenversiegelnde bauliche Anlagen zugelassen werden. (Eine Genehmigung für die Erschließungsanlagen erfolgt nur, wenn die Nachweise für die mögliche Versickerung bzw. Einleitung des Regenwassers erbracht werden.)

Für neu anzupflanzende Gehölze werden die in städtebaulicher Hinsicht wirksamen Bereiche entlang von Georgenallee und Kornhausstraße sowie im Hinblick auf Straßenbäume und gestaltete Straßenseitenräume festgesetzten Grünflächen/Gehölze wirksam. Darüber hinaus sind sie, sofern bereits vorhanden, auf Grund ihrer Markanz bzw. grüngestalterischen Dominanz als Einzel- oder Gruppengehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den öffentlichen Straßenräumen wichtige naturräumliche Elemente und bereichern so das abwechslungsreiche Erscheinungsbild im Plangeltungsbereich.

Ferner wird in der "Siedlungsgrünverbindung" entlang des Arkadenweges, ein in diesem Bereich bereits befindlicher Wertstoffsammelplatz, in Verbindung mit Bereitstellungsflächen für Hausmüllbehälter den entsprechenden Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet, festgesetzt.

6.2.2 Spielbereiche

Teilweise im direkten Zusammenhang mit der Wohnnutzung werden im Bebauungsplan mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen auch das "Kinder-

spiel am Wege" sowie eine Spielplatzfläche, unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen als zulässig anzulegen festgesetzt. Es besteht somit die Option der Integration eines (Klein-)kinderspielbereiches innerhalb des festgesetzten Grünzuges an der Nordostecke des Plangeltungsbereiches.

Darüber hinaus sind im unmittelbaren Umfeld des Wohngebietes auch weiterhin ausreichend zugängliche Grün- und Freiflächen erhalten, die u. a. auch dem Kinderspiel dienen können.

6.2.3 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. Somit ist nunmehr auf Grund der konkret ermittelten maßgeblichen Grundfläche von unter 20.000 m² entsprechend des gewählten Planaufstellungsverfahrens die Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG nicht (mehr) anzuwenden. Diese gesetzliche Option hindert die Stadt Dessau-Roßlau aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen zu treffen, so, wie es im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch in Gestalt einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung avisiert war. Dies ist hier geschehen, um ein prägnantes Mindestmaß an Durchgrünung für das Baugebiet sicherzustellen und vor allem vorhandene Grundstrukturen (z. B. begonnene Alleepflanzungen, Solitärgehölze etc.) in die Neuplanung mit einzubeziehen.

Somit gelten gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D. h., unter Bezug auf v. g. Rechtsnatur sind bauliche Anlagen, einschließlich der Stellplätze mit ihren Zuwegungen usw., in der als zulässig festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten. Somit kann letztlich nicht von einer erheblich oder nachteilig beeinträchtigten Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im in Rede stehenden Bereich durch die baulichen Entwicklungsoptionen oder die Neuanlage von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ausgegangen werden.

6.2.4 Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Norden vorhandenen Gehölzstrukturen werden als öffentliche Grünflächen erhalten und mit Ergänzungspflanzungen zur Strukturanreicherung und insbesondere zur Förderung des Anteils heimischer, standortgerechter Gehölzarten belegt. Die vorhandenen älteren Bestände werden sinngemäß als Wald erhalten (s. u.) und mit den öffentlichen Grünflächen verknüpft. Die Biotopverbindung wird begleitend zur Gasleitungstrasse nach Süden auf öffentlichen Grünflächen weiter geführt und durch Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote unterstützt.

Zur Betonung der Leitlinienfunktion der Georgenallee und um die Leitungstrasse räumlich zu fassen, werden gestalterische Maßgaben für dortige Hecken so formuliert, dass zur Georgenallee hin eine freiwachsende Gestaltung überwiegt, sich dann aber zur anderen Seite hin – in das Plangebiet hinein - ein formaler Charakter entwickeln soll. Zur Betonung der Leitlinienfunktion der Kornhausstraße werden für die dort anliegenden Grundstücke formale Hecken als gestalterische Maßgabe festgesetzt.

Die Torsituation im Kreuzungsbereich von Kornhausstraße und den abzweigenden Straßen "Am Elbpavillon" und "Arkadenweg" wird durch die platzartige Gestaltung mit Baumpflanzungen hervorgehoben.

Um für das Plangebiet die zentrale Leitachsen-Funktion zu unterstützen werden als Straßenbäume für "Am Elbpavillon" ausschließlich Säulenformen festgelegt. Dem gegenüber sind für die Grünflächen am "Arkadenweg" mittelkronige Baumarten mit auffälligem Blühaspekt vorgesehen sowie die flexible, "offene" Gestaltung von Freiflächen, die auch zu Spiel- und Freizeitnutzungen dienen können.
Um die Wohnbauflächen im Süden des Plangebietes einzugrünen und als neue bauliche Einheit räumlich zu fassen, werden private Grünflächen durchgängig mit Anpflanzungen für Hecken gefasst. Gleichzeitig knüpfen diese wiederum an den östlichen Biotopverbund entlang der Gasleitungstrassen sowie die Georgenallee an.

Für die Anpflanzung von Straßenbäumen sollen vorzugsweise bereits bestehende, gepflanzte Arten verwendet werden, wie es auch bei den bestehenden Alleen der Fall ist. Diese Arten bieten sich auch für die Stellung als Solitäre oder in Gruppen besonders an. Absichtlich abweichend davon wurde für die Begrünung des "Arkadenweges" verfahren, um hier die weniger dominanten, sondern mehr wohngebietszugeordneten Funktionen zu unterstreichen.

6.2.5 Flächen für Wald

Im nördlichen Plangebiet werden anteilige Flächen für Wald gemäß § 9 (1) Nr. 18 b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Diese befinden sich im Deichschutzstreifen gemäß WG LSA, sind gleichzeitig aber auch teilweise als besonders geschütztes Biotop n. § 22 NatSchG LSA zu betrachten, insoweit es sich um Auwald-Reliktbestände handelt. Auch wenn es sich damit unter städtebaulichen und landschaftsgestalterischen wie naturschutzfachlichen Gesichtspunkten um einen erhaltenswerten gliedernden Grünzug handelt, ist unter Beachtung der Rahmenreglungen des Fachplanungsrechtes hier ein besonderer Status zu berücksichtigen. Einschränkungen im Hinblick auf die Erhaltung der vorhandenen Gehölze sind dabei insbesondere mit Blick auf das Fachplanungsprivileg des Hochwasserschutzes zu beachten. Das bedeutet, dass in diesem Bereich im Einzelnen zu entscheiden sein wird, in welchem Umfang die tatsächliche Erhaltung der bestehenden Gehölzbestände in Abhängigkeit von den Erfordernissen der Hochwassersicherung erfolgen kann.

Die gleichen Regelungen gelten für die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Bereich des Hochwasserschutzstreifens (s. hierzu auch Kap. 6.2).

6.3 Verkehrsflächen

a) öffentliche Straßenverkehrs- und Wegeflächen/Wegerechte

Die Haupterschließung des vorliegenden Plangeltungsbereiches erfolgt zentral über die Kornhausstraße. Etwa auf Höhe des von Westen auf die Kornhausstraße zulaufenden Mühlweges 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 Grundstückserschließung. Hervorzuheben ist dabei, dass sowohl der Straßenzug Am Elbpavillon als auch die östlich angrenzende Georgenallee in Verknüpfung mit dem Straßenzug Wall, nördlich des Plangeltungsbereiches gelegen, Teile des Wege- und Sichtachsengerüstes der alten Parklandschaft des Gartenreiches Dessau-Wörlitz sind.
Die genannten Verkehrserschließungsanlagen werden beibehalten bzw. den entsprechenden Erfordernissen der Grundstückserschließung angepasst. Dabei wird in Abhängigkeit von den angrenzenden Grundstücksnutzungen auf eine durchaus flexible Ausnutzung des Straßenraumes gesetzt (Anlage von Zufahrten, teilweiser Rückbau). Die Verkehrsflächenbreiten entsprechen weit überwiegend den hergestellten Anlagen sowie den hierzu entsprechend erfolgten Parzellierungen.

Ergänzend zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verstehen sich querlaufende Fußwegverbindungen im Plangebiet, welche in Teilen auch als Fuß- und Radweg festgesetzt, kurze siedlungsräumliche Wegeverbindungen darstellen und überwiegend in dieser Form auch bereits genutzt werden. Der Bebauungsplan sichert in diesen Bereichen die bereits bestehende Nutzung. Fußwegverbindungen, welche sich in der Vergangenheit nicht als öffentlich nutzbar notwendig erwiesen haben, werden nicht mehr Festsetzungsgegenstand des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes.

Abweichend hiervon werden rein anliegerbezogene Wegeverläufe in rückwärtigen Grundstücksteilen in gegenwärtig bestehendem Umfang in Form von Wegerechten durch den Bebauungsplan aufgegriffen und entsprechend gesichert. In geringfügiger Form erfolgen auch Erweiterungen von derartigen Wegerechten im Rahmen der Ausnutzbarkeit von Grundstücken mit ergänzend zulässigen baulichen Nutzungen. Im Rahmen des Vollzugs vorliegenden Bebauungsplanes wird die unterschiedliche Zulässigkeit in Bezug auf die Begünstigten der einzelnen Wegerechte über vertragliche Vereinbarungen bzw. dingliche Sicherungen sicherzustellen sein. Die Eigentumszuordnung und der Ausbaugrad, Befahrbarkeit und Unterhalt ist bei den gesicherten Rechten im Bedarfsfall über öffentlich-rechtliche bzw. auch privatrechtliche Verträge zu sichern.

Bei der Gestaltung der Straßen und insbesondere noch anzulegenden Gehwege sind auch im Bereich der Privatgrundstücke die Voraussetzungen einer hindernisfreien baulichen Umwelt zu schaffen, um für Menschen mit Behinderungen eine Verbesserung der Lebensqualität zu erzielen und die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

b) Park- und Stellplatzflächen/Nebenanlagen

Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen o. ä. werden im Geltungsbereich vorliegenden Änderungsbebauungsplanes nicht festgesetzt. Lediglich die zugeordnete Festsetzung zweier Bereitstellungsflächen für Hausmüllbehälter erfolgt im östlichen Teilabschnitt des Arkadenweges.

Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches für sämtliche Allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der südlich des Arkadenweges gelegenen, zugeordnet festgesetzt. Hierdurch soll den mit der ursprünglichen Erschließungsintention des Gebietes verbundenen, städtebaulich gewünschten Anordnungen der Anlagen des wohngebietsbezogenen ruhenden Verkehrs entsprochen werden.

Abgesehen davon, dass hierdurch in den Allgemeinen Wohngebieten der Möglichkeit des Parkens auf den privaten Grundstücksflächen Rechnung getragen wird, ist es durch die zuordnende Festsetzung entsprechender Bereiche für Stellplätze und Garagen möglich, ein ungeordnetes Abstellen auf den jeweiligen Grundstücksflächen in hierfür städtebaulich nicht gewünschten Bereichen zu unterbinden.

Entsprechend dem Stellenwert der zentralen Achse "Am Elbpavillon" ist es in diesem Bereich auch zulässig, Tiefgaragenstellplätze alternativ oder im Zusammenhang mit offenen Stellplätzen zu errichten. Der hierfür als zulässig festgesetzte Rahmen wird über eine entsprechende Kennzeichnung im Bebauungsplan für die einzelnen Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Die über die grundsätzlichen v. g. städtebaulichen Intentionen hinausgehenden Festsetzungen zu überdachten Stellplätzen und Garagen ordnen sich der gewünschten städtebaulichen Gesamtordnung unter und stellen für die Stadt Dessau-Roßlau das adäquate Maß hinsichtlich der baulichen Entwicklung für diese, der Nutzungskulisse der jeweiligen Baugebiete dienenden Anlagen dar.

Für die Anlage offener Stellplätze ist festgesetzt, dass diese mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden, z. B. Schotterrasen, Rasenschutzwaben oder breitfugig verlegtes Betonsteinpflaster, respektive Ökopflaster). Die Festsetzung zielt ab auf den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Plangeltungsbereich.

c) Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist gegenwärtig nicht über Buslinien, welche die flankierenden Straßenräume durchfahren, erreichbar. Die bereits benannten Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs werden durch den vorliegenden Änderungsbebauungsplan nicht berührt. Zukünftige Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs, welche Flächenanteile des Plangebietes beanspruchen, sind nicht vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgung/Leitungsrechte

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung der festgesetzten Baugebiete kann über die in den bereits vorhandenen öffentlichen Straßenräumen befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis und die Kapazitäten der ggf. notwendigen Erweiterungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Einzelfall vorhaben- und objektspezifisch zu ermitteln.

Bei geplanten Maßnahmen sollen rechtzeitige Abstimmungen zur Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Wege- und Leitungs(-rück)bau durch die Erschließungsträger erfolgen. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

6.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das öffentliche Leitungsnetz aus den an die jeweiligen Baugebiete angrenzenden Straßenräumen. Versorgungsträger ist hier die Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH (DESWA). Mit dieser sind erforderliche Grundstücksanschlüsse seitens der Eigentümer auf der Grundlage der entsprechenden Satzungen und Gebührenordnung abzustimmen.

Die Erfordernisse lt. Trinkwasserverordnung 2001, hinsichtlich hygienischer Vorschriften bei der Verlegung der Trinkwasserleitungen und der Probenahme durch das Gesundheitsamt sind zu beachten. Nach § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung/Erneuerung gegenüber dem zuständigen Gesundheitsamt angezeigt werden.

6.4.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen vorhandenen bzw. zu ergänzenden Hydranten zur Absicherung des Grund- und Objektschutzes. Die Löschwasserversorgung über Hydranten der Trinkwasserrohrleitung muss einer Ergiebigkeit von mindesten 45 m³/h entspre-

chen. Der Abstand der Hydranten soll 120 m nicht überschreiten. Die Lage der Hydranten soll so gewährleistet werden, dass ihre schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Straßenverkehr nicht behindert wird. Art und Lage der Hydranten sind mit der Berufsfeuerwehr abzustimmen, zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 3, 14 Abs. 1 BauO LSA).

6.4.3 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung kann in das an die Baugebiete angrenzende, in den Straßenräumen vorhandene Kanalsystem erfolgen. Eine ggf. zusätzlich erforderliche abwassertechnische Erschließung von Baugrundstücken ist nach den technischen Vorgaben der DESWA GmbH vorzunehmen. Sämtliches Abwasser aus dem Plangebiet ist in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Der das Plangebiet querende, teilweise auf Privatgrundstücken verlaufende Abwassersammler wurde über ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert.

6.4.4 Niederschlagswasser

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser soll direkt auf den privaten Grundstücken versickert werden. Bezug nehmend auf die gutachterliche Untersuchung[3] ist eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser gemäß DWA/ ATV-A 138[4] innerhalb der sandführenden Schichten unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes dem Grunde nach möglich. Dabei müssen die Versickerungsanlagen punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Zur Beurteilung von Versickerungsanlagen ist der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Dieser wurde im Rahmen der Erarbeitung der o. g. gutachterlichen Untersuchung beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (mit Stand: Juni 2012) abgefordert[5]. Unmittelbar angrenzend an die Wohngrundstücke Am Beckerbruch liegt der MHGW bei 57,60 m NN und somit ca. 0,50 m bis 1,00 m unter Gelände bzw. rd. 1,30 m unterhalb der südlich vom Arkadenweg ausgehenden Straßenstiche.

Bei der Inanspruchnahme von Grundstücken ist für den Fall, dass Versickerungsanlagen errichtet werden sollen, zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) gewährleistet ist. Hierzu wird auch auf die gutachterliche Untersuchung hinsichtlich einer Teilfläche des Plangeltungsbereiches, südlich des Arkadenweges verwiesen, welche Anlage dieser Begründung ist.

[3] Stellungnahme Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, D. Andreas Müller, Ingenieurbüro für Baugrund, Dessau-Roßlau, Nr. 120602 vom Juni 2012
[4] Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Arbeitsblatt DWA-A 138, Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
[5] Vgl. hierzu Anlage 11 der Stellungnahme Untergrund- und Grundwasserverhältnisse …

Um Vernässungsprobleme zu vermeiden und ggf. einen Ausnahmeantrag bei der unteren Wasserbehörde begründet stellen zu können, wird zur Klärung der Gründungsverhältnisse dringend geraten, im Rahmen von Baugrunduntersuchungen standortkonkrete Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen.

Detaillierte Angaben zum aktuellen Grundwasserspiegel (höchster Grundwasserstand, Schwankungsbreite) können beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (Nebensitz: Sternstraße 52 a, 06886 Lutherstadt Wittenberg) angefordert werden.

Die Herstellung zusätzlicher Regenwasserkanalisationen zur Entwässerung der Baugebiete ist durch die Stadt Dessau-Roßlau nicht beabsichtigt.

Anfallende Niederschlagswässer von öffentlichen Straßenflächen werden über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Hierzu fanden bereits Abstimmungen mit dem zuständigen Versorgungsträger statt. Des Weiteren wird hierzu gegenwärtig eine Ausführungsplanung durch den Vorhabenträger erarbeitet, die im Rahmen eines Durchführungsvertrages und in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau umgesetzt wird.

6.4.5 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den an die Baugrundstücke angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in einem leistungsfähigen Zustand vorhanden.

6.4.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung des Plangebietes kann über die in den an die Baugebiete angrenzenden Straßenzügen vorhandenen Niederdruckgasleitungen erfolgen. Von hier aus sind die entsprechenden Grundstücksanschlussleitungen bei Bedarf herzustellen.

6.4.7 Telekommunikation

Zusätzliche telekommunikationsseitige Erschließungslinien sind gegenwärtig zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich. Bei Erforderlichkeit wird die Erschließung von der Kornhausstraße aus erfolgen. Vorhandene Trassenlagen von Telekommunikationslinien werden im Bebauungsplan nicht gesichert, da sie sich gegenwärtig in den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen befinden.

Bei Bauausführungen ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (bspw. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu den vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erfor-

derlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien informieren.

Für Tiefbauunternehmen steht die "Trassenauskunft Kabel" (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: http://trassenauskunft-kabel.telekom.de.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1998, s. u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6.4.8 Abfallentsorgung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) die in ihrem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle aus privaten Haushalten zu entsorgen. Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt. Demnach ist Restmüll (Hausmüll) zur Entsorgung der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen. In Haushalten anfallende gefährliche Abfälle sind getrennt zu erfassen und können am Schadstoffcontainer an der Abfallentsorgungsanlage an der Kochstedter Kreisstraße in Dessau-Roßlau (Scherbelberg) oder zu den mobilen Sammlungen abgegeben werden.

Die Entsorgungsfahrzeuge können alle Grundstücke im Plangebiet, mit Ausnahme einiger südlich des Arkadenweges gelegener, direkt anfahren. Für letztere werden an entsprechender Stelle Bereitstellungsflächen für Hausmüllbehälter im Bebauungsplan gekennzeichnet/festgesetzt. An zentraler Stelle, gegenüber dem heutigen Standort, wird zudem ein Wertstoffcontainerstellplatz festgesetzt.

6.5 Altlasten/Ablagerungen

Durch die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau wurde mitgeteilt, dass sich im Plangebiet keine Standorte im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA zum Bundesbodenschutzgesetz befinden.

Ergeben sich ungeachtet dessen bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle, etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) begründen, so ist der Bauherr verpflichtet, unverzüglich die Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, über die betroffenen Feststellung zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

Von den angrenzenden Straßenverbindungen sind weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen zu erwarten, die eine Überschreitung der in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB (A) = Tag/Nacht zur Folge hätten.

6.7 Baugrund/Grundwasserverhältnisse[6]

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund von Inhomogenitäten im Untergrund durch die Beräumung des Geländes in der Vergangenheit, respektive seiner Vornutzung, Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Standsicherheit für entsprechende bauliche Nutzungen zu gewährleisten. Daher wird in jedem Fall empfohlen, bei neuen, zukünftigen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und im Ergebnis der Baugrundsituation die angetroffenen Verhältnisse mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

Geomorphologisch befindet sich das Untersuchungsgebiet unmittelbar im südlichen Teil des Urstromtals der Elbe, welches nördlich von Dessau das der Mulde aufnimmt. Der Standort gehörte einst zum Überflutungsgebiet der Elbe. Die oberflächennahen Schichten bestehen insbesondere aus eiszeitlichen Talsanden, welche im Stadtgebiet Dessau lokal von Dünensanden und nacheiszeitlichen Bildungen wie Auelehm/-ton, über Jahrtausende abgesetzte Hochwassertrüben der Elbe, abgedeckt werden. Oberflächlich ist bedingt durch menschliche Eingriffe mit 'Auffülle' (z. B. gestörter natürlicher Boden und künstlicher Materialeintrag) zu rechnen. Die Talsande, deren Kornverteilung entstehungsbedingt schwankt, bilden den Grundwasserleiter. Die Grundwas-

[6] unter Verwendung von Auszügen aus der Stellungnahme Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, D. Andreas Müller, Ingenieurbüro für Baugrund, Dessau-Roßlau, Nr. 120602 vom Juni 2012

serstände werden im Untersuchungsgebiet maßgeblich durch die Wasserstände der Elbe bestimmt.

Allgemein sind die Festlegungen der DIN 4124 und 18300 zu beachten. Bis 1,25 m Tiefe ist Senkrechtschachtung möglich. Voraussetzung ist, dass bis zu dieser Tiefe kein Wasser angeschnitten wird. Die Böschungen sind nicht steiler als 45° anzulegen, ansonsten mittels, z. B. Normverbau, zu befestigen.

Bei starken Niederschlägen ist speziell in der Phase der offenen Baugrube, bei z. B. Verbleib im Auelehm, eine offene Wasserhaltung vorzuhalten, um Baugrundverbesserungen bedingt durch nachteilige Aufweichungen des Untergrundes zu verhindern. Gründungen in den wasserführenden Talsanden sind ggf. mit geschlossener Wasserhaltung zu unterstützen.

Unmittelbar in den Grundwasserschwankungsbereich reichende Gründungen sind allgemein, auch während der Bauphase, auftriebssicher herzustellen.

Für lotrecht mittige Lasteintragung ist im ungünstigsten Fall die zulässige Sohlnormalspannung bei Gründung mit bewehrten Streifenfundamenten innerhalb des Auelehms nach DIN 1054: 2003- 01 Tabelle A 5 (steife Konsistenz: D = 1 m, zul. Sigma= 140 kN/m²) anzusetzen. Bei Einhaltung der zulässigen Werte liegen die zu erwartenden Setzungen im zulässigen Bereich. Grundvoraussetzung ist, dass das bindige Material von steifer Konsistenz ist.

Die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser gemäß DWA/ATV-A 138 ist innerhalb der Talsande unter Berücksichtigung des Grundwasserstandes möglich. Der bis ca. 1 m Tiefe anstehende setzungsempfindliche Untergrund (Auffülle bzw. Auelehm) ist grundsätzlich vor konzentriertem Wassereintrag zu schützen. Versickerungsanlagen mit konzentriertem Wassereintrag müssen daher punktuell oder insgesamt bis in die Grundwasser führenden Sande reichen. Standortbedingt empfiehlt sich daher der Einsatz von langgestreckten Sickerrigolen oder Mulden, deren Basis bis in o. g. wasserdurchlässige Sande reicht.

6.8 Kampfmittel

Entsprechend der intensiven Vornutzung des gesamten Plangeltungsbereiches, welcher für die Entwicklung des Wohnstandortes "Am Elbpavillon" vorgesehen ist, sind die Flächen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Gleichwohl wird darauf aufmerksam gemacht, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können. Sollten daher widererwarten doch Kampfmittel gefunden werden, ist die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken für die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die vorliegenden Erkenntnisse einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

6.9 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 108 A	**7,48 ha**	**100 %**
- Baugebiete		
Allgemeine Wohngebiete	4,77 ha	63,77 %
- Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	1,02 ha	13,63 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,09 ha	1,20 %
- Grünflächen		
Grünflächen, öffentlich	0,97 ha	12,97 %
Grünflächen, privat	0,24 ha	3,21 %
- Flächen für Wald	0,38 ha	5,08 %
- Versorgungsfläche	0,01 ha	0,14 %

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN/BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die Ergänzung des Wohnraumangebots im Stadtteil Dessau-Ziebigk ist ein städtebauliches Anliegen von hohem Rang und steht im Interesse der Allgemeinheit. Grundsätzlich besteht dabei 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 gestalterisch strukturierte Bebauung trägt dieser gewollten Struktur Rechnung. Im Plangebiet wird dies über ein differenziertes Angebot verschieden großer Baufelder für unterschiedliche Wohnformen in differenzierter baulicher Dichte realisiert.

Das Vorhaben setzt damit gewissermaßen eine stadtteilbezogene Siedlungsbautradition fort, welche u. a. in der "Knarrbergsiedlung" Mitte bis Ende der

20er Jahre des letzten Jahrhunderts ihren Ausdruck findet und bis in die DDR-Zeiten (z. B. Elballee) weiter geführt wurde. Wenngleich das heutige Vorhaben nicht vordergründig im Geiste des rationellen, systembasierten, einheitlichen Bauens entsteht, entspricht es doch auch im Kern thematisch der Moderne: "Licht, Luft, Sonne" i. S. der Schaffung gesunder Lebensbedingungen durch die Nutzbarmachung besonderer Standortqualitäten.

Die siedlungsstrukturell beabsichtigte Bebauung zwischen Kornhausstraße, Georgenallee und Deichanlage zum Leopoldshafen erfolgt dabei auf einer Fläche in bester Lage, da in unmittelbarem Kontext zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich (Elbpavillon, Georgengarten) sowohl ein enger naturräumlicher Bezug als auch durch die zentrumsnahe Lage im gesamtstädtischen Gefüge ein attraktiver Standort etabliert wird.

Aus denkmalrechtlicher Sicht ist die Siedlungsentwicklung mit den fachlichen Grundsätzen vereinbar, da gemäß den Darstellungen im "Denkmalrahmenplan Gartenreich Dessau-Wörlitz" (L 5 Ziebigk, Georgium, Beckerbruch, Wallwitzberg und Streitwerder, Karte L 5.5 Historische Elemente der Kulturlandschaft) keine nachteilige Beeinflussung schützenswerter Bereiche erfolgt. Die Blickachse zum Elbpavillon bleibt erhalten und wird durch die zu ergänzende städtebauliche Struktur langfristig gesichert. Der Knotenpunkt zwischen Arkadenweg und Kornhausstraße, der nach denkmalfachlicher Bewertung einen wichtigen Bezugspunkt für unterbrochene Sichtachsen definiert, bleibt aufgrund der überlagerten Funktion der infrastrukturellen und verkehrlichen Erschließung dauerhaft frei von Bebauung.

Weitere signifikante Standortqualitäten sind die Nachbarschaft zu den Welterbestätten Bauhaus, Meisterhäuser und Kornhaus sowie die räumliche Nähe zum Flusslauf der Elbe. Der nördlich zum Entwicklungsareal direkt angrenzende Leopoldshafen ist durch freizeit- und tourismusbezogene Wassersportnutzungen geprägt. Die Aufreihung der Boote entlang der Liegeplätze lässt ein maritimes Flair entstehen. Diese hohe Lagequalität soll sich auch innerhalb der baulichen Gestaltung widerspiegeln, so dass es erforderlich ist, mit dem Instrument einer Örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Verunstaltungen zu vermeiden und damit dem städtebaulich hohen Rang Rechnung zu tragen.

Die Örtliche Bauvorschrift regelt Fragen zur baugestalterischen Zulässigkeit von Vorhaben und setzt sich in Form gestalterischer Bestimmungen zum Ziel, die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes im Hinblick auf die äußere Erscheinung der Gebäudehüllen zu sichern. Die baulichen Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Ebenso wenig darf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nachteilig beeinflusst werden. Die Festsetzungen der ÖBV beruhen auf der Analyse des Bestandes sowie einem gesamtstrukturellen städtebaulichen Konzept. Es sollen so charakteristische, ortsbezogene Gestaltungsmerkmale herausgearbeitet werden, Flexibilität ermöglicht und Uniformität vermieden werden.

Sowohl die bauplanungsrechtlichen als auch baugestalterischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" in der Bekanntmachung vom 29.02.1993, konnten aufgrund der erforderlichen marktorientierten Planoptimierung bei der aktuellen Bearbeitung so gut wie keine Berücksichtigung finden. Lediglich die formale Zuordnung durch eine Örtliche Bauvorschrift zur Sicherung einer gestalterischen Qualität stellt noch einen Rückbezug zur ursprünglichen Planung dar.

7.1 Geltungsbereich (§§ 1 und 2)

Die Festsetzung unterschiedlicher Gestaltungsqualitäten in Abhängigkeit der jeweiligen Lage der Teilgebiete beruht auf einem gesamtstrukturellen Konzept zu Gebäudetypologien. Um den spezifischen Anforderungen der unterschiedlichen Gebäudetypologien gerecht werden zu können und Verunstaltungen zu unterbinden, sind Allgemeine Wohngebiete (WA) entsprechender Gestaltungsqualität in 4 Teilbereichen zusammengefasst worden:

Teilbereich I: Flachdachbebauung entlang der Kornhausstraße sowie nördlich des Arkadenweges

Teilbereich II: Zelt- oder Pultdachbebauung im Bereich der Plätze (Hegerplatz, Deichplatz, Hafenplatz)

Teilbereich III: Flach- oder Pultdachbebauung entlang der Sichtachse "Am Elbpavillon"

Teilbereich IV: Solitärgebäude an Einzelstandorten im Geltungsbereich

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) 24 bis 33, welche sich südlich des Arkadenweges befinden, unterliegen keinen gestalterischen Bestimmungen, da sich dieses Areal als typologisch freier Entwicklungsbereich versteht, der zwischen der bestehenden Bebauung "Am Beckerbruch" und der zu entwickelnden Bebauung nördlich des Arkadenweges vermittelt. Die planungsrechtlichen Festsetzungsgegenstände sowie die avisierte Parzellierung bieten gute Voraussetzungen, um in den nördlich des Arkadenwegs gelegenen Bereich entsprechend überzuleiten.

Das Ziel der Örtlichen Bauvorschrift ist die besondere Gestaltung der Baukörper, im Hinblick auf Dachformen und Materialien, Fassadenflächen und –öffnungen sowie die Material- und Farbgebung der Fassaden. Des Weiteren wurden additive Elemente, wie z. B. Satellitenempfangsanlagen und die Erscheinung überdachter Stellplätze und Garagen sowie Einfriedungen und Werbeanlagen berücksichtigt, um mit den Festsetzungen Disharmonie im Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und ein Mindestmaß an gestalterischer Ausgewogenheit im Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherstellen zu können.

Die Fassaden sind dabei größtenteils als Putzfassade auszuführen. Dieses entspricht dem mehrheitlich regional verwendeten Fassadenmaterial. Sie sind verbraucherseitig akzeptiert und bieten für moderate Investitionen bei handwerklich ordnungsgemäßer, mängelfreier Ausführung einen dauerhaften, langlebigen Witterungsschutz für das jeweilige Gebäude. Die unterschiedlichen Arten der Putzstrukturierung, kombiniert mit einem abgestimmten Farbkonzept eröffnen ein variantenreiches Spektrum und ermöglichen so eine individuelle Festlegung der Ausführungsqualität.

Das Farbkonzept basiert auf der Zuordnung von Farbspektren zu den gemäß Begründung des § 1 (2) ÖBV definierten Teilbereichen, die sich voneinander ablesbar unterscheiden, um somit die Ordnungsstruktur auch farblich erkennbar werden zu lassen. Das jeweilige Farbspektrum eines Teilbereichs eröffnet ein ausreichendes Maß zur individuellen Gestaltung des Baukörpers, so dass zur Bewahrung des abgestimmten Zusammenwirkens Mischtöne unzulässig sind. Die Farbtöne wurden nach marktüblichen, allgemein akzeptierten Kriterien ausgewählt, wenngleich mit der Helligkeit der Farbtöne auf die jeweilige Bedeutung gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption Bezug genommen wird.

Die Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschrift gelten auch für die Bestandsgebäude, welche bei baulichen Veränderungen die Festsetzungen ebenso zu beachten haben, wie es bei der Errichtung neuer baulicher Anlagen der Fall ist. Insbesondere gilt dies auch für Instandhaltungs-/ Renovierungsmaßnahmen an den Bestandfassaden, welche i. S. der farblichen Anpassung gemäß des Farbkonzepts der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen müssen.

7.2 Gestaltung von Dachformen (§ 3)

Teilbereich I:

Die Baukörper entlang der Kornhausstraße sowie nördlich des Arkadenweges bilden für die nördlich angrenzende Bebauung quasi ein "Rückgrat". Um diese Funktion städtebaulich erkennbar werden zu lassen, ist es erforderlich, klar gegliederte Baukörper zu platzieren, deren äußere Erscheinung entgegen dem heterogenen Kontext des Bestandes (süd-westliche "Kornhausstraße", "Am Beckerbruch") einer homogenen und harmonischen Gesamtwirkung entsprechen.

Im Sinne der sachlichen Reduzierung und avisierten, ablesbaren Zusammengehörigkeit werden daher Baukörper einheitlich mit Flachdach als am besten geeignete bauliche Struktur angesehen, um der gewünschten städtebaulichen Wirkung zu entsprechen. Gleichzeitig wird mit dieser formalen Festlegung ein Beitrag zur Fortentwicklung der Tradition des Siedlungsbaus mit Elementen der klassischen Moderne im Stadtteil Dessau-Ziebigk ermöglicht.

Der Ausschluss der vom Flachdach abweichenden Dachformen resultiert aus der Notwendigkeit, die im Bestand vorhandene heterogene Struktur nicht

fortzuführen, so dass im Sinne der gewollten strukturellen Vereinheitlichung Pult-, Zelt-, Sattel- und Walmdächer ausgeschlossen sind.

Teilbereich II:

Die Festsetzungen bzgl. zulässiger Dachformen von Zelt- und Pultdächern in den Platzbereichen (Deichplatz, Hafenplatz, Hegerplatz) eröffnen ein hohes Maß an individueller Freiheit zur Gebäudeausbildung. Die Zulässigkeit des Zeltdaches findet bereits seine Entsprechung in der vorhandenen Bestandsbebauung (Deichplatz, Hegerplatz), so dass durch die Fortführung und benachbarte Ergänzung gleicher Dachformen ein gesamtharmonisches Erscheinungsbild erzeugt wird.

Die Zulässigkeit von Flachdächern in den benannten Platzbereichen muss ausgeschlossen werden, um eine klar ablesbare neue Struktur gegenüber dem zuvor beschriebenen "Rückgrat" (Teilbereich I) entstehen lassen zu können.

Der Ausschluss von Sattel- und Walmdachformen resultiert aus der Konsequenz, Beliebigkeit zu vermeiden und dem Anspruch, die Erkennbarkeit der zusammengehörigen Typologie der Platzbebauung gewährleisten zu können. Durch die relativ geringe Anzahl möglicher Neubauten in den Platzbereichen kann ausgehend von der verpflichtenden Berücksichtigung vorhandener Bestandsdachformen kein gebietsverträgliches Erscheinungsbild mit Sattel- und Walmdächern erzielt werden.

Teilbereich III:

Die Festsetzung zu den Dachformen der Bebauung "Am Elbpavillon" resultiert u. a. aus der Berücksichtigung der Bestandsbebauung am nördlichen Ende der Straße. Die zulässigen Dachformen von Pult- und Flachdächern ermöglichen eine adäquate Baukörperentwicklung, so dass resultierend aus der städtebaulichen Bedeutung der Achse ein Entwicklungsspektrum vom frei stehenden Einfamilienhaus (südlich) bis zum Geschosswohnungsbau (nördlich) besteht. Die Ausbildung von Zelt-, Sattel- und Walmdächern entspräche weder formal noch gesamtstrukturell der hohen Bedeutung der Sicht- und Funktionsachse "Am Elbpavillon", da diese Dachformen einen ablesbaren baulichen Zusammenhang benachbarter Gebäude ausschließen würden.

Da abweichende Dachformen als strukturelle Zäsur dem städtebaulichen Ziel der Erzeugung einer harmonischen Gesamtwirkung entlang des Straßenzuges "Am Elbpavillon", ausgehend von einer Torsituation am südlichen Auftakt bis zur Überleitung des nördlich angrenzenden Bestandes (Reihenhausbebauung), entgegen stehen würden, sind Zelt-, Sattel- und Walmdächer nicht zulässig.

Teilbereich IV:

Die freistehenden Gebäude sollen als Solitärbaukörper einen bewusst gesetzten Kontrast zur geordneten Vielfalt ihrer jeweiligen Umgebung darstellen. Die

adäquate Dachform für diese Zielstellung sowie für das zu erwartende bauliche Volumen dieser Baukörper ist das Flachdach.

Der Ausschluss von Sattel- und Walmdächern erfolgt, um im Rahmen der Höhenentwicklung und im Kontrast zur angrenzenden Umgebungsbebauung ein gesamtharmonisches Bild gewährleisten zu können. Der Ausschluss von Pult- und Zeltdächern erfolgt, um bisherige Festsetzungen zu den typologisch strukturierten, zuvor beschriebenen Gruppen nicht zu konterkarieren.

7.3 Gestaltung der Dachdeckungen (§ 4)

Teilbereiche I bis IV:

Die Festsetzungen der Materialien und Farbtöne zur Ausbildung der Dachdeckung ermöglichen ein hohes Maß individueller Gestaltungsvielfalt. Die moderate, nicht dominante Farbgebung der Dachdeckung bewahrt vor Verunstaltung und stärkt den Grundsatz des ganzheitlichen Gebäudeentwurfs mit Berücksichtigung der Wechselwirkungen sowohl einzelner Bauteile zueinander als auch zum gesamten Gebäude. Die Bestimmung der zulässigen Dachdeckungen korrespondiert stets mit der jeweilig zulässigen Dachform. Durch die konsequente Beachtung der gestalterischen Festsetzungen zur Dachdeckung wird künftig Disharmonie im Siedlungsbild vermieden und den Gesichtspunkten eines stimmigen Gesamtbildes Rechnung getragen.

In Anbetracht des gesamtgestalterischen Anspruchs sind Dachdeckungen mit Eigenschaften i. S. der Langlebigkeit und Nachhaltigkeit auszuwählen, so dass die Dachdeckung durch bituminöse Dach- und Kunststoffbahnen für geneigte Dachflächen unzulässig ist.

Der Ausschluss glasierter Dachziegel als Dachdeckung geneigter Dachflächen begründet sich aus dem Gestaltungsziel, dominante Bauteile als einzeln herausgestelltes Gestaltungselement auszuschließen, da sonst keine Siedlungsentwicklung i. S. eines gesamtheitlichen Ordnungsprinzips möglich ist.

7.4 Gestaltung von Vordächern (§ 5)

Teilbereiche I bis IV:

Diese Festsetzung soll unangemessen wirksamen baulichen Details bereits im Ansatz entgegenwirken. Individueller Ausdruck und benachbarte Vielfalt sollen stets ermöglicht werden, jedoch ohne in Beliebigkeit und strukturlose Materialwahl zu verfallen.

Die Eingangsbetonung ist durch ein stimmig durchdachtes Gesamtkonzept aus der Gebäudefassade heraus zu entwickeln und im Zusammenhang der Wegeführung und der Beleuchtung konkret aufeinander abzustimmen. Somit ist stets der ganzheitliche Entwurf Ansatz einer gesamtgestalterisch verträglichen Einfügung. Das Vordach ist nicht als gestaltungsdominantes Element im Zugangsbereich zu definieren.

7.5 Gestaltung von Fassaden (§ 6)

Teilbereiche I, III und IV:

Die Festlegung zur max. Höhe der gebäudeabschließenden Attika resultiert aus der Notwendigkeit der Absicherung des sich harmonischen Einfügens in den Kontext benachbarter Gebäude bei Sicherung eines verträglichen Maßes von offener und geschlossener Fassadenansicht. Des Weiteren soll vermieden werden, dass auf den höchstgelegenen Dachoberflächen der Flachdachbauten temporäre Nutzungen i. S. introvertiert angelegter Terrassen o. ä. mit "Umfassungsmauern" etabliert werden.

Die Festsetzungen zu Brüstungen regeln die Art der Ausbildung bei Gebäuden mit potentiellem Staffelgeschoss. Die Begrenzung der maximalen Höhe einer massiven Brüstung soll eine maßstäbliche bauplastische Ausbildung des Baukörpers gewährleisten und somit die jeweils zurückgesetzte Geschossfassade erkennbar werden lassen.

Bei einer Brüstungsausbildung als reine Geländerkonstruktion schützt die vertikale Anordnung der Geländerstreben vor Überklettern und bietet so ein erhöhtes Maß an Sicherheit.

Hinweis:

Die Mindesthöhen von Brüstungen zur Erfüllung der Funktion einer Absturzsicherung sind gemäß § 37 – Umwehrungen BauO LSA geregelt, so dass im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur maximalen Höhe ein individueller Entscheidungsraum zur Art der Ausführung gegeben und die Einhaltung der Sicherheitsanforderungen gewährleistet ist.

Durch die Wechselwirkung zwischen Fassade und Brüstung ist zur Vermeidung von Verunstaltungen sicherzustellen, dass massive Brüstungen identisch zur Oberflächenstruktur, zum Material und zur Farbgebung der Fassade ausgebildet werden. Abweichende Ausführungen massiver Brüstungen zur Fassade sind unzulässig.

Die besondere Lagequalität der Gebäude sowie der gestalterische Kontext zu den weiteren Fassadenelementen definieren die Materialien zulässiger Geländer. Um ungewollte/unangepasste Wechselwirkungen zur Fassade zu vermeiden, sind Geländerausbildungen aus Holz oder Kunststoff nicht zulässig.

7.6 Fassadenmaterial (§ 7)

Teilbereich I:

Die Festsetzung erfolgt unter Bezug auf die eingangs beschriebene Ausbildung von Putzstrukturen als prägendes Fassadenerscheinungsbild und die avisierte Erzeugung einer möglichst homogenen Struktur der Flachdachbauten. Dieses Ziel muss durch die Festsetzung zur einheitlichen Behandlung des jewei-

ligen Baukörpers i. S. der Erzeugung einer "ruhenden Basis", nördlich von Arkadenweg und Kornhausstraße (Rückgrat) gestärkt werden.

Auszuschließen sind daher alle von der Festsetzung abweichenden Materialien im Hinblick auf die Fassadenausbildung, da sie den übergeordneten städtebaulichen Zielen entgegenwirken und infolge ihrer abweichenden Erscheinung den strukturellen Zusammenhang in diesem Teilbereich aufgeben würden.

Teilbereiche II und IV:

Der festgesetzte Material- und/oder Farbwechsel zwischen EG und 1. OG ist aus den Bestandsgebäuden (Hegerplatz) abgeleitet.

Die Staffelung bzw. der Wechsel fungieren als eine erkennbare Gestaltungsmethodik, um bauliche Masse in ihrer Wahrnehmung aufzulösen. Durch Aufnahme des bereits im Bestand vorhandenen Gestaltungsprinzips wird bei späterer konsequenter Umsetzung der Festsetzung ein verträgliches Ergänzen in gesamtharmonischer Weise sichergestellt.

Der Wechsel ist gleichzeitig typologische Eigenschaft dieses Teilbereichs, so dass ein Verzicht zur Abgrenzung zwischen Neuem und dem Bestand führen würde, welcher als strukturelle Schwächung die Systematik des städtebaulichen Konzeptes erheblich beeinträchtigen könnte. Daher sind einheitliche Fassaden für das gesamte Gebäude unzulässig.

Teilbereich III:

Der festgesetzte Material- und/oder Farbwechsel zwischen 1. OG und 2. OG ist eine Fortführung der thematisch beabsichtigten Gliederung zwischen Sockelebene (EG + 1. OG) und Aufbau (2. OG).

Die Staffelung bzw. der Wechsel fungieren als eine erkennbare Gestaltungsmethodik, um bauliche Masse in ihrer Wahrnehmung aufzulösen. Durch Aufnahme des bereits im Bestand vorhandenen Gestaltungsprinzips wird bei konsequenter Umsetzung der Festsetzung ein verträgliches Ergänzen in gesamtharmonischer Weise sichergestellt.

Die abzusichernde Gleichwertigkeit der Fassaden innerhalb eines Baugebietes bewahrt vor beliebigen, direkt benachbarten Fassaden ohne räumlichen und strukturellen Bezug. Gleichzeitig wird unter Beachtung der Größe des potentiellen Bauvolumens ein Maß zur individuellen Entfaltung festgesetzt (3. OG) wodurch u. a. ausufernde Vielfalt vermieden wird.

Der Wechsel vom festgesetzten zum frei wählbaren Material in der Ebene zwischen 1. und 2. Obergeschoss definiert eine wichtige typologische Eigenschaft dieses Teilbereichs, so dass ein Verzicht zur Abgrenzung und strukturellen Schwächung führen würde. Daher sind Fassaden mit einer von der Fest-

setzung abweichenden Lage des Materialwechsels zur Aufrechterhaltung des städtebaulichen Konzeptes unzulässig.

7.7 Farbgebung von Fassaden (§ 8)

Teilbereich I:

Die Festlegung des Farbspektrums basiert auf dem "Grundton beige", der sich eigenständig gegenüber der heterogenen Umgebungsstruktur des Bestandes begründet. Durch die Fassadengestaltung im Rahmen der zulässigen Variationen des "Grundtons beige" wird eine ablesbare strukturelle Eigenständigkeit des Teilbereichs in Bezug zum Bestand, wie auch angrenzender Teilbereiche sichergestellt, wodurch sich das Farbkonzept im übergeordneten städtebaulichen Konzept schlüssig integriert.

Teilbereich II:

Die Festlegung des Farbspektrums basiert auf dem "Grundton grün", der sich u. a. aus dem Bestand ableitet, da bestehende (Wohn-)Gebäude am Deichplatz diesem Farbton entsprechen. Gleichzeitig ermöglicht dieses Farbspektrum eine wahrnehmbare Überleitung von der baulichen Struktur in den nördlich angrenzenden naturräumlichen Bereich (Waldbestand zur Deichanlage).

Teilbereich III:

Die Festlegung des Farbspektrums basiert auf den "Grundtönen rot und braun", welche sich u. a. aus dem Bestand ableiten, da die bestehenden (Wohn-)Gebäude am nördlichen Ende der Straße "Am Elbpavillon" diesem Spektrum zuzuordnen sind. Die relativ dunkle Farbgebung begründet sich in der städtebaulichen Dominanz, welche die Achse mit ihrem Sicht- und Lagebezug für die Siedlungserweiterung hat. Es entsteht ein starker Kontrast zur umgebenden helleren Farbgebung von Gebäuden (Hegerplatz, Hafenplatz) bei gleichzeitiger Sicherstellung der Einbindung des Bestandes am nördlichen Ende der Straße "Am Elbpavillon".

Teilbereich IV:

Die Festlegung des Farbspektrums basiert auf dem "Grundton grau". Die prinzipielle Graufärbung der Sockelebene begründet sich in der avisierten räumlichen Selbstständigkeit und einer beabsichtigten kontrastierenden Wirkung im Verhältnis zur Farbgestaltung angrenzender Teilbereiche. Die Zurückhaltung bei der Farbgestaltung (grau) erfolgt u. a. aus dem Aspekt der Gebäudedimensionierung heraus, da das zur Bebauung umgebender Teilbereiche ermöglichte größere Volumen in Kombination mit einer Bunttonfarbe eine unverhältnismäßige Überbetonung hervorrufen würde, die den Solitär als bezugslosen Fremdkörper erscheinen ließe.

Die Empfehlung zur Gestaltung des 3. Geschosses in einem Farbton anderer Teilbereiche resultiert aus dem Ansatz einer erwünschten ablesbaren Zusammengehörigkeit des gesamten Gebietes mit seinen Teilbereichen. Prinzipiell

unterliegt die Farbgebung des 3. Geschosses keiner Reglementierung und eröffnet individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Für die Teilbereiche I bis IV gilt:

Das definierte zulässige Farbspektrum entspricht marktüblichen, allgemein akzeptierten Fassadenfarbtönen. Die Einhaltung im Rahmen der Umsetzung durch die Bauherren ohne Abweichung ist prinzipielle Voraussetzung zur Absicherung der zu Grunde liegenden Ordnungsstruktur i. S. der Örtlichen Bauvorschrift.

7.8 Gestaltung von Öffnungselementen (§ 9)

Teilbereiche I bis IV:

Sowohl stehende als auch liegende sowie quadratische Formate sind ohne Größenbeschränkung zulässig, wodurch ein hohes Maß an individueller Gestaltung gegeben ist. Das avisierte Erscheinungsbild entspricht einer klaren Sachlichkeit im Hinblick auf eine zeitgemäße Siedlungsarchitektur.

In Bezug auf die Wahl des Materials der Öffnungselemente wird empfohlen, die jeweils materialprägende Farbe des Baustoffs ohne wesentliche Veränderung der Oberflächenerscheinung zu belassen. Allgemein sollte den Rahmen- und Flügelelementen keine dominante Rolle innerhalb der Gesamtgestaltung des Gebäudes zugeordnet werden. Gleiches gilt für die zulässigen Arten des baulichen Sonnenschutzes.

Die Festsetzungen sollen Verunstaltungen bereits im Ansatz entgegenwirken. Individueller Ausdruck und benachbarte Vielfalt sollen stets ermöglicht werden, jedoch ohne in Beliebigkeit und strukturlose Formenvielfalt zu verfallen.

Es ist stets der ganzheitliche Entwurf Ansatz einer gesamtgestalterisch verträglichen Einfügung. Die Öffnungselemente sind nicht isoliert als gestaltungsdominantes Element zu definieren. Somit sind Rund-, Korb- und Stichbögen bei der Sturzausbildung sowie kreisrunde Öffnungselemente nicht zulässig.

7.9 Gestaltung von Satellitenempfangsanlagen (§ 10)

Teilbereich I:

Der festgesetzte Bereich zur Montage ist aus dem öffentlichen Bereich nicht einsehbar. Dieser Montageort beeinträchtigt umliegende Fassaden nicht in nachteiliger Weise und stellt weder für die haustechnische noch konstruktive Anbindung einen erhöhten Aufwand dar.

Die Vorteile der Dachmontage sichern die Erscheinungsqualität und Bewahren vor Irritation und Verunstaltung, so dass eine Montage an der Fassade weder erforderlich noch zulässig ist.

Teilbereich II:

Die zwingend erforderliche Ausrichtung einer SAT-Anlage nach Süden schließt eine Montage, die vom öffentlichen Raum aus ersichtlich ist, nicht aus. Daher wird durch einen farblichen Grundton der SAT-Anlage entsprechend der Fassadenfarbe der Kontrast weitestgehend so reduziert, dass innerhalb der Gesamterscheinung eines Gebäudes keine nachteilige Beeinflussung oder Störung der Fassadenordnung erfolgt.

Eine SAT-Anlage wird als technisch erforderlich, jedoch das Erscheinungsbild eines Gebäudes ggf. beeinträchtigendes Element bewertet, so dass eine Betonung durch abweichende oder gar kontrastierende Farbgebung zur Fassade nicht zulässig ist.

Teilbereich III:

Die Schaufassade entlang des Straßenzuges "Am Elbpavillon" ist von baulich ergänzenden Elementen wie z. B. SAT-Anlagen freizuhalten. Daher ist eine Montage nur in Orientierung zum privaten Garten zulässig.

Dem öffentlichen Bereich der Achse "Am Elbpavillon" wird eine übergeordnete Bedeutung für das Siedlungsquartier zugesprochen, so dass eine SAT-Anlagenmontage in Ausrichtung zur öffentlichen Straße nicht zulässig ist.

Teilbereich IV:

Der festgesetzte Bereich zur Montage ist aus dem öffentlichen Bereich nicht einsehbar. Dieser Montageort beeinträchtigt umliegende Fassaden nicht in nachteiliger Weise und stellt weder für die haustechnische noch konstruktive Anbindung einen erhöhten Aufwand dar.

Die Vorteile der Dachmontage sichern die Erscheinungsqualität und Bewahren vor Irritation und Verunstaltung, so dass eine Montage an der Fassade weder erforderlich noch zulässig ist.

7.10 Gestaltung von überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 11)

Teilbereiche I bis IV:

Die Gestaltung der Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen muss sich in ihrer Bedeutung dem Erscheinungsbild des (Wohn-) Gebäudes unterordnen. Dies ist u. a. durch eine möglichst geringe bauliche Höhe zu erreichen, was primär durch eine entsprechende Festsetzung der zulässigen Dachformen als Flach- oder Pultdach abgesichert wird. Entlang der Erschließungsstraßen wird somit abgesichert, dass der primäre Focus auf der Wahrnehmung des jeweiligen (Wohn-)Gebäudes liegt, was insgesamt einen möglichst offenen und transparenten Quartierscharakter ermöglichen soll.

Überdachte Stellplätze und Garagen sollen nicht im Focus der Wahrnehmung stehen, um die Gestaltung des jeweiligen Wohnhauses nicht nachteilig zu beeinflussen, so dass Sattel-, Zelt- und Walmdächer aufgrund ihrer relativ starken

Dachflächenneigung und Firsthöhen und der damit verbundenen intensivierten Wahrnehmung nicht zulässig sind.

7.11 Farbgebung von überdachten Stellplätzen und Garagen (§ 12)

Teilbereiche I bis IV:

Die Festsetzung des Farbspektrums im "Grundton grau" resultiert aus der konsequenten Fortführung der untergeordneten Rolle von überdachten Stellplätzen und Garagen in allen Teilbereichen. Der Focus soll, durch die zurückhaltende Farbgebung, auf der Wahrnehmung des jeweiligen (Wohn-)Gebäudes liegen. Durch die Möglichkeit überdachte Stellplätze und Garagen auch im Farbton des zugehörigen Wohngebäudes zu gestalten, besteht kein Konflikt bei direkt an Wohngebäuden platzierten oder integrierten Anordnungen.

Die Festsetzung sichert die Farbharmonie zur jeweiligen Gebäudefassade. Die zurückhaltende Erscheinung des Regelungsgegenstandes ermöglicht eine interessante Kombination mit Bepflanzungen, welche folglich die Intension eines insgesamt offenen und transparenten Quartierscharakters positiv bestärken kann.

Überdachte Stellplätze und Garagen sollen nicht im Focus der Wahrnehmung stehen, um die Gestaltung des jeweiligen Wohnhauses nicht nachteilig zu beeinflussen, so dass eine von der Festsetzung abweichende Farbgebung nicht zulässig ist.

7.12 Gestaltung von Einfriedungen (§ 13)

Teilbereiche I bis IV:

Um in konsequenter Weise den Focus der Wahrnehmung auf das jeweilige (Wohn-)Gebäude zu lenken, unterliegen die Einfriedungen gestalterischen Reglementierungen. Dies sichert für die Grundstücke aller Teilbereiche ein gesamtharmonisches Erscheinungsbild. Einfriedungen sind so zurückhaltend wie möglich, i. S. eines offenen, transparenten und freien Erscheinungsbildes zu gestalten. Die zulässig definierten Einfriedungsarten, in Kombination mit Bepflanzungen sowie die Begrenzung der maximalen Einfriedungshöhe zielen auf eine vom öffentlichen Bereich wahrnehmbare Vorgartengestaltung ab.

Da Einfriedungen analog zu überdachten Stellplätzen und Garagen eine untergeordnete Funktion im gesamtstrukturellen Gefüge erfüllen, sollen diese nicht im Focus der Wahrnehmung stehen, um die Gestaltung des jeweiligen Wohnhauses nicht nachteilig zu beeinflussen, so dass historisierende Elemente und überladene Ornamentik in Verbindung mit der Einfriedungsgestaltung nicht zulässig sind.

Aufgrund der besonderen Lage des Siedlungsareals und dem definierten Anspruch an Gestaltungsqualität sind Einfriedungen durch Kunststoff- und Holzzäune nicht zulässig.

7.13 Farbgebung von Einfriedungen (§ 14)

Teilbereiche I bis IV:

Die Festsetzung des Farbspektrums in den "Grundtöne grau bzw. grün" resultiert aus der konsequenten Fortführung der untergeordneten Rolle von Einfriedungen in allen Teilbereichen. Der Focus soll durch die zurückhaltende Farbgebung auf der Wahrnehmung des jeweiligen (Wohn-)Gebäudes liegen. Die Festsetzung sichert die Farbharmonie zur jeweiligen Gebäudefassade. Die zurückhaltende Erscheinung der Einfriedungen ermöglicht eine interessante Kombination mit Bepflanzungen, welche folglich die Intension eines insgesamt offenen und transparenten Quartierscharakters positiv bestärken können.

Die marktüblich orientierte Farbgebung entspricht einem Spektrum, das ein genügendes Maß an Individualität einräumt und gleichzeitig der untergeordneten Bedeutung der Einfriedungen entspricht.

Einfriedungen sollen nicht im Focus der Wahrnehmung stehen, um die Gestaltung des jeweiligen Wohnhauses nicht nachteilig zu beeinflussen, so dass eine von der Festsetzung abweichende Farbgebung nicht zulässig ist.

7.14 Werbeanlagen (§ 15)

Teilbereiche I bis IV:

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes sind gewerbliche Nutzungen nur bedingt zulässig. Um eine ausufernde Anordnung von Werbeanlagen auf Fassaden zu vermeiden werden maximal zulässige Flächengrößen definiert. Um i. S. einer sich einfügenden Anordnung die Struktur der gesamten Gebäudeansicht zu wahren, wird die potentielle Montagefläche in der textlichen Festsetzung genau benannt.

Da es sich, wie allgemein in dieser Begründung eingangs dargelegt, um die Etablierung von unterschiedlichen Wohnformen in bester Lage handelt, gilt es, sämtliche, im Hinblick auf die Erscheinungsqualität und Außendarstellung nachteiligen Beeinflussungen der Fassadengestaltung zu vermeiden, so dass Aussteller, selbstleuchtende Werbeanlagen u. ä. nicht zulässig sind.

7.15 Formale Regelungen zur Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung

Teilbereiche I bis IV:

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig Baumaßnahmen oder Vorhaben entgegen den Bestimmungen der §§ 3 bis 15 dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung durchführt, oder wer einer aufgrund dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ergangenen, vollziehbaren schriftlichen Anordnung der Gemeinde zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten stellen einen Verstoß gegen die ÖBV und somit gegen die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt dar und werden gemäß § 83 BauO LSA geahndet.

Abweichungen können genehmigt werden, wenn erhebliche Gründe dafür sprechen, städtebauliche oder gestalterische Gründe nicht dagegen stehen und die Genehmigung nicht durch andere geltende Vorschriften ausgeschlossen ist. Anträge auf Abweichungen sind schriftlich bei der Gemeinde zu stellen und zu begründen.

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen. Die Ausparzellierung der Verkehrsflächen in neuer Zuordnung erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3. Kosten

Die Anlage von zusätzlichen Erschließungsanlagen durch die Stadt Dessau-Roßlau ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Resultierend ergeben sich keine Kostenbelastungen, welche haushaltsrelevanten Charakter tragen.

Umbauten bzw. Ergänzungen im Bereich der Stichstraßen oder die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen entlang sowie südlich des Arkadenweges werden kostenseitig durch den Vorhabenträger getragen. Hierfür wird zwischen Stadt und Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Damit ist eine Erschließungsbeitragserhebung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossen.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht für das Plangebiet überwiegend die Nutzungskategorie Allgemeines Wohngebiet vor, welches eine mäßige Versiegelung ermöglicht und damit im Maß der durch den Ursprungsplan vorgegebenen baulichen Dichte verbleibt.

Auch wenn hier die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet, erhöht sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet bei Durchführung der Planung im Vergleich zum aktuellen Zustand (zwischenzeitlich abgeräumte

Gärtnerei), womit offene Bodenfläche sowie Vegetationsfläche mit Habitatfunktionen dann auch teilweise wieder verloren gehen wird.

Dem gegenüber werden die verbleibenden Freiflächen durch Entwicklungs- und Bepflanzungsmaßnahmen aufgewertet. Insbesondere sollen vermehrt durchgängige Strukturen geschaffen und vorhandenes Grün durch Ergänzungspflanzungen gestärkt werden. Die schützenswerten Reliktbestände von Auwald und Ufergehölzen im nördlichen Plangebiet werden i. S. d. Vermeidungsgebotes erhalten.

Gebietsintern werden weiterhin Maßnahmen mit sowohl gestalterischer als auch durchgrünender Funktion in Bezug auf die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die Straßenraumgestaltung und die Eingrünung von privaten Grundstücken festgelegt. Mit qualitätvoller Ausgestaltung der im zukünftigen Wohngebiet vorgesehenen öffentlichen und privaten Freiflächen kann ein Grundgerüst für die durchgängige gebietsinterne Grünstruktur geschaffen werden. So soll das Erscheinungsbild aufgewertet und landschaftlich eingebunden werden. Besonders sollen die historischen Sichtachsen durch ergänzende Pflanzung an der Kornhausstraße und Georgenallee verbessert werden, respektive durch Neuanlage einer Allee an der Straße "Am Elbpavillon" wieder hergestellt werden.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollen neben den o. g. Grünfestsetzungen durch Maßgaben der Gebäudegestalt und –anordnung und zur Eingrünung und Freiflächengestaltung des Plangebietes vermieden werden. Wenn die entsprechend gefassten Festsetzungen durchgeführt werden, kann von einer weitestgehenden Vermeidung diesbezüglicher Negativwirkungen ausgegangen werden.

Hinsichtlich der Nachbarschaft zu den Schutzgebieten sind derzeit erkennbar keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, so dass hier grundsätzlich von Verträglichkeit der zukünftigen Wohnnutzungen mit dem Landschaftsschutzgebiet "Mittlere Elbe" (hier gleichzeitig Zone III des Biosphärenreservats) sowie dem FFH-Gebiet 067 "Dessau-Wörlitzer Elbauen" / Vogelschutzgebiet SPA 0001 "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" ausgegangen wird. Dem Biotopschutz gemäß § 22 NatSchG LSA wird Rechnung getragen, indem die geschützten Biotope von der Planung unberührt erhalten bleiben.

9.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Der Ortsteil Ziebigk entwickelt sich hinsichtlich seiner kompakten Siedlungsstruktur positiv fort und ein zu großen Teilen brachliegendes, voll erschlossenes Baugebiet erhält durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan eine neue Chance der Bebaubarkeit. Damit entstehen ein Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktionen im Ortsteil Ziebigk und ein interessantes Angebot im Hinblick auf Wohnnutzungen in eigentumsbezogenen Wohnformen. Es erfolgt die Arrondierung des bestehenden Siedlungsgebietes von Ziebigk unter Be-

rücksichtigung der bestehenden Erschließungsstrukturen und der vorhandenen landschaftsprägenden Grünräume.

Die historischen Bezüge des Gartenreiches Dessau-Wörlitz werden in dem Zusammenhang entsprechend ihrer Bedeutung aufgegriffen und dauerhaft planungsrechtlich abgesichert.

9.3 Ortsbild

Durch den Änderungsbebauungsplan und seine planungsrechtlichen Festsetzungen kann im Rahmen des Vollzuges die Abkehr von einem randstädtisch fragmentarisch entwickelten und in dieser Weise als städtebaulicher Missstand zu bezeichnenden Bereich im Stadtteil Ziebigk gelingen. Durch den Erhalt von kurzen Wegen können die im Rahmen des Vollzuges bis dato in Teilen brach liegenden Räume mit ihren neuen Nutzungen eine Aufwertung erfahren und an Attraktivität gewinnen.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen in Form der örtlichen Bauvorschrift ist die Grundlage dafür gelegt, eine würdige Fortsetzung der Dessauer Siedlungsbaugeschichte im vorliegenden Plankontext entstehen lassen zu können.

Die zentralen Achsen des Gartenreiches Georgenallee und "Am Elbpavillon" werden durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen sowie ihre städtebauliche Fassung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes in ihrer Prägnanz gestärkt.

9.4 Verkehr

Eine Veränderung der verkehrlichen Situation ergibt sich durch die Festsetzungen des vorgelegten Bebauungsplanes nicht. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin ausgehend von der Kornhausstraße. Eine Anbindung an den ÖPNV ist über die städtischen Buslinien auch fernerhin nicht unmittelbar gegeben. Die nächsten Haltestellen befinden sich am Kornhaus bzw. in Randlage zur Ziebigker Kirche. Die Fußgängererschließung ist durch fahrbahnbegleitende Fußwege sowie die Anbindung des Plangebietes an das Fußwegesystem im Umfeld sichergestellt.

9.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Wie in den vorhandenen Kapiteln bereits erwähnt, war es wichtig, im Rahmen der Stadtumbaudiskussion innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau, in Kenntnisnahme der aktuell vorgefundenen Situation im Plangebiet, den Bebauungsplan auch in angemessener Form auf die Bedürfnisse der im Umfeld Wohnenden auszurichten. Dieses Ziel kann mit dem vorgelegten Änderungsplan erreicht werden.

Insbesondere ist auf Grund von Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von Grundstückseigentümern des südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes die Festsetzung einer Grünzone erfolgt. Die hier zulässige hausgärtnerische Nutzung führt nicht zu unmittelbar nachbarlich angrenzenden Bebauungssituationen und stellt eine weit über die gesetzlichen Mindestabstände der BauO LSA hinausgehende freiräumliche Zäsur dar.

Räume latenter Unsicherheit (verwilderter Grünbestand, Ablagerungsbereiche) werden durch die Neugliederung, in Verbindung mit der Festsetzung von verbindlichem öffentlichem Baurecht, erheblich in ihrem Erscheinungsbild aufgewertet, da die Flächen einer nachgefragten neuen Nutzung - hauptsächlich dem Wohnen – zugeführt werden können.

Damit kann es durch die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes gelingen, den städtebaulichen Missstand im Übergangsbereich der Stadt zum Gartenreich Dessau-Wörlitz verschwinden zu lassen. Unansehnlichkeit wird durch einen zeitgemäßen Beitrag, mit Blick auf eine innovative Siedlungsbautradition ersetzt. So kann im Norden von Dessau-Ziebigk ein wichtiger Beitrag zu Stabilisierung des urbanen Grundgerüstes, im Hinblick auf das Erscheinungsbild und das Image dieses Teils des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau entstehen.

9.6 Wirtschaft

Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan erhält ein Teilbereich des nordwestlich in der Stadt gelegenen Siedlungsgebietes von Ziebigk die rechtsverbindliche Option, sich zu einem neuen Wohnbauentwicklungsstandort, welcher auch Komponenten der Beherbergung etablieren kann, entwickeln zu können. Um eine entsprechende Ausstrahlung zu erreichen, sollen am Standort wohnbauliche Nutzungen entsprechender Größe und Gestalt entstehen können, die geeignet sind, sich in die bereits bestehende Kulisse aus fragmentarisch errichteten Wohnnutzungen qualitativ einzufügen.

Auf Grund der getroffenen Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan besteht eine breite, zukunftsfähige Nutzungsofferte zur Ansiedlung des Wohnens. Werden diese Chancen am Standort im Hinblick auf die Ansiedlungsoptionen konsequent genutzt, ist in diesem Bereich ein nach klaren städtebaulichen Grundsätzen und dennoch durch bauliche Vielfalt gekennzeichneter Standort mit zukunftsfähiger Nutzungsstruktur auch unter schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen errichtbar.

9.7 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushalts durch die vorliegende Änderungsbebauungsplanung resultieren nicht, da erforderliche Erschließungs-/Anpassungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen bzw. durch einen Entwicklungsträger vorzunehmen sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren

Ausbau durch die Stadt Dessau-Roßlau selbst. Die notwendigen Änderungsmaßnahmen werden per Durchführungsvertrag dem Vorhabenträger übertragen.

Lediglich zur Gestaltung der Straßenräume im Hinblick auf die Anlage öffentlicher Grünbereiche sind zu gg. Zeit im Rahmen der Haushaltspolitik entsprechende Entscheidungen zu treffen.

10. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 31.07.2012

.....
Planverfasser

Anlage: Nutzungsbeispiel
Biotop- und Nutzungstypen
Stellungnahme Untergrund- und Grundwasserverhältnisse