

BEBAUUNGSPLAN NR. 136/TEIL C "ENTWICKLUNGSBEREICH DESSAU-KOCHSTEDT" UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT BEGRÜNDUNG



STADT DESSAU

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

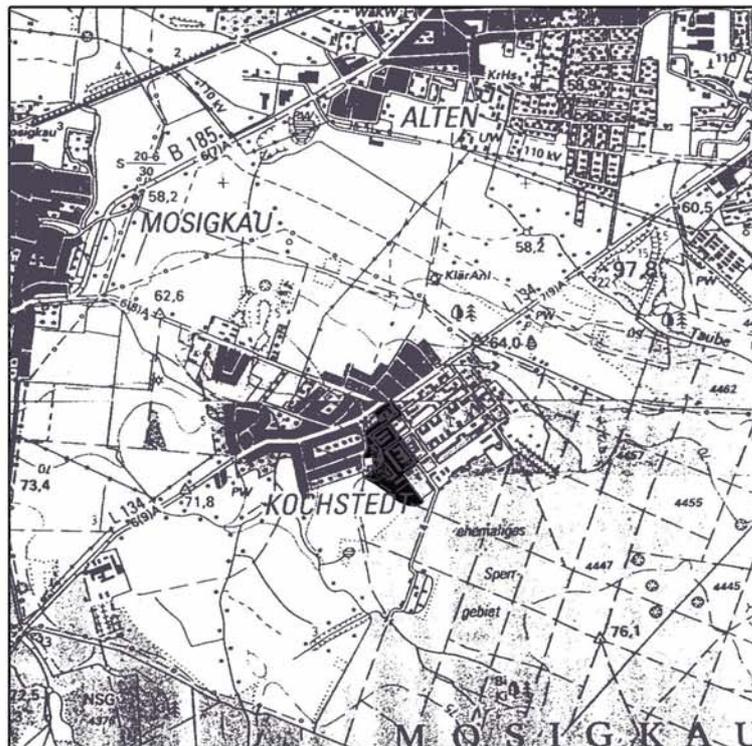
ENTWICKLUNGSTRÄGER:



BauGrund

BAUGRUND

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



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1 : 50 000

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

SATZUNG
24. Februar 2006

DIPL. - ING. MICHAEL KOCH
ARCHITEKT BDB
STÄDTEBAU - ASSESSOR
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

**ARCH
•
STADT**

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	5
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
4.1	Lage im Stadtraum	7
4.2	Infrastruktur	7
4.3	Verkehr	7
4.4	Baubestand im Plangebiet	8
4.5	Natur und Landschaft	8
4.6	Altlasten, Kampfmittel	12
4.7	Stadttechnik	13
4.8	Denkmalschutz	13
5	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	15
5.1	Grundkonzept	15
5.2	Art der Nutzung	15
5.3	Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Verkehr	17
5.5	Immissionsschutz	19
5.6	Grünordnungsplanung /Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	21
	5.6.1 Grünordnerische Konzeption	21
	5.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
5.7	Ver- und Entsorgung	26
5.8	Örtliche Bauvorschrift	27
6	Maßnahmen zur Planverwirklichung	30
7	Flächenbilanz	31
8	Anhang	31

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 Biotop 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 Teilbepauungsplanverfahren vorangetrieben. So hat bislang der Bebauungsplan Nr. 136 A Rechtskraft erlangt, die Bebauungspläne Nr. 136 A1 und A2, B 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.

In diesen Rahmen soll nun auch abschließend das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 136 C „Entwicklungsbereich Dessau – Kochstedt“ gestellt werden.

1.2 Planungserfordernis

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ist aufgrund der Lage des überwiegenden Teiles 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.

Zudem beabsichtigte die Stadt Dessau zur zweckmäßigen Durchführung der Entwicklungsmaßnahme das Entwicklungsgebiet „Kasernengelände Dessau – Kochstedt“ zu erweitern. Die dafür vorgesehenen Flächen in Flur 8 der Gemarkung Törten sind ebenfalls Bestandteil dieser Bauleitplanung.

Die Flurstücke 495, 497 und 496/1 befinden sich bereits im Eigentum des Entwicklungsträgers BauGrund. Das Flurstück 2372 ist im Besitz der Stadt Dessau.

Die Einbeziehung der einst außerhalb des förmlich festgelegten Entwicklungsbereiches Kochstedt gelegenen Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist erforderlich, um eine städtebaulich sinnvolle Abgrenzung des Wohngebiets „Waldsiedlung“ entlang der naturräumlichen Zäsuren (Forellengraben und Eichengehölz) vornehmen zu können, sowie um Flächen zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu sichern. Sie ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich und entspricht dem planerischen Willen der Stadt, basierend auf den Beschlüssen zur Rahmenplanung „Waldsiedlung 2000+“.

Zu Beginn der Aufstellung des Bebauungsplanes befanden sich diese Flächen im Geltungsbereich der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mosigkauer Heide“. Da die Ziele des Bebauungsplanes sich nicht mit dem Schutzzweck der Verordnung vereinbaren ließen, wurde ein Ordnungsänderungsverfahren nach § 26 NatSchG LSA durchge-

führt, das die Entlassung dieser Flächen aus dem Geltungsbereich der LSG-Verordnung zum Ergebnis hatte (vgl. Kap.4.5).

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 C 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. Nach Angaben des Entwicklungsträgers kann die Nachfrage, die anhand der Verkäufe von ca. 100 Grundstücken / Jahr eingeschätzt werden kann, mit den augenblicklich noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücken in den kommenden Jahren nicht mehr gedeckt 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 C „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.

Nach erfolgter zweiter Auslegung wurden Festsetzungen zum Immissionsschutz entlang der Königendorfer Straße eingefügt.

2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die westlichen Gebiete des städtebaulichen Entwicklungsbereichs Dessau-Kochstedt, die bisher noch nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen. Damit soll durch diesen Bebauungsplan verbindliches Planungsrecht für den letzten Bauabschnitt des Entwicklungsbereichs geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 C „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegt in der Gemarkung Törten, Flur 8. Er hat eine Flächengröße von 13,2 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

Im Norden und Nordosten vom Verkehrsknoten „Königendorfer Straße“ / „Lichtenauer Straße“ / „Bergstraße“ und „Haidelausiger Weg“, von Teilen des im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegenden „Haidelausiger Weges“, von Teilen der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A2 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegenden „Hoyersdorfer Straße“ und der bis zur „Hahnepfalz“ in Richtung Süden verlaufenden Geh- und Radwegführung.

Im Süden, Südosten und Südwesten von im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 B „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegenden Baugebieten und naturbelassenen Flächen sowie Waldflächen des anschließenden Landschaftsschutzgebietes „Mosigkauer Heide“.

Im Westen von der Wohnbebauung der „Forststraße“ Nrn. 6, 10, 12, 14, 16, 18 und 22.

Im Nordwesten von der „Forststraße“ und dem Friedhof.

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 Wohnbauflächen, Öffentliche Grünflächen und Sonstige Landschaftspflegeflächen 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, auch wenn ein geringer Teil des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes durch diesen Bebauungsplan einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll und dessen Ausgliederung aus dem LSG erfolgt ist (vgl. Kap. 4.5). Durch die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (Entsiegelung, Aufforstung) auf Flächen im Gebiet der Mosigkauer Heide werden diese in ihrer ökologischen Wertigkeit im Sinne der landesplanerischen Vorgaben gestärkt.

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 Mosisgau 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 des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 136 A1 ist ein Ortsteilzentrum an der Pfaffendorfer Straße realisiert worden, das zusätzliche Nahversorgungsfunktionen für den Entwicklungsbereich und den Ortsteil Kochstedt erfüllt.

4.3 Verkehr

Straßennetz

Der Entwicklungsbereich grenzt im Norden an die Bergstraße und die Königendorfer Straße, über die Kochstedt an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Im Westen verläuft die Forststraße entlang der Geltungsbereichsgrenze. Große Teile des inneren Straßen- und Wegenetzes im Entwicklungsbereich sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 A gebaut worden bzw. bestanden bereits als Teil der Kasernenanlage. Im Plangebiet selbst sind bisher nur Straßen bzw. Fahrwege aus der Zeit der militärischen Nutzung vorhanden, die für die Umnutzung als Erschließungsstraße in einem Wohngebiet nicht geeignet sind. Die innere Erschließung des Plangebiets muss somit neu gebaut werden. Über die Erschließungsstraßen „Hauerwinkel“ und „Hahnepfalz“ im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A2 ist das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden.

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, die zum größten Teil in den Geltungsbereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 136 A1 und A2 liegen, 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.

Ein großer Teil der im inneren Bereich des Kasernengeländes liegenden Funktionsgebäude jüngeren 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.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes konnten nur zwei ehemals militärisch genutzte Gebäude an der Bergstraße erhalten und durch Sanierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Sonstige bauliche Anlagen (Heizhaus mit Kohlelager, ein Verwaltungsgebäude, Garage, Wohngebäude, 3 Großblockbauten) sind seit der Öffnung des Kasernengeländes abgerissen worden.

4.5 Natur und Landschaft

Für das Gebiet des gesamten Entwicklungsbereichs wurde ein Grünordnungsplan (GOP) in der Fassung vom 05.04.2004 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 Mösikauer 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 Bebauungsplanelandes weist bei einer Höhenlage von ca. 69,50 m üHN bis 71,50 m üHN in sich nur geringe Höhenunterschiede auf.

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. 0,5 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“ 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.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Gebiet wird durch einen z.T. dichten Baumbestand aus weitestgehend einheimischen Arten geprägt, am häufigsten sind vertreten: Pappel, Birke, Robinie, Stieleiche, daneben Linde, Esche, Hainbuche, Rosskastanie, Ahorn und Buche. Der überwiegende Teil des Bestands zeigt einen vitalen Zustand.

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes benennt der GOP hauptsächlich folgende Biotop-typen

- Gehölze/Waldreste (Eichen dominant) im Westen des Plangebiets

- Ein Stillgewässer mit Rohrkolbendominanz sowie der temporär wasserführende „Forellengraben“ im südlichen Bereich des Plangebietes

Daneben 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.

Schutzgebiete

Ein Teil des Plangebietes (Teile des Flurstücks 421/2) lag im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Mosigkauer Heide“ in der kreisfreien Stadt Dessau vom 21.08.1997. Die Grenze des LSG wurde am 15.10.2002 im Bereich dieses Bebauungsplanes geändert. Der bisherige Verlauf der LSG-Grenze orientierte sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen (bzw. der westlichen Grenze des ehemaligen Kasernengeländes) und nicht an den Abgrenzungen tatsächlich schützenswerter Landschaftsbestandteile.

Gemäß § 5 der LSG-Verordnung sowie nach § 20 Abs. 3 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatschG LSA) sind im LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Landschaftsschutzgebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts beeinträchtigen.

Zur Schaffung von Baurecht für die bisher im LSG gelegenen ca. 16 Wohnbaugrundstücke wurde deshalb ein entsprechendes Verfahren nach § 26 NatschG LSA zur Änderung der Gebietsabgrenzung des LSG durchgeführt, das die Flächen des Bebauungsplanes, die einer Bebauung zugeführt werden sollen, aus dem LSG ausgliedert. Die obere Naturschutzbehörde hat der Änderung der LSG-Verordnung am 30.09.2002 zugestimmt. Die geänderte Verordnung ist am 15.10.2002 in Kraft getreten.

Die neue Grenze des LSG verläuft nun entlang dem Forellengraben. Aus der neuen Abgrenzung ergibt sich eine auch in der Örtlichkeit sichtbare und nachvollziehbare Grenze des Schutzgebietes. Insgesamt wurde eine Fläche von 2,5 ha aus dem LSG ausgliedert.

Demgegenüber wurde eine Fläche von ca. 1,2 ha im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes 136 C sowie des angrenzenden Bebauungsplangebietes 136 B in das LSG eingliedert.

Bei den ausgegliederten Flächen handelt es sich um Randbereiche, deren Ausgliederung keine wesentliche Beeinträchtigung des Gesamtcharakters des LSG bedeutet. Z. T. waren in diesen Bereichen bereits Kasernengebäude vorhanden, so dass im Ergebnis von einer Vorbelastung dieser Flächen ausgegangen werden muss.

Neben den Wohnbaugrundstücken wurden Flächen ausgegliedert, die im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind und für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden, so dass hier keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist.

Die Eingriffe in das bisherige Landschaftsschutzgebiet sind dadurch gerechtfertigt, dass sie im unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit dem angrenzenden Entwicklungsgebiet einerseits zur Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Umsetzung des Gesamtbebauungsplanes Nr. 136 beitragen können und zum anderen sie sich auf jene Flächen beschränken, deren bauliche Inanspruchnahme zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Ziele und Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes führt. Diese baulichen Eingriffe können selbst ausgeglichen werden. Die damit verbundenen Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Schutzgebietes bei.

Zu den Zielen des städtebaulichen Konzeptes der Neubebauung zählen einerseits die Orientierung künftiger Nutzungen an den naturräumlichen Gegebenheiten (Verlauf des Forellengrabens, Lage des Eichengehölzes) und andererseits die Vermeidung der Inanspruchnahme ökologisch bedeutsamer Teile des Schutzgebietes für Baumaßnahmen. Eine Anpassung der LSG-Grenze an diese naturräumlichen Zäsuren und die städtebaulichen Vorstellungen bedeutet somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter des LSG.

Die neue Grenze des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung der Satzung übernommen.

Sonstige Vorgaben

Für die Herstellung des Forellengrabens als Gewässer II. Ordnung ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt worden (Regierungspräsidium Bezirk Dessau, 15.12.1999). Der Verlauf des Forellengrabens wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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.

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 Gefahrenerforschung 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.

Im hinteren Geltungsbereich des B-Planes 136 Teil C, speziell im Bereich M9 und M12, ist eine antropogene Beeinflussung des Bodens nicht auszuschließen. Hier befanden sich früher ein Heizhaus mit Kohlelagerplatz und ein Garagenkomplex. Beide Standorte wurden nach Abzug der Westgruppen der sowjetischen Truppen im Rahmen der Bestandsaufnahme als ALVF Nr. 45 und ALVF Nr. 10 im Bericht zur Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf der Liegenschaft Garnison Kochstedt (05 HALL 001 D1 und 05 HALL 001 A) aufgenommen. Für beide Flächen wurde als betroffenes Schutzgut der Boden angegeben und die mögliche Umweltrelevanz als „niedrig“ eingestuft. Für beide Flächen wurde empfohlen, dass vor Nutzungsänderung der Handlungsbedarf nochmals überprüft wird.

Es muss davon ausgegangen werden, dass es durch die jahrelange Lagerung von Kohle im Freien zu erhöhten Kohlenabrieb auf dem Gelände kam. Im Rahmen der Bestandsaufnahme 7/92 wurde dieser Sachverhalt durch Bodenverfärbungen und Vegetationsschäden dokumentiert. Von Kohlenabrieb an sich geht kein erhöhtes Gefährdungspotential für die Schutzgüter Boden und Grundwasser aus. Es kann aber zu Vegetationsbeeinträchtigungen (Verdichtungen der Oberfläche und erhöhte Sulfatgehalte im Boden) sowie zu Baugrundschwächen kommen.

Auf dem Gelände der ALVF 10 mit angrenzendem Garagenkomplex und betonierte Freifläche lagerten zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme Schrott sowie Fette und Öle. Im Rahmen der Beräumung der Kaserne erfolgte auch die Beräumung der ALVF Nr. 10. Die Garagen wurden abgerissen und die betonierte Freifläche entsiegelt. Die Freifläche und der Garagenboden weisen organoleptische Auffälligkeiten auf. Nach der Entsiegelung wurden keine Auffälligkeiten im darunterliegenden Erdreich festgestellt.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand lässt sich aber kein weiterer Handlungsbedarf für die ALVF 45 und 10 ableiten.

Des Weiteren wurden im I. Quartal 2000 zur Klärung der Baugrundverhältnisse innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 136/C durch die BGI-Ingenieurgesellschaft Schurfe angelegt. Diese zeigten in 2 Bereiche Flächen mit hausmüllähnlichen Ablagerungen. Der Verdacht einer MKW-Kontamination hat sich im Rahmen der analytischen Untersuchung nicht bestätigt.

In Kenntnis der besonderen Situation des Areals hat der Entwicklungsträger zusätzliche Vorkehrungen getroffen, um möglicherweise noch vorhandene und bisher unbekanntene Bodenbelastungen rechtzeitig erkennen und nötigenfalls sanieren zu können.

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 waren die Medien, einschließlich Fernwärme, für die Erschließung des Gebiets bereits kapazitiv vorhanden. Die Baugebiete des Bebauungsplanes Nr. 136 C sind inzwischen an diese bestehenden Netze angeschlossen worden.

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. Die Bestimmungen des § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind zu berücksichtigen.

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. Dies soll mit der Verlängerung des Hauerwinkels bis an die Forststraße erreicht werden.

Die in ihrer strengen orthogonalen, „militärischen“ Gliederung eindeutige städtebauliche Struktur des Kasernengeländes wird als quartierprägend erhalten und bleibt tragendes Gerüst der räumlichen Entwicklung. Sie wird mit neuen, der künftigen Funktion des Gebiets entsprechenden Formensprachen ergänzt, die sich von der vorhandenen Erschließungsstruktur durch ihre geschwungene Wegführung unterscheiden. 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. Im Süden und Westen des Geltungsbereichs sollen die vorhandenen Naturräume durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden.

Die bestehenden Wohngebäude an der Königendorfer Straße werden zum Teil erhalten. In den anderen Baugebieten sollen vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Durch die Sicherung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz mit der Möglichkeit der Erweiterung wird die Mischung von Wohn- und Eigentumsformen innerhalb des Entwicklungsbereiches gefördert.

Durch die ausgewiesenen Wohnbauflächen wird die Realisierung von ca. 100 Wohneinheiten in den Neubauflächen und ca. 50 Wohneinheiten in den beiden zur Sanierung vorgesehenen ehemaligen Unterkunftsgebäuden ermöglicht, was bei 2 bis 3 Einwohnern je Wohneinheit eine geschätzte Zahl von ca. 400 Einwohnern im Bereich dieses Bebauungsplanes ergeben wird.

5.2 Art der Nutzung

Die grundsätzliche Zielrichtung ist die Entwicklung des Gebietes als attraktiv gestaltetes Wohngebiet. Entsprechend werden die Baugebiete im Geltungsbereich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten wird ein Nutzungsgefüge mit den entsprechenden Folgeeinrichtungen zur Nahversorgung ermöglicht.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 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

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.“

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. Für derartige Nutzungen sind die entsprechenden Voraussetzungen im Bereich des Ortsteilzentrums im östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A bzw. 136 A1 geschaffen worden.

Anlagen der Verwaltung sind eher im Zentrum der Stadt Dessau anzusiedeln; die 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.

5.3 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (0,4/1,0), die Zahl der Vollgeschosse (III) sowie die maximale Firsthöhe (17 m) für das Baugebiet WA 1 entlang der Königendorfer Straße, in dem sich die zu erhaltenen Wohngebäude befinden, werden entsprechend der Dimensionen dieses Baubestandes festgesetzt. Außerdem wird für diese Gebäude wegen der vorhandenen Gebäudestruktur auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, damit mögliche Sanierungskonzepte nicht zu stark eingeschränkt werden.

Für die übrigen Baugebiete (außer WA 7.2, 8 und 9.2) werden maximal 2 zulässige Vollgeschosse und die GRZ /GFZ mit 0,4 / 0,8 festgesetzt. Außerdem erfolgt eine Festsetzung der Firsthöhen bis max. 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Hierdurch soll erreicht werden, dass in den jeweiligen Baugebieten das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden kann und somit Haustypen gebaut werden können, die von ihrer Gestaltung wie eingeschossige Gebäude wirken, von ihrer Nutzung her aber zwei Vollgeschosse beinhalten. Somit wird eine Bebauung mit größeren Einfamilienhäusern ermöglicht. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhen wird jeweils durch die Höhe der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 2).

Für die Baugebiete WA 7.2, 8 und 9.2 wird eine eingeschossige Bauweise mit einer entsprechend geringeren GFZ (0,4) festgesetzt. Im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift (siehe Punkt 5.8) zu diesem Bebauungsplan werden für diese Baugebiete auch geringer als 38° geneigte Dächer bzw. Zeltdächer und Flachdächer zulässig, um im Sinne des kosten- und energiesparenden sowie barrierefreien Bauens auch andere Dachformen und Haustypen zuzulassen, die von Bauwilligen nachgefragt werden und die aufgrund ihrer Lage das Siedlungsbild nicht negativ beeinträchtigen.

Die Neuversiegelung bzw. der Umgang mit Grund und Boden soll unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten restriktiv betrachtet werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Stellplätze und weitere in § 19(4) BauNVO genannte bauliche Anlagen wird deshalb durch die textliche Festsetzung Nr. 3 ausgeschlossen. Somit wird eine Versiegelung von maximal 40% der Grundstücksfläche ermöglicht. Dieser zulässige Versiegelungsgrad ist ausreichend, um die erforderlichen Nutzungen aufzunehmen. Dafür sprechen Erfahrungswerte aus anderen Bebauungsplänen mit ähnlichem Festsetzungsinhalt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen so definiert, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für mehrere Bau- und Wohnformen erfolgen

kann, die den heutigen Anforderungen an ein gesundes und kostenbewusstes Wohnen und Arbeiten entspricht. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand weitgehend berücksichtigt. Zudem wird durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die in der Regel straßenseitigen Grundstücksteile eine städtebauliche Raumbildung unter wirtschaftlichen und kostenneutralen Maßstäben bewirkt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Wegen, Garagen und Carports in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. zum Erhalt von Bepflanzungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 eingeschränkt, um die wertvollen Grünbestände zu schützen.

Die rückwärtige Grenze der Baugebiete WA 4.1, 4.2 und 10.1 richtet sich am Baumbestand des angrenzenden Eichenwaldes aus. Eingriffe in den Baumbestand des Waldes werden dabei nicht vorgenommen, wenngleich einzelne Bäume im rückwärtigen Bereich der Baugebiete stehen werden. Diese Bäume sind durch die Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in ihrem Bestand gesichert. Die südwestliche Ecke des Baugebietes WA 10.1 ragt rund 400 m² in den Bereich der Ausgleichsflächen des Plangenehmigungsverfahrens für den "Forellengraben" hinein. Ausgleichsmaßnahmen sind auf diesen Flächen bislang nicht vorgenommen worden. Eine entsprechende Ersatzfläche wurde im Grünordnungsplan bilanziert und festgelegt.

Mit Ausnahme des Baufeldes WA 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, da eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt wird.

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 Anbindung des Plangebiets an die örtlichen Verkehrswege wird das im Wesentlichen bereits vorhandene Straßennetz der angrenzenden Bebauungsplangebiete zugrunde gelegt. Die Anbindung erfolgt im Osten vor allem über die Straßen Hauerwinkel und Hahnepfalz sowie über die Siebenhausener Straße. Darüber hinaus wird durch die Verlängerung des Hauerwinkels bis zur Forststraße die Anbindung des Entwicklungsbereichs an die westlich gelegenen Teile der alten Kochstedter Ortslage hergestellt.

Die Gliederung des Erschließungssystems geht von dem Ziel aus, den Verkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Die öffentlichen Verkehrsfläche für die Erschließungs-

straße Hauerwinkel wird mit 9,5 m Breite so festgesetzt, dass 5,5 m breite Fahrbahnen mit Fußweg gebaut werden können.

Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Anliegerwege innerhalb der Baugebiete werden 5,5 m breit festgesetzt, was eine Nutzung als Mischverkehrsfläche ermöglicht. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Hahnepfalz und der Wullendorfer Straße werden mit einer Breite von 6,5 m festgesetzt, so dass sie den Begegnungsfall Lkw/Lkw ermöglichen. Auf den anderen Anliegerwegen werden an längeren Streckenabschnitten Ausweichstellen vorgesehen. (Fünfhausener Straße und Siebenhausener Straße).

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, an der Wullendorfer Straße auch in Schrägaufstellung. Das Gebiet soll in Zone-30-Bereiche und verkehrsberuhigte Bereiche unterteilt. In den verkehrsberuhigten Bereichen wird das Parken im Straßenraum durch bauliche Gestaltung bzw. Markierung gesondert gestattet.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 setzt fest, dass Garagen und Carports hinter der straßenzugewandten Baugrenze zu errichten sind. Diese Festsetzung soll verhindern, dass durch die Platzierung 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 öffentlichen und halböffentlichen Räume im Plangebiet.

Fuß- und Radverkehr

Der Fußgänger- und Radverkehr wird nach dem Prinzip der Durchlässigkeit des Plangebietes und des Zugangs zur offenen Landschaft geführt.

Der Fußgängerverkehr wird im Bereich des Hauerwinkels straßenbegleitend und im Bereich der Anliegerwege auf Mischverkehrsflächen, die durch eine entsprechende Gestaltung dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger Rechnung tragen, geführt. Die Anlage fahrbahnbegleitender Radwege ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radweg“ zwischen den Baugebieten WA 8 und WA 9.2 führt eine entsprechende Wegeverbindung aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A2 weiter.

ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 16 -Wasserwerkstraße-Kochstedt-Mosigkau-Junkerspark-Berufsschulzentrum- bedient. Durch eine über den gesamten Verkehrstag bestehende Umsteigemöglichkeit zwischen Bus und Straßenbahn an den Haltestellen Wasserwerkstraße, Junkerspark und Berufsschulzentrum wird der Stadtteil Kochstedt mit dem Zentrum und dem Hauptbahnhof verbunden.

Ferner existiert über das Anrufbussystem im Regionalverkehr eine Überlandverbindung aus dem Landkreis Köthen.

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.

Für diesen Bebauungsplan Nr. 136 C können als Referenzen aus der o.g. Schallimmissionsprognose die Aussagen zum Immissionspunkt IP 1 in einem Allgemeinen Wohngebiet herangezogen werden. Dieses Objekt liegt dem Geltungsbereich des B – Planes Nr. 136 C am nächsten. Dort kommt es zu Pegelüberschreitungen von 4 bis 5 dB(A) gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005. Da es sich dort wie bei allen Gebäuden entlang der Königendorfer Straße und Bergstraße um Bestandsbauten handelt, werden für die Abwägung die höheren Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

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)

Tab.: Vergleich gebietsbezogener Verkehrslärmimmissionswerte verschiedener Regelwerke

Den prognostizierten Verkehrslärmimmissionswerten liegen für die Bergstraße ein angenommener durchschnittlicher Tagesverkehr DTV in Höhe von 5.524 KfZ und für die Königendorferstraße (Abschnitt westlich der Einmündung Haidelausiger Weg) in Höhe von 3.766 KfZ zugrunde. Obgleich eine Messung für Bestandsgebäude im WA 1 dieses B-Planes Nr. 136 C nicht vorgenommen worden ist, kann somit davon ausgegangen werden, dass die Verkehrslärmimmissionswerte für dieses Baugebiet unter denen des für den o.a. IP 1 liegen werden. Im Fazit lässt dies den Rückschluss zu, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV in diesem Bebauungsplan Nr. 136 C eingehalten werden.

Um den Schallinnenpegel der Gebäude im Bestand entlang der Königendorfer Straße 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 Königendorfer Straße orientierten Gebäudeseiten kann bei gesonderem 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.“

Zudem wird ein 15 m breiter Streifen zwischen den vom Verkehrslärm betroffenen Gebäuden im WA 1 und der Königendorfer Straße als Fläche zum Anpflanzen und für den Erhalt von Bäumen festgesetzt. Der vorhandene Baumbestand wird dadurch gesichert und um weitere großkronige Laubbäume ergänzt (je 100 m² ein Baum). Zumindest das subjektive Schallempfinden wird durch den damit bewirkten Verdeckungseffekt dieses Baumbestandes gemindert.

Schießplatz Kochstedt-Quellendorf

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

5.6 Grünordnungsplanung /Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für den gesamten Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt ist ein Grünordnungsplan (GOP) in der Fassung vom 05.04.2004 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
- Sicherung und Entwicklung zusammenhängender bioklimatisch wirksamer Ausgleichsflächen
- Nachrichtliche Übernahme der im Plangebiet befindlichen geschützten Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt

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 wurden entsiegelt, die Flächen werden extensiv weiterentwickelt. Initialpflanzungen (Einstreuung von Feldgehölz- und Heckenpflanzungen, Solitäräume) bewirken Strukturdiversität. Zusätzlich sollen entsiegelte Flächen teilweise offengehalten werden, um eine Entwicklung zu Magerrasen zu erzielen.

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 mit G3 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sichern überwiegend vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand. Vor allem im Bereich der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangebiets werden darüber hinaus weitere Bäume angepflanzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 11 wird durch Entsiegelung sowie durch die Ergänzung des Baumbestandes eine Aufwertung der Flächen erreicht. Die öffentliche Grünfläche im Osten des Geltungsbereiches ergänzt eine im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A2 festgesetzte Grünachse, die eine alleearartige Wegeverbindung einschließt. Auf dem 5 m breiten Grünstreifen zwi-

schen dem Baugebiet WA 2 und dem nördlich an das Plangebiet angrenzenden Friedhof soll eine dichte Abpflanzung aus einheimischen Sträuchern als freiwachsende Hecke vorgenommen werden, um die Beeinträchtigung der Friedhofsruhe durch die angrenzende Wohnnutzung zu vermindern.

Weitere, den Gesamtcharakter des Gebiets als „Waldsiedlung“ prägende, Großgrünbestände innerhalb der Baugebiete (dominante Einzelbäume/Baumgruppen, der Randbereich des Eichengehölzes sowie der straßenbegleitende Gehölzstreifen an der Königendorfer Straße) 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. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird der Erhalt und der Schutz der ökologisch bedeutsamen Strukturen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sichergestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt darüber hinaus den Umfang der Anpflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Außerdem soll der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A2 bereits vorhandene Baumbestand entlang des Hauerwinkels fortgeführt werden. Desgleichen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 9 straßenbegleitende Baumpflanzungen im Vorgartenbereich der Grundstücke an der Hoyersdorfer Straße festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücken der Baugebiete werden außerdem 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. 6 gesichert. Größere Stellplatzflächen werden aus den gleichen Gründen durch Ergänzungspflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 gegliedert. Des Weiteren wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 17 gesichert, dass die Versiegelung durch private Stellplatzflächen und deren Zufahrten auf ein Mindestmaß reduziert wird.

Im Westen und Süden des Geltungsbereichs befinden sich Flächen, die durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung aufgewertet werden und neben den anderen grünordnerischen Festsetzungen zur Kompensation der durch diese Bebauungsplanung ausgelösten Eingriffe in die Natur herangezogen werden.

Die mit M11 bezeichneten Bereiche entlang des temporär wasserführenden Forellengraben im südlichen Bereich des Plangebietes werden durch die Anpflanzung geeigneter Baumarten aufgewertet (textliche Festsetzung Nr. 13). Die mit M9 gekennzeichneten Flächen, auf denen sich ein Eichengehölz befindet, werden durch Ergänzungspflanzungen von Bäumen und Entwicklung einer naturnahen Krautschicht aufgewertet (textliche Festsetzung Nr. 12).

Weiterhin wird durch die textliche Festsetzung Nr. 14 (Ergänzungspflanzungen) eine Aufwertung des Übergangsbereichs (M12) im Süden des Plangebiets zwischen den Baugebieten und der Mosigkauer Heide erreicht.

Die Maßnahmeflächen H und I stellen den westlichen Teil zweier größerer Flächen dar, die sowohl in den Bebauungsplan Teil B hineinreichen als auch südlich der Bebauungspläne liegen. In diesen Flächen sind als Maßnahmen die Entsiegelung von Betonflächen und eine fachgerechte Aufforstung festgesetzt.

5.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan nimmt eine Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte Entwicklungsgebiet Dessau-Kochstedt vor. Aufgrund der in den einzelnen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs unterschiedlich starken Eingriffen in den Naturhaushalt ist der jeweils erforderliche Ausgleich nicht in allen Fällen innerhalb des glei-

chen Geltungsbereichs möglich. (vgl. Übersichtskarte über alle Bebauungsplangebiete im Anhang).

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.

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. Es sind im wesentlichen 10 Biotoptypen betroffen, wobei die Eingriffe bei den jungen Ruderalfluren

(14.400 m²) und Rasenansaat auf Abbruchflächen (13.000 m²) quantitativ am größten sind. Weiterhin sind mindestens 92 Baumfällungen zu erwarten, darunter aber kaum besonders wertvolle Bäume.

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

Mindestens 88 Baumneupflanzungen sind mit den Festsetzungen zum Anpflanzen erreichbar. Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf Grundstücken ohne vorhandenen Baumbestand bewirkt neben dem gestalterischen Effekt einer Angleichung dieser Grundstücke an den Gebietscharakter auch einen Ausgleich gegenüber Grundstücken, die mit Baumbestand "belastet" sind. Die Festlegung der Ersatzpflanzungen erfolgt entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau. Die Anzahl, die Standorte, Arten und Qualitäten der Ersatzpflanzungen werden entsprechend den konkreten Anträgen der Grundstückseigentümer durch das zuständige Amt der Stadt Dessau festgelegt. Ein Ausgleich der Baumverluste ist somit gewährleistet. Da zukünftig vorrangig heimische, standortgerechte und überwiegend langlebige Arten gepflanzt werden, kann sogar von einer Verbesserung des Zustandes gesprochen werden.

Trotz Neubebauung und Flächen(teil-)versiegelung infolge des Straßenbaus kann somit die ökologische Bilanz innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden. Die rechnerische Bilanz weist einen Überschuss von 7.175 ökologischen Wertpunkten (= 12,5 %) auf, der zur Kompensation von Defiziten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 herangezogen wird.

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. 4.200 m² (30.800 m² Bau- und Verkehrsflächen abzüglich 26.600 m² Entsiegelung) beseitigt.

Ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nur durch eine Entsiegelung von Flächen gleicher Größenordnung möglich. Im Zuge der Umwandlung des Kasernengeländes wurden umfangreiche Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Im Plangebiet befanden sich vor Beginn der Bauarbeiten 26.600 m² bebaute und versiegelte Fläche.

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) in anderen Teilgebieten des Kasernengeländes wurden zahlreiche Störquellen beseitigt. Außerdem hat der Abbruch der riegelartigen Garagenkomplexe dazu geführt, dass ehemals vorhandene Klimabarrieren beseitigt wurden und die geplanten Wohngebiete besser von der frischen Kaltluft aus der Heide durchströmt werden.

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 bzw. kompensiert und die "ökologische Bilanz" ausgeglichen werden kann.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Haupterschließung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 C ist durchgeführt worden.

Die im Nordwesten des Plangebietes gelegenen Grundstücke werden über die öffentliche Verkehrsfläche der „Forststraße“ (außerhalb des Geltungsbereiches) erschlossen. Ferner sind in diesem Straßenraum die Ver- und Entsorgungsmedien für diese Grundstücke verlegt worden.

Die Versorgung der Grundstücke mit Gas ist nicht geplant.

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 Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwasserversorgungsnetz erfolgt im Rahmen des Grundschutzes. Der Objektschutz ist ggf. anderweitig abzusichern.

Elektroenergieversorgung

Im Bebauungsplangebiet wird ein Standort für eine Trafostation an der Straße Hauerwinkel im Bereich des Grünzugs G3 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 BHKW „Gärungschemie“ bzw. vom BKKW „Scherbelberg“ Der

Standort für die Wärmeübergabestation wird im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A1 festgesetzt.

Telekommunikation

Die erforderlichen Leitungen sind neu in das Gebiet verlegt worden.

Müll- und Wertstoffentsorgung

Ein Standorte für Wertstoffcontainer wird im Grünzug (G3) an der Straße Hauerwinkel festgesetzt. Durch diesen Standorte wird ein Einzugsbereich abgedeckt, der die Einzugsbereiche der in den angrenzenden Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches festgesetzten Wertstoffcontainerstandorte sinnvoll ergänzt. Das im Plan eingetragene Symbol bezeichnet nicht den exakten Standort, da dieser erst im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume festgelegt wird.

Da die Wullendorfer Straße (westlicher Teil) wegen der nicht vorhandenen Wendeanlagen für das Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen nicht geeignet ist, wird im Rahmen der Ausführungsplanung an einem geeigneten, durch Müllfahrzeuge erreichbaren Straßenabschnitt eine entsprechende Aufstellfläche eingeplant, auf der am Tag der Müllabholung die Behälter der nicht direkt anfahrbaren Häuser bereitgestellt werden können.

5.8 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 85 BauO LSA wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Wesentlicher Grund für den Erlass dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Standort des Plangebietes. Die reizvolle und attraktive Lage dieser Waldsiedlung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenausbildung zu gewährleisten und das hochwertige Standortimage zu bewahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild führen.

Im künftigen Wohngebiet soll deshalb durch diese örtliche Bauvorschrift ein harmonisches Neben- und Miteinander in äußerem Erscheinungsbild, Form und Gebäudehöhenentwicklung bewirkt werden. In der Formensprache und Kubatur der Gebäude soll ein optisch und geometrisch ausgewogenes Verhältnis zur verfügbaren Fläche geschaffen werden. Die Gestaltungsregeln sind baukostenneutral ausgelegt und sollen das Bauen nicht verteuern.

Die örtliche Bauvorschrift setzt folgende Rahmenbedingungen fest, durch die eine möglichst einheitliche Gestaltung der Baugebiete hinsichtlich der Stellung der Baukörper, der Bauformen, der verwendeten Materialien und der Farbgebung angestrebt wird, ohne die Baufreiheit zu stark einzuschränken:

- Für die Stellung der Baukörper entlang der Erschließungsstraße Hauerwinkel gilt die Grundregel, dass die Traufständigkeit vorherrscht. Dies entspricht der ortsüblichen Stellung der Baukörper. In den Bereichen, die durch dichten erhaltenswerten Baumbestand geprägt sind und daher in der Bebaubarkeit bereits Einschränkungen unterliegen, sowie

für die Baukörper an den Anliegerwegen, wird auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.

- Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird festgelegt, dass sie hinsichtlich Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, Firsthöhe, Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen einheitlich gestaltet werden müssen. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Aneinanderreihung von Gebäuden mit unterschiedlichen Materialien und uneinheitlicher Formensprache negative Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen (z.B. durch Doppel- und Reihenhäuser mit roter und schwarzer Dacheindeckung, Klinkerfassade und Putzfassade aneinander gebaut, Höhenversprünge im First, etc.).
- Zulässig ist das ortstypische geneigte Dach mit einer Dachneigung von 38° bis 50° in den Variationen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Betondachsteine in den Farbtönen klassisch-rot, ziegelrot, braun oder anthrazit zulässig. Diese Beschränkungen sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Dachlandschaft erzeugen. Dachziegel zählen zu den ortsüblichen Materialien. Betondachsteine und Dachziegel ähneln sich im Erscheinungsbild.
- Für einen bestimmten, begrenzten Bereich des Wohngebietes, nämlich beidseitig straßenbegleitend entlang der Planstraße B (Nord-Süd-Richtung) in den Baugebieten WA 7.2, 8 und 9.2 werden auch geringere Dachneigungen sowie Zeltdächer und Flachdächer ermöglicht. Außerdem sind hier für gering geneigte Dächer (weniger als 22° Dachneigung) auch Flachdacheindeckungen zulässig. Diese Regelung wird vorgesehen, um im Sinne des kosten- und energiesparenden sowie barrierefreien Bauens in diesem begrenzten Bereich, der aufgrund seiner Lage das Siedlungsbild nicht negativ beeinträchtigt, auch andere Dachformen und Haustypen zuzulassen, die von Bauwilligen nachgefragt werden.
- Dachaufbauten wie Zwerchgiebel, Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden, können auch andere Dachneigungen aufweisen. Untergeordnete Bauteile auf den Dächern dürfen auch mit anderen Materialien ausgeführt werden. Durch diese Bestimmungen sollen Spielräume für die individuelle Planung der Gebäude gelassen werden, während durch die Bauvorschriften zu den Hauptdächern ein städtebaulich einheitliches Gesamterscheinungsbild der Dachlandschaft bezweckt wird.
- Durch die Zulassung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächern sollen die ökologischen Grundsätze der alternativen und ressourcensparenden Energieerzeugung Anwendung finden können.
- Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dachneigung und der Dacheindeckung gleich ausgebildet werden. Auch diese Vorschrift soll zu einer einheitlichen Dachlandschaft führen.

Novellierung der BauO LSA 2005/2006

Die Novellierung der BauO LSA trat am 15. März 2006 in Kraft. Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erst nach diesem Datum gefasst wird, gilt die BauO LSA in der novellierten Fassung.

Dieses Bauleitplanverfahren ist 2000 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden. Unter Anwendung der alten Fassung der BauO LSA wurde eine Örtliche Bauvorschrift formuliert.

In der Novellierung der BauO LSA ist nun eine neue Bedingung für die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften eingefügt: Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 der BauO LSA können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen, wenn dies

für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt.

Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nur wenige Monate nach Inkrafttreten der Novellierung gefasst wird, das gesamte Verfahren aber bereits über 5 Jahre durchgeführt wurde, kann zum Schluss des Verfahrens nicht ausschließlich auf das neue Recht abgestellt werden.

Eine Überleitungsvorschrift ist in der Novellierung nicht vorgesehen, jedoch trifft der Sinn der Novellierung bei diesem Bebauungsplan materiell-rechtlich zu:

Aufgabe der Örtlichen Bauvorschrift ist der Erhalt des historischen Ortsbildes der einstigen Kaserne, der überlieferten Straßen- und Platzbilder sowie der Dachlandschaft. Es gilt neue bauliche Anlagen in deren Umfeld so zu gestalten, dass sie sich in diese historischen Strukturen harmonisch einfügen. Ziel der in die Bebauungspläne Nr. 136 A2, B, C und D aufgenommenen Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist demnach die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten respektive das Betreiben einer positive Gestaltungspflege.

Mit dem Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift ist gewährleistet, den charakteristischen Baubestand zu bewahren, Neubaumaßnahmen darauf abzustimmen und das Plangebiet im Ergebnis harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

6 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.

Für jene Flächen, die zurzeit als Wald im Sinne des LWaldG einzustufen sind, und die einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen, wurde dem Antrag auf Waldumwandlung stattgegeben.

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

- Neubau der Erschließungsstraßen einschließlich stadttechnischer Erschließung, wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung
- 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 sowie Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Errichtung des Wertstoffcontainerstellplatzes

7 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Fläche in %
allgemeine Wohngebiete	6,2	46,9%
öffentliche Grünflächen	1,2	9,1%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4,9	37,1%
Straßenverkehrsflächen	0,9	6,9%
Summen	13,2	100 %

8 Anhang

Übersicht über alle Bebauungsplangebiete im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

DIPL.-ING. MICHAEL KOCH
 ARCHITEKT BDB
 STÄDTEBAU - ASSESSOR
KÖNIGSTRASSE 52
30175 HANNOVER
 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 C 06-02-24.doc

Übersicht ohne Maßstab

Bebauungsplangebiete im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

