



**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 157 "An der Kornhausstraße" in Dessau - Ziebigk
mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung von
baulichen Anlagen in der Fassung vom 17. August 2005**



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

Telefon: 03 40 / 204 20 61

Telefax: 03 40 / 204 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Schmidt

Telefon: 03 40 / 204 1371

Vorhabenträger



HGV Bauträger GmbH

Dessauer Straße 35

06862 Rosslau

und

OASE Bauträger GmbH

Auf der Schmitt 47

56626 Andernach



Entwurfsverfasser

Ingenieurbüro für Bauplanung, Bauüberwachung
und Grundstücksbewertung

Hertha Stier,

Kurzer Weg 1a

06869 Klieken

Tel. / Fax: 034903 64863

Architekturbüro Seelbach

Industriestraße 1

06847 Dessau

Tel. / Fax: 0340 54060 - 0 oder - 8

weiterbearbeitet von:

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungserfordernis und Zielstellung	5
2 Beschreibung des Plangebietes / Geltungsbereich	10
2.1 Lage, Abgrenzung, Größe	10
2.2 Naturräumliche Verhältnisse	10
2.3 Topographie	11
2.4 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen	11
2.5 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel	11
2.6 Archäologie und Bodendenkmale	12
3 Vorgaben und Rahmenbedingungen	12
3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	12
3.1.1 Raumordnungsgesetz	12
3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)	13
3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	13
3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan	14
3.2 Flächennutzungsplan	15
3.3 Landschaftsplan	16
3.4 Grünordnerischer Fachbeitrag	18
3.4.1 Vorbemerkungen	18
3.4.2 Planbereich	18
3.4.3 Naturraum	19
3.4.4 Topographie und Gestalt	19
3.4.5 Geologie und Hydrologie	20
3.4.6 Böden	22
3.4.7 Klimatische Verhältnisse	23
3.4.8 Orts- und Landschaftsbild	24
3.4.9 Bewertung der Biotopstrukturen	25
3.4.10 Räumlich - strukturelles Leitbild	31
3.4.11 Grünordnerische Empfehlungen für die Bauleitplanung	32
3.4.12 Eingriffsregelung	33
3.5 Andere Bebauungspläne	35
3.6 Eigentumsverhältnisse	35
3.7 Verkehrserschließung	35
3.7.1 Kfz- Verkehr	35
3.7.2 Fußgänger und Radfahrer	35
3.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr	36
3.8 Stadttechnische Erschließung	36
3.8.1 Wasserversorgung	36
3.8.2 Abwasserentsorgung	36
3.8.3 Löschwasser	37
3.8.4 Strom	37
3.8.5 Gas	37
3.8.6 Fernmeldeeinrichtungen	37
3.9 Infrastrukturen	38
4 Städtebauliche Planung	38
4.1 städtebauliches Grundkonzept	38
4.1.1 Art der baulichen Nutzung	39
4.1.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	40
4.1.3 Garagen, Carports und Stellplätze	41
4.1.4 Flächen für Nebenanlagen	42
4.2 Verkehrskonzept	43
4.2.1 Kfz - Verkehr	43
4.2.2 Fußgänger und Radfahrer	45
4.2.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr	45
4.3 Stadttechnische Erschließung	45
4.3.1 Wasserversorgung	45
4.3.2 Abwasserentsorgung	46
4.3.3 Strom	46
4.3.4 Gas	47

4.3.5	Fernmeldeeinrichtungen	47
4.3.6	Abfallentsorgung	47
4.4	Immissionsschutz	47
5	Gestaltung baulicher Anlagen	48
6	Belange von Natur und Landschaft	48
7	Umweltverträglichkeitsprüfung	53
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	54
8.1	Städtebauliche Entwicklung	54
8.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	54
8.3	Belange des Verkehrs	55
8.4	Bedürfnisse junger Menschen	56
8.5	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	56
8.6	Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes	58
9	Umsetzung der Planung	58
10	Hinweise	58
10.1	Denkmalschutz	58
10.2	Kampfmittel	59

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Aufstellung aller bis 1999 laufenden Bauleitplanverfahren mit vordergründigen Festsetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern	7
Tabelle 2	Werte und Funktionen von Natur und Landschaft	16
Tabelle 3	generelle Baugrundsichtung, Wohnanlage „Kornhausstraße / Georgenallee in Dessau ..	20
Tabelle 4	Baugrundsichtung, Wohnanlage „Kornhausstraße / Georgenallee" in Dessau	20
Tabelle 5	Artenliste	29
Tabelle 6	Umweltqualitäts- und städtebauliche Entwicklungsziele für den Bebauungsplan Nr. 157 An der Kornhausstraße"	31
Tabelle 7	Ausgangszustand des Untersuchungsraumes im Rahmen der Eingriffsregelung	33
Tabelle 8	Erwartbarer Zustand nach der Planung gemäß den Festsetzungen des B - Plan - Entwurfs vom 17.09.1999	34
Tabelle 9	Erreichbarkeitsanalyse der ÖPNV Haltestellen	36
Tabelle 10	Erreichbarkeitsanalyse der sozialen und verbrauchernahe Infrastruktur	38
Tabelle 11	Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen nach EAE 85 / 95	44
Tabelle 12	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	52

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dessau im Bereich der bauwilligen Altersgruppe von 19 bis 59 Jahren in den Jahren 1995 bis 1998	6
-------------	---	---

Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108 "Elbpavillon"	60
Anlage 2	Biotop- und Nutzungstypen zu Beginn der Planung	60

1 Planungserfordernis und Zielstellung

Der Bebauungsplan Nr. 157 "An der Kornhausstraße" ist bis zum Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau am 26. Juni 2004 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden. Die für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesetzlich vorgeschriebenen Schritte, wie die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Offenlage sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden und der Träger öffentlicher Belange wurden vor dem 26. Juni 2004 vollzogen.¹ Die Wiedergabe des Planungserfordernisses reflektiert im Folgenden zunächst die während der o.a. Verfahrensschritte vorgelegene Sachlage.

Nach der Vorschrift des §8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der erforderliche - Flächennutzungsplan aufgestellt ist. Diese Vorschrift des Baugesetzbuches setzt dringende Gründe voraus.

Dringende Gründe liegen beispielsweise dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde / Kommune zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse stehenden Vorhabens zu ermöglichen. Dabei darf der vorzeitige Bebauungsplan nicht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des städtischen Gesamtgebietes entgegenstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 wird neben den bislang ausgewiesenen Baugebieten der Stadt Dessau eine weitere Fläche vorbereitet, um dem Bevölkerungsrückgang entgegenzuwirken und einen offenkundigen Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern zu decken.

Bislang hat die Stadt Dessau 12 Bauleitplanverfahren am Stadtrand aufgestellt, die überwiegend und gebietsbezogenen Festsetzungen zur zügigen Realisierung von bedarfsgerechten freistehenden Einfamilienhäusern (EH und DH) beinhalten. Zu ihnen zählen beispielsweise die Baugebiete Kirschberg, Große Loos, Waldsiedlung Kochstedt, Elbpavillon, Hagenbreite, Hirtenhau und Winklerstraße, die Rösslingbreite und der Dellnauer Acker.

Aufgrund planerischer Zielstellungen für eine Vielzahl von städtischen Baugebieten wird mittels der Bauleitplanung eine sozialgerechte Bodenordnung verfolgt. Die Eigentumsbildung weiter Kreise der Dessauer Bevölkerung steht dabei an oberster Stelle. So ist auch die Vielzahl der städtischen Bauleitpläne dahingehend ausgerichtet, für alle Einkommensgruppen angemessene Bauflächen bzw. Wohnungsbauten vorzuhalten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 soll insofern dem Gebot des §1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung und die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen, gefolgt werden.

Den bauwilligen Familien der Stadt Dessau wird dabei vordergründig ein besonders hoher Stellenwert eingeräumt. So ist es offensichtlich, dass vor allem junge Familien in den letzten Jahren das Dessauer Stadtgebiet verlassen haben und in das städtische Umland abgewandert sind. Die meisten Bürger (1487) haben die Stadt Dessau im vergangenen Jahr in Richtung Roßlau, Meinsdorf, Aken, Vockerode, Coswig, Köthen und Rodleben verlassen. Dort wurde vordergründig der Wohnort gewählt und der Arbeitsplatz in Dessau beibehalten. Vorhandene Auswertungen zum Pendlerverhalten belegen dies.

¹ Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 09. Juni 1999. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte vom 07. Dezember 1998 bis 18. Dezember 1998. Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig am 22. Februar 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Stadtrat hat am 21. Oktober 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes zur Auslegung bestimmt. Die Offenlage erfolgte vom 8. November 1999 bis 9. Dezember 1999. Der Stadtrat hat die zum Bebauungsplan vorgetragenen öffentlichen und privaten Belange am 03. September 2003 geprüft und abgewogen.

Im Jahr 1996 betrug der Wanderungssaldo bei den Verheirateten im Alter zwischen 19 Jahren und 59 Jahren zwar noch + 41, im Jahr 1997 allerdings schon -327 und im Jahr 1998 sogar -426. Dabei ist der Verlust an den mitwandernden Kindern gar nicht näher abschätzbar. Damit ist ein drastischer Verlust in der für die Entwicklung der Stadt Dessau entscheidenden Bevölkerungsgruppe zu konstatieren. Diesem Rückgang und somit auch dem Steuerverlust ist energisch entgegenzutreten (siehe hierzu Abb. 1).

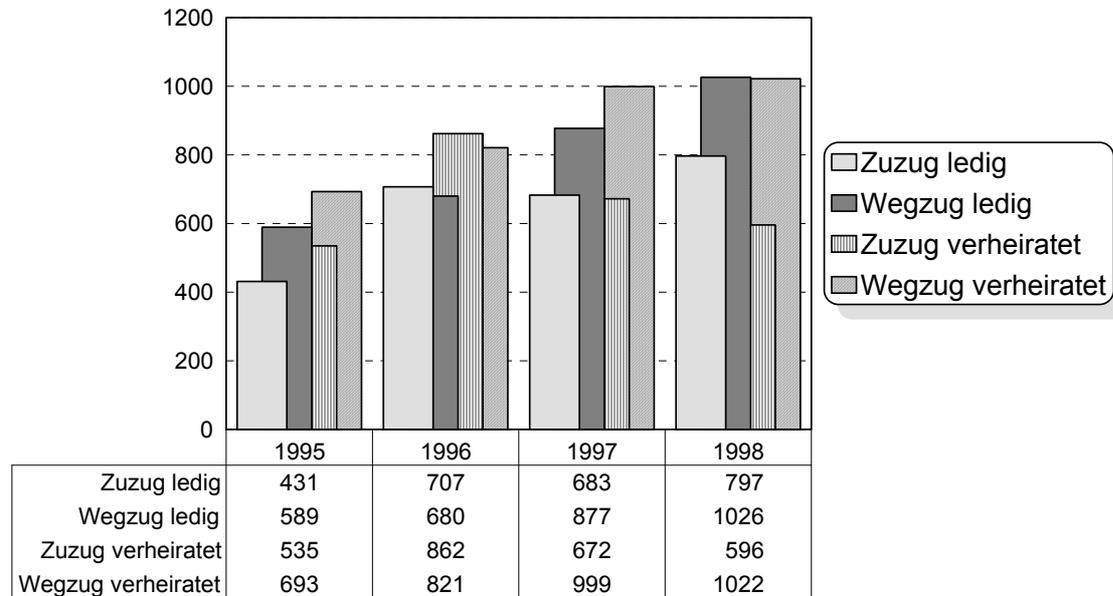


Abbildung 1 Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dessau im Bereich der bauwilligen Altersgruppe von 19 bis 59 Jahren in den Jahren 1995 bis 1998

Quelle: Zahlen und Fakten der Stadt Dessau, Jg. 1995 bis 1998

Veränderte planerische Konzeptionen für ein Großteil von Einkommensempfängern, abweichend von den bisherigen Festsetzungen für Mehrfamilienhäuser und Hausgruppen, können dazu in einem hohen Maße beitragen.

Die bislang festgesetzten Baugebiete lassen diesen wichtigen Beitrag jedoch nicht zu. So kann vor allem der historisch begründbare Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern in Kürze nicht mehr gedeckt werden.

So sind in den zuvor genannten 12 Baugebiete mit überwiegenden Festsetzungen für freistehende Einfamilienhäuser ca. 879 Baugrundstücke für diesen Bedarf bzw. Anspruch ausgewiesen. Ca. 616 Grundstücke sind davon bereits bebaut, vertraglich zur Bebauung gebunden bzw. reserviert. Weitere 159 Grundstücke, vor allem im Wohngebiet Große Loos und am Rössling sind aufgrund ungeklärter Eigentumsituationen und langwierigen Verfahren für die Vorbereitung von Baugrundstücken und der prekären finanziellen Lage der Stadt Dessau (keine Regulierungsmöglichkeiten) nicht verfügbar. Lediglich 104 Baugrundstücke, vornehmlich in der Waldsiedlung, sind kurzfristig bebaubar.

Angesichts des hohen negativen Wanderungssaldos im Bereich der bauwilligen Bevölkerungsgruppe der jungen Familien ist eine weitere Planung zur Deckung des vordergründigen Bedarfs an freistehenden Einfamilienhäusern dringend geboten. Insofern erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung für die Stadt Dessau als eines der 3 Oberzentren Sachsen - Anhalts hier eine sofortige verbindliche Bauleitplanung, die ein Abwarten auf den Flächennutzungsplan nicht mehr tolerieren

kann, zumal diese bauleitplanerische Vorentscheidung keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtentwicklung erwarten lässt.

Bauleitplan Nr.	Überschlägige Anzahl von WE für freistehende Einfamilienhäuser	Besonderheiten
105 Kirschberg	66	lediglich noch ca. 10 Baugrundstücke für diesen Bedarf offen, die durch die Stadt nicht freigelenkt werden können (Ergebnis eines Umlegungsverfahrens, d.h. in privater Hand)
B 108 Elbpavillon	46	ca. 16 Grundstücke bebaut, hohe Bodenpreise und Gestaltung des Gebietes setzen keine Potentiale für eine kurzfristige Verfügbarkeit für einen Großteil aller Einkommensgruppen, bleibt künftig Bevölkerungsgruppen mit hohem Einkommen vorbehalten, aufgrund der haushalterischen Lage der Stadt Dessau kann hier nicht regulierend eingegriffen werden
VE 19 Hagenbreite	40	Bauleitplanverfahren ist umgesetzt
VE 22 Hirtenhau	33	sind nahezu alle bebaut, vertraglich gebunden oder optioniert
B 122 Dellnauer Acker	34	50 % sind davon bebaut, Restflächen sind überwiegend für den Geschosswohnungsbau vorgesehen
VE 20 Rösslingbreite	68	Umsetzung aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse bis auf weiteres ausgeschlossen
VE 25 Winklerstraße	40	Planung nahezu vollständig umgesetzt
B 136 Waldsiedlung	403	260 Grundstücke sind davon bebaut, ca. 66 weitere Grundstücke sind davon vertraglich gebunden, bzw. optioniert,
146 Große Loos	149	davon sind 88 Grundstücke bereits bebaut, die anderen 61 Baugrundstücke sind jedoch aufgrund von langfristigem Kündigungsschutz für die aufstehenden Garagen und zeitaufwendiger Baufeldberäumung und Baureifmachung kurzfristig nicht verfügbar

Tabelle 1 Aufstellung aller bis 1999 laufenden Bauleitplanverfahren mit vordergründigen Festsetzungen für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern

Bezogen auf den Stadtteil Ziebigk lässt sich im weiteren feststellen, dass aus durchgeführten Umfragen und statistischen Auswertungen dem Stadtteil Dessau - Ziebigk eine sehr hohe Attraktivität im Bezug auf das Umzugsverhalten der Dessauer Einwohner bescheinigt werden kann. Der Stadtteil Ziebigk zählt neben Kochstedt aufgrund des bisherigen Baulandangebots zu den Stadtteilen mit den höchsten Bevölkerungszuwächsen.

Bei näherer Betrachtung ist jedoch festzuhalten, dass Ziebigk und Kochstedt unterschiedliche Einzugsbereiche für ihre Bevölkerungszugänge zu verzeichnen haben. Für beide Stadtteile stehen in bezug auf das Umzugsverhalten wichtige Merkmale wie die Nähe zu Familienmitgliedern, die gewohnten Wege zur Arbeit, zu den Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie zu den Einkaufsmöglichkeiten sowie angemessene Freizeitmöglichkeiten in der Natur im Vordergrund. Der Stadtteil Ziebigk profitiert vor allem aus dem eigenen Stadtteil, aus dem Stadtteil Siedlung, aus Nord und Mitte. Der Stadtteil Kochstedt gewinnt jedoch hauptsächlich aus den Stadtteilen Süd, Alten, Zoberberg und aus Kochstedt selbst an Einwohnern. Beide Stadtteile sind daher in bezug auf ihre Bedeutung im Umzugsverhalten der Dessauer Einwohner differenziert zu werten.

Angesichts des vorhandenen Bevölkerungsdrucks auf den Stadtteil Dessau - Ziebigk ist an dieser Stelle anzumerken, dass mit der Umsetzung der Baugebiete Kirschberg, Spreestraße und dem 1. Bauabschnitt des Großen Loos keine verfügbaren Angebotsflächen mehr vorliegen. Die Bauflächen am Elbpavillon - Bebauungsplan Nr. 108 - werden auch künftig einer Bevölkerungsgruppe mit überdurchschnittlich hohem Einkommen vorbehalten bleiben. Dies ist auch aus steuerlichen Überlegungen und vor dem Gebot, für alle Kreise der Bevölkerung Stadtentwicklung zu betreiben, so gewollt. Darüber hinaus gibt es keine weiteren Flächen außer der nun zur planerischen Disposition stehenden Fläche an der Kornhausstraße für den Wohnungsbau im Stadtteil Ziebigk

Vor dem Hintergrund des o.a. akuten städtebaulichen Handlungsbedarfs und in Anbetracht der ebenfalls dargestellten prekären Haushaltssituation der Stadt Dessau, die es nicht zulässt dem Bedarf an Wohnbauflächen in Ziebigk im erforderlichen Zeitrahmen nachzukommen, nimmt die Stadt Dessau die Möglichkeit wahr, mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 157 durch Dritte, diesen Bedarf im Stadtteil Ziebigk zu decken. Mit der damit in Verbindung stehenden Entwicklung einer Gewerbebrache zu einem Wohngebiet werden gleichermaßen deren kostenoptimierenden Potentiale (vorhandene Erschließung, städtebaulich vorteilhafte Lage, verträgliche Eingliederung in die Nachbarschaften, etc.) genutzt und ein bedeutsamer Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet.

Signifikant für die städtebauliche Geschichte des Plangebietes ist dessen langjährige Nutzung als Gewächshausanlage und die damit verbundenen großflächigen Versiegelungen. Unter dem Aspekt der Beibehaltung und Förderung dieser Nutzung wurde die Anlage im Bebauungsplan Nr. 108 als Sondergebiet "Gartenbau" festgesetzt.² Durch Standortaufgaben und -verlagerungen sind die Gewächshausanlagen zunehmend brachgefallen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108 mit dem Ziel der Sicherung der Gewächshausanlage ist die Entwicklung und Erschließung von Wohnbauflächen nicht möglich. Es bedarf daher der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157, der den Bebauungsplan Nr. 108 in Teilen überplant. Er verdrängt im Ergebnis die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 108.

Ein weiterer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 ergibt sich insofern aus dem Erfordernis, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in dem Plangebiet an der Kornhausstraße selbst herbeizuführen. Das Plangebiet ist auf Grund der Nutzungsgeschichte und vom Charakter her als Gewerbebrache einzustufen. Diese stellt unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen Missstand dar. Die vom Aufstellungsverfahren betroffenen Flächen sind nicht nur in der Erfüllung der Aufgaben, die ihnen aufgrund ihrer Lage und Funktion in einem Wohngebiet und am Rande des Dessau - Wörlitzer - Gartenreiches und des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" (künftig) obliegen, erheblich beeinträchtigt, sie fallen augenblicklich gänzlich dafür aus.

² Bebauungsplan Nr. 108 Am Elbpavillon der Stadt Dessau

Ferner sollen mit dem Aufstellungsverfahren und dessen Umsetzung folgende Grundsätze der städtebaulichen Leitplanung berücksichtigt werden:

- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung §1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
- die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes §1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB
- die Belange des Denkmalschutzes sowie der erhaltenswerten Ortsteile und Straßen von geschichtlicher Bedeutung §1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB
- die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege §1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB und
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Begrenzung der Versiegelung auf das notwendige Maß §1a Abs. 1 BauGB

Das Gebot, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, nahm der Stadtrat der Stadt Dessau auch zum Anlass, die Umstrukturierung der alten Gewächshausanlagen in seinem Beschluss aus dem Jahre 1997 über den Aufstellungsstop von weiteren Wohnbauleitplanverfahren im Außenbereich auszuschließen.

Darüber hinaus ist es geboten, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Festsetzungen über äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen, da dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich.

Gemäß § 85 Abs. 1 und 3 der Bauordnung LSA in der Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 67/2005) können Gemeinden in Sachsen - Anhalt örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.³

Aufgabe der örtlichen Bauvorschriften ist, die neuen bauliche Anlagen so zu gestalten, dass sie mit Blick auf die angrenzenden Anlagen des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs und nach Norden zur Elbe hin harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden können. Des Weiteren sind mit dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 108 "Am Elbpavillon" gestalterische Vorgaben getroffen worden, auf die es die vorliegende Planung abzustimmen gilt.

Ziel der in den Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist demnach die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten respektive das Betreiben einer sog. positive Gestaltungspflege)

³ Während der wesentlichen Verfahrensschritte des B - Planes galt § 90 der Bauordnung LSA in der Fassung vom 9. Februar 2001 (GVBl. S. 50). Auf der Grundlage des § 90 Abs. 4 BauO LSA konnten die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

2 Beschreibung des Plangebietes / Geltungsbereich

2.1 Lage, Abgrenzung, Größe

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "An der Kornhausstraße" liegt im Nordosten des Stadtteiles Dessau Ziebigk, westlich der Parkanlagen des Beckerbruchs. Es umfasst eine Fläche von 3,65 ha, welche sich kleinräumig zwischen der Kornhausstraße mit deren angrenzender zweigeschossiger Wohnbebauung im Westen und der Georgenallee im Osten befindet.

Im Norden wird das Plangebiet durch die festgesetzten Wohnbauflächen und Wohnfreiflächen des Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" begrenzt. Im Süden schließen sich die Flächen eines Gewerbebetriebes, die mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Hamburgerstraße und eine Kleingartenanlage an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke⁴:

- Flurstück 72 / 3,
- Flurstück 72/ 4,
- Flurstück 72/5
- Flurstück 72 /6,
- Flurstück 72 /10 und
- Flurstück 72 /9

der Flur 2 der Gemarkung Ziebigk.

2.2 Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet am nördlichen Rand von Dessau - Ziebigk gehört naturräumlich zum Bereich des Breslau - Magdeburger - Urstromtales. Das Urstromtal der Elbe bildet die Hauptabflussbahn der Schmelzwässer der Saale- und Weichselkaltzeit. Hinsichtlich der landschaftlichen Gliederung ist es der Großkühnauer Elbaue zuzuordnen, an deren südlichen Grenzen sich Ausläufer des Dessauer Dünenzuges befinden.

Die Großkühnauer Elbaue wird von Überflutungsgebieten und eingedeichten Flächen gekennzeichnet. Das Klima der Landschaftseinheit besitzt als Kaltluftsammler bzw. für den Kaltlufttransport eine wichtige Bedeutung, da von den höher gelegenen Teilen Kaltluft in die Aue abströmt und entlang der Elbe transportiert wird. Entgegengesetzt können die Auenbereiche mehr Kaltluft produzieren, die für die Versorgung der angrenzenden Stadträume mit Frischluft wichtig ist. Die Grundwasserverhältnisse der Großkühnauer Elbaue werden maßgeblich vom Wasserstand der Elbe bestimmt. Ferner zeichnet sich diese Landschaftseinheit durch das Vorkommen zusammenhängender Auenwaldkomplexe aus, die gegenüber Veränderungen der abiotischen Faktoren empfindlich reagieren. Als Besonderheit der

⁴ Planstand 17. September 1999

Großkühnauer Elbaue ist der Kühnauer Park und der Georgengarten mit dem Beckerbruch, der unmittelbar östlich des Plangebietes liegt, zu nennen. Beide Anlagen sind als Landschaftspark gestaltet.⁵

2.3 Topographie

Topographisch schwankt das nahezu tischebene Gelände zwischen 58,3 m HN im Bereich der Kornhausstraße, 57,8 bis 58,2 m HN im Inneren des Geltungsbereiches und 58,4 m HN im Bereich der Georgenallee.

2.4 Nutzungen und Nutzungseinschränkungen

Bis vor 10 Jahren wurde das Plangebiet in seiner Gesamtheit als Stadtgärtnerei mit aufstehenden großflächigen Gewächshäusern genutzt. Nach 1990 wurden die Anlagen ausschließlich für den gewerblichen Gartenbau und den Blumengroßhandel vorgesehen. Aufgrund von Standortaufgaben und -verlagerungen sind die Gewächshausanlagen zunehmend brachgefallen und stellen unterdessen eine akute Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung am Rande unmittelbar angrenzender Wohngebiete dar.

Aufgrund des Potentials dieser Brachfläche, deren Wiedernutzung indirekt zum Erhalt ökologischer Strukturen von unbebauten Flächen im Außenbereich beiträgt, stellt die momentane Situation einen städtebaulichen Missstand dar.

Das umgrenzende Nutzungsspektrum wird durch eine Wohnbebauung von 2- bis 3- geschossigen Gebäuden an der Kornhaus- und Hamburgerstraße, einem kleinen Gewerbebetrieb, einer Kleingartenanlage und durch die wertvollen Natur- und Erholungsräume der benachbarten Parkanlagen charakterisiert.

Bauliche Nutzungseinschränkungen bestehen durch die unmittelbare Nähe des Plangebietes zu den denkmalgeschützten Parkanlagen des Georgengartens mit dem Beckerbruch.

2.5 Baugrund, Altlasten und Kampfmittel

Zur Darstellung der Baugrundsituation wurde ein Gutachten erstellt.⁶ Auszugsweise werden daher folgende Rahmenbedingungen wiedergegeben:

Die oberflächennahen Schichten bestehen aus holozänen geringmächtigen humosen Auesanden und Auelehmresten über pleistozänen Talsanden. Den tieferen Untergrund bilden Ablagerungen des Tertiärs. Infolge des früheren Auelehmabbaus ist mit Auffüllungen bzw. umgelagerten Böden zu rechnen. Im Bereich verlandeter Altläufe sind rinnenförmige, organogene, weiche Schlickablagerungen nicht auszuschließen.

⁵ Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau, Entwurf 1992, 1. Fortschreibung

⁶ R. Röcke: Gutachten zu den Baugrund und Gründungsverhältnissen für das Grundstück Kornhausstraße / Georgenallee, Projekt-Nr.: DS 50 -98

Hydrologisch wird das Untersuchungsgebiet durch die Wasserstände von Elbe und Mulde beeinflusst. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach NNW bis NW zum nördlich des Plangebietes liegenden Leopoldhafen bzw. zur Elbe hin.

Im Untersuchungsgebiet ergeben sich mittlere Grundwasserstände um ca. 55,50 m HN. Aufgrund des hydraulischen Zusammenhangs zwischen dem Oberflächen- und dem Grundwasser ist bei einem Anstieg der Wasserstände in Elbe und Mulde zeitversetzt mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

Der mögliche höchste Grundwasserstand kann anhand von örtlichen Erfahrungen mit einer Ordinate von 58,30 m HN angenommen werden. Damit ergeben sich geländenahe bzw. - gleiche Grundwasserstände. Bedingt durch den stauenden Auelehm stellen diese Werte jedoch nur Druckhöhen dar.

Bestimmt durch den stauenden Aueton ist das Grundwasser während der Hochwasserperioden gespannt.

Ein Altlastenverdacht konnte bislang nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet ist lt. Kampfmittelbelastungsverdachtskarte als Bombenabwurfgebiet geführt. Insofern sind Munitionsfunde nicht auszuschließen.

Nach Mitteilung des Bergamtes Halle vom 19.03. 1999 ist mit Bergschäden oder anderen altbergbau-bedingten Einwirkungen nicht zu rechnen.

2.6 Archäologie und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 157 ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Es ist mit den Resten einer mittelalterlichen Siedlung zu rechnen.⁷

3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Raumordnungsgesetz

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 2b G v. 25. 6.2005, BGBl. I 1746. In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

⁷ Landesamt für Archäologie, März 1999

3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998 (GVBl. LSA 1998, S. 255, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.11.2005, GVBl. LSA 2005, S. 698, 706) enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen, Landesentwicklungsplänen, Regionalen Entwicklungsplänen und Regionalen Teilentwicklungsplänen.

Die Raumordnungspläne legen die Ziele der Raumordnung und die Grundsätze der Raumordnung für das Landesgebiet (Landesentwicklungsplan), die Planungsregionen (Regionale Entwicklungspläne) und bestimmte Teilräume (Regionale Teilgebietsentwicklungspläne) fest.

Die Raumordnungspläne im Land Sachsen-Anhalt sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Regionalen Entwicklungspläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die darin festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen.

3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff). Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Im Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen. Die Eigenentwicklung

- der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohngebieten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "An der Kornhausstraße" wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bittelfeld - Wittenberg befindet sich derzeit in Aufstellung. Er wurde entsprechend § 6 Abs. 1 LPIG aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) entwickelt.

Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG und den jeweiligen Fachgesetzen den verbindlichen Rahmen für fachliche und gemeindliche Planungen und Maßnahmen dar.

Der Regionale Entwicklungsplan hat die Aufgabe, zukünftige Entwicklungsrichtungen zu bestimmen, unterschiedliche Anforderungen und Gegensätze in einem demokratischen Abstimmungsprozess abzugleichen und den neuen Herausforderungen der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden.

Gem. § 17 Abs. 2 LPIG LSA besteht die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bernburg, Bitterfeld, Köthen und Wittenberg sowie der kreisfreien Stadt Dessau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 422.139 ha und ist Wohn-Standort für 509.565 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 121 EW/km² (Stand 31. Dezember 2004) und ist tendenziell sinkend. Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.

Im Punkt 3.2.10. LEP-LSA wurde für die Planungsregion die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen. Die im Landesentwicklungsplan verankerten Grundsätze und Ziele gelten unverändert.

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Nachbarschaft der Denkmale "Elbpavillon", Georgenallee" und "Beckerbruch" als Bestandteile des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ist für die Planung zudem die regionalplanerische Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau-

Wörlitzer Gartenreich" von Bedeutung. Dieses Gebiet hat gleichzeitig besondere Bedeutung für den Kulturtourismus. Dieses großflächige Kulturdenkmal wird durch zahlreiche Garten- und Parkanlagen und eine Vielzahl von architektonisch bedeutsamen Bauwerken bestimmt. Die Gesamtheit der einzelnen Bestandteile definiert den außergewöhnlichen Wert des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches. Die Denkmallandschaft ist für den Zeitraum vom späten 17. bis ins 20. Jahrhundert hinein das Zeugnis einer einzigartigen kulturhistorischen Entwicklung. Hier ist eine Synthese von Landschaftsgestaltung und Baukunst mit einer umfassenden Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialpolitik angestrebt worden (LEP-LSA Punkt 3.5.5). Im Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege ist den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Zugänglichmachung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Nahezu 350 m entfernt befindet sich der Flusslauf der Elbe mit seinen angrenzenden Hochwasserschutzanlagen. Die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und Hochwasserdeichen der Elbe sind als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten (LEP-LSA Punkt 3.3.3). Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten (LEP-LSA Punkt 3.3.3).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 "An der Kornhausstraße" wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.2 Flächennutzungsplan

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte "frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange", "Offenlage" und "Abwägung" lag noch kein Flächennutzungsplan vor. Er befand sich in Aufstellung.

Der Bebauungsplan Nr. 157 "An der Kornhausstraße" wurde bis zur Genehmigung des Flächennutzungsplans am 08. April 2004 und seinem Wirksamwerden am 26. Juni 2004 als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß §8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes ergab sich aufgrund der dringenden Notwendigkeit, mit der Ausweisung eines kleinen Wohnbaugebiets dem Bevölkerungsrückgang im Bereich der bauwilligen Dessauer Familien entgegenzuwirken und zur Behebung vorhandener städtebaulicher Missstände beizutragen (vgl. [hierzu Ziele und Anlass der Planung](#)).

Die Sichtung und Auswertung der im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hatte ergeben, dass die Darstellungen (Wohnbaufläche), die das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Flächen betreffen, im weiteren Verfahren beibehalten werden konnten. Somit war davon auszugehen, dass es durch die

städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zu einer Wohnbaufläche zu keinen ausgleichsbedürftigen bodenrechtlichen Spannungen kommen konnte, die nur im Rahmen einer großräumigen Planung gelöst werden können.

Auch die in dem bisherigen Verfahren zur Erarbeitung dieses Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen der Bürger und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben nach erfolgter Prüfung durch den Stadtrat ergeben, dass der Bebauungsplan keine, weit über die Grenzen des Geltungsbereiches hinausgehende bodenrechtliche Spannungen verursacht.

Aus den o.g. Gründen war davon auszugehen, dass durch diese vorzeitige - verbindliche - Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vollzogen werden kann, welche sich nahtlos in die gesamtstädtischen Entwicklungsvorstellungen einfügt.

Der Flächennutzungsplan wurde am 17. Dezember 2003 vom Stadtrat beschlossen. Der Erläuterungsbericht wurde mit Beschluss des Stadtrates vom gleichen Tag gebilligt. Die Genehmigungsfassung des Flächennutzungsplanes wurde Anfang Januar 2004 beim Landesverwaltungsamt eingereicht. Das Landesverwaltungsamt hat am 8. April 2004 den Flächennutzungsplan genehmigt. Der Flächennutzungsplan ist vom 26. Juni 2004 an wirksam. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung wurde im Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO untersetzt.

3.3 Landschaftsplan

Laut Landschaftsplan⁸ der Stadt Dessau werden die Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wie folgt beschrieben:

Die derzeitige Nutzungsstruktur mit relativ hohem Freiflächenanteil mit den brachen Rückbauflächen der Gewächshäuser wirkt ungeordnet auf das Ortsbild des Siedlungsrandes. Aufgrund der Nähe zum Georgengarten bestehen hohe bis sehr hohe Wohnumfeldqualitäten. Das gering versiegelte Gebiet mit mäßigem Gehölzbestand besitzt eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Die unversiegelten Freiflächen besitzen einen mittleren Erfüllungsgrad ökologischer Bodenfunktionen. Die Grundwasserflurabstände liegen im Bereich von 2 bis 5 m. Das Grundwasser ist gegenüber Schadstoffeinträgen relativ geschützt. Das Retentionsvermögen für Oberflächenwasser ist gering. Hinsichtlich lokal klimatischer Funktionen gehört die Fläche zum geringfügig überwärmten Bereich mit relativ günstigen Austauschbedingungen.

Die Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

Orts- und Landschaftsbild:	hoch	Wohnen/ Wohnumfeld:	hoch bis sehr hoch	Arten- und Lebensgemeinschaften:	mittel
Boden:	mittel	Grundwasser:	mittel	Oberflächenwasser:	gering
Klima:	mittel				

Tabelle 2 Werte und Funktionen von Natur und Landschaft

⁸ Status: Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung Oktober 2003

Zu den landschaftsplanerischen Zielvorstellungen und Empfehlungen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Eingriffs zählen:

- die Erhaltung und Wiederherstellung des Alleecharakters der Georgenallee. Sicherstellung eines ortstypischen, relativ hohen Durchgrünungsgrades.
- Die Berücksichtigung der Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung.

Nach der landschaftsplanerischen Einschätzung ist die Planung mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

3.4 Grünordnerischer Fachbeitrag

3.4.1 Vorbemerkungen

Zum vorzeitigen Bebauungsplan der Stadt Dessau Nr. 157 „An der Kornhausstraße“ in Dessau - Ziebigk wurde im Februar 2000 ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Rechtsgrundlagen sind das BauGB, die BauNVO und das BNatSchG und NatSchG LSA.

Der grünordnerische Fachbeitrag diente dem Ziel, einerseits die Erfordernisse der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu überprüfen und andererseits die Grundlagen für grünordnerische Festsetzungen im Rahmen der Bebauungsplanung zu schaffen.

Im Vorfeld dieser Aufgaben stand eine Beschreibung des Ist - Zustandes, insbesondere der Zustände der einzelnen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild, Flora und Fauna. Hinzu kam in tabellarischer Form eine Dokumentation des Biotopbestandes. Darauf aufbauend erfolgte die Diskussion des Eingriffstatbestandes, die Darstellung der Eingriffe, des Umfangs dieser und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 157 ist am 09.06. 1999 durch den Stadtrat der Stadt Dessau gefasst worden. Insofern kamen für den vorliegenden grünordnerischen Fachbeitrag die Regelungen des am 01.01.1998 in Kraft getretenen Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) und die diesbezüglichen Änderungen des § 8a BNatSchG zur Anwendung.

3.4.2 Planbereich

Der Geltungsbereich des grünordnerischen Fachbeitrages ist identisch mit dem des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 157. Er umfasst ca. 3,6 ha und liegt im Nordosten des Stadtteiles Dessau Ziebigk, westlich der Parkanlagen des Beckerbruchs. Er fügt sich kleinräumig zwischen der Kornhausstraße mit deren angrenzender zweigeschossiger Wohnbebauung im Westen und der Georgenallee mit angrenzendem Denkmalschutzbereich im Osten ein.

Im Norden wird das Plangebiet durch die festgesetzten Wohnbauflächen und Wohnfreiflächen des Bebauungsplanes Nr. 108 „Am Elbpavillon“ begrenzt. Im Süden schließen sich die Flächen eines Gewerbebetriebes, die mehrgeschossige Wohnbebauung entlang der Hamburgerstraße und eine Kleingartenanlage an.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Flurstück 72 / 3,
- Flurstück 72/ 4,
- Flurstück 72/5
- Flurstück 72 /6,
- Flurstück 72 /9 und
- Flurstück 72 /10

der Flur 2 der Gemarkung Ziebigk.⁹

Grundlage der vorliegenden Arbeit war eine luftbildgestützte Auswertung einzelner Biotoptypen sowie die vor Ort getroffenen Einschätzungen des Umweltamtes und des Grünflächenamts der Stadt Dessau und des Kreisnaturschutzbeauftragten.

3.4.3 Naturraum

Das Plangebiet am nördlichen Rand von Dessau - Ziebigk gehört naturräumlich zum Bereich des Breslau - Magdeburger - Urstromtales. Das Urstromtal der Elbe bildet die Hauptabflussbahn der Schmelzwässer der Saale- und Weichselkaltzeit. Hinsichtlich der landschaftlichen Gliederung ist es der Großkühnauer Elbaue zuzuordnen, an deren südliche Grenzen sich Ausläufer des Dessauer Dünenzuges befinden.

Die Großkühnauer Elbaue wird durch Überflutungsgebiete und eingedeichte Flächen gekennzeichnet. Das Klima der Landschaftseinheit besitzt als Kaltluftammelbecken bzw. für den Kaltlufttransport eine wichtige Bedeutung, da von den höher gelegenen Teilen Kaltluft in die Aue abströmt und entlang der Elbe transportiert wird. Entgegengesetzt können die Auenbereiche mehr Kaltluft produzieren, die für die Versorgung der angrenzenden Stadträume mit Frischluft wichtig ist. Die Grundwasserverhältnisse der Großkühnauer Elbaue werden maßgeblich vom Wasserstand der Elbe bestimmt. Ferner zeichnet sich diese Landschaftseinheit durch das Vorkommen zusammenhängender Auenwaldkomplexe aus, die gegenüber Veränderungen der abiotischen Faktoren empfindlich reagieren. Als Besonderheit der Großkühnauer Elbaue ist der Kühnauer Park und der Georgengarten mit dem Beckerbruch, der unmittelbar östlich des Plangebietes liegt, zu nennen. Beide Anlagen sind als Landschaftspark gestaltet.¹⁰

3.4.4 Topographie und Gestalt

Topographisch schwankt das nahezu tischebene Gelände zwischen 58,3 m HN im Bereich der Kornhausstraße, 57,8 bis 58,2 m HN im Inneren des Geltungsbereiches und 58,4 m HN im Bereich der Georgenallee.

Bis vor 10 Jahren wurde das Plangebiet in seiner Gesamtheit als Stadtgärtnerei mit aufstehenden großflächigen Gewächshäusern genutzt. Nach 1990 waren die Anlagen ausschließlich für den gewerblichen Gartenbau und den Blumengroßhandel vorgesehen. Aufgrund von Standortaufgaben und -verlagerungen sind die Gewächshausanlagen schrittweise brachgefallen. Die letzte Standortaufgabe erfolgte 1998.

⁹ Planstand 17. September 1999

¹⁰ Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau, Entwurf 1992, 1. Fortschreibung

3.4.5 Geologie und Hydrologie

Zur Darstellung der Baugrundsituation wurde ein Gutachten erstellt.¹¹ Auszugsweise werden daraus folgende Rahmenbedingungen wiedergegeben:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich des Breslau - Magdeburger Urstromtales. Das Urstromtal der Elbe bildet die Hauptabflussbahn der Schmelzwässer der Weichsel- und Saaleeiszeit.

Die oberflächennahen Schichten bestehen aus holozänen geringmächtigen humosen Auesanden und Auelehmresten über pleistozänen Talsanden. Den tieferen Untergrund bilden Ablagerungen des Tertiärs.

Das geologische Normalprofil wird wie folgt angegeben:

Mächtigkeit [m]	Bezeichnung	Stratigraphie
0,40 - 0,70	Mutterboden / Auffüllung	Holozän
0,50 - 1,00	Aueton	Holozän
0 - 0,50	schluffig / toniger Sand	Holozän
> 6,0	Talsande	Pleistozän, Weichseleiszeit
> 5,0	Talsande	Pleistozän, Weichseleiszeit

Tabelle 3 generelle Baugrundsichtung, Wohnanlage „Kornhausstraße / Georgenallee in Dessau

Bei den Erkundungsarbeiten wurde folgende Schichtenfolge ermittelt:

Schichtnummer	Bodenart	Mächtigkeit [m u GOK]	Unterkante [m HM]	Stratigraphie
S 0	Mu. / Auffüllung	0,4 - 0,9	max 57,4	-
S 1	Aueschluff Schwemmsand	0,6 - 1,5	max 56,6	Quartär (Holozän)
S 2	Talsand	>6,0	< 56,60	Quartär (Pleistozän)

Tabelle 4 Baugrundsichtung, Wohnanlage „Kornhausstraße / Georgenallee" in Dessau

Infolge des früheren Auelehmabbaus ist mit Auffüllungen bzw. umgelagerten Böden zu rechnen. Im Bereich verlandeter Altläufe sind rinnenförmige, organogene, weiche Schlickablagerungen nicht auszuschließen.

Als gründungsfähige Schichten scheiden Mutterboden, weiche Auffüllungen, Fundamentreste aus und müssen ausgetauscht werden. Inhomogene Auffüllungen sind ebenso als Gründungsschicht ohne tragfähigkeitsverbessernde Maßnahmen nicht geeignet. Der Auelehm ist wegen seiner hohen Zusammendrückbarkeit und geringer Tragfähigkeit nur bedingt zur Aufnahme der Gründung geeignet. Der Talsand ist zur Aufnahme der Belastung gut geeignet.

¹¹ R. Röcke: Gutachten zu den Baugrund und Gründungsverhältnissen für das Grundstück Kornhausstraße / Georgenallee, Projekt-Nr.: DS 50 -98

Hydrologisch wird das Untersuchungsgebiet durch die Wasserstände von Elbe und Mulde beeinflusst. Die Grundwasserfließrichtung verläuft nach NNW bis NW zum nördlich des Plangebietes liegenden Leopoldhafen bzw. zur Elbe hin. Der Abstand zur Elbe beträgt ca. 500 m.

Im Untersuchungsgebiet ergeben sich mittlere Grundwasserstände um ca. 55,50 m HN.

Die Wasserstände im Gebiet der Stadt Dessau werden wesentlich durch die Mulde und Elbe beeinflusst. Zwischen dem Grundwasser- und dem Oberflächenwasserspiegel besteht ein enger hydraulischer Zusammenhang. Das bedeutet, dass bei einem Anstieg des Wasserstandes in den Flüssen zeitversetzt mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen ist.

Aufgrund des hydraulischen Zusammenhangs zwischen dem Oberflächen- und dem Grundwasser ist bei einem Anstieg der Wasserstände in Elbe und Mulde zeitversetzt mit einem Anstieg des Grundwassers zu rechnen.

Der mögliche höchste Grundwasserstand kann anhand von örtlichen Erfahrungen mit einer Ordinate von 58,30 m HN angenommen werden. Damit ergeben sich geländenahe bzw. -gleiche Grundwasserstände. Bedingt durch den stauenden Auelehm stellen diese Werte jedoch nur Druckhöhen dar.

Als maßgebende Wasserstände der Elbe wird der Pegel Leopoldhafen angesehen. Hierzu liegen vom STAU folgende statistische Hauptzahlen vor.

NNW 53,30 m NN = 53,15 m HN

MNW 53,80 m NN = 53,65 m HN

MW 55,20 m NN = 55,05 m HN

MHW 58,70 m NN = 58,55 m HN

HHW 59,80 m NN = 59,65 m HN

Bedingt durch den stauenden Aueton ist das Grundwasser während der Hochwasserperioden gespannt.

Es kann eingeschätzt werden, dass die derzeitigen Grundwasserstände im erhöhten mittleren Bereich liegen, da die Elbe im Dezember 1998 ein leichtes Hochwasser führte. Die Grundwasserstände am Standort selbst schwanken zwischen min. 55,61 m HN und max. 56,55 m HN und durchschnittlich um 56,20 m HN.

Das Grundwasser selbst steht in einem unmittelbaren hydraulischen Zusammenhang mit dem Elbewasserspiegel. Bei niedrigen und mittleren Elbewasserständen fließt das Grundwasser in nordwestliche Richtung zur Elbe. Bei Hochwasser ergibt sich eine Umkehrung der Grundwasserfließrichtung von der Elbe in südlicher Richtung. Danach kann der mögliche höchste Grundwasserstand anhand von örtlichen Erfahrungen mit einer Ordinate von 58,30 m HN angenommen werden. Damit ergeben sich geländenahe bzw. -gleiche Grundwasserstände, die eine hohe Empfindlichkeit des Umweltmediums Wasser begründen. Dieser Sachverhalt besitzt auf gesamtstädtische Verhältnisse übertragen keinen Seltenheitswert.

Alle Gebäudeteile, die unterhalb des möglichen höchsten Grundwasserstandes von 58,30 m HN liegen, müssen wasserdicht ausgeführt werden und eine entsprechende Auftriebssicherheit erhalten. Bei Anordnung einer evtl. Kellersohle bei -2,50 m = 56,00 m HN macht sich eine Wannenausbildung gegen von außen drückendes Wasser nach DIN 18 195, Teil 6 erforderlich. Die entsprechende Abdichtung ist bis 30 cm über Gelände auszuführen.

Bei der höhenmäßigen Anpassung der Straßen ist ein möglicher höchster Grundwasserstand von 58,30 m HN zu beachten.

Hinsichtlich der Planung der Versickerung sind die Ausführungen des ATV A 138 zu beachten. Kurzzeitige Einschränkungen der Sickerleitungen sind während der Hochwasserperioden der Elbe zu erwarten. Die Möglichkeit des temporären Überleitens der Niederschlagswässer in die Regenkanalisation ist zu prüfen.

Infolge der Versickerung kann es zu lokalen Erhöhungen des Grundwasserstandes kommen. Deshalb muss der horizontale Abstand zur Nachbarbebauung mindestens 6m betragen.

3.4.6 Böden

Das Plangebiet liegt, großräumig betrachtet, in einem Bereich mit den am weitverbreitetsten Boden substraten innerhalb der Stadt Dessau, den Hochflutablagerungen. Diese werden unter dem Begriff des Auelehm zusammengefasst. Die Auelehme des Elbe- und Muldetals bestehen nicht nur aus Schluff und Ton mit Sandanteilen, sondern sind als Korngößengemische vom Ton bis zum Kies abgelagert. Da die wesentlichsten Eigenschaften dieser Böden den vom Wasser herangeführten Substraten mitgegeben wurden, bezeichnet man sie als allochthone Böden, in der bodenkundlichen Systematik Vega genannt.

Die biologisch hoch aktive schluffige Vega zeigt eine Anreicherung von Humusstoffen in den oberen Dezimetern und ist bis in eine Tiefe von 3 - 4 dm verbraunt. Zur Stromelbe hin weisen die Vegaböden eine zunehmende deutliche Schichtung auf, die bei älteren Substraten von durchmischenden Tätigkeiten der Bodenlebewesen beseitigt wurde, so dass die Auesedimente gleichartig und schichtungslos zusammengesetzt sind.

Die unmittelbar an der Stromelbe gelegenen Böden, die sich auf jungen kies- und sandreichen Substraten entwickeln, sind Auerohböden mit geringmächtigem Humushorizont. In die großflächigen, gering reliefierten Auenbereiche mit sandarmer, tonreicher Aueschluff- Vega sind die Altwasserarme eingetieft, an deren Randzonen alle Übergangsformen von der Vega zum Gley und Stagnogley vorhanden sind. Typische Staugleye treten in flachen Senken, z.B. des Oberbruchs nördlich des Kühnauer Sees auf. Flächig verbreitet sind dagegen Amphigleye, Mineralböden mit Haftnässe und Grundwasservergleyung.

Durch die vorgenommenen Bodenaufschlüsse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann festgehalten werden, dass sowohl durch die Nutzung als großflächiges Gewächshausareal, als auch durch mehrfache Umlagerungen und Auffüllungen mit starken anthropogenen Bodenveränderungen zu rechnen ist. Der daraus resultierende Auffüllungs- und Mutterbodenhorizont scheint flächenhaft verbreitet. Ursprüngliche Bodenverhältnisse, wie voran beschrieben, sind kaum noch erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist das Umweltmedium Boden als kaum empfindlich einzustufen.

Davon zu unterscheiden sind die Böden der im südwestlichen Plangebiet gelegenen Gärten. Im Normalfall können diese eine stark humusreiche Oberschicht vorweisen. Durch die extensive Nutzungsintensität sind die sonstigen typischen Bodenbelastungen (z.B. reichliche Nitrat- und Phosphatversorgungen) eher nicht zu erwarten.

3.4.7 Klimatische Verhältnisse

Regionalklimatisch betrachtet liegt der Untersuchungsraum in der Übergangsregion vom niederschlagsarmen Binnenlandklima im Lee der Mittelgebirge zum niederschlagsreichen Binnenlandklima der Leipziger Tieflandsbucht. Insgesamt hat die Region ein kontinental geprägtes, gemäßigt warmes Klima. Mit ca. 560 mm Niederschlag pro Jahr ist das Gebiet der Stadt Dessau recht trocken und aufgrund der relativ hohen Lufttemperaturen (im Mittel ca. 9°C) wärmebegünstigt.

Der wärmste Monat ist der Juli, der kälteste Monat ist der Januar. Die relative Luftfeuchte, die eng an die Lufttemperatur gekoppelt ist, verhält sich in etwa gegenläufig zur Temperatur. Die niedrigsten Werte kommen in den Sommermonaten vor, die höchsten Werte im Winter. Auf den leicht atlantisch abgetönten subkontinentalen Charakter weisen die Niederschlagsverhältnisse mit Maximalwerten in der heißen Jahreszeit hin. Es handelt sich hierbei in erster Linie um konvektive, also durch Aufsteigung erwärmte Luftmassen bedingte Niederschläge, während bei stärker atlantischer Prägung advektive, d.h. mit Tiefdruckgebieten herangeführten Niederschläge in den Wintermonaten dominieren. Die niederschlagsreichsten Sommermonate stellen gleichzeitig die sonnenscheinreichsten Monate dar, was darauf schließen lässt, dass die Niederschlagsereignisse zwar ergiebig, aber kurzzeitig sind.

Bei den Windrichtungen dominieren klar die Sektoren West und Südwest mit einem Anteil von knapp 40 %, gefolgt von Winden aus Ost bzw. Ost - Nordost mit rund 16 %.

Für die Beurteilung der klimatischen Einflüsse und Auswirkungen des Vorhabens sind die windstillen und windschwachen Situationen von besonderem Interesse, da sich die lokalklimatischen Phänomene am besten bei austauscharmen Strahlungswetterlagen (Inversionen) ausprägen. Dabei dominieren Winde aus östlicher Richtung leicht.

Dieser Sachverhalt wurde generell für die Stadt Dessau im Rahmen einer Stadtklimauntersuchung im Jahre 1995 eingehender untersucht.¹²

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem Übergangsbereich, der im westlichen Teil als geringfügig überwärmter Peripheriebereich des städtischen Raumes und im östlichen Teil, unmittelbar an den Beckerbruch angrenzend, als Gebiet mit mäßigen Kaltluftentstehungsbedingungen einzustufen ist.

Das Peripherieklima übt Pufferfunktionen aus, ist aber eher durch den stadtstrukturellen Einfluss bestimmt und weist eine deutliche Dämpfung der Klimatelemente Temperatur, Feuchte und Wind im Vergleich zum Freiland auf. In erster Linie sind es die Baustrukturen, die mit einem relativ geringen Versiegelungsgrad und durch starke Durchgrünung mit Strauch- und Baumvegetation der Überwärmung entgegenwirken und die Durchlüftung unterstützen. Bei der bioklimatischen Bewertung können diesem Klimabereich insgesamt günstige Eigenschaften attestiert werden. Daher ist diesem Umweltmedium auch im Bezug auf großflächige Versiegelungen, die eine starke Veränderung des Strahlungshaushaltes mit sich bringen können, eine hohe Empfindlichkeit zu bescheinigen.

¹² Stadtklimauntersuchung Abschlußbericht September 1995, Spacetec Datengewinnung GmbH, Freiburg

3.4.8 Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer seit Jahrhunderten durch den Menschen gestalteten und veränderten Landschaft. Als bekanntester und denkmalgeschützter Landschaftsteil, der unmittelbar an das Plangebiet grenzt, ist an dieser Stelle das Dessau - Wörlitzer Gartenreich zu nennen.

Ziebigk als Stadtteil von Dessau wurde 1923 zusammen mit anderen Vororten nach Dessau eingemeindet, nachdem es schon um die Jahrhundertwende den Charakter eines städtischen Vorortes angenommen hatte.

Der Ortsname ist slawischer Herkunft und könnte auf Sebekury (abseits wohnender Siedler) zurückzuführen sein. So benannte Siedlungen sind oft wüst geworden, wie dies auch bei Ziebigk der Fall war.

Noch 1867 war Ziebigk ein kleines Dorf mit nur 215 Einwohnern. Erst um die Jahrhundertwende wurde die Nachbarschaft zur sich stürmisch entwickelnden Industrie- und Residenzstadt Dessau zu einem Lagevorteil. Durch den Grüngürtel des Georgen- und Mausoleumparks von der Stadt getrennt, aber dennoch nur 2 bis 3 km vom Stadtzentrum entfernt, setzte bei niedrigen Bodenpreisen um 1900 eine rege Bautätigkeit ein. Am Georgengarten, unweit des Plangebietes, entstand beispielsweise ein Villenviertel, vorwiegend für Offiziere und Beamte. 1900 war die Einwohnerzahl bereits auf 2000 angestiegen. Entsprechend einem Ortsstatut durften in der Gemeinde Ziebigk keine Industriebetriebe errichtet werden.¹³

Nach der Eingemeindung wurde Ziebigk neben Törten ein Vorrangstandort für Siedlungsbau. Exemplarisch ist hier die 1927 /30 entstandene und heute unter Denkmalschutz stehende Flachdachsiedlung des Anhaltischen Siedlerverbandes in der Brunnen- und Windmühlenstraße nach Plänen von LEO PLOD FISCHER und LEBERECHT MIGGE zu nennen.

Nahezu gleichzeitig und nur einige hundert Meter vom Plangebiet entfernt, wurde 1929/30 am südlichen Elbeufer nach Plänen des Architekten CARL FIEGER eine Ausflugsastätte, das Kornhaus, neu erbaut, die auch heute noch ein beliebtes Naherholungsziel ist.

Die Funktion Ziebigks als Wohnvorort ist auch heute noch allgegenwärtig. In jüngster Zeit entstanden neben dem Einfamilienhausgebiet am Mühlweg, die Baugebiete Spreestraße, Kirschberg und Große Loos.

Dem überwiegenden Teil der Ortslage ist durch große Grundstückstiefen und langjährige gärtnerische Pflege ein hoher Durchgrünungsgrad zu bescheinigen. Dieser trägt neben den landschaftsgestalterisch bedeutsamen Anlagen des Beckerbruchs und Georgengartens sowie der offenen Bereiche entlang der Elbe positiv zum Orts- und Landschaftsbild bei.

Neben den landschaftlich wertvollen Bereichen nördlich des Plangebietes zur Elbe hin sind die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen des Beckerbruchs landschaftsbildprägend. Dem landschaftlich interessierten Besucher offenbart sich der Beckerbruch in drei Charakteren. Zu einem Teil ist er unpassierbarer, urwüchsiger Bruchwald, ein weit größerer Teil ist als Parkwald zu bezeichnen und ein dritter Komplex steht im Mittelpunkt einer gärtnerisch gestalteten Parklandschaft.

¹³ Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft: Ergebnisse der heimatkundlichen Bestandsaufnahme im Gebiet der mittleren Elbe und unteren Mulde um Dessau, Roßlau, Coswig und Wörlitz, Inst. Für Länderkunde 1992

Was den Beckerbruch vom naheliegenden Georgengarten im Landschaftsbild unterscheidet ist das Wasser, welches als belebendes und landschaftsgestalterisches Element auftritt. Es bildet da, wo es als offene Wasserfläche, als Teich oder als brückenüberspannter Graben auftritt reizvolle Motive und schafft dort, wo es als Grundwasser bis an die Oberfläche tritt, die unabdingbare Voraussetzung zur Bildung und Erhaltung einer Bruchlandschaft und prägt dadurch gleichsam den Charakter dieses Landschaftsteiles.¹⁴

Insofern ist dem Umfeld des Geltungsbereiches ein sehr hoher landschaftsgebundener Erholungswert zuzuordnen.

Ansonsten ist die Erlebniswirksamkeit der verbliebenen, ehemals gärtnerisch genutzten Gebäude und Gewächshäuser landschaftsästhetisch betrachtet sehr gering. Gleiches gilt für die im Plangebiet liegenden Gärten, die aufgrund ihrer unwegsamen Erschließung und ihrer Einfriedungen nur einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen und somit keinen offensichtlichen Beitrag für das Orts- und Landschaftsbild leisten können.

3.4.9 Bewertung der Biotopstrukturen

Grundlagen zur Erfassung der Biotopstrukturen waren vorrangig eine luftbildgestützte Auswertung sowie die getroffenen Einschätzungen des Umweltamtes, des Grünflächenamtes der Stadt Dessau und des Kreisnaturschutzbeauftragten.

Nachgeschaltet erfolgt eine Berücksichtigung der Aussagen des §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies kann um so mehr eine klarstellendere Bedeutung für den vorliegenden Fall erlangen, wenn man bedenkt, dass anstelle der alten Bebauung eine neue Bebauung ohne zusätzliche Beeinträchtigung treten könnte. Dies wäre hier der Fall, wo anstelle des geltenden durch den Bebauungsplan Nr. 108 „Am Elbpavillon“¹⁵ festgesetzten Planungsrechtes für den Fortbestand der Gartenbaubetriebe der vorzeitige Bebauungsplan Nr. 157 für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes aufgestellt wird.

Bei der vorzunehmenden Abwägung im Rahmen der Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 157 „An der Kornhausstraße“ sollte daher z.B. nicht nur von der momentanen Umweltqualität des überplanten Gebietes ausgegangen, sondern auch der geltende Plan und der neu aufzustellende B - Plan gegenübergestellt werden.¹⁶

Insgesamt können auf der Basis einer Luftbildauswertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 157 „An der Kornhausstraße“ 5 Biotop- und Nutzungstypen erfasst werden ([siehe hierzu Anlage 2](#)):

1. offene Flächen für den Erwerbsgartenbau (Freilandbeete)
- z. geschlossene Flächen für den Erwerbsgartenbau (großflächige Gewächshausanlagen)
3. Wohnbauflächen
4. strukturreiche Gärten (Grabeland und Hausgarten)

¹⁴ Ideen- und Realisierungswettbewerb zur Abrundung der Ortslage Ziebigk - Ausschreibungstext Stadt Dessau 1992

¹⁵ Bebauungsplan Nr. 108 Am Elbpavillon der Stadt Dessau mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.02. 1993

¹⁶ vgl. hierzu Battis, Krautzberger, Löhrr BauGB, 7. Aufl. 1999 , §1a BauGB RN 48

5. Anlagen und Freiflächen von Versorgungseinrichtungen (Trafostationen)

Die strukturreichen Gartenflächen, welche sich vorrangig auf dem Flurstück 72 / 10 befinden, gehören gebietsspezifisch zu den wertvollsten Biotop- und Nutzungstypen. Deren Flächenumfang beträgt ca. 3500 m². Die Gärten weisen auf eine sehr extensive Nutzungsintensität hin. Nach Mitteilung der Nutzer werden kaum Herbizide und auch keine Insektizide eingesetzt. Etwa 20 % sind als Grabeland, insofern als Flächen von kurzzeitiger gärtnerischer Nutzung einzustufen. Auf den größten Teilen der Flächen befinden sich Obstbäume, hauptsächlich niedrigstämmige Sorten. Innerhalb dieser Flächen befinden sich zwei Kleingewässer, welche die Nutzer der Gärten als Folienteich angelegt haben. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Ruderal- und Hochstaudenfluren sowie extensive Wiesengebiete. Die nördliche Außengrenze des Gartens bildet eine Brombeerhecke. Im Süden werden die Gärten von Gebäuden eines Gewerbebetriebes begrenzt. Störeinflüsse sind daher nicht auszuschließen.

Für Teile der Gartenflächen, insbesondere die Kleingewässer betreffend, bestand der Verdacht, dass sie möglicherweise einen Lebensraum für geschützte Arten bieten können¹⁷. Da im Fachbeitrag vom Februar 2000 das Potenzial dieser Flächen für geschützte Arten noch nicht näher untersucht werden konnte, wurden tiefgreifendere Untersuchungen in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Deren Ergebnisse werden wie folgt wiedergegeben¹⁸:

Bei dem vorliegenden Untersuchungsobjekt handelt es sich um einen Folienteich (ca. 3,5m x 4,5m) mit anschließendem Sumpfbeetbereich (ca. 2m x 3m), der von einem etwa 1,5m breiten Brombeerdickicht umwachsen wird. Dieses Kleingewässer befindet sich auf dem Gebiet eines Kleingartens, der aufgrund seiner Lage bebaut werden soll. Dies würde die vollständige Beseitigung des Untersuchungsgegenstandes zur Folge haben. Betroffene Bürger legten dagegen Einspruch ein, da laut ihrer mehrjährigen Beobachtung seltene, geschützte Amphibien den Teich zur Fortpflanzung nutzen. Aufgrund dieser Tatsache wurde Ende März 2000 der Auftrag erteilt, eine Artenerfassung durchzuführen. Der Ausgangspunkt war die Vermutung *Triturus cristatus* (Kammolch) und *Hyla arborea* (Laubfrosch) würden das Gewässer zum Abbläuen nutzen. Der Teich ist seit seiner Entstehung ohne Fischbesatz und ermöglicht deshalb die Entwicklung von Amphibienlarven. Die erste Begehung des Gebietes fand am 30.03.2000 statt. Dabei kam es zur Beobachtung eines einzelnen *Rana kl. esculenta* (Teichfrosch). Die darauf folgende (Anfang April) abendliche Sichterfassung durch abbläuen des Gewässers ergab eine Anzahl von 1:12 (1x Männchen; 12x Weibchen) *Triturus vulgaris* (Teichmolch) und zwei *R. kl. esculenta* unbestimmten Geschlechts.

9 Tage später bei einer Tagessichtbeobachtung bei hochstehender Sonne wurde eine noch größere Anzahl 9:20 *Triturus vulgaris* (Teichmolch) festgestellt und beim recht auffälligen Balzverhalten beobachtet. Im Verlauf dieser Kontrolle wurden weiterhin 0:1 *Rana arvalis* (Moorfrosch) im Bereich des Sumpfbeetes und später 1:3 *R. arvalis* im Gewässer festgestellt. *Rana kl. esculenta* (Teichfrosch) war mit 2:1 Individuen erfassbar.

Bei der Begehung am 02.05.2000 sind neben den herpetologischen auch aus dem entomologischen Bereich Tiere beobachtet worden. Die an diesem Tag erfassten 3 Arten gehören alle zu den Zygotera (Kleinlibellen). Es handelt sich um folgende Arten:

¹⁷ Stellungnahme des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Sachsen-Anhalt e.V. vom 07.12.1999 u.a.

¹⁸ Faunistische Erfassung der Artenzusammensetzung eines künstlichen Teiches mit besonderem Augenmerk auf naturschutzfachlich wertvolle und geschützte Arten; Hochschule Anhalt (FH) Fachbereich LOEL; Bearbeiter: Christoph Otto (Student des Studiengangs Naturschutz) in Zusammenarbeit mit der unteren Naturschutzbehörde, Juli 2000

1. *Pyrrhosoma nymphula* Sulzer 1776 (**Frühe Adonislibelle**)

...diese Art bevorzugt gut bewachsene Kleingewässer

(Sumpfbeetbereich) und ist eine, in ihrem Eiablageverhalten flexible Art.

2. *Ischnura elegans* van der Linden 1820 (**Große Pechlibelle**)

...ist eine der häufigsten und anspruchlosesten Arten und fast an jedem

Gewässer zu finden, welches Lebensbedingungen für Libellen bietet.

3. *Coenagrion puella* Linne 1758 (**Hufeisen-Azurjungfer**)

... ist neben der **Großen Pechlibelle** die häufigste Kleinlibellenart und bevorzugt kleine stehende Gewässer (auch kleinste Wasserflächen).

Bei den darauf folgenden 2 Kontrollen wurden keine weiteren Arten festgestellt, jedoch ebenfalls das bis jetzt beschriebene Artenspektrum beobachtet.

Am 20.05.2000 konnten 2 Paarungstandems von *Platycnemis pennipes* (**Gemeine Federlibelle**) in die Artenliste aufgenommen werden.

4. *Platycnemis pennipes* Pallas 1771 (**Gemeine Federlibelle**)

...ist eine verbreitete Art, die an pflanzenreichen Teichen und Gräben in Flusstälern vorkommt.

Die Überprüfung des Amphibienbestandes ergab während der Libellenerfassung keine weiteren Arten. Es wurden jedoch immer ähnliche Zahlen oben genannter Arten bestätigt, wobei besondere Aufmerksamkeit den über 30 *Triturus vulgaris* (Teichmolch) und den fast 10 Exemplaren von *Rana arvalis* (Moorfrosch) zu schenken ist.

Am 31.05.2000 ging der Hinweis ein, dass 2 Tage zuvor ein großer Teil des Brombeergebüschs abgeschoben worden war. Dies ist besonders brisant, da für die Dauer der naturschutzfachlichen Erfassungsarbeit eine Aussetzung der Veränderung des Untersuchungsgebietes erwirkt und zugesichert wurde. Die Bedeutung der Brombeerhecke ist in diesem vorliegenden Fall als hoch anzusehen, da eine solche Rodungsmaßnahme zum Verlust des Laubfroschvorkommens (*Hyla arborea*) führt bzw. die Vertreibung dieser Art nach sich zieht. Die Zusammensetzung von Gewässer und Brombeergebüsch ist typisch für den Laubfrosch, da dieser als einziger bei uns vorkommende kletternde Froschlurch Ansitzen benötigt um den Lebensraum zu besiedeln. Es ist für alle nachvollziehbar in jeder ernstzunehmenden Publikation beschrieben, dass (CLAUSNITZER, H. J. & CH. CLAUSNITZER (1986): Zur Ökologie und Ernährung des Laubfrosches *Hyla a. arborea* (L.) im Sommerlebensraum): „man die Tiere (gemeint ist *Hyla arborea*) am häufigsten auf **Brombeere (Rubus spec.)**, **Schwertlilien** (*Iris pseudacorus*), hohem Ampfer (*Rumex hydrolapathum*) und Himbeere (*Rubus ideaus*) findet.“ Auch im Buch „Der Laubfrosch“ von Wolf-Rüdiger Grosse wird auf diesen Zusammenhang umfassend hingewiesen.

Diese eklatante Lebensraumschädigung einer Laubfroschverdachtsfläche, bei dem außerdem ein Neststandort der Sächsischen Wespe, die Brut eines Feldsperlings und wahrscheinlich auch einer Dorngrasmücke rücksichtslos mittels Radlader beseitigt wurde, ist angezeigt worden. Da bis dahin noch kein Verhören am Abend stattgefunden hatte, jedoch der Hinweis auf Laubfroschrufe im betreffenden Bereich einging, richtete sich die Aufmerksamkeit verstärkt auf Hinweise eines *Hyla arborea*-Vorkommens. Bereits am 31.05.2000 konnten auf Sicht mindestens 5 Laubfroschquappen identifiziert werden. Damit ist das Vorkommen ausreichend bewiesen.

Der Folienteich beinhaltet einen gut besonnten flachen (20cm bis 30cm tiefen) Bereich, der gut einsehbar ist. Diese Wassertiefe ist ebenfalls typisch für Laubfroschlaichgewässer. Bei den folgenden Kontrollen bei Dämmerung konnten keine Laubfrösche am Standort verhört werden. Diese Tatsache ist auf den voranliegenden Eingriff zurückzuführen. Jedoch in hörbarer Reichweite (vermutlich im Beckerbruch) waren Laubfrösche zu vernehmen. Bei weiteren Kontrollen kamen keine anderen Arten hinzu.

Mitte Juni wurden die ersten 5 Exuvien der *Aeshna cyanea* Müller 1764 (**Blaugrünen Mosaikjungfer**) gesammelt.

5. *Aeshna cyanea* Müller 1764 (**Blaugrüne Mosaikjungfer**)

...anspruchloseste Großlibelle, die in relativ hoher Individuendichte auch in Gartenteichen vorkommt.

Es wurden in nächster Zeit dann weitere 6 bestimmbare Larvenhäute von *Aeshna cyanea* sichergestellt. Etwa die doppelte Anzahl vermutlich der gleichen Art wurden auf dem Wasser schwimmend vorgefunden. (Im Vorfeld waren schon einige Larven von Groß- und Kleinlibellen im Wasser zu beobachten, auf deren Fang und Bestimmung verzichtet wurde, um mögliche Amphibienbeobachtungen nicht zu vereiteln.)

Am 20.06.2000 gegen Abend wurden 4:1 *Ischnura pumilio* (**Kleine Pechlibelle**) beobachtet. Besonders erwähnenswert ist die Eiablage dieser als Spezialist bekannten Art.

6. *Ischnura pumilio* Charpentier 1825 (**Kleine Pechlibelle**)

...ist eine spezialisierte Art, die vorzugsweise Lehmtümpel, wassergefüllte Fahrspuren und Überschwemmungsgewässer besiedelt. Für diese Art sind freie Bereiche des Wassers ohne Bewuchs wichtig.

Am darauf folgenden Tag wurden ebenfalls 5 Tiere dieser Art festgestellt, jedoch ausschließlich Männchen. Alle im oberen Bereich beschriebenen Kleinlibellenarten wurden wieder angetroffen. Eine weitere Großlibelle stellte sich am selben Tag ein. Es handelte sich um 1:1 der *Sympetrum flaveolum* (Gefleckte Heidelibelle).

7. *Sympetrum flaveolum* Linne 1758 (**Gefleckte Heidelibelle**)

...ist eine gebietsweise recht häufige Art. Diese Libelle bevorzugt im Sommer trockenfallende Überschwemmungsgebiete und andere Gewässer mit stark schwankendem Wasserstand. Bei dieser Art ist jedoch kein Eiablage-, Larven- oder Exuviennachweis am Untersuchungsobjekt erbracht worden. Da sie auch weit entfernt von Gewässern angetroffen werden kann, ist sie für die Untersuchung in dem angesetzten Umfang kaum von Bedeutung.

Bei hohem Sonnestand wurde fast der ganze Wasserkörper so gut durchlichtet, dass zumindest der größte Teil überschaubar wurde. Unter diesen günstigen Bedingungen war es möglich eine besonders wichtige Art zu entdecken. Im Schlammereich wurde ein etwa 10 cm langer Schwanz eines Lurches sichtbar, der auf dem ersten flüchtigen Blick einem Kammolch ähnlich sehen könnte (aufgrund der Größe und Form). Es handelte sich jedoch um eine über 15 cm große Larve der Knoblauchkröte. Im Verlauf der Beobachtung konnten weitere 6 Larven erfasst werden. Die doch recht großen Tiere standen fischähnlich unterhalb der Schwimmblätter der Vegetation, sind deshalb recht schwer und nur bei günstigem Lichteinfall zu erkennen und sind daher vorher noch nicht ins Auge gefallen. Die folgende Artenliste gibt einen Überblick der naturschutzfachlichen Gefährdung und des juristisch relevanten Schutzstatus' je nach Art im bundesdeutschen bzw. europäischen Recht. Besonders ist auf die Definition des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie) hinzuweisen und zu betonen,

dass es sich laut europäischem Recht um: **Streng zu schützende Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse** handelt.

Art	Gesetzlicher Schutzstatus	Gefährdung (Rote Liste)
Rana kl. esculenta <i>Linné 1758</i> Teichfrosch	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz I der BartSchV -FFH-Richtlinie (Anhang V)	
Rana arvalis <i>Nilsson 1842</i> Moorfrosch	-FFH-Richtlinie (Anhang IV)	BRD: 2 (stark gefährdet)
Pelobates fuscus <i>Laurenti 1768</i> Knoblauchkröte	-FFH-Richtlinie (Anhang IV)	LSA: P (potentiell gefährdet) BRD: 2 (stark gefährdet)
Triturus vulgaris <i>Linne 1758</i> Teichmolch	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz I der BartSchV	
Hyla arborea <i>Linné 1758</i> Laubfrosch	-FFH-Richtlinie (Anhang IV)	LSA: 3 (gefährdet) BRD: 2 (stark gefährdet)
Pyrrhosoma nymphula <i>Sulzer 1776</i> Frühe Adonislibelle	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	
Ischnura elegans <i>Van der Linden 1820</i> Große Pechlibelle	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	
Coenagrion puella <i>Linné 1758</i> Hufeisen-Azurjungfer	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	
Platycnemis pennipes <i>Pallas 1771</i> Gemeine Federlibelle	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	
Aeshna cyanea <i>Müller 1764</i> Blaugrüne Mosaikjungfer	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	
Ischnura pumilio <i>Charpentier 1825</i> Kleine Pechlibelle	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	LSA: 2 (stark gefährdet) BRD: 3 (gefährdet)
Sympetrum flaveolum <i>Linné 1758</i> Gefleckte Heidelibelle	-Besonders geschützte Art nach §1 Satz 1 der BartSchV	BRD: 3 (gefährdet)

Tabelle 5 Artenliste

Ihre natürliche Verbreitung durch ihre enge Lebensraumbindung von Natur aus eingeschränkt ist. Deshalb ist die Gefährdung durch Lebensraumverlust oder wie hier durch eine mögliche Zerstörung eines Laichhabitats hoch anzusetzen. Bei *Pelobates fuscus* (Knoblauchkröte) ist die Grabbarkeit des Substrates der limitierende Faktor, der durch die Schwemmsandinseln (Sand, Flussmergel) des Auenbereichs der Elbe und deren glazialen Formationsreste erfüllt ist. Diese Art wird als synantrophe bis hemisynantrophe Art in Gärten und ähnlichen Strukturen gefunden. Die Tatsache, dass der Garten im Bereich flussbegleitender Binnendünenlandschaft liegt stützt die These, dass in der Nähe der Elbe im Dessauer Bereich die Lebensraumbedingungen herrschen, die *P. fuscus* benötigt. In diesen ohnehin natürlich raren Habitatstrukturen ist besonderes Augenmerk auf den Erhalt von Fortpflanzungsgewässern zu legen. Wenn auch die allgemeine ökologische Wertigkeit eines Folienteiches als gering einzuschätzen ist, kann der vorliegende Fall jedoch den Beweis liefern, dass der Erhalt des Strukturreichtums ein entscheidender Faktor ist. Gerade im Grenzbereich der Siedlungsränder zu Habitatstrukturen der offenen Landschaft nimmt die Zerschneidungswirkungen und damit die Biotopfragmentierung stark zu. Auch wenn sehr vorsichtig mit dem Begriff „Biotop“ im Zusammenhang mit der künstlichen Struktur eines Folienteiches umzugehen ist, ist die Trittsteinwirkung zur Minderung der ökologischen Barriere „Siedlung“ im wissenschaftlichen Sinne nicht von der Hand zu weisen und sollte unbedingt beachtet werden. Es ist aus dem Raum Wurzen ein Beispiel bekannt (NÖLLERT, Andreas: *Die Knoblauchkröte (1990) Die neue Brehm-Bücherei*), bei dem ein künstlicher Teich seit vielen Jahren Laichgewässer für Knoblauchkröten ist.

Es ist in der heutigen Zeit vorrangig Lebensraumschutz zu betreiben, das heißt in erster Linie Lebensraumschutz durch Primärbiotopstrukturen. Wo dies nicht geht, wie z.B. im Siedlungsbereich muss beachtet werden, dass wenigstens bereits angenommene Strukturen auch weiterhin für seltene Arten bereitstehen.

Die These der Ersatzstruktur, zugeschnitten auf die Bedingungen der benachbarten Landschaft wird gestützt durch die überraschend vielen Arten und vor allem die auf Auenbedingungen eingestellten Tiere, die am Untersuchungsobjekt festgestellt worden sind. Nicht nur die Knoblauchkröte sondern auch Moorfrosch, Gemeine Federlibelle, Gefleckte Heidelibelle und vor allem die Kleine Pechlibelle als Lebensraumspezialisten sind in diesem Zusammenhang zu nennen.

Weiterhin ist die Anwesenheit des Laubfrosches eine außergewöhnliche Tatsache und sollte unbedingt erhalten werden. Da er Ausbreitungsstrukturen benötigt, ist auch hier die Trittsteinwirkung im Siedlungsbereich nicht zu unterschätzen. Nicht zuletzt stellt dieser Teich eine Vorhut im Siedlungsbereich dar, der mit dem Becker Bruch und damit mit dem Auenbereich in Verbindung steht. Die Ausbreitung von Amphibien vollzieht sich an Längsstrukturen. Diese ist gegeben, da ein Deich vorhanden ist, der mit einer etwa 3 m breiten heckenähnlichen Gehölzkante (im ökologischen Sinne) bewachsen ist (Bäume mit beidseitigem Mantelbereich).

Alles in allem erscheint der Erhalt des Untersuchungsobjektes angeraten und empfehlenswert. Die rechtliche Grundlage wäre laut der vorliegenden Artenliste mit den streng zu schützenden Arten gegeben.

3.4.10 Räumlich - strukturelles Leitbild

Das räumlich -strukturelle Leitbild für den Bebauungsplan Nr. 157 wird durch folgende Faktoren bestimmt.

1. Schaffung von kleinteiligen Wohnbauflächen in Ortsteilen mit hohem Siedlungsdruck
2. Sicherung, Ausbau und Stärkung des Ortsteiles Ziebigk als innenstadtnaher Wohnstandort
3. Sicherung und Ausbau der wohnstandortbezogenen Infrastrukturen (Kindertagesstätten, Schulen, etc.)
4. Gestaltung ortsrandnaher Planungsbereiche als Bindeglied zwischen Siedlung und ästhetisch sowie naturschutzfachlich wertvoller Landschaft
5. Verbesserung der Umweltsituation durch die Umnutzung von Siedlungsbrachen

Aus dem Leitbild ergibt sich für den Geltungsbereich vornehmlich die Nutzung als Wohnbaufläche. Die Schaffung einer kleinteiligen Wohnbaufläche steht dabei im Vordergrund. Dies soll dazu beitragen, einerseits dem anhaltenden Bevölkerungsrückgang bauwilliger Bevölkerungsgruppen und dem hohen Siedlungsdruck auf den Ortsteil Ziebigk selbst entgegenzuwirken. Der Nutzung einer Siedlungsbrache für die Umsetzung der Ziele kommt dabei ein besonderer Stellenwert zu. Der Integration der Nachhaltigkeit in die Aufgaben der Bauleitplanung wird dabei vollends entsprochen.

Die folgenden hier aufgestellten Ziele liegen aufgrund der vorrangig zu betrachtenden Handlungsfelder "nachhaltige Baulandbereitstellung und Bodenschutz" eher im Bereich der allgemeinen, resp. grundsätzlichen Zielvorstellungen der Stadtplanung:

Schutzgut / Umweltmedium	Ziele für den Bebauungsplan Nr. 157
Boden	Entsiegelung des Bodens Vermeidung neuer Bodenbelastungen flächensparende Ausweisung baulicher Anlagen
Grundwasser	Vermeidung von Belastungen des oberflächennah anstehenden Grundwassers
Oberflächenwasser	keine Angaben
Klima	Entsiegelung des Bodens zur Verbesserung des Kleinklimas, Verringerung der Wärmeabgabe durch flächensparende Neuversiegelungen
Biotop / Arten	Ausweisung und Entwicklung landschaftsgerechter Haus- und Nutzgärten, einschl. Erhalt der für den Artenschutz bedeutenden Lebensräume Schaffung einer Pufferzone zur angrenzenden Landschaft Schaffung von Vernetzungsmöglichkeiten
Landschaftsbild	verträgliche Einbindung der Wohnsiedlung in die Landschaft Verhinderung eines „Hineingleitens“ in die geschützten und ästhetisch wertvollen Bereiche des Beckerbruchs

Tabelle 6 Umweltqualitäts- und städtebauliche Entwicklungsziele für den Bebauungsplan Nr. 157 An der Kornhausstraße"

3.4.11 Grünordnerische Empfehlungen für die Bauleitplanung

Dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 157 kommt als Verbindungsglied zwischen den an der Elbe gelegenen Freiflächen im Norden, den Flächen des Beckerbruchs mit der historisch bedeutsamen "Georgenallee" und den angrenzenden Siedlungsflächen eine wichtige städtebauliche und landschaftsgestalterische Bedeutung zu. Übergeordnete Planungsziele sind demnach die Entwicklung einer landschaftsbildverträglichen Integration in die benachbarten Strukturen des Denkmalbereiches des Dessau - Wörlitzer Gartenreiches, die großflächige Entsiegelung der Gewächshausanlage und die angemessene höhenmäßige Einordnung der baulichen Anlagen.

Der vorliegende Entwurf wird durch folgende Merkmale geprägt:

- Die Bauformen des Wohngebietes sollen von freistehenden Einfamilienhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Reihenhäusern gestreut werden. Die Höhenentwicklung des Plangebietes orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Neubebauung und am südlich angrenzenden Altbaubestand. Die Höhenentwicklung wird unter Berücksichtigung der benachbarten Landschaftsräume durch entsprechende Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert.
- Bedingt durch die Bedeutung der angrenzenden Landschaft des Dessau - Wörlitzer Gartenreiches ist entlang der Georgenallee ein 20 Meter breiter Streifen festgesetzt, der gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen ist. Er soll in die privaten Baugrundstücke eingebunden und naturnah gestaltet werden. Ausnahmsweise können ebendort Nebenanlagen errichtet werden, soweit sie ausdrücklich einfach gestaltet werden und sich dem Wert der Georgenallee für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes deutlich unterordnen.
- Um den Alleecharakter an der Georgenallee zu erhalten, sind an dortiger Stelle auf den Baugrundstücken Krimlinden (*Tilia euchlora* mit STU 16 -18 cm) in einem Abstand von 8 Metern zueinander zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf allen Baugrundstücken ist zur Schaffung eines beträchtlichen Grünvolumens je 150 m² versiegelter Fläche ein Baum aus der Empfehlungsliste gemäß Bebauungsplan zu pflanzen. Dazu soll gleichfalls beitragen, dass die Vorgärten mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen und sonstigen Bepflanzungen gemäß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Empfehlungsliste versehen werden.
- Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden sowohl großflächige Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet, als auch die Erschließungsflächen und die privaten Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.
- Zur Sicherung der privaten Wohnqualität werden die Neuanpflanzungen entlang der Georgenallee, die Baum- und Gehölzpflanzungen auf den nicht überbauten Flächen und die gärtnerische und landschaftsgetreue Gestaltung der privaten Außenanlagen beitragen.
- Im Einklang mit der gegenüberliegenden Bebauung an der Kornhausstraße wird überwiegend eine ein - bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit einer angemessenen Wohn - und Gestaltqualität sowie mit gut nutzbaren Außenanlagen entstehen.

3.4.12 Eingriffsregelung

Anhand der Bewertung¹⁹ der Biotop- und Nutzungstypen und der grünordnerischen Empfehlungen wurde zum Stand Februar 2000 eine Eingriffs- und Kompensationsbilanz erstellt. Dabei erfolgte eine analoge Flächenermittlung der Eingriffe in die betroffenen Biotop- und Nutzungstypen²⁰. Die Wertermittlung erfolgte pauschal nach folgendem mathematische Grundprinzip:

$$\text{Flächeninanspruchnahme} \times \text{Grundwert} \times \text{situationsbezogenen Zu- oder Abschlagswert} = \text{ökologischer Einzelflächenwert}$$

Der Grundwert charakterisiert den Regelfall. Situationsbezogene Zu- und Abschlagswerte zu den Grundwerten werden bei einer atypischen Ausprägung, bei Störeinflüssen benachbarter [Biotop- und Nutzungstypen](#), bei einer besonderen Bedeutung im Biotopverbund und für das Landschaftsbild hinzugezogen. Zum Planstand Februar 2000 wurde davon jedoch kein Gebrauch gemacht. Vorbehaltlich der Einschätzung der Potentiale der für den Artenschutz bedeutenden Lebensräume wurde der Grundwert von 0,4 mit einem situationsbezogenen Zuschlagswert von 1,2 - 1,3 erhöht.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (soweit rechtliche Eingriffe gegeben sind)						
1	3	4	5	6	7	8
Flächen Nr. Ausgangssituation	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche m ²	Grundwert	situationsbezogener Korrekturfaktor	Gesamtwert Sp5 x Sp6	Einzelflächenwert Sp4 x Sp7
1	Erwerbsgartenbau offene Flächen	4.679	0,20		0,20	936
2	Gewächshausanlage (Vollversiegelung)	27.723	0,00		0,00	0
3	Wohngebäude (Vollversiegelung)	331	0,00		0,00	0
4	struktureicher Garten	3.550	0,40	1,25	0,50	1.775
5	Versorgungsflächen	244	0,15		0,15	37
	Summe	36.527			Gesamtflächenwert A	2.747

Tabelle 7 Ausgangszustand des Untersuchungsraumes im Rahmen der Eingriffsregelung

¹⁹ Die Bewertung erfolgte in Anlehnung an das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell für einfache Eingriffe.

²⁰ siehe Anlagen 1 und 2

Erwartbarer Zustand nach der Planung gemäß den Festsetzungen des B - Planes Nr. 157						
1	3	4	5	6	7	8
Flächen Planungs- situation	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche m ²	Grund- wert	situations- bezogener Korrektur- faktor	Gesamt- wert S5p x Sp6	Einzel- flächenwe rt Sp4 x Sp7
1	Wohnungsbau					
	Haupt- und Nebengebäude	12.666	0,00		0,00	0,00
	Stellplätze und Zufahrten (teilversiegelt)	6.333	0,10		0,10	633,30
	Hausgarten	12.666	0,30		0,30	3799,80
2	Straßen und Wege					
	versiegelte Flächen	3.994	0,00		0,00	0,00
3	Versorgungsflächen	244	0,15		0,15	36,60
4	Gemeinschaftsanlagen	624	0,00		0,00	0,00
	Summe	36.527			Gesamtflächenwert B	4.470
C Gesamtbilanz						+ 1.722
Eingriffe / Kompensation im Plangebiet (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)						

Tabelle 8 Erwartbarer Zustand nach der Planung gemäß den Festsetzungen des B - Plan - Entwurfs vom 17.09.1999

Im Rahmen der Auswertung der Eingriffs- und Kompensationsbilanz konnte festgestellt werden, dass mit dem Vorhaben die gesamte Fläche grundhaft verändert wird. Ein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG in der bis 2002 geltenden Gesetzesfassung lag dann vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorgenommen werden.

Der grünordnerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis dass mit der geplanten Bebauung Eingriffe vorbereitet werden. Es sind im wesentlichen drei Biotop- und Nutzungstypen, wobei die Eingriffe in die geschlossenen Flächen der Gewächshausanlagen am größten sind. Die damit verbundenen Entsigelungsmaßnahmen und Grundstücksneugestaltungen können jedoch im wesentlichen zu einer Förderung der bislang gestörten Bodenfunktionen beitragen. Gleichermaßen werden dadurch positive Beiträge zur Grundwasserneubildung und Lufthygiene geleistet. Mikroklimatische Auswirkungen nachhaltiger Art sind gleichfalls nicht zu erwarten.

Bei der Übernahme der grünordnerischen Empfehlungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen kann ein vollständiger Ausgleich erlangt werden.

Bezogen auf das Landschafts- und Ortsbild findet eine weitreichende Verbesserung der gegebenen Situation statt.

Neben dem grünordnerisch gestalterischen Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung ist somit der natur- und umweltschutzbezogene Ausgleich der im Plangebiet vorgesehenen Eingriffe möglich. Mit der festgesetzten Anpflanzung von Bäumen je 150 m² versiegelter Fläche kann darüber hinaus ein weiterer beträchtlicher Biomasseanteil im Plangebiet geschaffen werden. Zusammenfassend wird daher festgestellt, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen und der zusätzlich festgesetzten Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen die planungsbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung gemindert und ausgeglichen werden können.

3.5 Andere Bebauungspläne

Das Plangebiet ist bislang als Sondergebiet Gartenbau im seit 1993 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108 "Am Elbpavillon" festgesetzt. Von einer vorgeschalteten Änderung dieses Bebauungsplanes wird abgesehen, da mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 der Willensentschluss der Stadt Dessau dokumentiert worden ist, die städtebaulichen Ziele für diesen Teil Dessau - Ziebigks durch eine im Vergleich zum B - Plan Nr. 108 grundverschiedene Planung umzusetzen.

Im Ergebnis verdrängt dieser Bebauungsplan in Teilen die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 108.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Grundstücke befindet sich in privatem Eigentum. Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke 72 /9 und 72 /10 waren einst städtisch und befinden sich mittlerweile auch im privaten Eigentum.

3.7 Verkehrserschließung

3.7.1 Kfz- Verkehr

Über die Kornhausstraße als Wohnsammelstraße ist das Plangebiet an das städtische Hauptstraßennetz angebunden. Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes müssen neu erstellt werden.

Die prognostizierten Querschnittsbelastungen für das Jahr 2010 (ARGUS, 04/1998) haben ergeben, dass diese Straße über ausreichend freie Kapazitäten verfügen. Eine Erschließung dieses Gebietes führt demnach nicht zu einer Überlastung des vorhandenen Verkehrsnetzes.

Die östlich des Plangebietes gelegene Georgenallee ist vor dem Hintergrund einer denkmalgeschützten Allee in der Nachbarschaft zum Beckerbruch als Erschließungsstraße auszuschließen.

3.7.2 Fußgänger und Radfahrer

Über die Kornhausstraße und die Georgenallee ist das Plangebiet unmittelbar an das städtische Radverkehrs- und Fußwegenetz angeschlossen. Dieses ist besonders wichtig für die Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen, Schulen und wohngebietsnaher Erholungsräume. Darüber hinaus grenzt das Bebauungsplangebiet an das touristische Fuß- und Radwegenetz.

Eine Entfernung von ca. 2 km zum Stadtzentrum bzw. ca. 500 m zum Ortsteilzentrum gewährleistet, dass die wichtigsten Versorgungseinrichtungen mit dem Fahrrad bzw. für Fußgänger erreichbar sind.

3.7.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Zwei Buslinien verbinden den Ortsteil Ziebigk direkt mit dem Stadtzentrum. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich am Ortsteilzentrum im Einmündungsbereich Kirchstraße und Kornhausstraße. Damit erfolgt verkehrstechnisch großräumig und ausreichend eine Erschließung des Plangebietes.

Haltestelle	Luftlinienentfernung	pot. reale Entfernung Faktor 1.3	empfohlene Entfernung (Literatur)
Kirchstraße/ Kornhausstraße	400 m	520 m	600 m
Kirchstraße	450 m	585 m	600 m

Tabelle 9 Erreichbarkeitsanalyse der ÖPNV Haltestellen

Aus der Erreichbarkeitsanalyse wird deutlich, dass die Haltestelle am Einmündungsbereich Kornhaus- / Kirchstraße aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe eine große Bedeutung für die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV- Netz besitzt.

Eine spätere wechselseitige Erschließung über die Kornhausstraße – Leopoldshafen und Kornhaus bleibt bis zum Vorliegen konkreter Hinweise bzw. eines möglichen Bedarfs noch offen. Im Plangebiet sind keine Versorgungsleitungen der Dessauer Verkehrs GmbH bekannt.

3.8 Stadttechnische Erschließung

3.8.1 Wasserversorgung

Innerhalb der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen des Plangebietes muss das Leitungsnetz für die Trinkwasserversorgung komplett neu aufgebaut werden. Zur Versorgung der einzelnen Baugrundstücke mit Trinkwasser dient als Anschlusspunkt die im Gehwegbereich der Kornhausstraße vorhandene Trinkwasserleitung DN 200.

3.8.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die Mischwasserkanalisation, deren Anbindepunkt in der Kornhausstraße liegt. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke und der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen, ist es zudem notwendig, dass die Mischwasserkanalisation innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen komplett neu hergestellt werden muss. Der Mischwasserkanal kann an den Sammler in der Kornhausstraße angebunden werden.

Das Niederschlagswasser ist entsprechend der Abwassersatzung der Stadt Dessau grundsätzlich auf dem Grundstück zu verbringen.

3.8.3 Löschwasser

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung ist eine Trinkwasserleitung innerhalb der festzusetzenden Erschließungsstraßen mit einer Ergiebigkeit von mindestens 48 m³ / h sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten zu sichern, welche einen Abstand von etwa 100 m zueinander nicht überschreiten sollen. Die Lage soll so gewählt werden, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Verkehr nicht behindert wird.

3.8.4 Strom

Innerhalb der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen wird ein Leitungsnetz (0,4kV-Kabel) für die Stromversorgung der Wohnsiedlung neu errichtet. Die energieseitige Versorgung des Plangebietes kann über die bereits vorhandene Station „Kornhausstraße“ sichergestellt werden. Die Station Elbpavillon wird für die Versorgung des betreffenden Wohngebietes „An der Kornhausstraße“ nicht genutzt. Sie wurde 1994 im Bebauungsplan Gebiet 108 errichtet. Die Trafostation Kornhausstraße befindet sich südöstlich des Plangebietes.

3.8.5 Gas

Eine Gasleitung liegt im Bereich der Kornhausstraße mit einer Leitungsgröße von DN 150. Innerhalb des Plangebietes wurde ein Leitungsnetz zur Versorgung der einzelnen Grundstücke sowie der Hausanschlüsse bis 1 m in die Grundstücke hinein errichtet. Das Netz wurde bereits in Betrieb genommen.

3.8.6 Fernmeldeeinrichtungen

Ein Kabelkanal der Telekom liegt in der Kornhausstraße. Fernmeldeleitungen der TeISA, des Wasser- und Schifffahrtsamtes Dresden und der DATEL sind im Plangebiet nicht vorhanden. Einrichtungen und Anlagen zur fernmeldetechnischen Versorgung der Baugrundstücke sind innerhalb des Plangebietes aufzubauen.

3.9 Infrastrukturen

Von der ideellen Mitte des Plangebietes aus gemessen ergeben sich die folgenden fußläufigen Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen:

	Luftlinienentfernung	pot. reale Entfernung Faktor 1.3	empfohlene Entfernung (Literatur)
Nahversorger Gemeindezentrum	400 m	520 m	600 - 1000 m
Nahversorger (Schirmmacherstraße)	650 m	845 m	600 - 1000 m
Post Elballee	900 m	1170 m	1000 m
Gymnasium	1000 m	1300 m	1000 m
Sekundarschule	550 m	715 m	800 m
Grundschule	700 m	910 m	600 m

Tabelle 10 Erreichbarkeitsanalyse der sozialen und verbrauchernahe Infrastruktur

Die Umrechnung der Luftlinienentfernung in die reale Entfernung erfolgt anhand eines mittleren Umrechnungsfaktor 1.3 .

Trotz der teilweise erkennbaren Überschreitungen der empfohlenen Werte ist für das Plangebiet davon auszugehen, dass fast alle Infrastruktureinrichtungen in einer Entfernung liegen, die eine Erreichbarkeit ohne eine Kfz- Benutzung ermöglichen.

4 Städtebauliche Planung

4.1 städtebauliches Grundkonzept

Nach Maßgabe der Zielsetzungen vorhandener Planungen zur Entwicklung des Stadtteiles Ziebigk soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Ansprüche und Bedürfnisse planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der angrenzenden Strukturen und Nachbarschaften und aufgrund von Ergebnissen von Wohnraumbedarfsanalysen steht hierbei der freistehende Einfamilienhausbau im Vordergrund.

Der Bebauungsplan schafft insofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung der Brache zur Schaffung von familien- und bedarfsgerechten Bau- und Wohnformen. Die Parameter der Nachbarbebauung sind hinsichtlich ihrer Dimensionierung rahmensetzend für die Planung.

Die angrenzenden Parkanlagen des Beckerbruchs mit deren intensiven Großgrünbeständen stellen neben der Nähe zur Elbe eine Grundvoraussetzung für die Imagebildung des künftigen Wohngebietes dar und sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bauformen des Wohngebietes sollen von freistehenden Einfamilienhäusern über Doppelhäuser bis hin zu Reihenhäusern gestreut werden. Die Höhenentwicklung des Plangebietes orientiert sich an der in der Umgebung vorhandenen Neubebauung und am südlich angrenzenden Altbaubestand. Die Höhenentwicklung wird unter Berücksichtigung der benachbarten Landschaftsräume durch entsprechende Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert.

Durch das Festlegen der Firstrichtung entlang der Kornhausstraße soll eine geordnete städtebauliche Situation entwickelt werden.

Im Einklang mit der gegenüberliegenden Bebauung an der Kornhausstraße wird überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit einer angemessenen Wohn- und Gestaltqualität sowie mit gut nutzbaren Außenanlagen entstehen.

Durch die ausgewiesene Wohnbaufläche soll die Realisierung von ca. 100 Wohneinheiten ermöglicht werden, was bei 2 -3 Einwohnern je Wohneinheit eine Anzahl von ca. 300 Einwohnern im Bereich des Bebauungsplanes ergeben wird.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die grundsätzliche Zielstellung ist die Entwicklung des Gebietes als attraktiv gestaltetes Wohngebiet. Um eine möglichst große Nutzungsvielfalt zu erreichen, wird im Plangebiet ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Die nach §4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten:

– Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke und

die nach §4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für die Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe würden einen nicht unerheblichen Kunden- und Lieferantenverkehr mit sich bringen, was zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietes führen würde.

Anlagen der Verwaltung sind eher im Zentrum der Stadt Dessau anzusiedeln. Die dezentrale Lage des Plangebietes am nördlichen Rand des Stadtteiles Ziebigk ist für diese Nutzungsart ungeeignet, zumal durch die auftretenden Fahrverkehre zu diesen Anlagen eine Störung des Wohngebietes erfolgen würde.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen wie die Anlagen für sportliche Zwecke große Wirtschafts- bzw. Funktionsflächen. Gleichfalls werden durch diese Nutzungen Kundenverkehre in einem nicht unerheblichen Ausmaß erzeugt. Diese Art der Nutzungen würde der Zielsetzung des vorwiegenden Wohnens in dem Plangebiet entgegenstehen.

4.1.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vor dem Hintergrund eines WA mit der überwiegenden Festsetzung von Baugrenzen insbesondere an den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern gedacht. Deren Strukturen wurden jedoch überwiegend offen gehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes Teilgebiet. Ziel für das Maß der baulichen Nutzung ist, die künftigen Baugrundstücke so effektiv wie möglich nutzen zu können.

Grundsätzlich wird für jedes Teilgebiet die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete voll ausgeschöpft.

Ausschlaggebend für die Berechnung der Grundflächenzahl ist der in §19 BauNVO verwendete Begriff des Baugrundstücks, der ein eigenständiger zweckgerichteter Begriff im planungsrechtlichen Sinn eines bebauungsfähigen Grundstücks ist.

Bei der geplanten Errichtung von Hausgruppen im Teilgebiet 2 kann es insofern vorkommen, dass die Maximalwerte für die Verdichtung, insbesondere für die Mittelhäuser schnell erreicht werden. Die Gründe dafür sind nicht selten mit den beengten Möglichkeiten der Grundstückseigentümer zur Errichtung von erforderlichen Stellplätzen oder Garagen verbunden.

Vorliegend wurde dieser Konstellation vorsorglich durch die Festsetzung von Gemeinschaftsgaragenanlagen an den Enden der Stichstraßen begegnet. Da diese Anlagen, den Einzelstellplätzen oder Garagen bei Hausgruppen in vielerlei Hinsicht vorzuziehen sind, ist es daher gerechtfertigt, Flächenanteile der Gemeinschaftsanlage den Baugrundstücken zuzurechnen.

Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO in den Teilgebieten "2" sind demnach Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen GGa 1 und GGa 2 hinzuzurechnen. Die Größe des Flächenanteils, die der Grundstücksfläche hinzuzurechnen ist, ergibt sich aus der Größe der nach Festsetzung 1.6 zugeordneten Gemeinschaftsfläche, geteilt durch die Anzahl der maximal zulässigen Garagen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse variiert von 1 bis 2 Geschossen und soll somit dem festgesetzten Gebietscharakter Rechnung tragen. Die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl schöpft den Rahmen der Zulässigkeit nach der Baunutzungsverordnung in der Regel aus.

Um den Zielcharakter der Zweigeschossigkeit zu wahren, wurden über dem unteren Bezugspunkt Mindest- und Maximalwerte für die Trauf- und Firshöhen der Hauptbaukörper festgesetzt.

Das Baugebiet wurde von West nach Ost höhenmäßig gestaffelt. Damit soll das Ziel einer harmonischen Einbettung in das Orts- und Landschaftsbild verfolgt werden. Zudem wird damit das gestalterische Ziel einer Zweigeschossigkeit entlang der "Kornhausstraße" unterstützt, um dem vorhandenen Baubestand Rechnung tragen zu können. Zur angrenzenden Landschaft wird das Ziel einer eingeschossig anmutenden Bebauung angestrebt. Das zweite Vollgeschoss soll demnach nur als Dachgeschoss errichtet werden können.

Um für die künftigen Bauherren aber auch einen breiteren Gestaltungsspielraum ermöglichen zu können, können die festgesetzten maximalen Traufhöhen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile

des Hauptbaukörpers überschritten werden, wenn diese nicht über die Hauptdachflächen treten und die Länge dieser Gebäudeteile nicht mehr als 1/3 der darunterliegenden Haupttraufinie beträgt.

Für die Festsetzung des unteren Höhenbezugspunktes wird auf die dem jeweiligen Baufeld vorgelagerte Erschließungsstraße verwiesen. Zur Berücksichtigung der Besonderheiten von an- oder abfallenden Erschließungsstraßen sowie von Eckgrundstücken, wurden für den Bauherren nachvollziehbare Regelungen zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes getroffen. Die entsprechenden Höhenlagen der Erschließungsstraßen über HN sind einer für das Plangebiet gefertigten Erschließungsplanung zu entnehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig gestaltet, sodass der geplanten Bebauung keine unerwünschten Strukturen aufgezwungen werden. Die Neubaumaßnahmen können daher entsprechend den gegenwärtigen Anforderungen an ein gesundes Wohnen unterschiedlich geplant und strukturiert werden.

Gemäß §23 Abs. 3 BauNVO kann die Gemeinde bzw. die Kommune im Bebauungsplan die Art und den Umfang der Abweichungen von der Baugrenze festsetzen. Um für den Bauherren, der seinen Hauptbaukörper bodenschonend an der vorderen Baugrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße errichtet, eine nachvollziehbare Regelung zu treffen, hat die Stadt Dessau von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Somit kann jeder Bauherr diese Abweichungsregelungen bei der Planung des Gebäudes berücksichtigen. Diese Regelung soll jedoch nur für Gebäudeteile, wie Treppenhäuser, Balkone, Außen – und Freitreppen gelten. Um eine optische Harmonie in Geometrie und Maßhaltigkeit dieser Gebäudeteile im Verhältnis zum Hauptbaukörper zu erhalten, wurde die Überschreitung auf 1/3 der Länge der jeweiligen Gebäudeseite beschränkt.

Ein Ziel der Planung ist es, auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufeldern eine Bebauung mit Einfamilienhäusern unterschiedlicher Strukturen zu ermöglichen. Insofern wird im Plangebiet grundsätzlich eine offene Bauweise festgesetzt. Wird eine offene Bauweise festgesetzt, dann müssen die baulichen Anlagen mit einem seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der landesrechtlichen Regelungen zu den Abstandsflächen errichtet werden. Darüber hinaus dürfen die baulichen Anlagen eine maximale Länge von mehr als 50 Metern nicht überschreiten.

4.1.3 Garagen, Carports und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine öffentlichen Stellplätze im Straßenraum vorgesehen. Der Verzicht auf die Festsetzung resultiert aus der Erfahrung mit der Nutzung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bereits festgesetzter Baugebiete und aus der Absicht, den Ziel- und Quellverkehr im Wohngebiet zu beschränken. Ferner wird mit der Ausweisung von großzügig gestalteten Baufeldern die Option eröffnet, über den erforderlichen Stellplatznachweis von 1-2 Stellplätzen je Wohneinheit hinaus, weitere Stellflächen auf dem Baugrundstück zu errichten.

Um eine bodenschonende Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu erzielen, sind Garagen, Carports und Stellplätze jedoch nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung von Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 Meter zur nächsten Verkehrsfläche soll die festgesetzte Lage der o.g. Anlagen und die Konzentration von Gemeinschaftsgaragenanlagen mehrere gestalterische und verkehrssicherheitsrelevante Aspekte, wie:

- die Sicherung geplanter Vorgärten,

- die gärtnerische Gestaltung und Freiraumnutzung rückwärtiger Grundstücksbereiche zur Schaffung eines angemessenen Grünvolumens im Inneren des Plangebietes und zur Gewährleistung privater Wohnqualitäten,
- die Gestaltung von öffentlichen und halböffentlichen Bereichen und
- die Vermeidung unübersichtlicher und somit gefährlicher Ein- und Ausfahrtsituationen.

gewährleisten.

Die Ausweisung von Gemeinschaftsanlagen für Garagen trägt dazu bei, dass auf Baugrundstücken für Hausgruppen im Teilgebiet 2 einerseits die private Wohnqualität gesichert und andererseits die Bodenversiegelung auf Grundstücken geringer Größe beschränkt werden kann.

Auf eine Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen im Plangebiet ist verzichtet worden, zumal die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze auf den Baugrundstücken und auf den dafür vorgesehenen Flächen abzudecken sind. Ein darüber hinaus gehender Bedarf besteht aufgrund der ausgewiesenen Nutzungsarten nicht.

4.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die Nebenanlagen, die den einzelnen Hauptbaukörpern zu- und untergeordnet sind, grundsätzlich auf dem eigenen Baugrundstück errichtet werden. Der überwiegende Verzicht auf die räumliche Beschränkung der Lage von Nebenanlagen auf dem Baugrundstück resultiert einerseits aus der Erfahrung mit der Gestaltung der Außenanlagen in anderen festgesetzten Wohngebieten und andererseits aus der räumlichen Vielfalt der Standorte für Nebenanlagen, wie Fahrradständer und Flächen für bewegliche Abfallbehälter an den straßenzugewandten Seiten, Garten- und Gerätehäuser in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Aufgrund der historisch und naturräumlich wertvollen Bedeutung der Georgenallee und des Beckerbruchs werden aber auf den unmittelbar angrenzenden Bauflächen Restriktionen für Nebenanlagen festgesetzt. Bekanntermaßen ist es ebenda ein durchgängiges Ziel aller Bauleitplanungen in diesem Stadtrandbereich, die Flächen entlang der Georgenallee als Pufferzone zwischen Landschaft und dem Siedlungsrand zu entwickeln. Insofern wird auf diesen Flächen festgesetzt, dass innerhalb der im Bebauungsplan westlich der Georgenallee unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig sind. Ausgenommen sind davon jene Nebenanlagen, die der gärtnerischen Nutzung und der Erholung dienen und sofern sie zu den entlang der Georgenallee festgesetzten Baumpflanzungen einen Abstand von 6.00 m einhalten und ihr gesamtes Ausmaß nicht mehr als 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der in einem Abstand von 20.00 m parallel zur Georgenallee verlaufenden hinteren Baugrenze.

Die noch zum Entwurf angedachte Restriktion, auf diesen Flächen nur ebenerdige Nebenanlagen errichten zu dürfen, d.h. wenn deren max. bauliche Höhe nicht mehr als 0,50 m über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegt, hat sich als wenig praktikabel erwiesen. Denn nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit müssen die gewählten Festsetzung und der beabsichtigte Erfolg in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Dieser Grundsatz hat einen dreifachen Inhalt: die Festsetzung muss geeignet, erforderlich und angemessen sein.

Das Gebot der Geeignetheit verlangt, eine Festsetzung zu treffen, die den angestrebten Erfolg herbeiführen kann. Nach dem Gebot der Erforderlichkeit ist von mehreren geeigneten Festsetzungen diejenige einzusetzen, die den Einzelnen und die Allgemeinheit voraussichtlich am wenigsten beeinträchtigt. Das Gebot der Angemessenheit verbietet, eine Festsetzung zu wählen, die Nachteile herbeiführt, die in einem erkennbaren Missverhältnis zu den beabsichtigten Erfolg stehen. Hier müssen also die Nachteile, die mit der gewählten Festsetzung abgewendet werden sollen, mit den Nachteilen verglichen werden, die die Festsetzung für den künftigen Grundstücksbesitzer sich bringt. Ist der abgewendete Nachteil gegenüber dem durch die Festsetzung verursachten Nachteil geringfügiger, ist es angemessen.

Der Nachteil, den die im Entwurf gewählte Festsetzung zur höhenmäßigen Beschränkung von baulichen Anlagen verursacht, liegt im generellen Ausschluss von Nebenanlagen, die beispielsweise der Erholung und dem Spiel von Kindern dienen. Aber auch Anlagen, die der gärtnerischen Nutzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen, wären danach nicht zulässig.

Gleichwohl damit das Ziel verfolgt worden ist, den Belangen des Ortsbildes und des Denkmalschutzes ("Georgenallee") Rechnung tragen zu wollen, indem die o.a. Flächen von jeglicher vertikaler Überbauung freizuhalten sind, ergibt sich daraus jedoch ein Nachteil für die künftigen Bauherren, der insbesondere dann, wenn die Anlagen in einem angemessenen Abstand zur "Georgenallee" errichtet werden sollen, in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ziel der Festsetzung steht.

Die im Satzungsplan nun verankerte Festsetzung, wonach Nebenanlagen westlich der "Georgenallee" ausnahmsweise errichtet werden dürfen, wenn sie der gärtnerischen Nutzung und der Erholung dienen und sie zu den entlang der Georgenallee festgesetzten Baumpflanzungen einen Abstand von 6,00 m einhalten und ihr gesamtes Ausmaß nicht mehr als 15% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche beträgt, dient dazu, den Belangen der Kultur und Denkmalpflege, insbesondere den Belangen der Sicherung, Erhaltung und Sichtbarmachung von landschaftlichen Kulturgütern Rechnung zu tragen. Der Nachteil der Beeinträchtigung dieser Belange ist erkennbar größer als der nunmehr nur noch geringe Nachteil für die Bauherren, nur in einem begrenzten Bereich Nebenanlagen errichten zu können. Darüber hinaus wurden mit der beabsichtigten Parzellierung im Einklang mit den gewählten Festsetzungen Grundstückstiefen und -breiten erzeugt, die den Nachteil ebenfalls gering halten. Die gewählte Festsetzung ist nunmehr angemessen, da auch den Grundbedürfnissen von Erwachsenen und Kindern nach Sport, Spiel, Erholung und der Gestaltung der eigenen Grundstücke Genüge getan werden kann.

4.2 Verkehrskonzept

4.2.1 Kfz - Verkehr

Für die Erschließungsplanung werden folgende übergeordnete Leitbilder formuliert:

- Reduzierung des Individualverkehrs,
- Förderung von Fußgänger-, Radfahr- und öffentlichem Personennahverkehr,
- Abbau von Zwangsmobilitäten durch verkehrsmindernde Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Erholung,
- Reduzierung von Umweltbelastungen,
- Stabilisierung und Verbesserung der städtischen Wohnverhältnisse,

- Verbesserung der ökologischen Gegebenheiten

Im Einzelnen bedeutet dies:

- dass die Verkehrsbelastungen vermindert werden sollen,
- dass gebietsfremder Fahr- und Parkverkehr ferngehalten werden soll,
- dass sowohl im Inneren des Plangebietes, als auch im Umfeld unverträgliche Lärm- und Abgasbelastungen vermieden werden,
- dass die Fahrgeschwindigkeit reduziert wird,
- dass die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet wird,
- dass eine positive Aufenthaltsqualität geschaffen wird und
- dass die Neuausweisung von Verkehrsflächen zugunsten wohnbezogener Nutzungen erfolgt

Planungs- und maßnahmebezogen wird daher folgendes festgesetzt und dargestellt:

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt nur über die Kornhausstraße als Wohnsammelstraße. Dies dient zum einen der Bündelung von Verkehrsströmen und zum anderen der Freihaltung der historisch bedeutsamen Georgenallee von motorisiertem Individualverkehr.

Die Gliederung des inneren Erschließungssystems geht von dem o.a. Ziel aus, gebietsfremden Fahr- und Parkverkehr aus dem Plangebiet heraus zu halten. Aus diesem Grund wird im Inneren ein Schleifen - Stichstraßensystem gewählt, welches ferner die Möglichkeit bietet, mehr Aufenthaltsraum für Fußgänger und Anwohner zu schaffen.

Von der Schleifenstraße gehen darüber hinaus mehrere Planstraßen als Stiche ab. Dies soll neben der Verdrängung von Durchgangsverkehren zur Förderung einer ruhigen Wohnlage beitragen. Fehlende Wendemöglichkeiten für die Abfallentsorgungsfahrzeuge sollen dadurch kompensiert werden, dass entlang der Schleifenstraße zwischen und an den Stichen Gemeinschaftsstellflächen für bewegliche Abfallbehälter festgesetzt werden .

Die Erschließung ist so konzipiert, dass eine beidseitige Bebauung und damit verbunden eine optimale Nutzung der Erschließungsanlagen möglich ist.

Die der Erschließung der einzelnen Baugrundstücke dienende Schleifen- Stichstraße wird aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung als Mischverkehrsfläche mit einer Verkehrsraumbreite von 6,00 Metern und einer Fahrbahnbreite von 5,00 Metern ausgewiesen.

Mit dieser Festsetzung wird folgenden möglichen Begegnungsfällen in Abhängigkeit von der Fahrbahnbreite Rechnung getragen:

Fahrbahnbreite	bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km/h)	bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/h)
4.75 Meter	Pkw / Pkw Lkw/ Rad	Lkw / Lieferwagen Lkw / Pkw

Tabelle 11 Empfehlung zur Anlage von Erschließungsstraßen nach EAE 85 / 95

Das gesamte Plangebiet wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Beidseitig zu den zukünftigen Grenzen der Baugrundstücke ist ein unbefestigter Sicherheitsabstand von 0.50 Metern einzuhalten , der auch der Unterbringung der Straßenbeleuchtung dienen soll. Die verbleibenden 5.00 m Fahrbahnbreite, sollen wasserdurchlässig gestaltet sein. Innerhalb des o.a.

Verkehrsraumes sollen ferner alle Versorgungsleitungen untergebracht werden, einschließlich die Oberflächenentwässerung der Mischstraße. Abweichend davon wird für die Entwässerung der Stichstraßen an eine örtliche Verbringung gedacht.

4.2.2 Fußgänger und Radfahrer

Ein besonderes Kennzeichen des Bebauungsplangebietes ist die Lage am Siedlungsrand. Hier kommt es in einem besonderen Maß darauf an, die mit der Bebauung verbundenen Barriereeffekte zu minimieren.

Ein Planungsziel besteht darin, die vorhandene Siedlung über eine Fuß- und Radwegeverbindung an das bestehende Rad- und Wanderwegenetz der angrenzenden Landschaftsräume anzubinden. Zu diesem Zweck ist ein Fuß- und Radweg am östlichen Plangebietsrand festgesetzt. Für diesen Fuß- und Radweg wird ein 3.00 Meter breiter öffentlicher Verkehrsraum festgesetzt. Diese Breite ist für ein bequemes Nebeneinander von 2 Personen, Begegnungen von einzelnen Personen und dem Begegnungsfall Rad / Rad und Rad / Fußgänger ausreichend dimensioniert.

4.2.3 Öffentlicher Personen Nahverkehr

Die Errichtung von Haltestellen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht vorgesehen.

Die Führung einer Buslinie auf der Kornhausstraße im Rahmen einer wechselseitigen Erschließung über die Kornhausstraße – Leopoldshafen und Kornhaus bleibt bis zum Vorliegen konkreter Hinweise bzw. eines möglichen Bedarfs noch offen.

4.3 Stadttechnische Erschließung

4.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die im Gehwegbereich der Kornhausstraße vorhandene Trinkwasserleitung DN 200. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke ist es notwendig, innerhalb der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen das Leitungsnetz für die Trinkwasserversorgung komplett neu aufzubauen.

Zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung wird eine Trinkwasserleitung innerhalb der festzusetzenden Erschließungsstraßen mit einer Ergiebigkeit von mindestens $48 \text{ m}^3 / \text{h}$ verlegt. Die Löschwasserversorgung ist über Hydranten zu sichern, welche einen Abstand von etwa 100 m nicht überschreiten sollen. Die Lage wird so gewählt, dass eine schnelle Inbetriebnahme, insbesondere durch den ruhenden Verkehr nicht behindert wird.

4.3.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt in die Mischwasserkanalisation, deren Anbindepunkt in der Kornhausstraße liegt. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke und der Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen, wird eine Mischwasserkanalisation innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen komplett neu hergestellt. Der Mischwasserkanal kann an den Sammler in der Kornhausstraße angebunden werden.

Hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers sind die landesrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Nach § 150 Abs. 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WGLSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. April 1998 (GVBl. S. 186) zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 15.04.2005 (GVBl. LSA S. 208), ist Niederschlagswasser in geeigneten Fällen zu versickern.

Soll ein Grundstück bebaut werden, ist der Bauherr für die Eignung des Baugrundstücks, verantwortlich; er hat diese in den für die Zulässigkeit seines Vorhabens beizubringenden Genehmigungen nach dem Stand der Technik und auf der Grundlage der örtlichen Verhältnisse nachzuweisen.

Hinsichtlich der Planung der Versickerung sind die Ausführungen der DWA RL A 138 zu beachten. Bedingt durch die hohen Grundwasserstände werden nur Flächenversickerungen und Muldenversickerung mit untergebauten Kiesrigolen bis in die versickerungsfähigen Schichten empfohlen. Für die Talsande kann ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5,0 \times 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.

Kurzzeitige Einschränkungen der Sickerleistungen sind während der Hochwasserperioden der Elbe zu erwarten. Die Möglichkeit des temporären Überleitens der Niederschlagswässer in die Kanalisation ist zu prüfen. Infolge der Versickerung kommt es zur lokalen Erhöhung des Grundwasserstandes. Aus diesem Grund muss der horizontale Abstand zur Nachbarbebauung mindestens 6,00 m betragen.

4.3.3 Strom

Stromleitungen liegen in der Kornhausstraße (0,4 KV – Kabel) sowie in der Georgenallee (15 KV - Kabel). Innerhalb der neu zu errichtenden Erschließungsstraßen wird das Leitungsnetz für die Stromversorgung komplett neu aufgebaut.

Die energieseitige Erschließung des Plangebietes kann über die bereits vorhandene Station "Am Elbpavillon" niederspannungsseitig vorgenommen werden.

4.3.4 Gas

Eine Gasleitung liegt im Bereich der Kornhausstraße mit einer Leitungsgröße von DN 150. Innerhalb des Plangebietes wird im öffentlich festgesetzten Straßenraum zur Versorgung der Baugrundstücke ein Leitungsring aufgebaut. Der festgesetzte Straßenraum ist so gewählt, dass die für die Verlegung der Leitungen erforderlichen Flächen vorhanden sind.

4.3.5 Fernmeldeeinrichtungen

Ein Kabelkanal der Telekom liegt in der Kornhausstraße. Einrichtungen und Anlagen zur fernmeldetechnischen Versorgung der Baugrundstücke werden innerhalb des Plangebietes neu aufgebaut.

4.3.6 Abfallentsorgung

Die Erschließungsstraßen sind so bemessen, dass eine Entsorgung der Abfälle problemlos möglich ist. Zur Vermeidung von Gefahren, die infolge des Rückwärtsfahrens in Stichstraßen ohne Wendeanlagen entstehen können, wurden an den Einmündungen dieser Straßen Sammelstellplätze festgesetzt.

Zur Entsorgung von Wertstoffen ist im Bebauungsplan eine Fläche in der Nähe der Kornhausstraße am alten Transformatorgebäude festgesetzt worden. Die Fläche ist ein Grundstück der Stadt. Die Dessauer Verkehrs- und Versorgungsgesellschaft DVV genießt dort eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit für ihre Trafostation. Sobald die DVV dort eine Veränderung der Trafostation (Abriss und Neubau) vorsieht, soll mit der DVV ein Abgleich zwischen dem Umbau des Trafos und der Stellung von Wertstoffcontainern erfolgen. Somit wird im Bebauungsplan Nr. 157 auf dieser Fläche auch ein Nutzungsrecht für die Stellung von Wertstoffcontainern festgesetzt. Bis dahin besteht die Möglichkeit, einen in der Nähe gelegenen Stellplatz an der Einmündung "Kornhausstraße" / "Arkadenweg" zu nutzen.

Eine Stellung von Wertstoffcontainern im Wohngebiet „An der Kornhausstraße“ konnte aus Gründen eines weitreichenden Baufortschritts und des hohen naturschutzfachlichen Wertes jener Flächen, die dafür zweckmäßigerweise beansprucht werden sollten, nicht erfolgen.

4.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Hauptwindrichtung und in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Kaltluftentstehungs- bzw. Naherholungsgebieten.

Innerhalb des Stadtgebietes Dessau zeichnet sich der Ortsteil Ziebigk durch eine relativ geringe Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen aus. Ein Ziel der Planung besteht darin, die zusätzliche Belastung der Luft, die in Folge der neuen Bebauung entsteht, möglichst gering zu halten. Darüber hinaus soll

eine Belastung der angrenzenden Wohnbau- und Naherholungsflächen mit luftverunreinigenden Stoffen weitestgehend verhindert werden.

Insofern soll das geplante Wohngebiet mit Gasheizungen versehen werden. Entsprechend §9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist das Verbrennen von festen fossilen Brennstoffen nicht zulässig. Ausnahmsweise kann jedoch aus Gründen der privaten Wohnqualität eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung von untergeordneter Bedeutung ist. Dazu zählen im Besonderen offene Kamine.

5 Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §85 BauO LSA werden Rahmenbedingungen festgesetzt, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und Eingliederung in die umgebende Landschaft zu erreichen.

Ein weiterer wesentlicher Grund für die örtliche Bauvorschrift ist im Standort des Plangebietes selbst begründet. Die äußerst reizvolle und attraktive Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dessau - Wörlitzer Gartenreich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorschriften, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Firstrichtung entlang der Kornhausstraße soll dazu beitragen, dass eine einheitliche und eindeutig definierte Stadtkante an dieser Stelle und in Anlehnung an die angrenzende Nachbarbebauung entwickelt wird.

Die Gestaltungsvorschriften für Doppel- und Reihenhäuser sollen verhindern, dass durch ein unmittelbares Nebeneinander von Häusern mit unterschiedlichen Gestaltungselementen, wie z.B. der Dachdeckung oder der Fassadenfarbe das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung der Außenanlagen, hier insbesondere zu den Einfriedungen resultieren aus den Erfahrungen mit einengenden Regelungen in anderen festgesetzten Wohngebieten. Ziel der Planung ist es jedoch, mittels offener Einfriedungen und einer Höhenbeschränkung die Außenanlagen öffentlichkeitswirksam darzustellen und im gleichen Maß die Grünvernetzung im Plangebiet zu sichern.

6 Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen der Auswertung der in 2000 erstellten Eingriffs- und Kompensationsbilanz²¹ konnte festgestellt werden, dass mit dem Vorhaben die gesamte Fläche grundhaft verändert wird. Ein Eingriff gemäß § 8 BNatSchG in der bis 2002 geltenden Fassung lag dann vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, vorgenommen werden.

Im Rahmen der Abwägung der zum Bebauungsplan vorgetragenen Stellungnahmen ist jedoch darauf hingewiesen worden, dass innerhalb des Bebauungsplanes Teilflächen existieren, die von besonderer Bedeutung für den Artenschutz sind.²²

So erfolgte anlässlich begründeter Verdachtsmomente²³ eine artenfaunistische Erhebung unter der Federführung der unteren Naturschutzbehörde. Dabei wurde auch das Vorhandensein eines künstlich

²¹ vgl. hierzu Pkt. 3.4. Grünordnerische Fachbeitrag

²² a.a.O.

²³ Anregung des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. Landesverband Sachsen-

angelegten Gartenteichs am Südrand des Plangebietes in ehemaligen Hausgärten berücksichtigt. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass sich in den letzten Jahren gefährdete und geschützte Amphibienarten sowie Libellen an diesem Kleingewässer angesiedelt haben.

Im Ergebnis einer mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgten Wertung der o.a. Artenzusammensetzung hat sich die Stadt Dessau dazu entschlossen, alle Möglichkeiten zur Aufrechterhaltung des naturschutzfachlichen Zustandes der Flächen auszuloten.

Dementsprechend war sie bemüht, Interessenten für die gärtnerische Weiternutzung der besagten Flächen zu finden. Von Vorteil war ein synergetischer Zusammenschluss mit den künftigen Bewohnern des Baugebietes, da die Fläche nicht ordentlich erschlossen und deshalb nur mit Einschränkungen bewirtschaftbar war. Da diese Vorgehensweise erfolgreich war, hat die Stadt Dessau Festsetzungen zur Pflege und Entwicklung des Bestandes der gärtnerischen Flächen in den Bebauungsplan aufnehmen. Von der einstigen Festsetzung einer Wohnbaufläche hat sie indessen keinen Gebrauch mehr gemacht. Damit ist sie zahlreichen Anregungen zum Erhalt der für den Artenschutz bedeutenden Areale gefolgt.

Damit wurde auch eine Überarbeitung der Eingriffsregelung erforderlich, deren Ergebnisse wie folgt wiedergegeben werden.

Die Eingriffsregelung als Instrument des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach §§ 18 ff. Bundesnaturschutzgesetz dient dazu, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild zu erhalten, d.h. den „Status quo“ von Natur und Landschaft zu sichern.

Die Vorschriften zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind seit dem Erlass des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechtes der Raumordnung (BauROG) vom 18.08.1997, in Kraft getreten am 01.01.1998 in zahlreichen Paragraphen des BauGB übernommen worden.

Damit wurden die formalen Inhalte der Eingriffsregelung, die das Bauleitplanverfahren betreffen, in das BauGB übernommen, während die materiellen Inhalte im Naturschutzrecht verblieben. Dies hat zur Folge, dass in bezug auf die Bauleitplanung Sinn und Zweck der Eingriffsregelung, die Systematik der Eingriffsregelung (Vermeidung – Ausgleich – Ersatz) und Begrifflichkeit der Eingriffsregelung weiterhin durch das Naturschutzrecht bestimmt werden.

Entsprechend verweist auch § 1 a (3) BauGB direkt auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz, so dass Neuerungen, die die Eingriffsregelung mit dem BNatSchGNeuregG im März 2002 erfahren hat, für die bundesgesetzlich geregelte Bauleitplanung ebenfalls unmittelbar wirksam sind.

Das Verhältnis zwischen Naturschutz – und Baurecht ist jetzt in § 21 BNatSchG geregelt (früher in §8a BNatSchG - alt).

Im Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 23. Juli 2004 (GVBl. LSA Nr. 41/2004) sind die Vorschriften zur Anwendung der Eingriffsregelung in den §§ 18 bis 24 NatSchG LSA enthalten.

Jede städtebauliche Planung erfordert zu Beginn eine Überprüfung, ob sie die Tatbestandsvoraussetzungen des § 21 i.V. m. § 18 BNatSchG erfüllt und sie damit der Eingriffsregelung unterliegt. Dazu ist bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans überschlüssig und vorläufig abzuschätzen, ob aufgrund der vorgesehenen Planung Eingriffe in Natur und Landschaft im naturschutzrechtlichen Sinne, d.h. nach der Legaldefinition des §18 (1) BNatSchG, zu erwarten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 18 (1) dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.²⁴

Im Hinblick auf die Feststellung, ob die vorliegende Planung mit einem Eingriff verbunden ist, müssen deshalb zwei Aspekte gleichzeitig erfüllt sein. Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Unter „Gestalt von Grundflächen“ ist die äußere Erscheinungsform der Landschaft anzusehen, wie sie sich einem Betrachter als optischer Eindruck darbietet. Neben geomorphologischen Gegebenheiten gehört die weitere Landschaftsstruktur mit den sie prägenden Lebensformen zur Gestalt einer Grundfläche.

Unter der Veränderung der „Gestalt von Grundflächen“ versteht man jede sichtbare Andersartigkeit, die durch ein Vorhaben entstehen kann. Dazu gehören Veränderungen der Gebäudeanordnungen, Änderungen von Gebäudehöhen und –volumina. Dies ist durch die Planung im Falle der Festsetzungen für ein Vereinsheim beabsichtigt.

Unter „Nutzung von Grundflächen“ ist in erster Linie die zweckgerichtete Verwendung zu verstehen, wobei es unerheblich ist, ob damit ein wirtschaftlicher Erfolg erzielt werden soll. Damit sind neben bewirtschafteten Flächen auch sich selbst überlassene langjährige Grundflächen als Nutzungen aufzufassen.

Nutzungsänderungen liegen demnach vor, wenn die bisher prägende Nutzung durch eine andere ersetzt wird.

Mit der vorliegenden Planung wird der Abbruch einer ungenutzten Gewächshausanlage vorbereitet als Voraussetzung für die Errichtung eines Wohngebietes mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Lt. des für die ehemaligen Gewächshausanlagen geltenden Baurechts, untersetzt durch den Bebauungsplan Nr. 108 "Elbpavillon" der Stadt Dessau ist dort ein Sondergebiet Gartenbau festgesetzt worden.

Die Gestalt- oder Nutzungsänderungen beschreiben die Art von Vorhaben als Voraussetzung zur Eingriffsbestimmung. Die Begriffe „erheblich“ und „nachhaltig“ verweisen hingegen auf die qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung. Ob die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt, ist somit auch davon abhängig, ob erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf Grund der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Bedeutung des Landschaftsbildes vermutet werden können.

Als erheblich wird man eine Beeinträchtigung nur bezeichnen können, wenn die Leistung, d.h. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes so herabgesetzt wird, dass dies ohne weiteres und ohne komplizierte Untersuchungen feststellbar ist, oder wenn die nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes auch für jeden normalen, ungeschulten Beobachter wahrzunehmen ist.

Auf die Dauer dieser Beeinträchtigung kommt es im Grundsatz nicht an. Allerdings wird eine Beeinträchtigung nur ganz vorübergehender Art kaum als erheblich bezeichnet werden können. Von einer nachhaltigen, also dauernden Folgen auslösenden Beeinträchtigung wird man in der Regel auch nur dann sprechen können, wenn diese Beeinträchtigung auch ohne diesen zeitlichen Gesichtspunkt

²⁴ § 18 BNatSchG (BGBl I 2002, 1193)

von einer gewissen Erheblichkeit ist. Insofern sind die beiden Voraussetzungen „erheblich“ oder „nachhaltig“ keine echten Alternativen, sondern stehen in einer gewissen Verbindung miteinander.²⁵

Unter Zugrundlegung dieses weit gefassten Eingriffsbegriffs ist festzustellen, dass die Planung mit Eingriffen verbunden ist.

Mit Hilfe der Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2 soll ermittelt werden, ob eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Das Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchgeführten oder durchzuführenden Maßnahmen dar. Es ermöglicht in der Mehrzahl der Fälle ohne eine verbal-argumentative Zusatzbewertung eine hinreichend genaue Bilanzierung der Eingriffsfolgen und der für deren Kompensation erforderlichen Maßnahmen.

Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die unmittelbar von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Die Beurteilung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und eingeschränkt auch die Beurteilung des Landschaftsbildes kann grundsätzlich auf der Basis von Biotopen oder Biotoptypen erfolgen. Über die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen können die abiotischen Schutzgüter Wasser, Luft und Boden, die biotischen Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie das Landschaftsbild meist hinreichend mit berücksichtigt werden.

Biotope oder Biotoptypen fungieren in diesem Sinne als hoch aggregierte Indikatoren, die leicht zu erfassen sind und darüber hinaus verschiedene biotische und abiotische Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken bis zu einem gewissen Grad summarisch abbilden; indirekt ist dadurch auch eine ungefähre Bewertung des Landschaftsbildes gewährleistet.

Um eine einfache Erfassung der Werte und Funktionen für Natur und Landschaft zu ermöglichen, wird die Bewertung und Bilanzierung daher auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen sind in der Bewertungsliste vorgegeben.

Die Biotoptypen wurden insbesondere anhand der Kriterien Naturnähe, Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit nach ihrer Bedeutung klassifiziert. In der Bewertungsliste, die auf der Kartieranleitung für das Land Sachsen-Anhalt aufbaut, wurde jedem Biotoptyp entsprechend seiner naturschutzfachlichen Wertigkeit ein Biotopwert zugeordnet, der maximal 30 Wertstufen erreichen kann. Dabei entspricht der Wert „0“ dem niedrigsten und „30“ dem höchsten naturschutzfachlichen Wert.

²⁵ Köppel: Praxis der Eingriffsregelung, S. 147, Stuttgart: Ulmer, 1998

Bewertung des Plangebietes vor Durchführung der Bauleitplanung					
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Biotopwert bzw. Planwert	Flächengröße in m ²	Biotopwertpunkte
1	AKE	Grabeland	6	12.392	74.352
2	AKE	Garten mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz	6	1.708	10.248
3	BS	Gebäude, Gewächshäuser	0	16.677	0
4	VSB	Straßen und Zufahrten	0	2.982	0
5		befestigter Platz (Schotter)	0	2.770	0
Summe				36.529	84.600

Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach Durchführung der Bauleitplanung					
Flächen Nr.	Code	Biotoptyp	Biotopwert bzw. Planwert	Flächengröße in m ²	Biotopwertpunkte
1	AKE	Garten mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz	6	1.708	10.248
2	VSA	Straße, teilversiegelt	0	3.994	0
3	BW	überbaute Fläche	0	11.928	0
4	VSA	Gemeinschaftsgraben	0	480	0
5	BE	Versorgungsanlagen	0	126	0
6	AKE	Obst- und Gemüsegarten	6	17.891	107.348
7	VPX	unbefestigte Fläche	0	402	0
Summe				36.529	117.596

Tabelle 12 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die mit der Planung verbundenen Eingriffe ausgeglichen werden können.

Zudem ist unter besonderer Berücksichtigung der Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die über den Biotoptyp "Garten mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz" nicht oder nur unzureichend bewertet werden können, durch eine problemangemessene Abwägung der Auswirkungen der Planung gesichert, dass Eingriffe in die am Südrand des Plangebietes gelegenen Hausgärten nicht zu erwarten sind.

So sind die beiden Kleingewässer in diesem Bereich Wohnraum für besonders geschützte Arten, u.a. Kammolch und Laubfrosch. Gemäß § 42 Abs. 1 Punkt 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, die Wohn- und Zufluchtstätten solcher Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Beide Kleingewässer stellen aber keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 37 NatSchG LSA dar, da es sich um künstlich geschaffene Kleingewässer mit Foliendichtung handelt.

Zum Schutze der in den Kleingewässern vorhandenen Arten wurde in Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt, dass dort keine Tiere, insbesondere Fische eingesetzt werden und eine Versiegelung der unmittelbaren Randbereiche unzulässig ist. Die Randbereiche sind als extensiv zu pflegende Wiese zu erhalten. Darüber hinaus wurden die angrenzenden Bereiche als Fläche zum Schutze, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind über die o.a. Festsetzung zu den Kleingewässern heimische Gehölze, wie Haselnuss, Kornelkirsche und Hartriegel zu pflanzen. Diese Festsetzung ist mit dem Ziel verbunden, das Laubfroschhabitat zu erhalten.

Des Weiteren werden zur Gewährleistung der Ergebnisse der Eingriffsregelung werden folgende

Maßnahmen festgesetzt:

Bedingt durch die Bedeutung der angrenzenden Landschaft des Dessau – Wörlitzer Gartenreiches ist entlang der "Georgenallee" ein 20 Meter breiter Streifen festgesetzt, der gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen ist. Er soll in die privaten Baugrundstücke eingebunden und naturnah gestaltet werden. Ausnahmsweise können ebendort Nebenanlagen errichtet werden, soweit sie diese Flächen nicht mehr als bis zu 15 % überbauen und ein angemessener Abstand zur "Georgenallee" eingehalten wird.

Um den Alleecharakter an der "Georgenallee" zu erhalten, sind an dortiger Stelle auf den Baugrundstücken Krimlinden (*Tilia euchlora* mit STU 16 –18 cm) in einem Abstand von 8 Metern zueinander zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf allen Baugrundstücken ist zur Schaffung eines beträchtlichen Grünvolumens je 150 m² versiegelter Fläche ein Baum aus der im Bebauungsplan ausgewiesenen Empfehlungsliste zu pflanzen. Dazu soll gleichfalls beitragen, dass die Vorgärten mit einheimischen Gehölzen, Stauden und sonstigen Bepflanzungen gemäß der im Bebauungsplan ausgewiesenen Empfehlungsliste versehen werden.

Zur Minderung des Versiegelungsgrades werden im Plangebiet die Erschließungsflächen und die privaten Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Zur Sicherung der privaten Wohnqualität werden die Neuanpflanzungen entlang der "Georgenallee", die Baum- und Gehölzpflanzungen auf den nicht überbauten Flächen und die gärtnerische und landschaftsgetreue Gestaltung der privaten Außenanlagen beitragen.

Von der Errichtung einer öffentlichen Spielplatzfläche im Inneren des Plangebietes wurde abgesehen, zumal die Versorgung dieses Gebietes mit der Gesamtentwicklung der angrenzenden Baugebiete zu betrachten ist. So sind beispielsweise im angrenzenden Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. 108 "Am Elbpavillon" mehrere öffentliche Spielflächen ausgewiesen, deren Errichtung bleibt jedoch bis zum Vorliegen von konkreten Hinweisen bzw. Bedarfsmeldungen offen. Legt man einen Aktionsradius von ca. 400 Metern zugrunde, dann ist der Spielplatz von jedem Grundstück im Plangebiet erreichbar. Ferner wird durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges am östlichen Plangebietsrand eine kurze Wegeverbindung zu den angrenzenden Landschaftsräumen des Beckerbruchs hergestellt. Somit sind weitere Voraussetzung für das Spielen und die Freizeitgestaltung in der unberührten Natur gegeben.

7 Umweltverträglichkeitsprüfung

Hinsichtlich der Umweltverträglichkeitsprüfung UVP in der Bauleitplanung sind im § 1a BauGB und im UVPG (§§ 2 und 3, 3a – 3f und Anlage) einschlägige Regelungen enthalten. Diese Regelungen sind Bestandteil des aus mehreren Artikeln bestehenden „Gesetzes zur Umsetzung der UVP – Änderungsrichtlinie, der IVU – Richtlinie und weiterer EG – Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001, das am 03. August 2001 in Kraft getreten ist. Zwar liegt der Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses, also jener Zeitpunkt des förmlichen Beginns der Planung vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des zuvor erwähnten Gesetzes, doch ist nach § 25 UVPG (Überleitungsvorschrift) dieses Gesetz auch für den B- Plan Nr. 157 einschlägig anwendbar.

Nach § 1a Abs.2 Nr. 3 BauGB ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit für Vorhaben begründet werden soll, für

die nach dem UVPG eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Ein Bebauungsplan kann danach umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig sein, wenn:

- ein Vorhaben der in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG vorliegt und der dort genannte Schwellenwert für die generelle UVP – Pflicht erreicht oder überschritten wird (§ 3b Abs. 1 UVPG) oder
- wenn bei einem Vorhaben der in der Anlage 1 zum UVPG umschriebenen Art jedenfalls der Schwellenwert für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erreicht oder überschritten wird und diese Vorprüfung ergibt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Beseitigung einer Gewerbebrache zum Zwecke der Entwicklung eines Wohngebietes. Die Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche mit einem Ergebnis von 11.928 m² begründen nicht die Besorgnis erheblicher Umweltauswirkungen. Die Grundfläche liegt noch weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche für ein Projekt nach Nr. 18.8 i.V. mit 18.7 der Anlage 1 zum UVPG²⁶. Der Bebauungsplan ist somit nicht uvp – pflichtig.

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Städtebauliche Entwicklung

Mit der Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Gewerbeflächen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Gleichzeitig wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen, da keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen, insbesondere im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben. Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, die Eigentumsbildung zu fördern und den künftigen Bewohnern des Gebietes langfristige Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Damit unmittelbar verbunden sind die Sicherung der städtischen Ziele zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung durch Vermeidung der Abwanderung bauwilliger Einwohner in das Umland.

8.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

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

²⁶ Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 157 "An der Kornhausstraße" der Stadt Dessau setzt im Norden der Stadt Dessau (Stadtteil Dessau- Ziebigk - zwischen der Kornhausstraße und der Georgenallee, im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser) ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest, um dort ca. 95 Wohneinheiten zu errichten. Der Geltungsbereich war zuvor im B-Plan Nr. 108 als "Sondergebiet Gartenbau" festgesetzt, wurde jetzt jedoch wegen bestehenden Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen neu festgesetzt. Von seiten des Immissionsschutzes bestehen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (die geplanten Wohnnutzungen fügen sich gut in die bereits vorhandene Wohngegend ein, so dass der bestehende Schutzanspruch lt. DIN 18005, Beiblatt 1 gegenüber Gewerbelärm von 55/ 40 dB (A) = Tag/ Nacht gewährleistet erscheint.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Kornhausstraße und der Absicht, von dieser aus das neue Wohngebiet erschließen zu wollen, mussten Lösungen gefunden werden, die einerseits den Anspruch der Anwohner auf Vermeidung von erheblichen Verkehrslärmbeeinträchtigungen, andererseits aber auch die Grundvoraussetzungen einer jeden Nutzung, eine gesicherte Erschließung berücksichtigen. Dieses Planungsziel wird über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht.

Die Kornhausstraße ist von ihrer Bedeutung her als Wohnsammelstraße einzustufen. Sie hat ferner aufgrund ihrer Lage eine zentrale Funktion zur Aufnahme der Verkehre des Stadtteiles Ziebigk in Fortführung zur Innenstadt. Nördlich des Kreuzungsbereichs Kirchstraße / Kornhausstraße / Essener Straße übernimmt sie die Versorger- und Sammelfunktion für die Gebiete Hamburger Straße, Feldstraße, Ruhrstraße, Elbpavillon und das geplante Wohngebiet. Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung ist die Kornhausstraße als Tempo30-Zone ausgeschildert. Verkehrszählungen haben ergeben, dass unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wohnraumbestandes mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 1.400 Kfz / d auf der Kornhausstraße im Einmündungsbereich des Wohngebietes zu rechnen ist. Somit ergibt sich eine rechnerisch ermittelte Lärmpegelsituation von 54,8 dB(A) tagsüber. Nach Fertigstellung des geplanten Wohngebietes an der Kornhausstraße würde sich das Verkehrsaufkommen um 450 Kfz / d auf 1.850 Kfz / d erhöhen. Eine erhebliche Erhöhung der rechnerisch ermittelten Lärmpegelsituation um die in Anlehnung zur 16. BImSchV verwaltungsrechtliche Grenze von 3 dB (A) tritt dadurch jedoch nicht ein.

Hinsichtlich der Belange des Brandschutzes sind die festgesetzten Verkehrsflächen bei Einhaltung der notwendigen Kurvenradien ausreichend für den Einsatz von Fahrzeugen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes. Zudem ist durch die Festsetzung einer 3.00 m breiten Verkehrsfläche²⁷ mit Anschluss an die "Georgenallee" eine zweite Zufahrtmöglichkeit geschaffen worden, um im Bedarfsfall das Wohngebiet auch darüber erreichen zu können.

8.3 Belange des Verkehrs

Im Bebauungsplan wurde eine 6,00 m breite Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt. Ein Anschluss an die nächstbefahrbare öffentliche Straße, die Kornhausstraße ist im Westen des Plangebietes gegeben. Im Osten erfolgt ein Anschluss an die Georgenallee, der vornehmlich Fußgängern und Radfahrer und nur im Bedarfsfall Rettungsfahrzeugen vorbehalten ist.

²⁷ Richtlinienerlasses des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr vom 08. August 2001 (MBI LSA 41/2001 v. 01.10.2001) sowie die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken)

Mit der Festsetzung einer 6,00 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche ist eine ausreichende Dimensionierung gegeben, um für den für die angestrebte Nutzung maßgeblichen Begegnungsfall Lkw / Pkw bei verminderter Geschwindigkeit (< 40 km/ h) zu gewährleisten. Auch der Begegnungsfall Lkw / Lkw ist bedingt möglich. Dafür wird in der Fachliteratur eine maßgebliche Verkehrsraumbreite von 5,50 m angegeben. Mit der Festsetzung kann dieser Anforderung gleichfalls Rechnung getragen werden.

Bezüglich einer möglichen Gefährdung des öffentlichen Verkehrs durch abgestellte Fahrzeuge im Einmündungsbereich an der Kornhausstraße kann die Bauleitplanung keine Vorsorge für nicht vorhersehbare Einzelfälle, die zudem lt. StVO ein rechtswidriges Verhalten darstellen, leisten.

Überstauungserscheinungen im Einmündungsbereich sind ebenfalls nicht zu besorgen. Wie o.a., ist die Kornhausstraße als Tempo30 - Zone ausgeschildert. Hier gilt im allgemeinen die Empfehlung, keine Lichtsignalanlagen zur Regelung der Verkehrsströme einzusetzen. Gemäß dem Merkblatt zur Berechnung der Leistungsfähigkeit von Knotenpunkten ohne Lichtsignalanlagen / Ausgaben 1991 ist die zu erwartenden Qualität des Verkehrsablaufs im Einmündungsbereich zur Kornhausstraße als sehr gut einzustufen. Das bedeutet auch, dass mit der Festsetzung einer einzigen Anbindung bei ausreichender Verkehrsraumdimensionierung eine angemessene Erschließung möglich ist. Im Rahmen der Beteiligung der Bürger empfohlene anderweitige Erschließungssysteme, wie eine zweifache Anbindung des Wohngebietes mit Einrichtungsverkehr stehen im Konflikt zu den Zielen der Verkehrsberuhigung, der Vermeidung gebietsfremder Verkehre und der Ausbildung einer geschlossenen Bebauung entlang der Kornhausstraße. Eine Anbindung des Wohngebietes an die "Georgenallee" scheitert an den Belangen des Denkmalschutzes, denen ein besonders hoher Rang zuzumessen ist.

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Festsetzungen zur Größe der überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass die Unterbringung von Kraftfahrzeugen auf dem eigenen Grundstück möglich ist. Für Hausgruppen wurden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Insgesamt wurde der Aufenthaltsfunktion im Wohngebiet durch die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche der Vorrang eingeräumt.

Was die Belange der Abfallentsorgung anbetrifft, so sind die festgesetzten Flächen für den öffentlichen Verkehr ausreichend dimensioniert. Für Baugrundstücke, bei denen eine Abfallentsorgung vor dem Grundstück nicht möglich ist (Stichstraßen) wurden in zumutbarer Entfernung Stellplätze für Abfallbehälter festgesetzt.

8.4 Bedürfnisse junger Menschen

Möglichkeiten für Sport und Spiel- sind im Plangebiet mit der Festsetzung von verkehrsberuhigten Bereichen geschaffen worden. Diese schließen im Norden an die im angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen an. Die Festsetzung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche für Sport, Spiel und Erholung erfolgte daher nicht.

8.5 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau. Das Plangebiet wurde jahrelang für den gewerblichen Erwerbsgartenbau genutzt.

Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit hoher Schutzbedürftigkeit werden mit Ausnahme einer am Südrand gelegenen einst für Gärten genutzte Fläche nicht betroffen.

Die einstige Absicht der Stadt Dessau, auf diesen Flächen (Flurstück 72 / 10) Flächen für eine Wohnbebauung festzusetzen, wurde aus naturschutzrechtlichen Gründen verworfen. Nach erfolgter Prüfung der Stellungnahme und sonstigen zu diesem Sachverhalt vorgetragenen Belange hat sie sich zum Erhalt der Flächen entschlossen.

Ausschlaggebend waren Anregungen und Hinweise von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange zum Vorkommen von besonders streng geschützten Arten und zur unzureichenden Beurteilung der Eingriffsfolgen. Die Stadt Dessau hat den Inhalt der Stellungnahmen aufgegriffen und geprüft. Im Ergebnis ist ein grünordnerischer Fachbeitrag zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeitet worden.

Damit wurde das Regierungspräsidium Dessau, respektive die Obere Naturschutzbehörde erneut beteiligt. Der Stadt Dessau wurde nach erfolgter Prüfung mitgeteilt, dass die mit der Realisierung laut B – Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nunmehr hinreichend kompensiert werden.

Von dieser Beurteilung ausgenommen war allerdings die Artenschutzproblematik. Aus diesem Grunde hat die Stadt Dessau im 1. Halbjahr 2000 eine faunistische Artenzusammensetzung im betroffenen Bereich (südöstlicher Planbereich) erstellen lassen. Dabei wurde auch die Lage des Laichhabitats in räumlicher Relation zu den bebaubaren Flächen hinterfragt. Das angesprochene Laichhabitat liegt außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und von Flächen für den Verkehr.

Im Ergebnis einer mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgten Erörterung der o.a. Artenzusammensetzung hat die Stadt Dessau an der Absicht, die Eignung des südöstlichen Planbereichs zum Wohnen prüfen zu wollen, dennoch festgehalten. Bei dieser Entscheidungsfindung wurden die Gründe für die Erforderlichkeit der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt.

Die Stadt Dessau ist in diesem Rahmen aber auch ihrer Aufgabe nachgekommen, alle Möglichkeiten zur Aufrechterhaltung des naturschutzfachlichen Zustandes der Flächen auszuloten. Dementsprechend war sie bemüht, Interessenten für die gärtnerische Weiternutzung der besagten Flächen zu finden. Diese Bemühungen waren erfolgreich. Von Vorteil war ein synergetischer Zusammenschluss mit den künftigen Bewohnern des Baugebietes, da die Fläche derzeit nicht ordentlich erschlossen und deshalb nur mit Einschränkungen bewirtschaftbar war.

Die Stadt Dessau hat zur Gewährleistung der Belange des Artenschutzes Festsetzungen zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung des Bestandes der einst gärtnerischen Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan den Zielen des Bodenschutzes durch die Inanspruchnahme eine Brache besonders Rechnung getragen. Beeinträchtigungen in der freien Landschaft durch Ausweisungen neuer Wohngebiete konnten so vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind insgesamt aber keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft zu erwarten, da die Eingriffe von geringer Wertigkeit sind. Durch die getroffenen Festsetzungen können die Eingriffsfolgen mit Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation angemessen bewältigt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da nach den Maßstäben des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu besorgen sind.

8.6 Belange des Ortsbildes und des Denkmalschutzes

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen und überbaubaren Grundstücksfläche wird für die öffentlichen Räume ein Verhältnis von Straßenraumbreiten zur Gebäudehöhen gesichert, welches für den Betrachter gut erlebbar ist. Weiterhin soll durch die festgesetzte Höhenstaffelung ein angemessener Übergang zu den angrenzenden Landschaftsbereichen geschaffen werden.

Besondere Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes und der Belange des Denkmalschutzes besitzen die Flächen am Westrand des Plangebietes. Dort grenzt unmittelbar das unter Unesco - Schutz stehende Dessau - Wörlitzer Gartenreich mit der unter Denkmalschutz stehenden "Georgenallee". Ziel der Planung war es, die Georgenallee in diesem Bereich entsprechend ihrer Bedeutung freizustellen und auf der Grundlage historischer Planungen mit einer zweiten Baumreihe zu flankieren. Deshalb wurden für diese Teile Festsetzungen zur Pflanzungen von Bäumen getroffen. In einem 20 Meter Bereich, gemessen von Westrand des Geltungsbereichs des Plangebietes, wurden zudem Beschränkungen für bauliche Anlagen festgesetzt.

Über die festgesetzten Pflanzungen auf den Baugrundstücken soll eine Eingrünung des Baugebietes erfolgen. Dadurch wird das Ortsbild positiv beeinflusst.

9 Umsetzung der Planung

Sowohl die städtebaulichen Planungsleistungen, als auch die erforderlichen Erschließungsleistungen werden von einem Erschließungsträger, der HGV Roßlau in Gemeinsamkeit mit der OASE Bauträger GmbH im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten des BauGB (vgl. hierzu §11 BauGB und die §§ 124 bis 127 BauGB) umgesetzt. Beide Unternehmen sind dazu in der Lage, da sie über den überwiegenden Teil der Flächen des Plangebietes verfügen. Für die o.a. Maßnahmen wurden die entsprechenden Verträge zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Dessau abgeschlossen.

10 Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes ist ein archäologisches Kulturdenkmal bekannt. Es ist mit den Resten einer mittelalterlichen Siedlung zu rechnen.

Gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen - Anhalt (DenkmSchG LSA) müssen Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern dokumentiert werden. Art und Umfang des Dokumentationsbedarfs richtet sich nach den Einzelmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes. Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA der Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Generell sind die bauausführenden Betriebe auf die Einhaltung der gesetzlichen Melde- und Sicherungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA, GVBL. LSA Nr. 33 / 1991 vom 28.10. 1991) im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde hinzuweisen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch die zuständige

Landesamt zu ermöglichen.

Dieser Hinweis ist mit dem Ziel verbunden, dass archäologische Funde geborgen und Befunde gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA dokumentiert werden. Art und Umfang des Dokumentationsbedarfes richten sich nach den Einzelmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes.

10.2 Kampfmittel

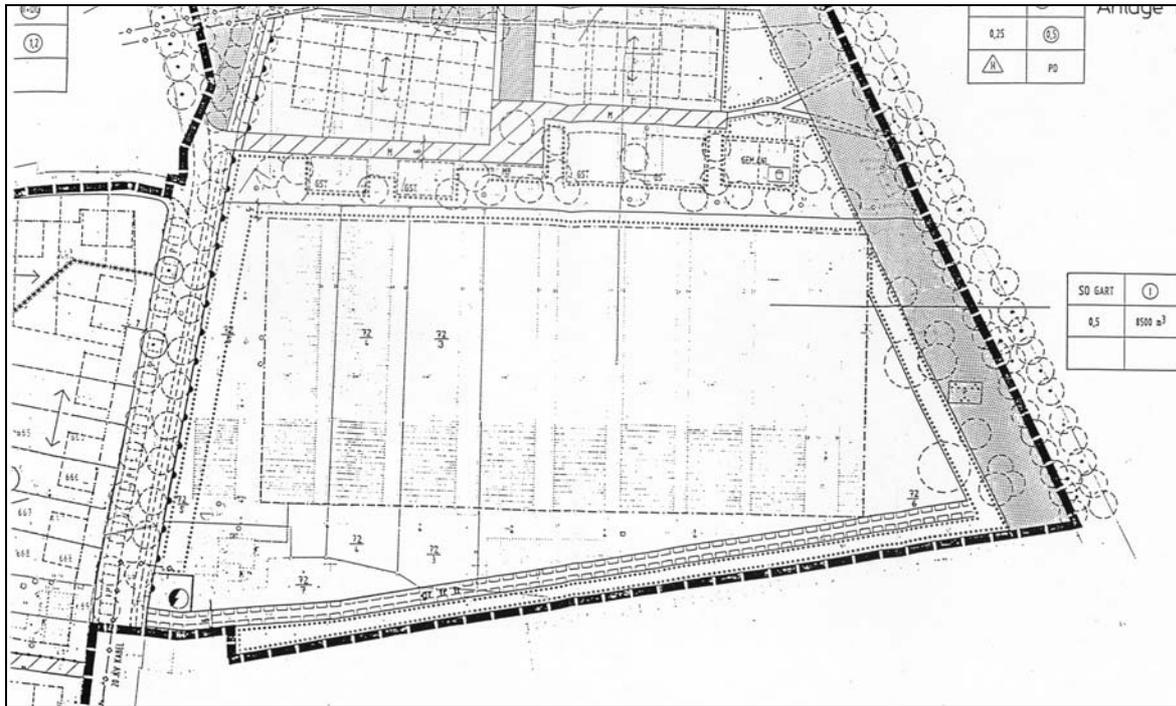
Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft.

Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Eine Überprüfung der Fläche ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

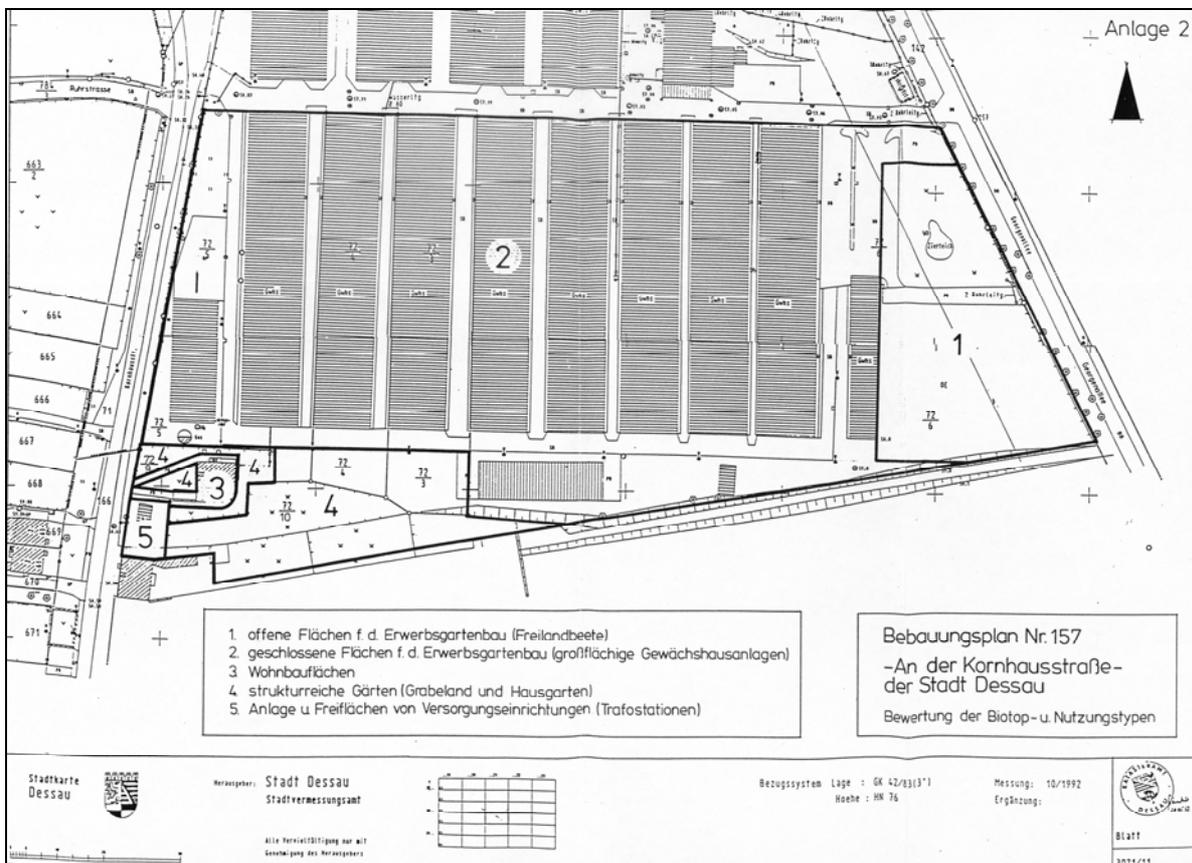
Falls im Bebauungsplangebiet Erdarbeiten durchgeführt werden, müssen diese baubegleitend betreut werden.

Vor Beginn der Erdarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst frühzeitig zu verständigen. Zwecks Terminvereinbarung steht der zuständige Truppführer, Herr Friedenstab, erreichbar unter der Funktelefonnummer: 0161 /1325565 oder 0340 / 6000697 zur Verfügung.

Anlagen:



Anlage 1 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 108 "Elbpavillon"



Anlage 2 Biotop- und Nutzungstypen zu Beginn der Planung