

Stadt Dessau

Kreisfreie Stadt

Begründung zum Bebauungsplan 108_ - Am Elbpavillon
Ortslage Ziebigk
Stand: 29.07.1992 / 05.11.1992

Inhaltsverzeichnis

1. Anlaß der Planaufstellung
2. Einfügen in die übergeordnete Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
 - 4.1 Lage und Topographie
 - 4.2 Baulicher Bestand, Nutzung
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Freiflächen / Landschaft
5. Planungsziele
6. Planung
 - 6.1 Konzeption
 - 6.2 Bebauung, Bauliche Nutzung
 - 6.3 Verkehr
 - 6.4 Freiflächen
 - 6.5 Öffentliche und private Einrichtungen
 - 6.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Stadt Dessau

Begründung zum Bebauungsplan 108 - Am Elbpavillon
29.07.1992 / 05.11.1992

1. Anlaß der Planaufstellung

Sowohl zur städtebaulichen und landschaftspflegerischen Ordnung der an die Elbe angrenzenden Flächen der Ortslage Ziebigk, als auch zur Deckung eines dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen, wird auf der Grundlage der Ergebnisse eines städtebaulichen Wettbewerbs ein Teilbereich dieser Untersuchungen zwischen Georgenallee und Kornhausstraße nördlich der Kölner Straße als Bebauungsplan 108 - Am Elbpavillon - ausgewiesen.

Es soll damit einerseits den Anforderungen "Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft" und der Zone 3 des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" Rechnung getragen werden, andererseits die städtebauliche Situation des Ortsrandes von Dessau-Ziebigk an der Elbe entsprechend diesen Anforderungen definiert werden.

2. Einfügen in die übergeordnete Planung

Entsprechend den Grundsätzen der Raumordnung und Landesentwicklung des Bundeslandes Sachsen-Anhalt, ausgegeben am 05.06.1992, ist Dessau als Oberzentrum ausgewiesen. Weitere Rahmenbedingungen sind gegeben durch die Lage im ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft Biosphärenreservat Mittlere Elbe, sowie dem Denkmalschutzgebiet "Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft".

Dieser Bebauungsplan wurde nicht auf der Grundlage eines rechtsgültigen Flächennutzungsplanes entwickelt. Durch das Verfahren des städtebaulichen Wettbewerbes mit der Diskussion der Ergebnisse in den Gremien der Stadtverordnetenversammlung, die zu einer Definition der Grundlagen für den Bebauungsplan geführt haben, sind die Voraussetzungen entsprechend § 8 (2) BauGB erfüllt, daß der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Die Belange der Landesplanung bezüglich Landschaft, Denkmalpflege und Erholung sind berücksichtigt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für den Bereich des Bebauungsplanes bestehen in Bezug auf Planungsrecht und Bauordnung bisher keine Rechtsverhältnisse.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Lage und Topographie

Das Gebiet befindet sich im Norden des Ortsteils Ziebigk und grenzt direkt an die Elbe an. Der Elbe ist ein Überschwemmungsgebiet vorgelagert, das gegen die Ortslage Ziebigk durch einen Hochwasserdamm abgegrenzt wird.

Weitere bestimmende Landschaftselemente sind der Kühnauer Park im Westen und der Georgengarten als Teil des Landschaftsbereichs Beckerbruch im Osten. Die Fläche des Planungsgebiets selber umfaßt ca. 13 ha.

4.2 Baulicher Bestand / Nutzung

Der Bereich zwischen Kornhausstraße, ihrer Verlängerung in Richtung Elbpavillon und der Georgenallee wird zur Zeit überwiegend von Gartenbaubetrieben mit Gewächshäusern genutzt.

Der süd-westliche Teil des Planungsbereichs zwischen Kornhausstraße, der Ruhrstraße und der westlich angrenzenden Knarrbergsiedlung besteht überwiegend aus obstbaumbestandenen Gartengrundstücken, in die sich in der Tiefe des Quartiers eine ungeplante Nutzung, teils als Wohnnutzung, teils als gewerbliche Nutzung entwickelt hat. Im Süden endet hier die straßenbegleitende Bebauung der Kornhausstraße.

Der restliche Teil des Geltungsbereichs, als Dreieck zwischen der nach Nord-Westen verschwenkenden Kornhausstraße, der Wallstraße und des Weges in Richtung Elbpavillon stellt eine üppig durchgrünte "wilde" Fläche dar, die in ihrem Charakter der Uferlandschaft der Elbe zuzuordnen ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches liegt im Süd-Westen die Eigenheimsiedlung Knarrberg aus dem Jahr 1927 nach einem Entwurf von Lebrecht Migge und Leopold Fischer, die als städtebauliches Denkmal anzusehen ist.

Die Eigenheimsiedlung Elballee, die im Westen über Mühlweg und Ruhrstraße bis an den Geltungsbereich im Zuge der Kornhausstraße heranreicht, ist eine Bebauung aus den 70er Jahren und stellt eine qualitätvolle Fortsetzung der Reihenhaustradition der Vorkriegszeit dar. Eine Bebauung mit gewerblicher Nutzung und eher störendem Charakter hat sich in jüngerer Zeit am nördlichen Ende der Kornhausstraße, angrenzend an den Geltungsbereich, entwickelt.

4.3 Verkehr

Der Bereich wird zentral von Süden her durch die Kornhausstraße erschlossen. Auf Höhe der Mündung Ruhrstraße führt eine unbefestigte Straße in Richtung Elbpavillon und trifft dort auf die ebenfalls aus Süden herführende Georgenallee. Alle aus Süden kommenden Straßen werden durch die erhöht liegenden Wallstraßen entlang der Elbe miteinander verknüpft. Zielpunkte dieser Straßen sind Elbpavillon und Kornhaus. Sie sind Teil des Wegegerüsts der alten Parklandschaft.

Als Erschließung des öffentlichen Personennahverkehrs führt eine Stadtbuslinie über die Kornhausstraße zur Elballee.

4.4 Freiflächen / Landschaft

Der Bereich zwischen Kornhaus und Elbpavillon gehört zum Denkmalensemble Georgengarten / Beckerbruch / Streitheger. Er stellt ein wichtiges Bindeglied zwischen differenzierten Teilen der großräumig gestalteten Landschaft dar, die ihren Ursprung im "Gartenreich" des ausgehenden 18. Jahrhunderts hat.

Die einzelnen Teile dieser Landschaft waren untereinander durch vielfältige Blickbeziehungen verbunden. Durch die Entwicklung des ehemaligen Bauwerkes Ziebigk zum heutigen dicht bebauten Ortsteil von Dessau sind die meisten Blickbeziehungen nicht mehr vorhanden.

Die nicht gewerblich genutzten Teile sind zur Zeit auf weiten Strecken dicht mit Unterholz zugewachsen. Südlich des Hochwasserdammes ist eine große Fläche eingezäunt. Sie wird dadurch und die teilweise Nutzung als Erdstoffdeponie vor allem optisch von der umgebenden Landschaft getrennt. (Detaillierte Informationen hierzu beim Grünflächenamt, Stadtverwaltung Dessau)

5. Planungsziele

Eingebunden in die Parklandschaft des Dessauer Gartenreichs an der Elbe sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Flächen für Wohnungsbau als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ausgewiesen werden.

Die Ausbildung eines nördlichen Ortsrandes des Stadtteils Ziebigk gegen die Elblandchaft ist neben der landschaftlichen Einbindung wesentliches Planungsziel.

6. Planung

6.1 Konzeption

Entlang der Achse Mühlweg, die weiträumig die Landschaftsteile Großkühnauer Park mit Obelisk im Westen und Georgium im Osten verbindet, gliedert sich das Planungsgebiet in eine südliche und nördliche Hälfte. Der südliche Teil soll in seiner Eigenart als Nebeneinander von Wohnstruktur und gewerblicher Struktur die Ortslage Ziebigk zu ihrem eigentlichen Abschluß bringen.

Der nördliche Teil steht unter dem Thema Wohngruppen in der Parklandschaft, wobei die achsiale Beziehung der verlängerten Kornhausstraße in Richtung Elbpavillon auch städtebaulich verstärkt werden soll.

Die Zone zwischen den beiden Teilen sollte als intensiv genutzter öffentlicher Freiraum entwickelt werden.

Der nördliche und östliche Rand des Planungsgebiets ist als großzügige grüne Pufferzone, sowie als Übergangsbereich zur Georgenallee und zum Hochwasserdamm an der Elbe bestimmt.

6.2 Bebauung / Bauliche Nutzung

Im süd-westlichen Teil des Planungsbereichs wird zwischen Kornhausstraße und der Fischer- / Migge-Siedlung ein neues Quartier mit Wohnbebauung aufgebaut. Dabei wird die bereits vorhandene Bebauung mit Doppelhäusern an der Kornhausstraße und der Ruhrstraße fortgeführt. Im Quartierinneren werden freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Planentwicklung wurde so durchgeführt, daß die vorhandene Bebauung im Quartiersinneren einer ersten Durchführungsstufe nicht im Wege steht.

Südlich des zentralen Grünstreifens spannt sich zwischen Kornhausstraße und Georgenstraße eine Fläche für Reihenhausbau. Hier ist vorgesehen, notwendige Stellplätze, Müllcontainer und Spielflächen in Form von Gemeinschaftsanlagen als grünumstandener Puffer vor das südlich angrenzende Sonstige Sondergebiet für Gartenbaubetriebe zu legen.

Das Sonstige Sondergebiet umfaßt einen Teil der heute bereits bestehenden Gewächshausanlagen. Diese werden nun auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

Durch die Anordnung von Grünpuffern rund um das ausgewiesene Gelände ist dafür Sorge getragen, daß sich dieser Bereich mit seinen Gewächshausstrukturen in angemessener Form in den Gesamtbereich einfügt.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches, der als Wohnen in einer parkartigen Zone konzipiert ist, gliedert sich durch die achsial angeordnete Reihenhausbauung im Zuge der verlängerten Kornhausstraße in einen westlichen Teil mit zwei Wohngruppen und in einen östlichen Teil mit einer Wohngruppe.

Diese, streng um einen platzartigen öffentlichen Bereich gruppierten Wohngebäude sollen insgesamt durch diese stark gebundene Anordnung eine diffuse Auflösung der Wohnstruktur verhindern, um im Gegensatz dazu die umgebenden parkartigen Bereiche des Wiesenplans in ihrer Charakteristik hervorzuheben.

Die einzelnen Wohngruppen, im Quarré aufgebaut, bestehen aus zweigeschossigen Kernhäusern mit flachem Zeltdach, die in Gruppen zu zweien oder dreien über eingeschossige terrassenartige Flachdachbauten miteinander verbunden sind. Teilweise werden auch Einzelgebäude ausgewiesen.

In den erweiterten Erdgeschoßzonen können Wohnfunktionen genauso untergebracht werden wie Garagen, Abstellbereiche und sonstige Nebenanlagen.

Die einzelnen Gruppen, sowie die sich gegenüber stehenden Reihenhauszeilen sind über einen diagonal geführten Fußgängerweg miteinander verbunden.

Die vorgeschlagene Bebauungsform soll zu überschaubaren Nachbarschaften führen und in ihrem Gesamterscheinungsbild einen Beitrag zum Wohnen im "Gartenbereich" bilden.

6.3 Verkehr

Die Kornhausstraße hat die Funktion einer Hauptsammelstraße. An diese sind sämtliche Bereicherschließungen in Form von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Mischfunktionsflächen angebunden.

Da im Moment über den endgültigen Ausbaustandard der Kornhausstraße noch keine Entscheidung getroffen ist, wird im Plan eine mögliche Aufteilung des Verkehrsraums in Straße, Parkierung in senkrechter Aufstellung, alleearartige Baumpflanzung und Gehweg- bzw. Gehweg- und Radweg ausgewiesen. Ein Ausbau der Kornhausstraße, auch über den Geltungsbereich hinaus, ist für die Erschließung erforderlich.

In Verbindung mit den Mischfunktionsflächen wird ein dichtes Netz von Geh- und Radwegen durch das Gebiet mit sinnvollen Anschlüssen an vorhandene bzw. neuzuplanende Geh- und Radwege in die umgebenden Bereiche angelegt.

Hervorzuheben bleibt die Entscheidung, die verlängerte Kornhausstraße nicht bis zum Elbpavillon zu führen, sondern sie nur als dem Wohnen dienende Erschließung zu widmen und sie lediglich als Geh- und Radweg in Richtung Elbpavillon weiterzuführen. Ziel dieser Planung ist eine möglichst geringe Belastung durch nicht zielgebundenen Verkehr.

Die notwendigen Stellplätze müssen auf den jeweiligen Grundstücksflächen ausgewiesen werden. Sonstige Flächen für den ruhenden Verkehr sind sowohl in der Kornhausstraße, als auch in den einzelnen Bereichen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Die Ausweisung im Detail erfolgt im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung.

6.4 Freiflächen

Ein wesentlicher Teil, der für das Gebiet bestimmenden Freiflächen ergibt sich durch die ausgewiesenen Pufferzonen am östlichen und nördlichen Rand des Gebiets.

Kommunikative Freiflächen sind in der zentralen Zone zwischen Kornhausstraße und Georgenallee in Verlängerung des Mühlweges vorgesehen. Neben einem Platz mit formaler Gestaltung als Dreiecksplatz zwischen der Kornhausstraße und ihrer Verlängerung in Richtung Elbpavillon ergeben sich östlich angrenzend großzügige Flächen für das Spielen unterschiedlicher Altersgruppen. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich ein wohnbereichsbezogener Spielplatz ausgewiesen.

Die wesentlichen Teile der gebietsbestimmenden Alleen der Georgenallee und der Kornhausstraße liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Sie sind nachrichtlich in der Form, wie vom Grünflächenamt der Stadt Dessau festgelegt, im Plan ausgewiesen. Die sonstige Anordnung von Bäumen und Baumgruppen basiert auf Entwurfsvorschlägen des Grünflächenamts. Die Grüngestaltung wird im Detail in projektbezogener Freianlagenplanung weiter entwickelt werden.

6.5 Öffentliche und private Einrichtungen

Die Versorgung mit Schulen und Kindergärten für die Bewohner der vorgesehenen Wohnbebauung ist innerhalb des Ortsteils Ziebigk gewährleistet.

Private Einrichtungen der Versorgung und Dienstleistung sind punktuell am zentralen Platzbereich planerisch ausgewiesen.

6.6 Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen

Abwasserkanal und Trinkwasserversorgung kreuzen den zentralen Bereich von Ost und West innerhalb des ausgewiesenen Grünzug. Das 20 kV-Stromkabel parallel zur Georgenallee liegt ebenfalls in einer öffentlichen Fläche, während die Leitungsführung entlang der nord-westlichen Kornhausstraße innerhalb der Privatgrundstücke liegt.

Versorgungsleitungen, die heute im Bereich der verlängerten Kornhausstraße liegen, müssen entsprechend der vorgesehenen Erschließung parziell neu verlegt werden.

Die Trafo-Station an der Kornhausstraße am südlichen Rand des Geltungsbereiches wird als Standort beibehalten.

7. Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung:

Entsprechend der Hauptfunktion des Bebauungsplanbereiches als Wohngebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen. die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Die in § 4(1) Punkt 4 BauNVO angesprochenen Gartenbaubetriebe, die ausnahmsweise zulässig wären, werden als eigenständiges Gebietsteil Sonstiges Sondergebiet Gartenbaubetriebe planungsrechtlich festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Für alle im WA-Gebiet liegenden Bauflächen werden Begrenzungen, bzw. Höhenfestsetzungen ausgewiesen, um damit ein gewisses Gleichmaß der Baustruktur in dieser Parklandschaft zu erreichen. Da es sich in der Regel um mittlere bis große Grundstücke handelt, wurden die Werte für Grundflächen- und Geschoßflächenzahl relativ niedrig angesetzt. Eine Ausnahme macht dabei die Reihenhausbebauung an der verlängerten Kornhausstraße.

Hier sind die Werte entsprechend den kleineren Grundstücken an der Obergrenze der nach Baunutzungs-Verordnung zulässigen Werte. Die Grundflächenzahl wird hier überschritten. Der ausgewiesene Wert ist aber aus städtebaulichen Gründen entsprechend der ausgewiesenen Planungskonzeption notwendig. Die relativ niedrigen Werte für die Reihenhausbebauung nördlich des Sonstigen Sondergebiets resultieren aus der Anrechenbarkeit der Flächen für Gemeinschaftsanlagen anteilig auf die einzelnen zu bildenden Grundstücke.

Der Problematik der sehr unterschiedlichen, zum Teil sehr großen Grundstücke bei den Wohngruppen wurde damit begegnet, daß hier Grundfläche und Geschoßfläche festgelegt wurde. Die für Erdgeschoß und Obergeschoß differenziert festgelegte Geschoßfläche hat das Ziel, die gewünschte Bauform der zweigeschossigen Hauptgebäude mit den angelagerten erdgeschossigen Flachdachteilen zu erreichen.

Im Sonstigen Sondergebiet für Gartenbaubetriebe wurde auf der Basis von bereits bestehenden Bauten eine Geschoßflächenzahl, sowie eine Gesamtbaumassenzahl für eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Bauweise:

Entsprechend der planerischen Konzeption, wie im Gestaltungsentwurf ausgewiesen, sind für die Hausgruppen differenzierte Festsetzungen getroffen. Das bezieht sich für die ausgewiesenen Einzelhäuser, vor allen Dingen auf die Doppelhäuser und die als abweichende Bauweise ausgewiesenen Hausgruppen, wo Hauptgebäude mit terrassenartigen Flachdachteilen miteinander verbunden werden.

Die Reihenhäuser sind verbindlich als abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird aufgrund der Tatsache, daß hier nur Gewächshäuser zulässig sind, keine besondere Bauweise vorgeschrieben.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Mit Ausnahme des Wohnquartiers zwischen Kornhausstraße und Knarrbergsiedlung werden entsprechend dem Gestaltentwurf eng begrenzte überbaubare Flächen festgelegt. Während in dem erstgenannten Gebiet eine geordnete Entwicklung durch die Festlegung von Baulinien gewährleistet ist, muß in den übrigen Wohngebietsbereichen durch eine genaue Definition der überbaubaren Grundstücksflächen die gewünschte städtebauliche Entwicklung gesteuert werden.

Stellplätze und Garagen:

Die genaue Definition von Stellflächen und Garagen als notwendige Stellplätze wurden mit je zwei Ausnahmen bei einer Wohngruppe und im Bereich zwischen Kornhausstraße und Ruhrstraße nur im Bereich der Reihenhäuser nördlich des Sonstigen Sondergebiets planungsrechtlich ausgewiesen.

Stellplätze müssen innerhalb der überbaubaren Fläche vorgesehen werden, in der Regel bedeutet dies die Integration mit dem Wohngebäude.

Verkehrsflächen:

Die Verkehrsfläche für die Kornhausstraße wird nicht differenziert festgesetzt. Die Gliederung entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen erfolgt im Zuge der nachfolgenden Straßenplanung.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Erschließungsbereiche der Wohngruppen und Quartiere werden nur in Teilen differenziert zwischen Mischfunktionsfläche und Fläche für Parkierung. Auch hier soll erst im Zuge der Ausbauplanung der endgültige Gestaltentwurf entwickelt werden.

Leitungsrecht:

Nur für die Kabeltrasse der 20 kV-Leitung im nord-westlichen Teil der Kornhausstraße wird im Randbereich der angrenzenden Baugrundstücke ein Leitungsrecht von 3,00 m im Bezug auf die bereits bestehende Leitung festgesetzt.

Alle übrigen Leitungen sind ausschließlich nachrichtlich im Bebauungsplan ausgewiesen.

Geh- / Fahrrecht und Leitungsrecht:

Zur Erschließung des Sondergebiets für Gartenbaubetriebe, das in verschiedene Parzellen aufgeteilt ist, wird die Erschließung durch ein Geh- und Fahrrecht entlang der südlichen Grenze, zugunsten der Anlieger der Grundstücke, gesichert.

Pflanzbindung / Pflanzgebot:

Soweit sich wertvoller Baumbestand innerhalb des Gestaltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wurde er entsprechend der Angabe des Grünflächenamtes Dessau in den Plan als Pflanzbindung übernommen.

Der sonstige wertvolle Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches, dort schwerpunktmäßig im Grünplan angrenzend an den Hochwasserdamm vor der Elbe, wurde nicht im einzelnen ausgewiesen, da hier im Zuge der Parkplanung Einzelentscheidungen innerhalb eines Grünkonzeptes erforderlich sind.

Der wertvolle Baumbestand an der Georgenallee und Kornhausstraße außerhalb des Geltungsbereiches wurde nachrichtlich ausgewiesen.

Als Pflanzgebote wurden ausschließlich Flächen im Zusammenhang mit den Gemeinschaftsanlagen der Reihenhausbebauung, sowie im Zusammenhang mit den Randzonen Sonstigem Sondergebiet ausgewiesen. Hier müssen entsprechend einer Liste des Grünflächenamtes Dessau, die Bestandteil der Abwägung ist, standorttypische Bäume, Sträucher und Gehölze gepflanzt werden.

7.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden, auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften werden in Übereinstimmung mit § 9 (4) BauGB und § 83 (4) BauO als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Entsprechend dem Anspruch an die gestalterische Entwicklung des Wohngebiets werden hier neben den übrigen Bestimmungen Vorschriften getroffen über das gärtnerische Anlegen und Unterhalten der nicht überbauten Grundstücksfläche. Auch hier sollen entsprechend der beigefügten Liste des Grünflächenamtes Dessau standorttypische Bäume, Sträucher und Gehölze gepflanzt werden.

Ebenso soll durch Einschränkung von versiegelten Flächen in den Zufahrtsbereichen zu Garagen und Stellplätzen den ökologischen Anforderungen unter besonderen Situation des Baugebiets Rechnung getragen werden. Dies gilt auch für die Vorschriften über Einfriedigungen der Grundstücke. Hier soll durch die Beschränkungen dem Parkcharakter der Umgebung Rechnung getragen werden.