

BEBAUUNGSPLAN NR. 136/TEIL A1

"ENTWICKLUNGSBEREICH DESSAU-KOCHSTEDT"

BEGRÜNDUNG



STADT DESSAU

DEZERNAT VI - STADTPLANUNGSAMT - BAUVERWALTUNGSAMT
WÖRLITZER PLATZ 2 / ZERBSTER STR. 4 · 06844 DESSAU

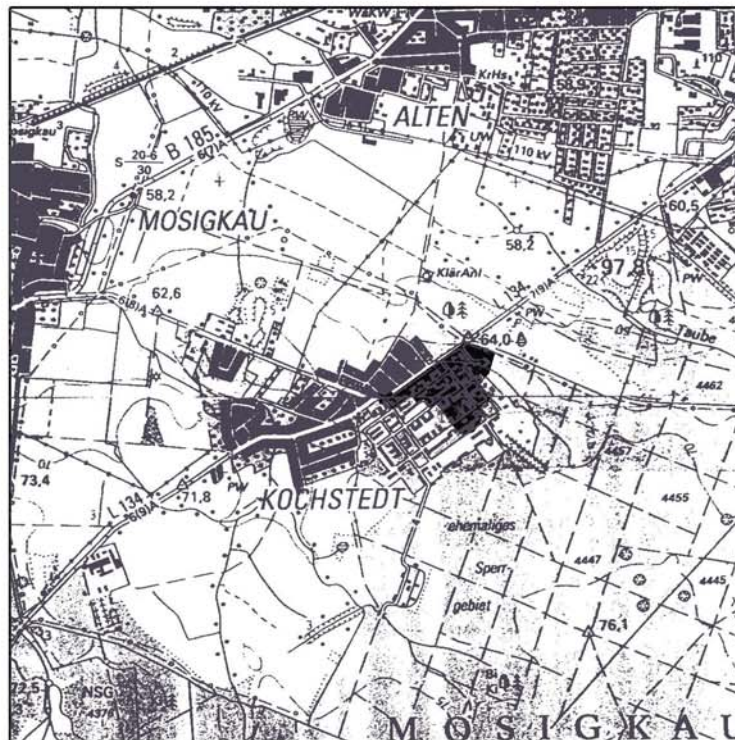
ENTWICKLUNGSTRÄGER:



BauGrund

BAUGRUND

DEUTSCHE BAU - UND GRUNDSTÜCKS-AG
NICOLAISTRASSE 9-11 · 12247 BERLIN



GEN.- Nr.: LVD 2/268/97

SATZUNG
24. Februar 2006

DIPL. - ING. MICHAEL KOCH
ARCHITEKT - ASSESSOR BDB
STÄDTEBAU
KÖNIGSTRASSE 52
3 0 1 7 5 HANNOVER
FON 0511 / 23 555 660 FAX 0511 / 23 555 661
INTERNET www.arch-stadt.de
E - MAIL mail@arch-stadt.de



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

INHALT

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Planungserfordernis	2
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	6
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	8
4.1	Lage im Stadtraum	8
4.2	Infrastruktur	8
4.3	Verkehr	8
4.4	Baubestand im Plangebiet	9
4.5	Natur und Landschaft	9
4.6	Altlasten, Kampfmittel	13
4.7	Stadttechnik	13
4.8	Denkmalschutz	13
5	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	14
5.1	Grundkonzept	14
5.2	Art der Nutzung	14
5.3	Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Verkehr	17
5.5	Immissionsschutz	21
5.6	Grünordnungsplanung /Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	24
	5.6.1 Grünordnerische Konzeption	24
	5.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	25
5.7	Ver- und Entsorgung	28
6	Erhaltungssatzung	31
7	Maßnahmen zur Planverwirklichung	31
8	Flächenbilanz	32
9	Anhang	32

1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung

1.1 Vorbemerkungen

Bedingt durch die Lage im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und Landschaftsschutzgebiet „Mosigkauer Heide“ kann Dessau seinen Baulandbedarf fast nur noch im Innenbereich realisieren. Hierfür bieten sich seit und nach 1990 großflächig brachgefallene Industrie- und Konversionsflächen an.

In Dessau steht die Umnutzung einer im Ortsteil Kochstedt gelegenen Militärkaserne im Vordergrund der Konversionsbemühungen. Mit dem Ziel der Errichtung eines neuen Wohngebietes zur Entlastung des Dessauer Wohnungsmarktes plant die Stadt Dessau seit 1993 die Umnutzung des Areals mit dem Instrumentarium einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Damit hat sie sich den nachhaltigen Einfluss auf die Planung und Durchführung des Projektes gesichert.

Diese Entwicklungsmaßnahme und die ihr innewohnende Bauleitplanung Nr. 136 „Entwicklungsbereich Dessau Kochstedt“ sind eng mit folgenden städtischen Zielen verbunden:

- die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke im Außenbereich schrittweise zu reduzieren,
- das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung konsequent zu verwirklichen,
- der Wiedernutzung inner- und randstädtischer Brachen und Konversionsflächen den Vorzug vor der Ansiedlung auf der „Grünen Wiese“ zu geben,
- die Bestandsnutzung zu fördern und gleichzeitig die Zahl leerstehender Gebäude zu reduzieren,
- die Grün- und Erholungsflächen qualitativ aufzuwerten,
- die Freiflächen und Biotopflächen auf Dauer zu schützen und dabei die Belange des Klimaschutzes noch mehr als bisher zu berücksichtigen und
- die bauliche Inanspruchnahme hochwertiger Böden zu vermeiden und eine weitere Bodenversiegelung zu minimieren.

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes in Kochstedt zählt somit zu den wesentlichen Maßnahmen der städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Dessau. Die Reaktivierung dieser Fläche als „Waldsiedlung Kochstedt“ ist Teil einer bestandsorientierten und ressourcensparenden Strategie der Stadtentwicklung. Die Wiedernutzung von Bauland im Bestand sowie der dadurch angestrebte sparsame Umgang mit Grund und Boden leisten somit einen wichtigen Beitrag für eine haushälterische Bodenpolitik und eine an Nachhaltigkeitskriterien orientierte Stadtentwicklung. Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte Entwicklung entspricht in einem besonderen Maß der Nachhaltigkeitsstrategie, mit nicht regenerierbaren Ressourcen möglichst sparsam umzugehen.

Erste Voruntersuchungen zu den finanziellen und baulichen Möglichkeiten im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme begannen bereits im Oktober 1993. Es folgten Gutachten zu Altlasten, Baupotentialen und zur Freiraumkonzeption. 1994 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der 1998 mit der Rahmenplanung „Waldsiedlung 2000+“ fortgeschrieben wurde.

Seit 1996 wurde die Entwicklungsmaßnahme durch die verbindliche Bauleitplanung unteretzt. Basis dafür ist der § 166 BauGB, nach dem die Gemeinde für ein von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffenes Gebiet ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen hat. Dem ist die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 6, 7 und 8 BauGB durch die Stadt Dessau vorausgegangen.

Nachdem zunächst ein Bebauungsplanvorentwurf (Nr. 136) mit einer Konzeption für den gesamten Entwicklungsbereich erstellt wurde, wurden in der Folge mehrere Teilbebauungsplanverfahren vorangetrieben. So hat bislang der Bebauungsplan Nr. 136 A Rechtskraft erlangt, die Bebauungspläne Nr. 136 A1 und A2, B, C und D befinden sich in der Aufstellung. Parallel dazu wurde ein Grünordnungsplan (GOP) für den gesamten Entwicklungsbereich erstellt. Damit ist sichergestellt, dass die planerischen Zielsetzungen für das Kasernengelände auf einer gemeinsamen Grundlage basieren und nun durch die Aufteilung und die damit verbundene höhere Plansicherheit, die bessere Anpassbarkeit an veränderte Marktbedingungen sowie die zeitliche Staffelung entsprechend der Entwicklung verschiedener Bauabschnitte präzisiert werden.

Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ wurde in der Stadtratssitzung am 02.09.1998 (Beschluss-Nr. 823/98) gefasst.

1.2 Planungserfordernis

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ist aufgrund der Lage des Plangebiets im Entwicklungsbereich „Kasernengelände Dessau Kochstedt“ und dem damit verbundenen konkretisierten Beschleunigungsgebot städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gegeben, wonach ohne Verzug Klarheit über die bauliche und sonstige Nutzung geschaffen werden soll (§ 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 166 Abs. 2 BauGB umgesetzt. Weiterhin werden die Entwicklungsziele des Rahmenplanes 1998, Waldsiedlung 2000+ als inhaltliche Orientierung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung der folgenden Ziele und Zwecke angestrebt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 soll der Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes, der dazu erforderlichen Erschließung sowie für die Freiraumgestaltung dienen.

Zur Vermeidung der Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung aus der Stadt Dessau sowie aus Gründen der Flächenvorsorge für potenzielle Zuzüge nach Dessau soll die Bereitstellung eines ausreichenden und erschwinglichen Baulandangebotes, orientierend an den eingangs erwähnten Nachhaltigkeitsgrundsätzen erfolgen. Die weitere bauleitplanerische Entwicklung der Waldsiedlung Dessau - Kochstedt leistet in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag zur Konzentration der Wohnbevölkerung auf städtische Siedlungsschwerpunkte und schafft wesentliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Dessau.

Grundlage des Bebauungsplanes sind umfassende Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme, die Rahmenplanung aus dem Jahr 1994 und deren Fortschreibung unter dem Titel „Waldsiedlung 2000+“ in 1998. Aus dem so ermittelten Bedarfsspektrum ergeben sich die Zielumfänge im baulichen Bereich und andererseits der notwendige Eingriffsumfang in den Naturhaushalt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Bedürfnisse des Wohnungsmarktes unter dem Aspekt der sozialen Funktion des Wohnens mit einer vordergründigen Orientierung auf den Eigenheimbau als anhaltend bevorzugte Wohneigentumsform befriedigt werden. Ausschlaggebend für den fortwährenden Nachfragedruck sind die attraktive Wohnlage, die kostenbewusste Steuerung künftiger Wohn-, Gebäude- und Erschließungsformen und die moderaten Grundstückspreise.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet die Wiedernutzung von Bauland im Bestand vor, um dadurch Flächenversiegelungen auf bislang baulich unbeanspruchten Flächen zu vermeiden. Diese gebietsübergreifende Zielsetzung soll ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zur Umsetzung gelangen. Dafür werden Festsetzungen getroffen, die eine optimierte Erschließung und eine Minimierung der Bodenversiegelung zum Ergebnis haben sollen. Die bisherigen statistischen Erfahrungen aus der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme sind dafür maßgebend. Unter dem Aspekt der Umweltvorsorge wird der vorhandene erhaltenswerte Gehölz- und Baumbestand im Plangebiet berücksichtigt.

Schließlich soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau – Kochstedt“ zur Stärkung der Wohn-, Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialfunktionen des Ortsteiles Kochstedt beitragen. Um eine wirtschaftliche Auslastung entsprechender Einrichtungen (z.B. das Ortsteilzentrum an der Pfaffendorfer Straße) zu gewährleisten, ist die Ausweisung von Baugebieten in deren Einzugsbereich erforderlich.

Das Plangebiet des Teiles A1 mit einer Größe von ca. 26,2 ha überdeckt in Teilen die Fläche des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 A „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“, der aufgrund der unterschiedlich weit fortgeschrittenen Bebauungs- bzw. Vermarktungssituation der einzelnen Teilflächen und den damit einhergehenden differenzierten Anforderungen an die bauleitplanerische Bearbeitung im Wesentlichen in die neu aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 136 A1 und 136 A2 geteilt wurde. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 A wurden bereits große Teile des ehemaligen Kasernengeländes neu bebaut.

Die Überarbeitung der bisherigen Planung wird erforderlich, um den veränderten Rahmenbedingungen zur Vermarktung der Grundstücke Rechnung zu tragen. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich die Planungsinhalte z.T. geändert, so dass mit der öffentlichen Auslegung eine erneute Trägerbeteiligung durchgeführt wurde. Wesentliche Änderungen im Zuge der vollzogenen erneuten Auslegung ergeben sich aus

- den konkretisierten Planungen zum Ortsteilzentrum zwischen Berg- und Pfaffendorfer Straße
- den Planungen zur Umnutzung des ehemaligen Casino-Gebäudes sowie des umgebenden Grundstücks zu einer Einrichtung für das altengerechte Wohnen. Diese Gebiete waren bisher nicht Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes
- differenzierten Festsetzungen zu einzelnen Baugebieten (insbesondere im Bereich des WA 8.2).
- der Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen und der Festsetzungen zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung
- Nach erfolgter zweiter Auslegung wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz entlang der Bergstraße eingefügt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 ist, diese und weitere bisher im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 A angestrebten notwendigen Anpassungen und Ergänzungen planungsrechtlich festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 136 A1 dient der

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Errichtung der Erschließungsanlagen sowie die Genehmigung von Bauvorhaben. Er ist zudem Grundlage für die weitere Parzellierung und Vermarktung der bisher noch nicht bebauten Flächen durch den Entwicklungsträger. Darüber hinaus ist er die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung der Fachämter wie z. B. Straßenbau, Freianlagengestaltung, technische Ver- und Entsorgung. Durch den Bebauungsplan Nr. 136 A1 und die angrenzenden Bebauungspläne sollen zudem die Entwicklungsziele des Rahmenplanes 1998, „Waldsiedlung 2000+“ umgesetzt werden.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass er die bereits überwiegend bebauten Bereiche des seit dem 01.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 A umfasst, während der benachbarte Bebauungsplan Nr. 136 A2 präzisierte Planungsaussagen für die derzeit noch nicht bebauten Bereiche trifft. Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Flächen des ehemaligen Casinos sowie der Generalsvilla.

Diese Gebiete waren zu Beginn der Planung nicht Teil des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Ein Aufstellungsbeschluss für diese Flächen wurde jedoch bereits im Zusammenhang mit den Bebauungsplanverfahren Nr. 136 bzw. Nr. 136 D gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegt in der Gemarkung Törten, Flur 8. Er hat eine Flächengröße von 26,2 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

Im Nordwesten von der am Knoten „Königendorfer Straße“ / „Lichtenauer Straße“ / „Haide-lausiger Weg“ / „Bergstraße“ angrenzenden Bebauung und vom an die „Bergstraße“ angrenzenden Grünstreifen.

Im Norden vom Forstweg „Hohe Straße“

Im Osten vom Waldflurstück 406/2 der Flur 8 in der Gemarkung Törten und durch den Bebauungsplan Nr. 136 Teil D „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“.

Im Süden und Südwesten von den Bebauungsplänen Nr. 136 Teil D und Teil A2 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“.

Im Westen von den Bebauungsplänen Nr. 136 Teil A2 und Teil C „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“.

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lagefestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Nach § 5 und § 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S.130), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Vermessungs- und Grenzmarken durch eine nach §1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Dessau ist seit dem 26.06.2004 rechtswirksam. Er stellt für das Gebiet des Bebauungsplans im wesentlichen Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen und Öffentliche Grünflächen dar.

Dieser Bebauungsplan wurde ursprünglich als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gem. § 8 Abs. 4 BauGB begonnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die sonstigen Festsetzungen über die Nutzung des Grund und Bodens sind aus den Darstellungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan und des Rahmenplanes Waldsiedlung 2000+ entwickelt worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan (LEP-LSA, 1999) definiert die Stadt Dessau als Oberzentrum innerhalb des Zentrale-Orte-Systems und benennt u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Landesentwicklung:

- Sicherung und Entwicklung der Oberzentren als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus.
- Schwerpunktmäßiger Einsatz öffentlicher Mittel zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in den zentralen Orten.

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

Im Regionalen Entwicklungsplan 2005 werden diese Ziele konkretisiert:

Entwicklungsziele:

2. Siedlungsstruktur und Siedlungsfunktionen - Region der kurzen Wege

Gezielte Siedlungsentwicklung in gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nutzung der Planungsvarianten mit den geringsten Eingriffen in Natur und Landschaft

Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

4.1 G Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

4.5 G Die regionale Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschaft- und Ortsbildern ist in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln.

5.3.1.4 Vorranggebiete für Natur und Landschaft

XIV Mosigkauer Heide

Erhaltung des Feuchtwaldes mit angrenzenden Wiesen und Feuchtgrünlandbereichen

5.5.3 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

6. Mosigkauer Heide

Der Bebauungsplan befolgt diese Ziele bzw. schafft die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Ziele.

Die im REP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegte Mosigkauer Heide wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

4.1 Lage im Stadtraum

Der Dessauer Stadtteil Kochstedt liegt im südwestlichen Stadtrandbereich, circa 7 km vom Dessauer Zentrum entfernt.

Kochstedt hat derzeit 4.337 Einwohner (Stand: 31.12.2005). Zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme waren es 1.548 Einwohner (Stand: 31.12.1995).

Der Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt, der das ehemalige Kasernengelände umfasst, liegt südöstlich der vorhandenen Siedlungsstruktur von Kochstedt. Entsprechend seiner früheren militärischen Nutzung war er für Jahrzehnte baulich von der Ortslage deutlich separiert. Die Entwicklung beider Bereiche hatte bisher keinen Zusammenhang, was auch deutlich an der unterschiedlichen Gebäudestruktur ablesbar ist. Mit einer Gebietsgröße von ca. 70 ha bedeckt der Entwicklungsbereich etwa die Fläche des bisherigen Siedlungsbereichs von Kochstedt.

4.2 Infrastruktur

Kochstedt verfügt über die Grundeinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der täglichen Dienstleistungen. In der Winklerstraße befindet sich eine Außenstelle der Sekundarschule "Zoberberg". Perspektivisch soll die Nutzung des Gebäudes als Hort und Grundschule für den Ortsteil und den benachbarten Stadtteil Mosigkau erfolgen.

In der Winklerstraße 8 befindet sich ein Jugendclub. Träger ist der Verein „Zu Hause in Kochstedt“. Die Kita im Ortsteil Kochstedt befindet sich in der Wolfsgartenstraße 1 und wird auch in den nächsten Jahren Bestand haben.

Im Bereich dieses Bebauungsplanes wurde ein Ortsteilzentrum an der Pfaffendorfer Straße realisiert, das zusätzliche Nahversorgungsfunktionen für den Entwicklungsbereich und den Ortsteil Kochstedt erfüllt.

4.3 Verkehr

Straßennetz

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Bergstraße und die Königendorfer Straße, über die Kochstedt an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Über diese Straßen werden die regionalen Verbindungen nach Dessau, Mosigkau und von dort über die Bundesstraße B 185 nach Köthen sowie die südwestlich gelegenen Nachbarorte hergestellt.

Die inneren Straßen- und Wegenetze sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 gebaut worden beziehungsweise bestanden bereits als Teil der Kasernenanlage.

Über die Erschließungsstraßen „Haidelausigker Weg“ und „Grauer Steinhau“ ist das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden. Darüber hinaus übernehmen diese beiden Straßen Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 136 A2, B, C und D.

ÖPNV

Kochstedt ist seit Juli 2002 über die Buslinie 16 an das Straßenbahnnetz der Stadt angebunden. Durch Umsteigemöglichkeiten an den Kombihaltstellen Wasserwerkstraße, Jun-

kerspark Berufsschulzentrum und Kleine Schaftrift wird dieser Stadtteil mit der Innenstadt verknüpft. Die Linie 18 erweitert das Angebot zur Hauptverkehrszeit zusätzlich noch zwischen Kochstedt, Städtisches Klinikum, Berufsschulzentrum, Finanzamt und Großkühnau.

Eine Überlandverbindung besteht über ein Anrufbussystem, das vom Regionalverkehr Köthen angeboten wird.

Fuß- und Radwegverbindungen

Die Kernstadt Dessau und das nähere Umfeld sind über Rad- und Fußwege erreichbar.

4.4 Baubestand im Plangebiet

Das Kasernengelände war geprägt von militärischen Bauten verschiedener Epochen. Die noch vorhandenen Kasernengebäude sind in ihrer strengen orthogonalen Anordnung prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild des Entwicklungsbereiches. Die Gebäude sind klar und einfach gegliedert und wirken im Vergleich zu zivilen Wohnungsbauten aufgrund der größeren Gebäudetiefen massiv.

Orthogonal zur Bergstraße befinden sich Mannschaftsgebäude aus den 30er Jahren. Hervorzuheben ist der Eingangsbereich des Kasernengeländes mit Wache und Stabsgebäude.

Ein großer Teil der im inneren Bereich des Kasernengeländes liegenden Funktionsgebäude jüngerer Datums (Garagen, Bunker, Betankungsanlagen) ist seit der Öffnung des Kasernengeländes aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen worden. Andere Bauten waren aufgrund ihrer ursprünglichen Funktionsbestimmung für eine weitere Nutzung ungeeignet. Ein Teil der Mannschaftsgebäude und der Offizierswohnungen, die sich in einem Bauzustand befanden, der eine weitere Nutzung zuließ, wurden und werden durch Sanierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 A wurden in großen Teilen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 136 A1 bereits Grundstücksteilungen vorgenommen, Baugenehmigungen erteilt und Bauvorhaben realisiert. Überwiegend wurden Einfamilienhäuser gebaut.

4.5 Natur und Landschaft

Für das Gebiet des gesamten Entwicklungsbereichs wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Der GOP geht in seiner Bestandsbewertung vom Zustand des Gebiets zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme aus. Die wesentlichen Aussagen zum Bestand werden hier auszugsweise wiedergegeben.

Naturraum

Das Plangebiet ist großräumig dem Altmoränengebiet am Südrand des Norddeutschen Tieflandes zuzuordnen. Innerhalb dessen nimmt es einen Teil der Landschaftseinheit Mosisgauer Heide, welche von einer pleistozänen Hochfläche gebildet wird, ein. In Richtung Norden bestehen Übergänge zum Magdeburg - Breslauer Urstromtal, mit der heutigen Elbaue. Charakteristisch für die Landschaft in diesem Raum sind größere geschlossene Waldflächen im zentralen Teil sowie daran anschließende weite Ackerflächen auf überwiegend sandigen nährstoffarmen Böden. Im Ganzen erscheint die reliefarme Heidelandschaft als flachwellige Ebene.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangeländes weist bei einer Höhenlage von ca. 70 bis 72 m üHN in sich nur geringe Höhenunterschiede auf. Nur im nordöstlichen Bereich senkt sich die Geländeoberfläche bis auf ca. 65 m ab.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund ist eiszeitlicher Prägung. Die zum größten Teil oberflächennah anstehenden Schichten aus Sanden und Kiesen stellen Reste glazial-fluviatiler Ablagerungen der Saalevereisung über dem Geschiebemergel einer elsterkaltzeitlichen Grundmoränenplatte dar.

Die oberflächennahen Schichten in den ursprünglich bebauten und inzwischen entsiegelten Bereichen sind weitgehend in ihrer natürlichen Struktur verändert. Dies ist für die Beurteilung als Baugrund zu beachten.

Schutzgut Wasser

Das abflussarme Gebiet weist mittlere jährliche Abflusshöhen von $<100 \text{ mm/m}^2$ auf. Demnach fließt das Oberflächenwasser nur episodisch ab. Dabei fallen die Abflussspitzen auf das zeitige Frühjahr. Insgesamt befindet sich das Gebiet im Einzugsbereich der ca. 8 km nördlich gelegenen mittleren Elbe und wird von der Taube entwässert. Die Wasserqualität der Taube weist außerhalb des Waldgebietes auf eine starke Belastung hin.

Der Schichtenwasserspiegel liegt bei ca. 1,5 bis 4,0 m unter Gelände. Die Grundwasserströme fließen überwiegend in nordöstlicher Richtung. Damit ist ein Grundwasserkontakt zur ca. 1 km nordöstlich des Plangebiets gelegenen Hausmülldeponie „Scherbelberg“ sicher auszuschließen.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich an der Ostgrenze des Mitteldeutschen Trockengebietes innerhalb des Ostdeutschen Binnenlandklimas und somit am Rand des leicht atlantisch getönten subkontinentalen Einflußbereichs. Thermisch gehört es mit dem angrenzenden Elbtal zu den klimatisch begünstigten Gebieten.

Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Einflußbereich der Mosigkauer Heide. Als geschlossenes Waldgebiet trägt sie erheblich zur Kaltluftentstehung bei. Die westlich und nördlich des Ortsteils Kochstedt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wirken besonders in den Senken als Kaltluftammelgebiete. Eine wichtige Funktion kommt der Bergstraße in Form einer Kaltluftbahn in Richtung Dessauer Innenstadt zu.

Im Plangebiet selbst treten Abweichungen von den allgemeinen Klimawerten in Abhängigkeit der Nutzungsstrukturen auf. Dabei richten sie sich insbesondere nach dem Grad der Versiegelung, den Bodenverhältnissen und dem Bewuchs, weshalb sich das ehemalige Kasernengelände als gemäßiger Überwärmungsbereich der Siedlungen mit leicht angehobenen Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlungsrate und eingeschränktem Luftaustausch darstellt.

Starke lokale lufthygienische Belastungen waren in der Vergangenheit durch Braunkohleheizungen sowie durch eine intensive Tierhaltung (insbesondere Schweinemast) entstanden.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Gebiet wird durch einen Baumbestand aus weitestgehend einheimischen Arten geprägt, am häufigsten sind vertreten: Pappel, Birke, Kiefer, Robinie, Stieleiche, daneben Linde, Esche, Hainbuche, Rosskastanie, Ahorn, Buche, Weide, Späte Traubenkirsche und Douglasie. Der überwiegende Teil des Bestands zeigt einen vitalen Zustand. Die vorhandenen Straßenzüge werden von relativ breiten Baumstreifen aus verschiedenen Baumarten in ungeordneter Anordnung geprägt.

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes benennt der GOP folgende Flächen mit einem gebietsspezifisch besonders hohen Biotopwert:

- Der Stieleichen-Hainbuchenwald sowie der Eichen-Kiefernmischwald im Nordosten des Plangebiets
- Gehölze/Waldreste mit dominanten Eichen an der Bergstraße im Bereich des Baugebiets WA 26 sowie mit dominanten Kiefern/Birken an der Straße Grauer Steinhau im Bereich der Baugebiete WR 9 und WA 8.1/8.2.

Neben den Wald- und Gehölzstrukturen wird das Plangebiet durch krautige Vegetationsbestände (Ruderalfluren, Landreitgrasbestände, Rasenflächen) geprägt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer seit Jahrhunderten durch den Menschen gestalteten und veränderten Landschaft.

Der Vorort Kochstedt ist aus einer ehemaligen Wüstung entstanden und besitzt heute eine dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit einem, nahe dem Plangebiet gelegenen relativ gut erhaltenen Dorfkern. Zahlreiche Obstgärten und -wiesen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Dementsprechend hoch ist der Durchgrünungsgrad. Westlich und nördlich der Ortslage bestimmt die von der Taube durchflossene Niederung mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen den landschaftlichen Rahmen. Vom Südwesten bis Osten prägt die Waldlandschaft der Mosigkauer Heide das Bild. Das für dieses Waldgebiet typische Wegenetz rührt von der geregelten Einteilung in Haue zur Walderneuerung. Im Zuge der Walderneuerungen entstanden überwiegend monotone Kiefernforste, zu denen sich in der Nähe Kochstedts jedoch bemerkenswerte Eichenbestände gesellen.

Das Gelände der ehemaligen Kaserne, innerhalb der sich das Plangebiet befindet, wurde in den Wald hinein gebaut. Die hier vertretenen Baumbestände sind Reste der Mosigkauer Heide.

Ansonsten ist die Erlebniswirksamkeit der verbliebenen, ehemals militärische genutzten Gebäude sowie das bisher konsequente Grundmuster der Bebauung und Erschließung gering. Weiträumige Sichtbeziehungen zum Umland bestehen nicht, lediglich die Sichtbeziehung zur Heide ist markant.

Sonstige Vorgaben

Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird für die nicht versiegelbaren Bereiche durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau geregelt (Stand: 28.01.2001). Die im Zuge dieser Bebauungsplanung abgängigen Bäume werden entsprechend dem Kompensationskonzept des Grünordnungsplans ausgeglichen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets sind Stieleichen mit einem Stammdurchmesser von über 140 cm als Naturdenkmale im Sinne des § 34 in NatSchG LSA gekennzeichnet. Diese Naturdenkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich entlang der Bergstraße / Hohe Straße ein Waldstück, das ansatzweise die natürlich vorkommende Vegetation eines Eichen-Hainbuchenwaldes wiedergibt. Diese Flächen fallen zum Teil unter das Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

4.6 Altlasten, Kampfmittel

Mit dem Abzug der WGT-Streitkräfte erfolgte eine flächendeckende Erhebung der Altlastenverdachtsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne. Die Altlastenverdachtsflächen wurden anschließend einer beprobungslosen Erstbewertung unterzogen. Im Rahmen der weiteren Gefahrenforschung erfolgte eine Untersuchung der einzelnen Flächen. Im Ergebnis waren punktuelle Belastungen des Erdreichs zu verzeichnen, die den geplanten Nutzungen entgegenstanden. Dies betraf insbesondere die Bereiche der ehemaligen Tankstellen/Tanklager und Waschrampen. Die erkannten Kontaminationen hatten im wesentlichen keine bedenklichen Ausmaße erreicht. Im Rahmen des Rückbaus und der Entsiegelung des Geländes wurden die kontaminierten Flächen und belasteten Bereiche saniert.

Die bei der Übernahme des Geländes durch die Stadt Dessau vorhandenen Kampfmittel sind beseitigt. Die Kampfmittelfreiheit wurde amtlich festgestellt.

4.7 Stadttechnik

In der Waldsiedlung sind die Medien, einschließlich Fernwärme, für die Erschließung des Gebiets bereits kapazitiv vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A ist das Haupterschließungsnetz bereits vorhanden, der Anschluss an dieses Netz ist möglich.

4.8 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich keine baulichen Anlagen, die nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter Schutz gestellt sind, bzw. für die eine Unterschutzstellung vorgesehen ist. Bodendenkmale bzw. archäologische Kulturdenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis auf die Bestimmungen des § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA:

„Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

5 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

5.1 Grundkonzept

Nach Maßgabe der Zielsetzungen des Entwicklungsbereiches soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Ansprüche planungsrechtlich gesichert werden, dem Ergebnis aktueller Wohnraumbedarfsanalysen entsprechend mit einem Schwergewicht auf dem Einfamilienhausbau. Grundlegendes Ziel ist die funktionale und verkehrliche Verflechtung von Ort und Entwicklungsbereich an dessen Nord- und Westgrenze.

Die in ihrer strengen orthogonalen, „militärischen“ Gliederung eindeutige städtebauliche Struktur wird als quartierprägend erhalten und bleibt tragendes Gerüst der räumlichen Entwicklung; sie wird mit neuen, der künftigen Funktion des Gebiets entsprechenden Formensprachen ergänzt. Die vorhandene intensive Durchgrünung ist eine Grundvoraussetzung für die positive Imagewendung des künftigen Wohnquartiers und wird durch entsprechende Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert und weiterentwickelt. Ein zentraler öffentlicher Grünzug sichert eine hochwertige Verbindung vom Ortsteilzentrum an der Bergstraße zur Mosigkauer Heide.

Die bestehenden Mannschaftsgebäude entlang der Bergstraße und am Hauerwinkel werden zum Teil erhalten und zu Wohngebäuden umgebaut. In den anderen Baugebieten wird der bereits in den letzten Jahren entstandene Bestand aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern ergänzt. Durch die Sicherung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz mit der Möglichkeit der Erweiterung wird die Mischung von Wohn- und Eigentumsformen innerhalb des Entwicklungsbereiches gefördert.

An der Nahtstelle zwischen der Ortslage und dem Entwicklungsbereich im Eingangsbereich der ehemaligen Kaserne wurden innerhalb eines Mischgebietes die Entwicklung eines Geschäfts- und Versorgungszentrums mit Infrastruktur- und anderen Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf und Wohnungen vorgesehen.

Im östlichen Teil des Bebauungsplanes soll im Bereich des ehemaligen Casinogebäudes eine Wohnanlage entstehen, die auf die besonderen Bedürfnisse des Wohnens im dritten Lebensabschnitt ausgerichtet ist. Sie umfasst neben dem Hauptgebäude am Standort des Casinos weitere Wohngebäude auf dem Grundstück. Dabei wird die bauliche Entwicklung auf ein Maß beschränkt, welches die dort vorhandenen wertvollen Biotope und Waldflächen weitgehend schützt.

5.2 Art der Nutzung

Wohngebiete

Die grundsätzliche Zielrichtung ist die Entwicklung bzw. Ergänzung des Gebietes als attraktiv gestaltetes Wohngebiet. Im überwiegenden Teil des Plangebiets werden dementsprechend allgemeine Wohngebiete (WA) und reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Im inneren Bereich wird in den allgemeinen Wohngebieten ein Nutzungsgefüge mit den entsprechenden Folgeeinrichtungen zur Nahversorgung ermöglicht. In diesen Bereichen sind die Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt worden, so dass sowohl der Bau bzw. Erhalt von Mehrfamilien- als auch der Bau von Einfamilienhäusern ermöglicht wird.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden durch die textliche Festsetzung Nr. 2 ausgeschlossen:

„Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.“

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe würden einen nicht unerheblichen Kunden- und Lieferantenverkehr mit sich bringen, was zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietes führen würde. Außerdem soll in den Wohngebieten dieses Bebauungsplanes keine Konkurrenz zum Ortsteilzentrum im Mischgebiet an der Pfaffendorfer Straße entstehen.

Anlagen der Verwaltung sind eher im Zentrum der Stadt Dessau anzusiedeln; die mehr dezentrale Lage dieses Bebauungsplangebietes ist für diese Nutzungsart ungeeignet, zumal wegen des verstärkt auftretenden An- und Abfahrverkehrs eine Störung des Wohngebietes erfolgen würde.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen große Wirtschaftsflächen und es wäre ebenfalls in erheblichem Maße mit An- und Abfahrverkehr der Kunden zu rechnen. Diese Art der Nutzungen würde der Zielsetzung des vorwiegenden Wohnens im Plangebiet entgegenstehen.

In den reinen Wohngebieten, die vorwiegend am Gebietsrand zur Landschaft orientiert sind, wird den verschiedenen Formen des Eigenheimbaus Rechnung getragen. Es werden durch die Anordnung der Anliegerstraßen Grundstückstiefen vorgegeben, mit denen ein Spektrum von größeren Grundstücken für Einfamilienhäuser bis zu verdichteten Hausgruppen und Reihenhäusern auf kleinen Grundstücken ermöglicht wird. Durch den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 3 Abs. 3 BauNVO in der textlichen Festsetzung Nr. 1 soll die Realisierung dieser Zielstellung gesichert werden:

„Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.“

Mischgebiete

Im Bereich der Bergstraße und Pfaffendorfer Straße wird das Ortsteilzentrum durch die Festsetzung von Mischgebiet (MI) gesichert, in dem neben dem Bau von Wohnungen die Ansiedlung nicht störender Betriebe (Geschäfte, kleinere Dienstleistungsunternehmen, Büros, Verwaltungen etc.) zulässig ist. Der in der Voruntersuchung zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ermittelte Bedarf an zusätzlichen Einrichtungen (Bäckerei, SB-Markt,

Drogerie, Kiosk, Reinigung, Apotheke und Räume für freie Berufe) kann in diesem Mischgebiet angesiedelt werden.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen aufgrund der großen Flächenbedarfe der beabsichtigten Entwicklung zu einem Ortsteilzentrum entgegen und werden deshalb durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen:

„Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) zulässigen Nutzungsarten

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

sind in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.“

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten können zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnbebauung führen und werden deswegen ebenfalls durch die textliche Festsetzung Nr. 4 ausgeschlossen:

„Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten ist in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.“

Sondergebiete

Im Bereich des ehemaligen Casinogebäudes im Osten des Plangebietes werden zwei Baugebiete für eine altengerechte Wohnanlage als Sondergebiete mit der Bezeichnung „altengerechtes Wohnen“ festgesetzt. In dieser Wohnanlage sollen Wohn- und Betreuungsangebote verschiedener Ausprägung vom weitgehend selbst bestimmten und unterstützten „altengerechten Wohnen“ in abgeschlossenen Wohnungen bzw. Häusern bis zur Betreuung in einer Pflegestation realisiert werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 definiert die zulässigen Nutzungen in diesen Sondergebieten:

„In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind Altenheime, Pflegeheime und Wohneinheiten für betreutes, altengerechtes Wohnen zulässig.“

Die freistehenden eingeschossigen Wohngebäude in dem Sondergebiet SO 2 sollen dabei in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen. Die Versorgung und Betreuung der Bewohner erfolgt über entsprechende zentrale Einrichtungen (Küche, Pflegeeinrichtungen, Gemeinschaftsräume) im Hauptgebäude im SO 1. Eine unabhängige Nutzung der Gebäude in dem Baugebiet SO 2 im Sinne eines „klassischen“ allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes ist nicht beabsichtigt.

5.3 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die MI-Gebiete werden hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl (0,6/1,2) die Obergrenzen gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung voll ausgeschöpft, um eine Verdichtung zur Betonung des geplanten Stadtteilzentrums mit einer Konzentration der höheren und dichten Bebauung in der unmittelbaren Nähe zu diesem Ortsteilzentrum zu ermöglichen.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (0,4/1,0) sowie die Zahl der Vollgeschosse (III-IV) für die WA-Gebiete, in denen sich die zu erhaltenen Kasernengebäude befinden, werden entsprechend der Dimensionen dieses Baubestandes festgesetzt. Für die übrigen WA-

Gebiete wird ein geringeres Nutzungsmaß festgesetzt (0,4/0,8; II Vollgeschosse). Damit können größere Einfamilienhäuser ebenso realisiert werden wie kleinere Mehrfamilienhäuser, beispielsweise als Stadtvillen.

Das Maß der Nutzung in den am Gebietsrand liegenden reinen Wohngebieten ist niedriger gewählt worden, um einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft zu bezwecken (GRZ und GFZ 0,3 bis 0,4; I Vollgeschoss).

Im Sondergebiet „altengerechtes Wohnen“ wird das Hauptgebäude am Standort des Casinos in seinen geplanten Dimensionen (2 Geschosse) festgesetzt. Für die Wohngebäude in dem Baugebiet SO 2 werden hinsichtlich der Geschossigkeit und der zulässigen Grundfläche enge Grenzen gesetzt, um den waldartigen Charakter des Gebietes durch diese zusätzliche Bebauung nicht zu stark zu beeinflussen.

Für die Baugebiete, in denen ehemals militärisch genutzte Gebäude vorhanden sind, wird wegen der bestehenden Gebäudestruktur auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, damit mögliche Sanierungskonzepte nicht zu stark eingeschränkt werden (WA 24, MI 1, MI 2, WA 26, MI 4, WA 8.1, WA 9.2, WA 9.3). In den übrigen Baugebieten wird offene Bauweise festgesetzt.

Die Baugrenzen werden im Bereich der bestehenden Kasernengebäude so gewählt, dass der Bestand gesichert ist und geringfügig ergänzt werden kann. In den WA-Gebieten 9.1 und 9.3 wird der derzeitige Gebäudebestand durch eine entsprechend enge Ziehung der Baugrenzen festgeschrieben. Die Baugrenzen im Mischgebiet MI 4 berücksichtigen die angrenzenden Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 136 A2.

In den Neubaugebieten werden die überbaubaren Grundstücksflächen so großzügig geschnitten, dass einer Neubebauung keine unerwünschten Strukturen aufgezwungen werden, die sich zu streng am Bestand orientieren. Neubaumaßnahmen können so entsprechend den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen, unterschiedliche Gebäudegruppierungen und Erschließungsformen geplant werden. Gleichwohl werden die überbaubaren Grundstücksflächen gegenüber den größeren zusammenhängenden Flächen, die einen erhaltenswerten Baumbestand aufweisen, begrenzt sowie unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Einzelbäume festgesetzt. Zudem wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Wegen, Garagen und Carports in den Flächen zum Anpflanzen bzw. zum Erhalt von Bepflanzungen durch die textliche Festsetzung Nr. 8 eingeschränkt, um die zusammenhängenden wertvollen Grünbestände zu schützen.

5.4 Verkehr

Verkehrskonzept

Der fließende Verkehr innerhalb des Entwicklungsbereichs wurde so konzipiert, dass der Ziel- und Quellverkehr aus den Wohnwegen und Anliegerstraßen in einem hierarchischen Straßennetz auf drei Sammelstraßen innerhalb des Gebietes gebündelt und an das Hauptstraßennetz ausserhalb des Gebietes abgegeben wird. Dadurch wird eine Entzerrung des Verkehrsflusses erreicht.

Die Sammelfunktion übernehmen die Straßen „Hauerwinkel“, „Haidelausigker Weg“ und „Grauer Steinhau“. Hier ist konzeptbedingt mit einer höheren Verkehrsdichte als auf den reinen Anliegerstraßen zu rechnen. Der Verkehr resultiert jedoch ausschließlich aus den Wohnfunktionen der Waldsiedlung.

Die ÖPNV-Erschließung des Entwicklungsbereichs wird mit Bussen sichergestellt, die das Wohngebiet mit niedriger Geschwindigkeit durchfahren. Eventuelle Störungen durch den Busverkehr sind dabei unvermeidbar.

Kfz-Verkehr

Für die künftige Erschließung wird das im Wesentlichen bereits vorhandene Straßennetz des Bebauungsplanes Nr. 136 A zugrunde gelegt. Die Hapterschließung des Plangebiets erfolgt dabei über zwei vorhandene Zufahrten von der Bergstraße (Grauer Steinhau und Haidelausigker Weg). Diese Hapterschließungsstraßen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 haben gemeinsam mit der Straße „Hauerwinkel“, die westlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 C an die Ortslage angebunden wird, eine zentrale Bedeutung für den gesamten Entwicklungsbereich, da über sie auch die Anbindung der übrigen Teilgebiete an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt.

Die Gliederung des Erschließungssystems geht von dem Ziel aus, den Verkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen Pfaffendorfer Straße, Hahnepfalz und Grauer Steinhau werden mit 9,5 m Breite so festgesetzt, dass 5,50 m breite Fahrbahnen mit Fußweg gebaut werden können. Die öffentliche Verkehrsfläche für die Straße Hauerwinkel wird mit Rücksicht auf den zu ermöglichenden Begegnungsfall Bus/Bus 12 m breit festgesetzt. Im Bereich der Einmündungen in die Bergstraße werden Grauer Steinhau und Haidelausigker Weg aufgeweitet, um eine zusätzliche Abbiegerspur im Kreuzungsbereich zu ermöglichen. Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Anliegerwege innerhalb der Baugebiete werden 5,50 m breit festgesetzt, was eine Nutzung als Mischverkehrsfläche ermöglicht.

Zwischen den Baufeldern MI 1 und MI 2 an der Pfaffendorfer Straße werden seitlich neben der Verkehrsfläche zwei Flächen „Fußgängerbereich und Radweg“ festgesetzt. Hier ist ein Raum mit hoher städtebaulicher Qualität als zentraler Platz und Mittelpunkt des Ortsteiles entstanden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wurde die Gestaltung dieses Platzes (Begrünung/ Anlage von Stellplätzen) konkretisiert. Über die ehemalige Hauptzufahrt der Kaserne sind die Stellplätze auf dem zentralen Platz auch für PKW von der Bergstraße aus erreichbar.

Für die im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets gelegene ehemalige Generalsvilla (im WA 9.3) wurde eine standortgerechte Sonderlösung gewählt: Da sich das Grundstück nicht an einer öffentlichen Straße befindet, sondern über die „Hohe Straße“ des Landesforstbetriebs erschlossen wird, soll ein öffentlich-rechtliches Wegerecht in das Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau eingetragen werden.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Die Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen das Parken im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Bestimmungen der StVO.

Private Gemeinschaftsstellplätze für die Bewohner der Gebäude im WA 24 werden zur Schaffung eines beruhigten Innenbereiches auf dem westlich angrenzenden Grundstück festgesetzt. Im verkehrsberuhigten Bereich zwischen den Baufeldern MI 1 und MI 2 sollen weitere Parkplätze vorgesehen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt, dass Im Baugebiet WA 8.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass südlich der ehemaligen Unterkunftsgebäude begrünte Flächen freigehalten werden, die in Verbindung mit gleichartigen Freiflächen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A2 einen Grünzug bilden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird erreicht, dass die Garagen innerhalb der Sondergebiete in direkter Verbindung zu den Wohngebäuden gebaut werden. Damit soll ein weitgehender Schutz der umliegenden Freiflächen bewirkt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 setzt fest, dass Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 3 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass durch die Plazierung von Garagen auf den Flächen zwischen den vorderen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien unübersichtliche und damit gefährliche Ein- und Ausfahrtsituationen entstehen können. Außerdem erhöht die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Fußweg und Garagenstandort die Attraktivität der Fußwegverbindungen im Plangebiet.

Fuß- und Radverkehr

Der Fuß- und Radverkehr wird im Bereich der Erschließungsstraßen straßenbegleitend und im Bereich der Anliegerwege auf Mischverkehrsflächen, die durch eine entsprechende Gestaltung dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger Rechnung tragen, geführt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird auf die Festsetzung der genauen Lage von Fuß- und Radwegen verzichtet, da sowohl die Lage als auch die Dimensionierung im Rahmen der Ausführungsplanung für die Grünfläche geregelt werden soll. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche G1 werden in den angrenzenden Teilbebauungsplänen weitergeführt, so dass die Durchquerung des gesamten Gebiets bis in die Mosigkauer Heide sichergestellt ist.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Knotens Bergstraße, dessen Flächen im Rahmen dieses Bebauungsplanes gesichert sind, wurde ein Fußgängerüberweg angelegt. Ein beleuchteter Fußgängerüberweg mit Fußgängerbedarfsampel ist im weiteren in Höhe der ÖPNV-Haltestelle Bergstraße / Ortsteilzentrum angelegt worden. Durch diese Maßnahmen soll insbesondere die Schulwegsicherheit erhöht werden.

ÖPNV

Das Straßennetz ist so geplant, dass im Plangebiet in Zukunft weitere Haltestellen eingerichtet werden können. Mit den geplanten Anbindungen des Erschließungsnetzes an die Bergstraße werden entsprechende Linienführungen ermöglicht, die Straßenquerschnitte berücksichtigen die Belange des Busverkehrs. Im Hauerwinkel ist eine Bushaltestelle im Plangebiet vorhanden und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt worden. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Einzugsbereich dieser Haltestelle (Radius von 300 m Luftlinie). Die Erreichbarkeit über die vorhandenen Fußwegeverbindungen ist gewährleistet.

Die Standortwahl für die Haltestelle am Hauerwinkel berücksichtigt insbesondere die folgenden Aspekte:

- Die zentrale Lage im Mittelpunkt des Entwicklungsbereiches
- Die unmittelbare Nähe zum Ortsteilzentrum
- Die unmittelbare Nähe zu den Baugebieten mit der höchsten baulichen Dichte
- Die gute und sichere Erreichbarkeit über die vorhandenen Erschließungsstraßen und den zentralen Grünzug
- Die relativ geringe Abweichung von der Achse Bergstraße, Kochstedter Kreisstraße und damit einhergehend ein geringer Reisezeitverlust bezogen auf die Gesamtlinie.

5.5 Immissionsschutz

Im Mai 2000 ist eine Schallimmissionsprognose für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 136 „Entwicklungsbereich Kochstedt“ durch die Halle-Projekt GmbH erstellt worden. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in den Baugebieten entlang der Bergstraße und der Königendorfer Straße überschritten werden.

Diesen Überschreitungen liegen in Abstimmung mit dem Tiefbauamt die folgenden angenommenen durchschnittlichen Tagesverkehrswerte DTV als Prognose für das Jahr 2010 zugrunde:

Abschnitt	Königendorfer Straße	Bergstraße (OL Kochstedt)	Bergstraße
DTV	3.766	6.424 – 5.524	8.353
LKW – Anteil [%]Tag/Nacht	10/3	10/3	10/3
zulässige Höchstgeschwindigkeit	50 km/h	50 km/h	50 km/h

Übersicht der DTV – Werte Prognose 2010

Die im Untersuchungsgebiet geplanten Straßen und Parkflächen sind im Vergleich mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen auf der Bergstraße zu vernachlässigen.

Zur Verkehrslage innerhalb des Wohngebietes kann nur eine überschlägliche Abschätzung der Lärmsituation gegeben werden, exakte Zählungen liegen nicht vor und sind wegen der aktuellen Bausituation auch derzeit nicht sinnvoll.

Die perspektivische Entwicklung im Untersuchungsgebiet (Gesamtbebauungsplan Nr. 136) sieht vor, dass insgesamt 1200 Wohneinheiten (WE) entstehen. Pro WE sind überwiegend mehr als 1 PKW vorhanden, es wurde in der Schallimmissionsprognose deshalb mit einer Zahl von 1,5 gerechnet.

Sofern 2 Fahrten pro Tag vorgenommen werden, ergibt sich dadurch eine Gesamtanzahl der Fahrten in Höhe von 3.600 KfZ/24 h.

Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Fahrten auf den Grauen Steinbau und den Haidelausigker Weg als maßgebende Wohnsammelstraßen gleichmäßig verteilen. Die v.g. Belastung wird sich aber nur etwa von der Einmündung bis jeweils Kreuzung Pfaffendorfer Straße ergeben, da sich dann der Verkehr weiter aufsplittet.

Abschnitt	Grauer Steinbau	Haidelausigker Weg
DTV	1.800	1.800
LKW – Anteil [%]Tag/Nacht	0/0	0/0

Übersicht der DTV – Werte Prognose 2010 für Grauer Steinbau und Haidelausigker Weg

Die vorangestellten angenommenen DTV – Werte, Lkw-Anteile und zulässigen Höchstgeschwindigkeiten wurden zu einem Lärmschutzmodell zusammengefasst.

Im Ergebnis kommt es in den Allgemeinen Wohngebieten (WA), in denen die mehrgeschossigen Bestandsgebäude liegen, zu Pegelüberschreitungen von 5dB(A) (WA 24) bis 8 dB(A) (WA 26) über den Orientierungswerten der 16. BImSchV. Im Mischgebiet werden die

Orientierungswerte um 2 dB(A) übertroffen. Im reinen Wohngebiet (WR 8) wurde eine Überschreitung von 4 dB(A) festgestellt. Maßgebend dafür sind die Verkehrsbelastungen der Bergstraße. Die Berechnungsergebnisse der Schallimmissionsprognose zeigen, dass aus den beiden Wohnsammelstraßen Grauer Steinhau und Haidelausigker Weg keine Konfliktpotentiale resultieren. Beide Straßen werden durch die Bergstraße „überstrahlt“.

Für die Abwägung werden die Anwendung der 16. BImSchV mit ihren höheren Grenzwerten herangezogen. Dafür spricht zum einen der Umstand der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung der Bestandsbauten entlang der Bergstraße und zum anderen, dass es sich bei den zu berücksichtigenden Lärmquellen ausschließlich um Verkehrslärm handelt, der durch die Bewohner mitgeprägt wird.

Regelwerk	DIN 18005		Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV	
	tagsüber	nachts	tagsüber	nachts
Baugebiet Reines Wohngebiet WR	50 dB (A)	40 dB (A)	59 dB (A)	49 dB (A)
Allgemeines Wohngebiet WA	55 dB (A)	45 dB (A)	59 dB (A)	49 dB (A)

Vergleich gebietsbezogener Verkehrslärmimmissionswerte verschiedener Regelwerke

Durch die Veränderungen im Bestand und die hinzukommende Neubebauung wird eine merkliche Veränderung der bereits vorbelasteten Situation in der Bergstraße prognostiziert. Die Bergstraße als Landesstraße erster Ordnung wird dabei in ihrem Bestand nicht verändert. Bezogen auf die Werte der 16. BImSchV verbleiben Überschreitungen zwischen 1 dB(A) und 4 dB(A) im Bereich der nächstgelegenen Bebauung in ca. 25 m Entfernung zur Bergstraße. Trotz dieser prognostizierten Pegelüberschreitungen werden die Festsetzungen der entsprechenden Baugebiete im Bebauungsplan beibehalten, da folgende Belange in der Abwägung höher eingestuft werden als die Belange des Immissionsschutzes:

- Die Entwicklungsmaßnahme Dessau-Kochstedt und die ihr zugrunde liegende Bauleitplanung verfolgen in einem besonderen Maße die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung. Dazu zählt ein haushälterisches Bodenmanagement durch die Wiedernutzung städtebaulicher Brachen und leerstehender Gebäude. Gerade durch eine sozialverantwortliche Wohnungsversorgung mit ressourcenschonendem kostenreduziertem Wohnungsbau, eine Versorgung von Wohnungssuchenden mit besonderem Wohnbedarf und eine Förderung der nachbarschaftlichen Selbsthilfe durch die Umnutzung der bestehenden Mannschaftsgebäude an der Bergstraße zu Wohngebäuden werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen in einem besonderen Maße berücksichtigt.
- Mit der Umnutzung des Kasernengeländes wird zudem die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils erreicht. Der Rahmenplan „Waldsiedlung 2000+“ bezeichnet die Mannschafts-, Wohn- und Zentralgebäude als „prägende Makrostruktur“, die neben dem materiellen Wert auch „ein besonderes kulturelles Erbe“ darstellt. Ein weiteres wesentliches Ziel der Umnutzung der Kaserne Kochstedt besteht in der Verflechtung des Kasernenbereichs mit der alten Ortslage. Die Bestandsgebäude mit dem integrierten Ortsteilzentrum im Bereich des Mischgebietes sind somit ein wichtiges Bindeglied für die Integration des Entwicklungsbereiches in den Ortsteil.

Insgesamt kann mit der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme im Gesamtkontext von einer erheblichen Verbesserung der städtebaulichen und infrastrukturellen Situation über das Plangebiet hinaus ausgegangen werden.

Ein Verzicht auf die Nutzung der an der Bergstraße gelegenen Baugebiete als Wohn- bzw. Mischgebiete hätte zur Folge, dass die mit der Entwicklungsmaßnahme verbundenen städtebaulichen und stadtgestalterischen Zielstellungen, insbesondere die Wiedernutzung städtebaulicher Brachen und leerstehender Gebäude, eine sozialverantwortliche Wohnungsversorgung mit ressourcenschonendem, kostenreduziertem Wohnungsbau, eine Versorgung von Wohnungssuchenden mit besonderem Wohnbedarf sowie die enge funktionale und verkehrliche Verflechtung des Entwicklungsbereichs mit der alten Ortslage in ihrer Gesamtheit nur schwer bzw. nicht realisierbar wären.

Eine andere, neu zu bauende externe Erschließung des Entwicklungsbereichs bei gleichzeitiger Minimierung der Erschließung über die Bergstraße hätte zu unverhältnismäßig hohen Kosten, zu zusätzlichen Flächenversiegelungen und zu einem nicht zu rechtfertigenden Eingriff in die angrenzenden hochwertigen Naturräume des LSG „Mosigkauer Heide“ geführt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nach der eingangs erwähnten Schallimmissionsprognose als nicht realisierbar bzw. bezogen auf den Kosten-Nutzen-Effekt als uneffektiv einzuschätzen. Überschlägig wurden auch untersucht :

- eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Bergstraße (innerhalb der Ortslage) auf 30 km/h (Effekt: etwa 1,5 dB(A) Pegelabnahme), die straßenrechtliche Widmung als Landesstraße und die Verkehrsbedeutung sprechen aber dagegen.
- die Änderung der Straßenoberfläche der Bergstraße („Flüsterasphalt“; Pegelabnahme um ca. 2 dB(A)), wird aber aus bautechnischen Gründen nicht empfohlen.
- der Aufbau einer Lärmschutzwand. Hier fehlt es an geeigneten öffentlichen Flächen. Außerdem würde hierdurch die durch den Abbau der Kasernenmauer angestrebte Öffnung des Kasernengeländes und die Verknüpfung des Entwicklungsbereiches mit der Ortslage Kochstedt konterkariert.

Um den Schallinnenpegel der Gebäude im Bestand entlang der Bergstraße zu senken, werden Schallschutzmaßnahmen als textliche Festsetzung mit der Formulierung von Ausnahmen vorgeschrieben:

„Bei den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen müssen bei einem Neubau, der Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 nach Maßgabe der folgenden Tabelle getroffen werden. [...]

Für die senkrecht zur Bergstraße orientierten Gebäudeseiten kann bei gesondertem Nachweis der Lärmpegelbereich um einen Bereich gesenkt werden.

Sind schalldämmende Fenster erforderlich, so ist für Schlafräume, Kinderzimmer und Bettenräume zusätzlich der Einbau von schalldämmenden Lüftungselementen mit dem o.a. Schalldämmmaß vorzusehen. Baulich mit Wohngebäuden verbundene Anlagen im Sinne des VLärmSchRL 97, wie z.B. Balkone, Loggien oder Terrassen sind an den der Bergstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Ausnahmsweise können an den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen mit geschlossenen Einfriedungen und verglaste Balkone und Loggien zugelassen werden. Sonstige zum Wohnen im Freien geeignete Flächen und Anlagen des Grundstücks (wie Spielplätze und -häuser, Gartenlauben, Grillplätze) sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.“

Das subjektive Schallempfinden wird durch den Verdeckungseffekt des hochwertigen, alten Baumbestands zwischen den Gebäuden und der Bergstraße gemindert. Bereits bei niedrigen Windgeschwindigkeiten wird der durch den Verkehr erzeugte Schallpegel teilweise durch das Rauschen der Wipfel überdeckt.

Schießplatz Kochstedt-Quellendorf

Im Bereich des Bebauungsplans können bei bestimmten Witterungsverhältnissen Lärmimmissionen von der Schießplatzanlage Kochstedt-Quellendorf wahrgenommen werden.

5.6 Grünordnungsplanung /Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für den gesamten Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Damit wird trotz der Unterteilung des Entwicklungsbereichs in fünf Bebauungspläne eine zusammenhängende grünordnerische Konzeption ermöglicht.

Das grünordnerische Konzept baut auf den ökologisch bedeutsamen und gebietsprägenden Grünstrukturen, insbesondere dem Baumbestand, auf. Zudem nimmt der GOP eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vor und benennt Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation dieser Eingriffe.

5.6.1 Grünordnerische Konzeption

Folgende grünordnerische Leitbilder fanden bei der Erstellung der grünordnerischen Konzeption Berücksichtigung:

- eine möglichst geringe Versiegelung
- ein möglichst hohes Grünvolumen
- eine standortgerechte Vegetation
- das Angebot an alle Bewohner, Natur erleben und erfahren zu können
- Einordnung eines zentralen Spiel- und Freizeitbereiches (Zentraler Grünzug G1)
- Sicherung und Entwicklung zusammenhängender bioklimatisch wirksamer Ausgleichsflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden ökologisch bedeutsame Strukturen und zusammenhängender Baumbestand gesichert. Sie übernehmen Ausgleichsfunktionen für verdrängte bzw. beseitigte Vegetationsstrukturen.

Vorhandene Betonflächen in einer Größenordnung von ca. 7000 m² werden entsiegelt und in Hausgärten sowie öffentliche Grünflächen umgewandelt.

Wegebeziehungen zu den Wanderwegen der Mosigkauer Heide werden aufgenommen. Dadurch wird eine direkte Verbindung zwischen der Siedlung und dem Waldgebiet geschaffen und eine Naherholung im direkten Wohnumfeld ermöglicht.

Die Ziele der grünordnerischen Konzeption werden wie folgt im Bebauungsplan gesichert:

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Grünfläche (G1), die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 136 A2 und Nr. 136 D ihre Fortsetzung findet, hat eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Gliederung des gesamten Entwicklungsbereichs und übernimmt die wichtige Funktion für die Vernetzung von Siedlungsraum und Landschaft bzw.

der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den Zielsetzungen des Landschaftsplanes. Über diese Grünfläche wird eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr zwischen Ortschaft und dem Naherholungsgebiet Mosigkauer Heide geschaffen. Der durchgehende Grünkorridor beinhaltet zugleich wohnungsnaher Aufenthaltsfunktionen. Mit der dem Vorschlag des GOP folgenden textlichen Festsetzung Nr. 14 wird der vorhandene Bewuchs dieser mit G1 gekennzeichneten Fläche gesichert und um weitere Pflanzungen erweitert.

Zwei weitere mit wertvollem Baumbestand bewachsene öffentliche Grünflächen (G3) werden an der Bergstraße/Grauer Steinhau festgesetzt sowie östlich der Straße Grauer Steinhau im Bereich des Baugebietes WR 9 festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr.15 wird durch Entsiegelung sowie durch die Ergänzung des Baumbestandes eine Aufwertung der Flächen erreicht.

Die im Nordosten des Plangebietes gelegene Fläche für Wald wird durch Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgewertet (textliche Festsetzung Nr. 16).

Im Bereich des ehemaligen Casinogebäudes im Osten des Plangebietes werden zwei Baugebiete für eine altengerechte Wohnanlage als Sondergebiete festgesetzt. Zur Realisierung dieses Projektes ist es unvermeidlich, in einem gewissen Umfang Rodungsarbeiten auf den Flächen vorzunehmen, die das ehemalige Casinos umgeben. Die diesbezügliche Waldumwandlungsgenehmigung wurde am 22.03.04 erteilt und mit Schreiben des Forstamtes vom 03.01.2005 verlängert. Kompensationsmaßnahmen für die zu beseitigenden Bäume sind in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt worden.

Weitere, den Gesamtcharakter des Gebiets als „Waldsiedlung“ prägende, zusammenhängende Großgrünbestände innerhalb der Baugebiete (hainartige Strukturen, dominante Einzelbäume/Baumgruppen sowie die straßenbegleitenden Gehölzstreifen) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Diese zum Teil dicht bewachsenen Grundstücke werden bewusst in die Baugebiete einbezogen. So können auch große begrünte, zum Teil fast bewaldete Grundstücke für Bauinteressenten mit gehobenen Ansprüchen angeboten werden. Gleichzeitig tritt ein Entlastungseffekt für die öffentlichen Aufgaben ein. Durch die textliche Festsetzung Nr. 11 wird der Erhalt und der Schutz der ökologisch bedeutsamen Strukturen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sichergestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 12 regelt darüber hinaus den Umfang der Anpflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Auf den privaten Grundstücken der Baugebiete werden zusätzliche Baumpflanzungen zum Ausgleich der durch die Bautätigkeit unvermeidbaren Baumfällungen und zur Erhaltung und Stärkung des Charakters des Plangebiets als „Waldsiedlung“ durch die textliche Festsetzung Nr. 10 gesichert. Größere Stellplatzflächen werden aus den gleichen Gründen durch Ergänzungspflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 13 gegliedert. Des Weiteren wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 gesichert, dass die Versiegelung durch private Stellplatzflächen auf ein Mindestmaß reduziert wird.

5.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan nimmt eine Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für alle Bebauungsplangebiete im Entwicklungsgebiet Dessau-Kochstedt vor (vgl. Übersichtskarte über alle Bebauungsplangebiete im Anhang). Aufgrund der in den einzelnen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs unterschiedlich starken Eingriffen in den Naturhaus-

halt ist der jeweils erforderliche Ausgleich nicht in allen Fällen innerhalb des gleichen Geltungsbereichs möglich.

Bezogen auf den gesamten Entwicklungsbereich wird durch die Ausgleichsmaßnahmen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten und durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen in der Mosigkauer Heide eine nahezu vollständige Kompensation der durch die Entwicklungsmaßnahme und die daraus folgenden Bebauungsplanungen ermöglichten Eingriffe erreicht. Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von ca. 6,7 % des Biotopwerts wird im Ergebnis der planerischen Abwägung aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Die Entwicklungsmaßnahme bewirkt die Konversion einer vormals militärisch genutzten und baulich vorbelasteten Fläche. Durch die Umwandlung zu Wohnzwecken wird der bestehende Siedlungsbereich Dessau-Kochstedt sinnvoll ergänzt und klar zum Landschaftsschutzgebiet Mosigkauer Heide abgegrenzt. Gleichzeitig entsteht durch die zentrale Grünverbindung eine Verknüpfung der Mosigkauer Heide mit der Ortslage Kochstedt, die zuvor aufgrund der Barrierewirkung des abgeschlossenen Kasernengeländes nicht bestand.
- Durch die mit der Entwicklungsmaßnahme erreichte Innenentwicklung kann auf Stadterweiterungen an anderen Standorten auf bisher nicht für die Siedlungsentwicklung beanspruchten Freiflächen verzichtet werden. Die planerische Konzeption zur baulichen Entwicklung innerhalb der „Waldsiedlung“ berücksichtigt die vorhandenen hochwertigen Grünstrukturen. Dadurch wird ein weitgehender Erhalt des natürlichen Bestandes bei gleichzeitig intensiver baulicher Nutzung erreicht.
- Die durch die Bebauungsplanung getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, die zur Ermittlung des Eingriffs herangezogen wurden, sind in den bisher bereits zu Wohnzwecken genutzten Baugebieten bei weitem nicht ausgenutzt worden. Theoretisch mögliche Grundstücksversiegelungen von bis zu 60 % werden in der Realität nicht erreicht. Die durchschnittliche Versiegelung der bereits bebauten Einfamilienhausgrundstücke liegt nach einer Überprüfung von 45 repräsentativen, bereits fertiggestellten Grundstücken bei ca. 31%.
- Die bei der Bilanzierung als abgängig gewerteten Bäume umfassen sämtliche Bäume, die sich innerhalb der Baugebiete (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sowie des öffentlichen Straßenlandes befinden und die nicht innerhalb von Flächen für die Erhaltung von Bäumen liegen. In der Realität ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Bäume sämtlich gefällt werden. Ein großer Teil der Bäume vor allem auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wird voraussichtlich erhalten bleiben und in die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen durch die Nutzer integriert werden.
- Somit überwiegt in Hinsicht auf das nicht zu kompensierende Restdefizit in der ökologischen Bilanz der Belang, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens zu berücksichtigen gegenüber den Belangen des Umweltschutzes.

Teile der Ausgleichsmaßnahmen für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe werden in angrenzenden Bebauungsplänen bzw. durch städtebauliche Verträge auf außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen gesichert.

Der GOP kommt bei seiner Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs und der zusammenfassenden Beurteilung der Vorhabens für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu folgenden Ergebnissen:

Arten und Biotope, Baumbestand

Durch die geplante bauliche Nutzung erfolgen Eingriffe in das Biotoppotential. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 sind im wesentlichen 13 Biotoptypen betroffen, wobei die Eingriffe in die Eichen-Kiefern-Mischwälder, die Gehölzreste und die Ruderalfluren am größten sind. Bei der Ermittlung des Eingriffs geht der GOP von der durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmten maximalen Überbaubarkeit aus. Die tatsächliche Versiegelung der bereits bebauten Teile des Plangebiets liegt allerdings deutlich unter dem theoretisch zulässigen Maß.

Ca. 400 Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und werden vom GOP als potentiell abgängig bilanziert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle diese Bäume zwangsläufig gefällt werden müssen.

Durch die Übernahme der vom GOP vorgeschlagenen Maßnahmen durch die oben beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 vermindert und teilweise ausgeglichen.

Bedingt durch

- die Umwidmung größerer Flächen mit Restwäldern/Gehölzen in Privatbesitz,
- die Umnutzung des ehemaligen Casino-Gebäudes und eine zusätzliche bauliche Nutzung auf dem Gelände,
- eine Neubebauung nördlich der Straße Hahnepfalz (DFH-Siedlung) sowie
- die Zulässigkeit einer baulichen Verdichtung / Versiegelung bis zu 60 % der Grundstücksfläche

ist jedoch ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht möglich. Es sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich, um das verbleibende Defizit auszugleichen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Gestattungsvertrag mit dem Landesforstbetrieb Sachsen-Anhalt für angrenzende Bereiche in der Mosigkauer Heide außerhalb des Entwicklungsbereichs Dessau-Kochstedt rechtlich gesichert worden. Diese planexternen Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan auf einer Übersichtskarte gekennzeichnet. Der GOP sieht vor, im angrenzenden Übergangsbereich zur Heide

- Flächen von insgesamt ca. 47.000 m² fachgerecht aufzuforsten (Maßnahmen A, D, F, H und I),
- auf Flächen von insgesamt ca. 24.000 m² Beton- und Asphaltflächen zu entsiegeln und Waldwege, Kräuterwiesen sowie Gehölzgruppen anzulegen (Maßnahmen B, C, D, E, F, G, I, J und K).

Böden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet. Schadstoffeinträge während der Bauphase sind durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen. Mit dem Neubau werden durch Versiegelung und Bodenveränderung Böden auf einer Fläche von max. 19.800 m² (86.200 m² Baufläche/Straßen/Fußwege abzüglich 66.400 m² Bestand) beseitigt. Ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nur durch eine Entsiegelung von Flächen gleicher Größenordnung möglich. Durch Entsiegelungsmaßnahmen im südlich angrenzenden Bereich D mit insgesamt ca. 18.300 m² und auf externen Flächen mit 44.000 m² kann dieser Ausgleich realisiert werden. Hinzu kommen umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen, die im Vorfeld bereits durchgeführt wurden und mit denen gleichfalls eine Verbesserung der Bodenqualität erreicht werden konnte.

Wasserhaushalt

Es wurden umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen im Vorfeld realisiert, durch die die Gefahr der Grundwasserverunreinigung erheblich reduziert werden konnte.

Klima

Die klimatische Situation im Gebiet wird durch die Maßnahmen deutlich verbessert. Durch die Entsiegelung großer Flächen, die umfangreiche Begrünung dieser ehemals versiegelten Flächen wird die Gefahr der sommerlichen Aufheizung des Gebietes reduziert. Mit dem Abbruch der zahlreichen Braunkohleheizungen und der Tierzuchteinrichtungen (insbesondere Schweinemast) im Gebiet wurden zahlreiche Störquellen beseitigt. Außerdem hat der Abbruch der riegelartigen Garagenkomplexe dazu geführt, dass ehemals vorhandene Klimabarrieren beseitigt wurden und das geplante Wohngebiet besser von der frischen Kaltluft aus der Heide durchströmt werden kann.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bei der angestrebten großzügigen Durchgrünung umfassend verbessert. Die ruinösen Gebäude wurden und werden abgerissen oder werden saniert; die Neubebauung entspricht den städtebaulich-gestalterischen Bedürfnissen der Zeit.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die projektbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung vermindert werden können. Zur Verbesserung der ökologischen Bilanz sind weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch einen städtebaulichen Vertrag für Bereiche in der Mogsikauer Heide südlich des Entwicklungsbereichs Dessau-Kochstedt gesichert werden.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 ist bereits durchgeführt worden. Die weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen sind, wenn nicht bereits im Zuge bisheriger Erschließungsmaßnahmen erfolgt, neu herzustellen. Leitungen und Kanäle werden im Straßenraum geführt. Die Versorgung der Grundstücke mit Gas ist nicht geplant.

Beim Ausbau des Knotens Bergstraße – Königendorfer Straße sind die vorhandenen Leitungsbestände zu berücksichtigen. Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Ferngasleitung. Diese wurde stillgelegt, ist aber noch nicht abgebaut. Die Lage der Leitungstrasse wird nachrichtlich übernommen.

Die nicht in öffentlichen Flächen verlaufenden vorhandenen bzw. geplanten Trassen für Elektroenergie, Fernwärme und Trinkwasser im Bereich des Baugebietes WA 9 werden durch Leitungsrecht gesichert.

Für die im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets gelegene ehemalige Generalsvilla (im WA 9.3) wurde eine standortgerechte Sonderlösung gewählt: Da das Grundstück nicht an die Leitungsnetze im öffentlichen Straßenraum angebunden werden kann, wird der Erwerber dieser Liegenschaft statt des Anschlusses an die Schmutz- und Regenwasserentsorgung bei der unteren Wasserbehörde einen Antrag auf Abweichung vom Anschlusszwang stellen.

Um den Belangen des Umweltschutzes besonderes Gewicht zu geben, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 18 bestimmte Brennstoffe für Raumheizung und Brauchwassererwärmung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Entwässerung

Für die Erschließung der Waldsiedlung wurde ein Trennsystem aufgebaut. Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage geführt. Für die Entwässerung der öffentlichen Bereiche und der Grundstücke wird eine Regenwasserleitung verlegt, deren Vorflut in den Taube-Landgraben endet. Eine großflächige Versickerung des Regenwassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

Trink-, Brauch- und Löschwasser

Der Bedarf an Trink-, Brauch- und Löschwasser kann durch das im Gebiet liegende Wasserversorgungssystem abgesichert werden.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Dessauer Wasser und Abwasser GmbH. Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz, die dafür notwendigen Hydranten werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Ortsleitungsnetz. Im Bebauungsplangebiet werden 4 Standorte für Trafostationen gesichert, entsprechende Mittelspannungskabel sind herangeführt worden. Durch ein Niederspannungssystem wird die Versorgung der Gebäude und Anlagen abgesichert.

Wärmeenergieversorgung

Die Versorgung des Entwicklungsbereiches mit Wärmeenergie erfolgt aus einer Fernwärmeleitung, die aus dem Gewerbegebiet Mitte bis in den Entwicklungsbereich geführt wird. Eingespeist wird diese vom Kraftwerk „Gärungschemie“ bzw. vom Kraftwerk „Scherbelberg“. Der Standort für die erforderliche Druckerhöhungsstation wird auf einer Fläche für Versorgungsanlagen an der Bergstraße/ Haidelausigker Weg im Bebauungsplan festgesetzt. Der ungefähre Trassenverlauf der Leitung wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Telekommunikation

Die erforderlichen Leitungen sind bereits größtenteils vorhanden.

Wertstoffentsorgung

Für Wertstoffcontainer wird im Bebauungsplan der folgende Standplatz festgesetzt:

- westlich der Straße Grauer Steinhau südlich der vorhandenen Trafostation

Weitere Containerstandorte werden in angrenzenden Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches festgesetzt. Die im Plan eingetragenen Symbole bezeichnen nicht die exakten Standorte, da diese erst im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume festgelegt werden.

6 Erhaltungssatzung

Für den Bereich des Ortsteilzentrums hat die Stadt Dessau eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das Gebiet „Ortsteilzentrum Waldsiedlung Dessau-Kochstedt“ erlassen, deren Geltungsbereich in einem separaten Planausschnitt als nachrichtliche Übernahme dargestellt ist.

7 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die verschiedenen Nutzungen im Gebiet sind so angeordnet, dass auch bei der baulichen Realisierung in Abschnitten den Bauwilligen Grundstücke unterschiedlicher Qualität angeboten werden können. Den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit aller verkehrs- und versorgungstechnischen Baumaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan durch die schrittweise Erschließung des Gebiets Rechnung getragen. Dies gilt entsprechend für die Maßnahmen der Grünordnung.

Folgende Maßnahmen zur Planverwirklichung sollen durch den Entwicklungsträger durchgeführt werden bzw. sind bereits durchgeführt worden:

- Ausführungsplanung und Bau des zentralen Platzes an der „Pfaffendorfer Straße“
- Widmung der neuen Verkehrsflächen
- Bau der Wärmeübergabestation
- Errichtung der Wertstoffcontainerstandorte
- Parzellierung und Teilung der Grundstücke, so dass diese nach Lage, Form und Größe geeignet sind, die bauliche oder sonstige Nutzung zu ermöglichen. Aufgrund der Eigentumssituation bzw. der Lage des Plangebietes in einem förmlich festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.
- Ausführungsplanung für die Grünflächen und die bauliche Umsetzung

Die Umsetzung der erforderlichen planexternen Maßnahmen zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem treuhänderischen Entwicklungsträger und dem Land Sachsen-Anhalt als Eigentümer der für den Ausgleich vorgesehenen Flächen gesichert.

8 Flächenbilanz

	Fläche in ha	Fläche in %
reine Wohngebiete	5,2	19,7%
allgemeine Wohngebiete	9,3	35,5%
Mischgebiete	1,7	6,4%
Sondergebiete "Altengerechtes Wohnen"	1,2	4,5%
Flächen für Versorgungsanlagen	0,1	0,4%
öffentliche Grünflächen	2,0	7,5%
Flächen für Wald	3,6	13,6%
Straßenverkehrsflächen	2,7	10,4%
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,5	1,9%
Geltungsbereich gesamt	26,2	100,0%

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur .Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Flächen für Wald	2,2	8,4%
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----	------

9 Anhang

Übersicht über alle Bebauungsplangebiete im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

DIPL.-ING. MICHAEL KOCH
 ARCHITEKT BDB
 STÄDTEBAU - ASSESSOR
 K Ö N I G S T R A S S E 5 2
 3 0 1 7 5 H A N N O V E R
 FON 0511/23 555 660 FAX 0511/23 555 661
 INTERNET www.arch-stadt.de
 E-MAIL mail@arch-stadt.de



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Hannover, 24.02.06

G:\Projekte aktuell\Kochstedt\Abwägungen 2006\Begründung A1 06-02-24.doc

Übersicht ohne Maßstab

Bebauungsplangebiete im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

