



## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 172**

**"Wohnanlage Wilhelm- Feuerherdt- Straße" mit örtlichen Bau-  
vorschriften über die Gestaltung von baulichen Anlagen**

**in der Fassung vom 11.August 2009**

Stadt Dessau - Roßlau

Bebauungsplan Nr. 172 - Wohnanlage W.- Feuerherdt- Straße in Waldersee -

Begründung zur Satzung in der Fassung vom 11.08.2009

---

**Herausgeber:**



Stadt Dessau - Roßlau

Dezernat VI – Wirtschaft und Stadtentwicklung

Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege

Finanzrat-Albert-Straße

06862 Dessau - Roßlau

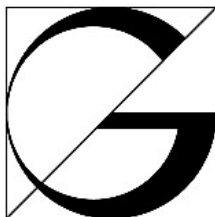
Tel.: 03 4901 / 204 20 61

Fax: 03 4901 / 204 29 61

e-mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Auskunft erteilt: Herr Schmidt

Tel.: 03 4901 / 204 1371



**gaudl**architekten

C.-M.-v.-Weber-str. 16

06844 Dessau - Roßlau

Tel.: 0340 230 1986

Fax: 0340 230 1985

e-mail: [info@gaudlarchitekten.de](mailto:info@gaudlarchitekten.de)

---

Inhaltsverzeichnis	Seitenzahl
<b>1 ERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>2 LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>10</b>
<b>3 VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>11</b>
<b>4 ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION</b>	<b>16</b>
4.1 RAUMORDNUNG, LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	16
4.1.1 Raumordnungsgesetz .....	16
4.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG) .....	16
4.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) .....	17
4.1.4 Regionaler Entwicklungsplan .....	18
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	19
4.3 PLANUNGEN DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	20
4.4 SONSTIGE PLANUNGEN .....	21
4.5 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	21
4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....	22
<b>5 BESTANDSAUFNAHME .....</b>	<b>23</b>
5.1 FLURSTÜCKE UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	23
5.2 BAUBESTAND (AKTUELLE NUTZUNG) .....	23
5.3 BEBAUUNGSFORM / GEBÄUDEFORM .....	24
5.4 GESTALTELEMENTE .....	24
5.5 EMISSIONEN / IMMISSIONEN .....	25
5.6 NATUR- UND LANDSCHAFTSRAUM .....	26
5.7 SCHUTZGEBIETE UND SCHUTZOBJEKTE .....	28
5.7.1 Denkmalschutz .....	28
5.7.2 Natura 2000 / FFH- und Vogelschutz .....	28
5.7.3 Naturschutzgebiete .....	29
5.7.4 Landschaftsschutzgebiete .....	29
5.7.5 Geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA .....	30
5.7.6 Trinkwasserschutz .....	31
5.7.7 Überschwemmungsgebiete .....	31
5.7.8 Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	31
<b>6 ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>32</b>
6.1 VERKEHRERSCHLIEßUNG .....	32
6.1.1 Kfz- Verkehr .....	32
6.1.2 Fußgänger und Radfahrer .....	33
6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	33
6.2 STADTTECHNISCHE ERSCHLIEßUNG .....	33
6.2.1 Wasserversorgung .....	33
6.2.2 Abwasserentsorgung .....	33
6.2.3 Strom .....	33
6.2.4 Gas .....	34
6.2.5 Fernwärme .....	34
6.2.6 Telekommunikation .....	34

---

<b>7</b>	<b>INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN.....</b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT .....</b>	<b>35</b>
8.1	STÄDTEBAULICHES ZIELKONZEPT .....	35
8.2	VERKEHRSKONZEPT.....	36
8.2.1	Kfz- Verkehr.....	36
8.2.2	Ruhender Verkehr .....	37
8.2.3	Fußgänger und Radfahrer .....	37
8.2.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	37
8.2.5	Auffüllungen des Straßenkörpers.....	38
8.3	STADTTECHNISCHES ERSCHLIEßUNGSKONZEPT .....	38
8.3.1	Wasserversorgung.....	38
8.3.2	Abwasserentsorgung.....	38
8.3.3	Strom .....	39
8.3.4	Gas .....	39
8.3.5	Wärmeversorgung .....	40
8.3.6	Fernmelde- und Telekommunikation.....	40
8.3.7	Abfallentsorgung.....	40
<b>9</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>40</b>
<b>10</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHSTEN FESTSETZUNGEN DES B – PLANES.....</b>	<b>42</b>
10.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	42
10.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	42
10.3	BAUWEISE .....	43
10.4	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	43
10.5	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN / FIRSTRICHTUNG /FIRSTLÄNGE .....	44
10.6	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS MIT IHREN EINFahrTEN GEMÄß § 9 Abs. 1 NR. 4 BAUGB.....	44
10.7	ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN.....	44
10.8	FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN .....	45
10.9	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN .....	45
10.10	FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE .....	46
10.11	HEIZUNGSBESCHRÄNKUNG.....	46
10.12	ÖFFENTLICHE SPIELPLÄTZE.....	46
<b>11</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>48</b>
11.1	ANLASS.....	48
11.2	GELTUNGSBEREICH .....	49
11.3	DACHFORM, DACHDECKUNG, DACHDECKUNGSMATERIALIEN .....	49
11.4	UNTERBRECHUNG DER TRAUFE .....	50
11.5	FASSADENGESTALTUNG .....	51
11.6	EINFRIEDUNG .....	51
<b>12</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>52</b>
12.1	NATUR UND LANDSCHAFT.....	52
12.2	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG DER GESAMTSTADT UND DES STADTTEILES .....	52
12.3	BELANGE DER BEVÖLKERUNG .....	53
12.4	BELANGE DES VERKEHRS.....	53
12.5	STÄDTISCHER HAUSHALT .....	53
<b>13</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>54</b>
13.1	MAßNAHMEN ZUR BODENORDNUNG .....	54
13.2	KOSTENSCHÄTZUNG / KOSTENTRAGUNG.....	54
13.3	ERSCHLIEßUNGSVERTRAG.....	54

<b>14</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>54</b>
<b>15</b>	<b>HINWEISE.....</b>	<b>55</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1 charakteristische Bebauung entlang der W.-Feuerherdt-Straße .....	25
Abbildung 2 Traufunterbrechung .....	50

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1 Flurstücke .....	23
Tabelle 2 Lage der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen .....	34
Tabelle 3 Flächenbilanz.....	54

### **Anlagenverzeichnis**

1. Umweltbericht der Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 15. Mai 2008
2. Schallschutztechnische Stellungnahme des Büro für Bauphysik Dipl. Physiker M. Weiße vom 07.April 2008
3. Baugrundgutachten des GWM Baugrundbüro Dessau vom 08.August 2007
4. Versickerungsnachweis des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 03.April 2008
5. Gestaltungsplan zum Bebauungsplan des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 15. Mai 2008
6. Gestaltungsplan „Kinderspielplatz“ des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 02.Mai 2008

### Literatur- und Quellenverzeichnis

- ATV DVKW A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.
- ATV DVKW M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ GFA - Gesellschaft zur Förderung der Abwassertechnik e.V.
- Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz BoSchAG LSA - Bodenschutz-Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 2. April 2002 (GVBl. Nr. 21 vom 8.4. 2002 S. 214)
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Ordnung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. S.466)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, z.g.d.h. v. 9.9.2001
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006, BGBl. I 2833)
- Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid: Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 1. Auflage, 2005
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt in der gültigen Fassung
- RASt 06 „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“
- Flora-Fauna-Habitat (FFH) – Gebietsliste des Landes Sachsen – Anhalt
- 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)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der aktuellen Fassung
- Landesplanungsgesetz vom 28.April 1998, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen - Anhalt vom 20. Dezember 2005
- LPR; REICHHOFF, K.: Landschaftsplan der Stadt Dessau – Auftraggeber: Stadt Dessau, Amt für Grünflächen. – Dessau, 2003
- LPR; REICHHOFF, L.; K. REFIOR: Landschaftspflegerische Konzeption zur Entwicklung des ostmuldischen Bereichs der Stadt Dessau. – Auftraggeber: Stadtverwaltung Dessau, Grünflächenamt. – LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau. – 1995

- MRLU: Die Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts (Stand 01.01.2001) - Ein Beitrag zur Fortschreibung des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt. – Auftraggeber: Ministerium für Raumordnung, Landwirtschaft und Umwelt, Landesumweltamt des Landes Sachsen-Anhalt. – Bearbeiter: Dr. L. Reichhoff, Prof. Dr. H. Kugler, K. Refior, G. Warthemann. – Dessau 2001
- NATURA 2000, Besondere Schutzgebiete Sachsen – Anhalts nach der Vogelschutz- Richtlinie und der FFH - Richtlinie
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004,
- Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833).
- Stadtentwicklungskonzept, Stadt Dessau-Roßlau
- Wenzel, Deutsch, Krautter: Das Praxishandbuch der Bauleitplanung in der aktualisierten Fassung, Juni 2006

## **1 Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**

Zur nachhaltigen Nachnutzung der Industrie- und Gewerbebrache der RICO Rintelmann GmbH am östlichen Ende der Wilhelm- Feuerherdt- Straße plant der Eigentümer, nach Beräumung und Freimachung seiner Flächen Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau zu entwickeln. Zugleich möchte er damit dem überwiegend aus dem Ortsteil resultierenden Bedarf nach Baugrundstücken Rechnung tragen. In einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung in der Ortslage soll damit ein städtebaulich geordneter Abschluss am Ende der Wilhelm- Feuerherdt- Straße und im Übergangsbereich zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich realisiert werden.

Zur Vorbereitung der Entscheidung über die Einleitung des Bauleitplanverfahrens sind zwei grundsätzliche Planungsvarianten untersucht und abgewogen worden. Zum einen ist die Rentabilität einer nach § 34 BauGB zulässigen Umgestaltung der Flächen geprüft worden; zum anderen wurde eine völlig andere und somit planbedürftige städtebauliche und verkehrliche Neuordnung der Flächen untersucht.

Im Ergebnis kamen die Untersuchungen zu dem Schluss, dass eine Umgestaltung der Fläche für eine nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Nachnutzung wirtschaftlich nicht tragbar ist. Die Stadt Dessau- Roßlau hat sich deshalb entschlossen, ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bereich am östlichen Ende der W.- Feuerherdt- Straße ist bislang nicht überplant. Das beabsichtigte Vorhaben wäre aufgrund seiner Größe nicht nach § 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortseile - genehmigungsfähig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird überwiegend ein Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen am östlichen Ende des Ortsteiles Waldersee im unmittelbaren Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft des unter Denkmalschutz stehenden Dessau-Wörlitzer Gartenreichs umfassen. Es handelt sich dabei um den Betriebsstandort eines Stahlbauunternehmens, der RICO - Rintelmann GmbH. Nördlich und westlich davon befindet sich Wohnbebauung. Östlich und südlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Mit der altersbedingten Auflösung des Stahlbauunternehmens und der damit verbundenen Aufgabe der bisherigen industriellen Nutzung wird eine Neuordnung der Flächen möglich und notwendig.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Außenbereich nach § 35 BauGB, der Lage im unter Denkmalschutz stehenden Dessau-Wörlitzer Gartenreich, der mit der Umgestaltung der Fläche verbundenen Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild und der mit dem Abbruch der Anlagen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, können die von dem geplanten Vorhaben ausgelösten bodenrechtlichen und städtebaulichen Spannungen nur durch einen Bebauungsplan bewältigt werden.



Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt insofern auch dem Erfordernis Rechnung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung zu schaffen, städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden und den Ausgleich für planbedingte Beeinträchtigung der Umweltgüter zu regeln. Die Grundlagen für die Bewältigung der Beeinträchtigungen der Umweltgüter werden in einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan geschaffen, die alle Bereiche mit umweltbezogenen, grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen Inhalten zusammenführen soll.

Der Bedarf für die Umgestaltung der Industrie- und Gewerbefläche zu einer Wohnbaufläche ergibt sich zunächst aus der Ortslage selbst.

Die Gründe der Interessenten sind in erster Linie familiär und territorial sowie in der Nähe von Eltern aber auch der Kinder bleiben zu können, die in diesem Ortsteil schon wohnen. So möchte man zukünftig auch die Betreuungsfunktionen für Kinder aber auch der Eltern gewährleisten können.

Ein weiterer Grund für die Interessenten ist die Nähe zur Autobahn. Das betrifft Anfragen von Mitarbeitern örtlich ansässiger Behörden aber auch von Interessenten, die eine Tätigkeit im Ballungsraum Leipzig haben und die günstige Verkehrsanbindung nutzen möchten.

Die im Ortsteil gelegenen Möglichkeiten zur Bebauung von Grundstücken sind begrenzt und ausschließlich auf eine Entwicklung im Bestand ausgerichtet. Das Aufstellungsverfahren zum ebenfalls in der Ortslage befindlichen Bebauungsplan Nr. 131 "Rotdornweg" ist an die geänderte Sach- und Rechtslage zur Bebauung entlang von Deichen anzupassen. Hier droht ein Verlust an bebaubaren Flächen in der Ortslage.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich am östlichen Ende der Wilhelm- Feuerherdt- Straße bereits als Wohnbaufläche dargestellt worden. Die ebenfalls dargestellte Grünfläche in der Wilhelm- Feuerherdt- Straße ist zu beachten.

In der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes zählt die Ortslage Waldersee zu den konsolidierten Stadtteilen / Stadtquartieren. Diese Stadtteile werden als zukunftsfähig aus eigener Kraft beschrieben, die sich auf Grund ihrer städtebaulichen Vorzüge, ihrer Lage und Wohnqualität sowie ihres baulichen Zustands und ihrer Ertragslage einer dauerhaften Nachfrage und einer ausreichenden privaten Wirtschaftskraft erfreuen können.

Durch die Umgestaltung der Industrie- und Gewerbefläche soll deshalb das Angebot an adäquatem Bauland verbessert werden, um die Ortslage auch zukünftig als konsolidierten Stadtteil sichern zu können. Augenblicklich sind in den für eine nachhaltige Stadtentwicklung (Kinder- und Jugendförderung, Familienbildung) bedeutenden Altersgruppen bis 39 Jahren Einwohnerverluste zu verzeichnen. Hierbei ist es städtebaulich vorteilhaft, die Umgestaltung der Industrie- und Gewerbefläche für diesen Zweck im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Bestand zu wählen. Zudem wirkt sich der Bebauungsplan im Hinblick auf die gewählte Anzahl geplanter Wohneinheiten nicht nachhaltig negativ auf die gesamte im Flächennutzungsplan dargestellte Baulandbereitstellung aus, denn mit der Umgestaltung der Flächen wird keine Fläche des Außenbereichs nach § 35 BauGB in Anspruch genommen. Es wird eine Fläche überplant, die dem § 34 BauGB zugeordnet ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner wesentlichen Änderung des sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstabs.

Dass das Vorhaben dennoch insgesamt planbedürftig ist, ergibt sich insbesondere aus der geplanten städtebaulichen Ordnung und veränderten verkehrlichen Erschließung, die über § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung verbindet sich auch das Erfordernis, einen künftigen städtebaulichen Missstand infolge der Aufgabe des Industrie- und Gewerbestandortes der RICO Rintelmann GmbH zu vermeiden. Die Firma befindet sich aus Altersgründen in Liquidation. Mittelfristig, möglicherweise schon kurzfristig würde sie an eine Nachfolgerfirma übertragen, mit der Folge einer Verfestigung der vorhandenen, städtebaulich unerwünschten Situation. Der Industrie- und Gewerbestandort stellt mit seinen baulichen Anlagen einen baulich und funktionell signifikanten Fremdkörper im unmittelbaren Übergangsbereich von Siedlungsfläche zum Freiraum des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs dar.

Die vorhandenen Baukörper fügen sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Umgebung ein. Die angrenzende vorhandene Ortslage, aber auch der Ortsrand können nach dem Bruchfallen derartiger Flächen und Gebäude erfahrungsgemäß nicht die Aufgaben erfüllen, die ihnen nach Lage und Funktion obliegen. Die Einwirkungen von bruchgefallenen Grundstücken auf benachbarte Wohnsiedlungen sind meistens mit Vandalismus und Verunreinigungen verbunden. Die Umgestaltung der Industrie- und Gewerbefläche zum Zwecke der Vermeidung eines städtebaulichen Missstandes dient somit der Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils, der Verbesserung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und trägt damit auch im Hinblick auf die Lage im Dessau - Wörlitzer Gartenreich den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung.

Nach Abbruch und Beräumung des Industrie- und Gewerbestandortes am östlichen Ende der W.- Feuerherdt- Straße soll das Plangebiet einer der umgebenden Wohnstruktur angepassten Wohnnutzung zugeführt werden. Die Ortslage und der Ortsrand sollen harmonisch gestaltet werden. Mit der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung soll für die Bauflächen ein Rahmen gesetzt werden, der es der Gemeinde ermöglicht, neuen Lebensraum zu schaffen, mit dem sich die Bürger identifizieren und in dem sie sich wohlfühlen können.

## **2 Lage, räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteils Waldersee. Die Luftlinienentfernung zum Dessauer Stadtzentrum beträgt ca. 3,1 km, das Stadtteilzentrum ist ca. 0,8 km entfernt. Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,75 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von Wohnbauflächen der Wilhelm- Feuerherdt- Straße und der Münsterberger Straße
- im Osten und Süden durch Ackerlandflächen
- im Westen von Wohnbauflächen, Straßen - und Grünflächen der Wilhelm- Feuerherdt- Straße

### **3 Verfahrensablauf**

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in öffentlicher Sitzung am 12. Juli 2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 172 "Wohnanlage Wilhelm- Feuerherdt- Straße" im Ortsteil Waldersee aufzustellen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan wird somit auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Aufstellung gültigen Fassung des Baugesetzbuches aufgestellt. Für ihn wird somit auch eine Umweltprüfung durchgeführt.

Nach Information des Ausschusses für Bauwesen, Verkehr und Umwelt am 08. Januar 2008 über die Vorentwürfe des Bebauungsplanes, der Begründung mit Umweltbericht, schallschutztechnischer Stellungnahme, Baugrundgutachten und Entwässerungskonzept wurden mit diesen Unterlagen die Öffentlichkeit, die Nachbargemeinden, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange im Februar 2008 frühzeitig beteiligt.

Nach erfolgter Prüfung der in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat am 09.07.2008 (DR/BV/205/2008/VI-61) erfolgten die Offenlage und abermalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15. Mai 2008. Gleichzeitig wurden die bis dahin eingegangenen Informationen und Angaben zur Umwelt öffentlich ausgelegt.

Die Veröffentlichung erfolgte mit dem Hinweis, dass nach § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig innerhalb der Auslegungszeit abgegeben worden sind, bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Von den vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit können die Stellungnahmen zur Absicht der Stadt Dessau-Roßlau, im Plangebiet einen Spielplatz festzusetzen, keine Berücksichtigung finden.

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, der die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen als abwägungsrelevant bezeichnet, ergibt sich, dass, soweit durch bestimmte städtebauliche Planungen und Maßnahmen die Belange von Familien berührt werden, die Verpflichtung besteht, auf sie Rücksicht zu nehmen.

Die Gewährleistung von Angeboten für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders in den Blick genommen. Mit 45 Kindern im Umfeld des Plangebietes und mit 119 Kindern im gesamten Ortsteil ist diese Altersgruppe relativ stark präsentiert. Spielmöglichkeiten für diese Kinder sind nicht gegeben.

---

Sorgen um die Sicherheit der Kinder konnten ausgeräumt werden. So wird nach Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Verkehr und auf Anregung der Polizei der Bereich um die Spielplatzfläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Nach alledem kommt dem Interesse der Stellung nehmenden Bürger am Erhalt der jetzigen Grünfläche bzw. an der Vermeidung eines Kinderspielplatzes nur ein geringes Gewicht zu. Deshalb kann die Stadt Dessau-Roßlau der planungsrechtlichen Sicherung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung eines Kinderspielplatzes den Vorzug geben. Insoweit wird damit besonders dem Umstand Rechnung getragen, dass die zu den gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bei der Aufstellung der wohnungsbaubezogenen Bauleitpläne zu berücksichtigenden sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung auch die Bedürfnisse der Kinder gehören.

Auch was die Bitte des Grundstückseigentümers anbelangt, alle Planstraßen im Gebiet in die städtische Baulast zu übernehmen, so war die Entscheidung, die Stellungnahme nicht zu berücksichtigen, nicht einfach. Sie war auch nicht einfach, weil hier nicht einfach Vorteile gegen Nachteile, sondern nur jeweilige Nachteile gegeneinander abgewogen werden konnten. Der Nachteil von Streitigkeiten der künftigen Eigentümer trotz Regelungen über Pflege und Unterhaltung von Privatstraßen verbunden mit den Begehren auf Übernahme in die städtische Baulast bei schlechten Straßenverhältnissen war gegen den Nachteil abzuwägen, auch mit öffentlichen Geldern eine Straße zu übernehmen und zu unterhalten, die erkennbar nur einem überschaubaren und klar abgrenzbaren Personen- und Nutzerkreis zu dienen bestimmt ist und eigentlich keine weiteren der Allgemeinheit dienenden Verkehrsfunktionen übernimmt. Im Rahmen dieser schwierigen Abwägung zwischen der Situation des Grundstückseigentümers als späteren Erschließungsträger und den Folgen für den ohnehin angespannten städtischen Haushalt hat sich der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau entschieden, dass die südliche als Sackgasse geplante Straße als private Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt bleibt.

Weitere erhebliche Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

Aus Sicht der Nachbargemeinden bestehen keine Einwände zum Bebauungsplan.

Aus Sicht der Behörden und der Träger öffentlicher Belange ist auf folgende Stellungnahmen besonders hinzuweisen:

Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen gegen das Vorhaben zwar grundsätzlich keine Bedenken. Um störende Auswirkungen in die freie Landschaft des Gartenreichs hinaus zu verhindern, sollten wie bei der Dachdeckung aber Farbangaben für die Fassaden vorgegeben werden. Dieser Stellungnahme wird nur teilweise gefolgt. Es soll bei der Farbfestsetzung der Dächer bleiben, da diese Teile der Gebäude für die Fernwirkung im wichtigen Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft innerhalb des Denkmalsbereiches Dessau-Wörlitzer Gartenreich sein werden.

Die Fassaden werden schon aufgrund der Festsetzung von Hecken an den Plangebietsrändern nicht so wie die Dachlandschaft an der Fernwirkung teilnehmen. Aber auch im Interesse eines gewissen Maßes an Flexibilität für potentielle Bauherren und aufgrund der schon vorhandenen Bebauung entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße mit ihrer vielfältigen Fassadenfarben wird auf eine Begrenzung des zulässigen Farbspektrums der Fassaden verzichtet.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen hat Einwände zum beabsichtigten Entwässerungskonzept vorgetragen. Dieses Konzept ist auf der Grundlage der Hinweise des LAGB überarbeitet und zur

---

erneuten Stellungnahme vorgelegt worden. Die Überarbeitung des Versickerungskonzeptes erfolgte dahingehend, dass statt des großflächigen Bodenaustauschs (Ersatz des bindigen Auelehms durch Sand) im Bereich der Versickerungsflächen die Anlage eines Mulden-Rigolen-Systems vorgesehen ist. Mit der Stellungnahme des LAGB vom 18.04.2008 wurde nach Überprüfung der eingereichten Unterlagen festgestellt, dass diese Lösung vom LAGB im Hinblick auf die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung akzeptiert werden kann. Das überarbeitete Entwässerungskonzept wurde Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf.

Belange der Abfallwirtschaftsplanung, d.h. in Aufstellung befindlicher Abfallwirtschaftspläne einschließlich geplanter konkreter Abfallentsorgungsanlagen werden nicht berührt.

Folgende weitere Untersuchungen/Gutachten wurden auf Anregung der Behörden (einschließlich der Ämter der Stadt Dessau-Roßlau) erstellt und konnten nach Fertigstellung der Entwurfsbearbeitung zu Grunde gelegt werden:

- Umweltbericht der Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH vom 15. Mai 2008
- Schallschutztechnische Stellungnahme des Büro für Bauphysik Dipl. Physiker M. Weiße vom 07. April 2008
- Baugrundgutachten des GWM Baugrundbüro Dessau vom 08. August 2007
- Versickerungsnachweis des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 03. April 2008
- Gestaltungsplan zum Bebauungsplan des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 15. Mai 2008
- Gestaltungsplan „Kinderspielplatz“ des Architekturbüros gaudlarchitekten Dessau vom 02. Mai 2008

Aus der Sicht der Ämter der Stadtverwaltung sind hauptsächlich Stellungnahmen zu den Belangen des Verkehrs, der Abfallentsorgung, des Immissionsschutzes, des Natur- und Umweltschutzes sowie zu den örtlichen Bauvorschriften eingegangen. Zur Behandlung der Stellungnahmen wird auf die Anlage zum Beschluss verwiesen.

Das städtische Tiefbauamt hat beispielsweise darauf hingewiesen, dass im Planenteil die nördliche Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besitzt und demzufolge durch die städtische Abfallentsorgung nicht befahren wird. Zur Sicherung der Müllentsorgung sollten Standorte für Mülltonnen mit dem Entsorgungsbetrieb abgestimmt und im B – Plan festgesetzt.

Im Ergebnis der Abwägung wurde am Einmündungsbereich der nördlichen Planstraße A zur Wilhelm-Feuerherdt-Straße innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine ausreichend bemessene Standfläche für Mülltonnen festgesetzt.

Die Alternative, den am Ende der Planstraße A beginnenden kurzen Fußweg zur Münsterberger Straße überfahren zu können, schied nach Überprüfung aus Platzgründen aus. Ein sicheres Einfahren in die Münsterberger Straße hätte den Eingriff in das Eigentum Dritter zur Folge gehabt.

Die Ausweisung einer Wendeanlage am Ende der nördlichen Erschließungsstraße kollidierte mit der Pflicht, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und dem Interesse der Stadt und des Grund-

---

stückseigentümers, für die Neuausweisung von Bauflächen die Möglichkeiten innerörtlicher Entwicklung weitgehend zu nutzen.

Die damit verbundenen Maßnahmen, wie Grundstücksbildung und Vermarktung sind schon weit vangeschritten. Die Gewährleistung der Forderung einer Wendeanlage hätte zur Folge, dass diese Maßnahmen neu durchdacht, schlimmstenfalls rück abgewickelt werden müssen, Deren Umfang steht in keinem vernünftigen Verhältnis zur Vorhaltung einer Standfläche für Mülltonnen am Einmündungsbereich der nördlichen Planstraße A zur Wilhelm-Feuerherdt-Straße. Im Gestaltentwurf als Teil der Begründung und in der Planzeichnung wurde diese Fläche explizit dargestellt bzw. festgesetzt. Die Fläche ist Voraussetzung für die anliegenden vier Grundstückseigentümer, die durch Satzung über die Abfallentsorgung gebotene Bereitstellung von Abfallbehältern am Tage der Entsorgung im bzw. am öffentlichen Raum sicherstellen zu können.

Die Planstraße B besitzt in ihrem mittleren Abschnitt eine Aufweitung, die von ihrer Figur her dem Wendeanlagen – Typ 3 der ehemaligen EAE 85 / 95 (heute RASt 06) entspricht. Damit ist das Wenden für Abfallsammelfahrzeuge möglich.

Das für die die Erstellung des Schallschutzgutachtens verantwortlich zeichnende Ing.- Büro hat auf Grund der Hinweise der unteren Immissionsschutzbehörde das Gutachten präzisiert. Im Rahmen des SCOPING – Termins als Teil der Umweltprüfung wurde das überarbeitete Gutachten der unteren Immissionsschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt. Im Ergebnis konnte es bei der Ausweisung eines Reinen Wohngebietes im Sinne des § 3 BauNVO ohne besondere Vorkehrungen zum Schallschutz bleiben. Das überarbeitete Gutachten wurde Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und im Rahmen der Offenlage und der erneuten Trägerbeteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Die untere Naturschutzbehörde hatte festgestellt, dass das Vorhaben einen Eingriff im Sinne des § 18 Abs. 1 Naturschutzgesetz Sachsen-Anhalt darstellt. Die untere Naturschutzbehörde stimmt den im Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen zu. Wenn die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen und die Festsetzungen zur Begründung im Bebauungsplangebiet eingehalten werden, kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Stellungnahme des Amtes für zentrales Gebäudemanagement, den geplanten Spielplatz für Kinder im Alter von 3-10 Jahren anzulegen, wurde nicht berücksichtigt. Nach Abstimmung mit dem zentralen Gebäudemanagement und dem Jugendamt soll die Spielfläche für die Kinder im Kleinkind- und Vorschulalter angelegt werden. Für diese mit 119 Kindern stark besetzte Gruppe besteht ein erhebliches Defizit an gemeinsam mit anderen Kindern nutzbaren Spielräumen im östlichen Teil von Waldersee. Für Kinder im Grundschulalter besteht indessen die Möglichkeit den Spielplatz im Rotdornweg zu nutzen.

Ein weiterer Hinweis des Amtes betraf die Auswahl der Gehölze. Im Rahmen des zur Umweltprüfung durchgeführten SCOPING – Termins mit den für Umwelt- und Naturschutz zuständigen Behörden wurde entschieden, die Pflanzliste grundsätzlich zu überarbeiten. Die neue Pflanzliste wurde Bestandteil des Bebauungsplanentwurfs.

---

Die Stellungnahme des Amtes für zentrales Gebäudemanagement zur Pflanzung von großkronigen Bäumen auf dem Grundstück wurde teilweise berücksichtigt. Ein gänzlicher Verzicht auf die Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken scheidet angesichts

- der mit dem naturschutzrechtlichen Eingriff verbundenen Auswirkungen ,
- der mit den Pflanzungen verfolgten Auswirkungen auf die Gesundheit und die Lebensweise der künftigen Bewohner

aus. Im Hinblick auf die damit verbundenen Konfliktfelder erfolgte jedoch nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Amt die Festsetzung einer Auswahlliste von Bäumen mit unterschiedlichen Kronendurchmessern. Die Anforderungen an die Eingriffsregelungen können nach Ansicht der unteren Naturschutzbehörde im „SCOPING“ als Teil der Umweltprüfung dadurch gewahrt werden.

Die Pflanzung von 19 Bäumen in südlicher Verlängerung der Münsterberger Straße (Umweltbericht Maßnahme A4) auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, die nicht im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau stehen, wurde vom Amt für zentrales Gebäudemanagement ebenfalls hinterfragt. Bedenken wurden zur Durchführung dieser Kompensationsmaßnahme vorgetragen. Behinderungen bei der Bewirtschaftung der Felder durch die Baumpflanzungen werden befürchtet. Alternativ wurde vorgeschlagen, die 28 Baumpflanzungen, die als Ersatz gemäß Baumschutzsatzung gefordert werden, entlang der Nordseite der Straße L 133, beginnend am Ortsausgang Waldersee in Richtung Vockerode durchzuführen. Die hier vorhandenen Obstbäume sind abgängig und sollen durch hochstämmige Obstbaumarten ersetzt werden. Die Weiterführung der in der Kreisstraße vorhandenen Obstbaumallee knüpft an eine anhaltische Tradition an und stellt ein charakteristisches Merkmal des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs dar.

Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Der Alternativvorschlag hat aller Voraussicht nach einen eigenen naturschutzrechtlichen Eingriff zur Folge. Denn entlang der L 133 besteht eine breite unweit der Fahrbahn gelegene Gehölzhecke, die im Landschaftsplan eine besondere Schutzbedürftigkeit beigemessen wird.

Der für die Belange der Landwirtschaft zuständige Träger öffentlicher Belange, das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten hat die Kompensationsmaßnahme nicht abgelehnt. Stattdessen schlägt das Amt vor, die Maßnahme "Pflanzung von großkronigen Laubbäumen" entlang der verlängerten „Münsterberger Straße“ (Umweltbericht S. 24) so vorzunehmen, dass das Befahren und die Pflege des Weges (z.B. durch das Hineinwachsen der Bäume in den Weg) nicht beeinträchtigt wird. Mit der Suche nach einer optimalen Pflanzung entlang eines 2,50 m breiten Weges innerhalb eines bis zu 7 m breiten öffentlichen Wegeflurstücks sind die Voraussetzungen gegeben, die Belange von Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft in einen sinnvollen Ausgleich zu bringen.

Nach Abstimmung mit dem Bauordnungsamt ist die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstmaß auf einer falschen Rechtsgrundlage getroffen worden. Nicht, wie angenommen, § 19 Abs. 4 BauNVO ermächtigt hier zur Abweichung vom zulässigen Oberwert von 0,4. Stattdessen ist § 16 BauNVO heranzuziehen. Die Änderung erfolgt zur Satzung.

Eine Annahme, mit der Festsetzung der GRZ von 0,3 wurde ein abschließendes Maß der baulichen Nutzung für alle Hauptanlagen und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen getroffen, begegnet rechtlichen Bedenken (vgl. hierzu auch Fickert / Fieseler, BauNVO, § 19, RdNr. 24). Festsetzungen zur GRZ sowie zu abweichenden Bestimmungen müssen die Grundsätze des § 1 Abs. 6 BauGB, z. B. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn – und Arbeitsverhältnisse, die Belange des Umweltschutzes sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und den gestiegenen Wohnraumstandard berücksichtigen. Dies schließt eine weitgehende Abweichung nach unten bis hin zu einer pauschalen Aufhebung der Überschreitungsmöglichkeiten aus. Im Ergebnis darf die zulässige Grundfläche von 0,3 mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

## **4 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

### **4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung**

#### **4.1.1 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. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833). 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.

#### **4.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)**

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007, 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.

Die Planung bzw. die Maßnahme ist lt. Obere Landesplanungsbehörde nicht raumbedeutsam. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

#### **4.1.3 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 die 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 Gesamtraum 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 sol-

---

len, 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- Roßlau 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 wird die Stadt Dessau- Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

#### **4.1.4 Regionaler Entwicklungsplan**

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen.

Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG (Raumordnungsgesetz) 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- Bitterfeld, dem Landkreis Wittenberg, sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 3600 km<sup>2</sup> und ist Wohnstandort für 424.000 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 118 EW/km<sup>2</sup> (Stand 2006) 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 zum Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ist für die Planung zudem die regionalplanerische Ausweisung des Vorbehaltsgebietes für Kultur- und Denkmalpflege "Dessau- Wörlitzer Gartenreich" (s gem. Ziel 5.5.5 REP A-B-W) 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.

Unweit des Geltungsbereiches 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).

Die Deichanlagen befinden sich in einer mittleren Entfernung von 700 m zum Plangebiet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 172 wird die Stadt Dessau- Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Dessau wurde am 17. Dezember 2003 vom Stadtrat beschlossen. 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.

---

Er wirkt seit dem 01.07.2007, dem Tag der Fusion der Städte Dessau und Roßlau, als Teilflächennutzungsplan<sup>2</sup> fort. Darin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Diese Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes nach § 3 Baunutzungsverordnung BauNVO untersetzt.

Zudem ist eine Grünfläche am östlichen Ende der Wilhelm - Feuerherdt- Straße dargestellt. In der Absicht, diese Fläche nunmehr als Wohnbaufläche im Bebauungsplan festzusetzen, sieht die Stadt Dessau-Roßlau keinen Widerspruch, da sich die aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung aufgrund der Größe der Wohnbaufläche nicht beeinträchtigt werden wird.

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.

### **4.3 Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Die oberste Naturschutzbehörde hat entsprechend § 5 (1) NatSchG LSA im Mai 1994 das Landschaftsprogramm vorgelegt, das die im Interesse des Landes Sachsen – Anhalt erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Hierin werden Leitlinien zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgestellt. Über dies hinaus formuliert das Landschaftsprogramm Leitbilder für die unterschiedlichsten Landschaftsräume. Die im Landschaftsprogramm formulierten Leitbilder sind bei allen Entscheidungen der Landschaftsplanung heranzuziehen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist in dieser Hinsicht festzuhalten, dass der Rahmen des Bebauungsplanes sowohl durch das Biosphärenreservat „Flusslandschaft Mittlere Elbe“ und das „Dessau-Wörlitzer Gartenreich“ gestellt wird. Die ihnen innewohnenden Auengebiete, an denen auch das Plangebiet liegt, sind unter ökologischer und denkmalpflegerischer Sicht von besonderer Bedeutung.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau stuft das Gebiet, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.172 befindet, in die Kategorie „geringe Wertigkeit“ ein. Der Grund hierfür liegt in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Landschaftsplanes im Plangebiet noch vorhandenen gewerblichen Nutzung. Die westlich angrenzenden Flächen erfahren eine Wertigkeit von mittlerer Stufe. Das nördlich angrenzende Siedlungsgebiet wird in die Stufe „hohe Wertigkeit“ kategorisiert.

---

<sup>2</sup> vgl. hierzu § 204 BauGB

---

Die Flächen, welche sich südlich und östlich des Geltungsbereiches befinden und landwirtschaftlich genutzt werden erfahren eine geringe Wertigkeit besitzen jedoch Bedeutung als „sichtexponierte Freifläche“.

Dem Landschaftsplan ist die Kennzeichnung „Störungen durch Baukörper aus Industrie und Gewerbe“ zu entnehmen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Beseitigung der gewerblich genutzten, in der Siedlungsstruktur als Fremdkörper befindlichen Gebäude kann diese Beeinträchtigung ausgeräumt werden.

Der im Landschaftsplan der Stadt Dessau vorgenommenen Gliederung der Landschaft nach, gehört das Gebiet, im dem sich der Geltungsbereich befindet, zur Kategorie „Außenstadtteil“. Diese sind dörflich geprägt mit einem hohen Durchgrünungsgrad und weisen in ihren Randbereichen vielfach noch die für das Wörlitzer Gartenreich charakteristischen Gartenbereiche mit Streuobstbeständen auf. Darüber hinaus sind auch die alten Ortskerne weitgehend gut erhalten.

Östlich und südlich angrenzende Flächen gehören zu den „holozänen Auen und Nebentälchen“ und hier im speziellen zur „Walderseer Muldeae“. Das Landschaftsbild der Aue wird durch die ackerbauliche Nutzung und durch die Siedlungen wesentlich verändert, es besteht eine hohe Sensibilität.

Die Walderseer Muldeae gehört auch zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich und muss daher als sehr hoch empfindlich eingestuft werden.

#### **4.4 Sonstige Planungen**

Die Stadt Dessau hat Ende 2001 ein Stadtentwicklungskonzept beschlossen und seitdem mehrfach fortgeschrieben. Zu den Hauptzielen des Konzeptes zählt die Herausarbeitung von Maßnahmen und Strategien für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand unter Berücksichtigung rückläufiger Einwohnerzahlen und wachsender Wohnungsleerstände. In das Stadtentwicklungskonzept gingen dabei auch die Ergebnisse und Festlegungen bereits bestehender Planungen der Stadt ein, wobei angesichts der teils rapiden Veränderungen in den letzten Jahren relevante Planungsaussagen auf ihre Plausibilität geprüft wurden. In einigen Fällen unterbreitet das Konzept auch Vorschläge zur Revision oder Modifikation bestehender Planungen.

Das Stadtentwicklungskonzept führt hierzu aus, dass Waldersee zu jenen Stadtteilen zählt, die von Einzelhausstrukturen dominiert werden und als beliebte Wohnlagen durch eigentumsfähigen Wohnungsneubau weiterzuentwickeln sind.

#### **4.5 Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet bestehen im Gegensatz zu Gebieten mit rechtsverbindlicher Bauleitplanung keine planungsrechtliche Aussagen, die sich in einen Rahmen für jedermann bindend festgelegter Ziele<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> vgl. hierzu §30 BauGB

---

bewegen. Das Gebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil<sup>4</sup>. Dessen östliche und südliche Grenzen markieren den Übergang in den Außenbereich, für den die im § 35 BauGB genannten Kriterien bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gelten.

Der Bebauungsplan Nr. 172 wird nach den Rechtsvorschriften des Baugesetzbuches in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) aufgestellt. Für den Bebauungsplan wird somit auch eine Umweltprüfung durchgeführt.

#### **4.6 Örtliche Bauvorschriften**

Für das Plangebiet und sein Umfeld sind bislang keine örtlichen Bauvorschriften erlassen worden.

Der wesentlichste Grund für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen ist im Standort des Plangebietes selbst begründet. Die Lage im Dessau-Wörlitzer Gartenreich mit seinen hochwertigen Elementen des Orts- und Landschaftsbildes verlangt für die Integration des Plangebietes ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um die angrenzende Bebauung weiterentwickeln und auch für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung gewährleisten zu können.

Ein Ziel der Planung ist es, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum herzustellen. Als besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang diejenigen Grundstücke einzustufen, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Der Gestaltung der Dachlandschaft ist in diesem Bereich aufgrund ihrer Fernwirkung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA werden somit Regelungen über die Gestaltung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.

---

<sup>4</sup> vgl. hierzu §34 BauGB

## 5 Bestandsaufnahme

### 5.1 Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Waldersee und beinhaltet die im Folgenden benannten Flurstücke

Flur	Flurstück	Größe (nach CAD)
15	1605/1	177 m <sup>2</sup>
	1604/1	168 m <sup>2</sup>
	1603/3	188 m <sup>2</sup>
	1606/8 (Teilfläche)	1775 m <sup>2</sup>
	1605/2 (Teilfläche)	1379 m <sup>2</sup>
	1604/2 (Teilfläche)	1356 m <sup>2</sup>
	1603/4	1507 m <sup>2</sup>
	1606/12	769 m <sup>2</sup>
	1606/13	240 m <sup>2</sup>

Tabelle 1 Flurstücke

Die Flächengröße der innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flurstücke und Flurstückteile beträgt insgesamt 7.559 m<sup>2</sup>. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mit Ausnahme der Straßenflurstücke 1606/12 und 1606/13 im privaten Eigentum.

### 5.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Das Gelände des Plangebietes befindet sich am südöstlichen Rand des Stadtteiles Waldersee. Charakteristisch ist eine typische Stadtrandssituation mit sehr homogen geprägten Wohngebäuden aus den 30-er Jahren. Die Nutzungsstrukturen entsprechen im Wesentlichen denen eines Reinen Wohngebietes. Die Siedlungsstrukturen in der W.- Feuerherdt- Straße sind ländlich geprägt mit einem hohen Durchgrünungsgrad. Vorherrschend sind eingeschossig wirkende Einfamilienhäuser.

Die der ehemaligen Nutzung des Stahlbaubetriebes dienlichen Gebäudevolumen wurden bereit fachgerecht abgebrochen.

### **5.3 Bebauungsform / Gebäudeform**

Die nördlich an die W.- Feuerherdt- Straße grenzenden Wohngebäude stehen im gleichmäßigen Abstand zum Rand der Verkehrsflächen

Die Bebauung besteht überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern, welche sich mit einheitlichen First- und Traufhöhen im Norden der Feuerherdt- Straße als Doppelhäuser aufreihen. Im Süden der Erschließungsstraße finden sich Einzelhäuser mit einer Nordsüdausrichtung der Firstlinie.

Die Bauweise kann als offene Bauweise definiert werden. Nebenanlagen wie Garagen liegen meist von der Straßenkante zurückgesetzt im hinteren Teil der Grundstücke. Erweiterungen der Gebäude sind zum Hausgarten oder seitlich zurückgesetzt der Wohnhäuser vorhanden.

Die Traufhöhe ordnet sich im Rahmen von ca. 4- 5 m über der Fahrbahn ein. Bei ungefähr 10 m über der Fahrbahn der Wilhelm - Feuerherdt- Straße liegt die Firsthöhe der bestehenden Wohnbebauung.

### **5.4 Gestaltelemente**

Die Gestaltung des Plangebietes wird von den Grundsätzen getragen, die in den 1930-er Jahren entstandene Wohnbebauung der W.- Feuerherdt- Straße unter Berücksichtigung der angrenzenden Auen- und Parklandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches bzw. des Biosphärenreservates "Mittlere Elbe" nach Osten hin behutsam abschließen zu wollen.

Die gestalterische Gesamtkonzeption (Lage und Anordnung der Baukörper und Grünflächen, Ausbildung einer harmonischen Dachlandschaft, etc.) beruht daher auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft.

Die bestehende Bebauung definiert sich durch die gleichmäßige Ausrichtung entlang des Straßenraumes und die homogene Höhenentwicklung der Gebäude.

Ein wichtiges Gestaltungsmerkmal ist dabei das Satteldach mit einer Dachneigung von ca. 40- 50° Grad. Die Dacheindeckung variiert in den Rot-, Braun-, und Grautönen aber auch gelbe Dachziegel sind vorzufinden. Dachüberstände sind nicht größer als 50 cm. Vorhandene Dachaufbauten liegen im Allgemeinen von der traufseitigen Fassade zurückgesetzt und haben Sattel- oder Schleppdächer.

Die Wohngebäude haben vorwiegend geputzte Fassaden. Das Farbspektrum reicht von hellen weißen bis hin zu erdfarbenen Tönen.

Gegenüber den einheitlichen Dachformen bieten die Fassaden, insbesondere im Gebäudesockelbereich ein vielfältiges Bild. Während die Fassaden durchweg verputzt sind, in ihrer Farbigkeit aber vielgestaltig, bieten die Gebäudesockel eine breite Palette an verwendeten Materialien. Sockelverkleidungen bzw. Verblendungen aus Gründen des Spritzwasserschutzes sind gestalterisch oft unzureichend ausgeführt, insbesondere durch die Verwendung unzulänglicher Materialien ("Sanitärkeramik").



---

Zur Straße werden die Grundstücke mit Hecken oder offenen Einfriedungen begrenzt, welche meist nicht höher als 1,30 m über der Straßenoberkante enden. Dahinter befinden sich kleinere Vorgärten.

Die Hauptmerkmale der vorhandenen Bebauung sollen sich in den Festsetzungen wieder finden, um den harmonischen Abschluss der vorhandenen Siedlung zu regulieren und den behutsamen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu steuern.



**Abbildung 1 charakteristische Bebauung entlang der W.-Feuerherdt-Straße**

## **5.5 Emissionen / Immissionen**

Entlang der Grenze des Geltungsbereiches ist als direkt anschließende Nutzung die landwirtschaftliche Fläche östlich und südlich zu nennen.

Das Wohngebiet ist durch die angrenzenden Felder vorbelastet. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Äcker bedingt Emissionen in Form von Lärm, Geruch und Staub. Im konkreten Fall ist auch zu berücksichtigen, dass die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen bereits seit vielen Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Wirkungen

---

leben. Da der Zeitraum dieser Einflüsse sich auf wenige Tage im Jahr beschränkt, sind davon keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Erholung und Gesundheit – und umgekehrt keine Einschränkung der Betriebsausübung – zu erwarten. Die Hauptwindrichtung schwächen die Emissionen bezogen auf das Wohngebiet ab.

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der Landstraße L133 und der Bundesautobahn BAB 9. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 172 wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>5</sup> erstellt.

Im Rahmen einer Messung im Geltungsbereich wurden die Mittlungspegel an den Grenzen des Bebauungsplanes nicht überschritten. Die Geräusche der in ca. 2200m Entfernung liegenden Autobahn sind für das als Reines Wohngebiet geplante Areal unbedenklich.

Im Bebauungsplan sind aufgrund der Messergebnisse keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Die schalltechnischen Orientierungswerte, hier die für ein Reines Wohngebiet von tags 50dB und nachts 40 bzw. 35 dB, werden eingehalten.

## **5.6 Natur- und Landschaftsraum**

Nach dem Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (MEYNEN und SCHMITHÜSEN u. a. 1961) liegt das Territorium der Stadt Dessau in der Landschaftseinheit des Elbe-Elster-Tieflandes. Innerhalb dieses Tieflandes werden Untereinheiten herausgestellt. Der Dessauer Raum fällt in den "ostwestlich gerichteten Elbetalabschnitt". Nördlich schließen der Roßlau - Wittenberger Vorflämung, südwestlich die Köthener Ebene und südöstlich die Dahlen - Dübener Heide an.

Die Landschaftsgliederung des Landes Sachsen-Anhalt (MRLU 2001) stellt die Muldeau als eigene Landschaftseinheit neben das Elbetal. Die Auen der Stadt Dessau gehören so dem Dessauer Elbetal und dem Muldetal an. Die Niederterrassen und Dünen des Kreises Dessau sowie Taubeniederung gehören dieser Gliederung folgend dem Dessauer Elbetal an. Das westliche Kreisgebiet wird der Mosigkauer Heide zugeordnet. Östlich der Mulde schließt sich die Landschaftseinheit der Dübener Heide an.

Im Handbuch der Naturschutzgebiete (HENTSCHEL, REICHHOFF, REUTER, ROSSEL 1983) wird folgende Gliederung vorgenommen: Das Elbe- und Muldetal wird zu der Einheit Magdeburg-Wittenberger Elbetal und untere Mulde gestellt. Nördlich daran grenzt der Roßlau- Wittenberger Vorflämung an, der westlich vom Zerbster Ackerland abgelöst wird. Die Mosigkauer Heide wird als eigene Landschaftseinheit geführt. Daran schließen das Köthener Ackerland und die Fuhneniederung an. Im Südwesten wird die Dübener Heide als Landschaft ausgewiesen.

REICHHOFF und REUTER (in JABLONOWSKI und REICHHOFF 1992) untergliedern die Landschaft stärker. Im Norden von Dessau weisen sie den Roßlau- Coswiger Vorflämung und das Neekener Ackerland aus. Das Elbetal wird in Teilabschnitte untergliedert: Das Roßlauer Elbetal, das Dessauer Elbetal, das Törtener Muldetal und die Taubeniederung. Im Elbetal wird das Dessau- Akener Nieder-

---

<sup>5</sup> siehe hierzu Anlage 2

---

terrassen- und Dünengebiet als eigene Landschaftseinheit ausgewiesen. Im Süden grenzen die beiden Landschaftseinheiten der Mosigkauer Heide und der Oranienbaumer Heide an.

Im Landschaftsplan wurde das Gebiet der Stadt Dessau in hierarchisch strukturierte Landschaftsräume gegliedert, welche die Einheiten für die räumlich differenzierte Bewertung und Planung bilden. Entsprechende landschaftliche Gliederungen wurden für die Stadt Dessau schon mehrfach vorgelegt (Landschaftsgliederung des Landschaftsprogramms (MUN 1994, MRLU 2001; REICHHOFF 1993 und 1992). Die Gliederung im Landschaftsplan (LPR Reichhoff, 2002) entwickelt diese Ansätze weiter und geht dabei von der Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalts in der fortgeschriebenen Form des Landschaftsprogramms aus (vgl. MRLU 2001). Die ausgewiesenen landschaftlichen Einheiten entsprechen der mikrochorischen bis nanochorischen Stufe. Teilweise wurde die topische Dimension erreicht. Eine so hohe Auflösung wurde notwendig, da das relativ kleine Stadtgebiet standörtlich hoch differenziert ist.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Dessau (NatSchG LSA § 59 Abs. 1a) respektive der Bereiche, in denen durch Bauleitplanung ein weitreichender Baufortschritt zu verzeichnen ist, wurden auf Grund der hohen anthropogenen Überprägung als eigenständige Einheit ausgewiesen. Die standörtlichen Faktoren sind durch die Bautätigkeit des Menschen stark überformt, so dass eine Differenzierung nach Nutzungsunterschieden sinnvoll erscheint. Diese Ortsteile werden im Landschaftsplan eigenständig behandelt. Die Gliederung des Siedlungsraumes erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten und Nutzungsintensitäten. Dabei wurde auf die Gliederung des Stadtgebietes in Stadtteilen Rücksicht genommen, um mit den Aussagen des Flächennutzungsplanes überein zu stimmen.

Danach zählt das Plangebiet zu den Außenstadtteilen. Die Außenstadtteile kennzeichnen vornehmlich gering versiegelte Flächen. Es überwiegt die Einzel- und Doppelhausbebauung. Teilweise sind große Hof- und Gartenflächen vorhanden, es besteht vielfach ein dörfliches Gepräge. Die Grünflächen werden überwiegend durch private Hausgärten gebildet. In den Randzonen treten aber flächig Gehölze und Staudenfluren auf.

Für den Naturhaushalt besitzen die Grünflächen Bedeutung. Hier bestehen Empfindlichkeiten gegenüber dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel. Gegenüber neuen Versiegelungen sind alle Freiflächen empfindlich. Für die Pflanzen- und Tierwelt besitzen die Außenstadtteile Bedeutung, da zahlreiche günstige Lebensbedingungen herrschen und die urbane Überprägung nicht gegeben ist. Besonders für den Weißstorch, Rauchschwalbe, Mauersegler und Hausrotschwanz, aber auch für Eulen oder Fledermäuse sind die Orte Lebensräume.

Nutzungskonflikte ergeben sich durch Siedlungserweiterungen. Neue Baugebiete verändern den Übergang von der Siedlung in die Landschaft und beeinträchtigen den Naturhaushalt. Auch Verdichtungen stellen Konflikte dar, weil dem Naturhaushalt Boden entzogen wird und die mikroklimatisch nachteiligen Wirkungen entstehen.

## **5.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte**

### **5.7.1 Denkmalschutz**

Der Geltungsbereich des B- Planes Nr. 172 befindet sich im Denkmalbereich „Dessau-Wörlitzer Gartenreich gem. §2 (2) DenkmSchG LSA, welches im Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau und in die Weltkulturerbeliste der UNESCO eingetragen ist. Die östliche und südliche Grenze des Geltungsbereiches markieren den Ortsrand und damit den Übergang zwischen den urbanen Strukturen der Stadt Dessau und dem Landschaftsraum. Dem Erfordernis der harmonischen Ortsabrundung wird mit den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform und der Höhe der baulichen Anlagen Folge geleistet. Die giebelständige Ausrichtung der zu errichtenden Wohnhäuser sowie ein Pflanzgebot entlang der Grenze sollen diesen sensiblen Übergang zum Gartenreich regulieren.

In der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen- Anhalt, vom 18.02.2008, wird seitens des Amtes auf ein, das Plangebiet berührendes, archäologisches Kulturdenkmal in Form urgeschichtlicher Besiedlungen hingewiesen. Das Kulturdenkmal ist durch Scherbenfunde nachgewiesen. Es muss damit gerechnet werden, dass trotz der ehemaligen Altbebauung archäologische Funde zu Tage treten können. Für Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände bedarf es einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange versehen sein. Die Kostenpflicht wird durch §14 (9) DenkmSchG- LSA geregelt.

### **5.7.2 Natura 2000 / FFH- und Vogelschutz**

Mit dem europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000 haben sich die Staaten der Europäischen Union die Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa zum Ziel gesetzt. Grundidee ist die Schaffung eines europaweit vernetzten Schutzsystems, mit dessen Hilfe der Erhalt von natürlichen Lebensräumen sowie wildlebenden Tieren und Pflanzen gesichert oder auch wiederhergestellt werden soll.

Die Fauna- Flora- Habitat (kurz FFH)-Richtlinie aus dem Jahre 1992 sowie die Vogelschutzrichtlinie aus dem Jahre 1979 der Europäischen Union bilden die beiden Säulen des Natura 2000 Schutzgebietssystems.

Mit der EU-Vogelschutzrichtlinie sollen langfristig der Schutz und die Erhaltung aller wildlebenden Vögel und ihrer natürlichen Lebensräume in Europa gesichert werden. Für gefährdete und seltene Vogelarten sind geeignete Gebiete zu erhalten und entwickeln. Entsprechendes gilt für alle Zugvogelarten sowie rastende Wasser-, Wat- und Greifvögel. Der FFH-Richtlinie folgend müssen die Mitgliedstaaten solche Gebiete benennen, die für bestimmte, in den Anhängen der FFH-Richtlinie genannten Lebensräume und Arten von großer Bedeutung sind.

Für den dauerhaften Erhalt der biologischen Vielfalt auf dem Gebiet der Europäischen Union ist nach der FFH-Richtlinie nicht nur die Unterschutzstellung von Lebensräumen oder einzelner schützenswer-

---

ter Arten von großer Bedeutung. Die Vernetzung aller Gebiete, die zum Schutz ökologisch wertvoller Habitats und Arten nach europaweit einheitlichen Kriterien ausgewählt werden, spielt eine entscheidende Rolle. Dieses Verbundsystem von Schutzgebieten gewährleistet die geographische Verbreitung und den genetischen Austausch wildlebender Tier- und Pflanzenarten. Damit dienen FFH- Gebiete nicht nur dem Erhalt der vorhandenen biologischen Vielfalt, sondern vielmehr auch der Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger, ökologischer Wechselbeziehungen sowie der Förderung natürlicher Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse. In den Anhängen der FFH-Richtlinie werden Lebensraumtypen (Anhang I) und Arten (Anhang II) aufgeführt, deren Verbreitung und Vorkommen bei der Auswahl von geeigneten Schutzgebieten als Kriterien herangezogen werden.

In Deutschland kommen von den insgesamt 218 Lebensraumtypen und annähernd 900 Arten 91 Lebensraumtypen und 134 Tier- und Pflanzenarten vor.

Im Geltungsbereich oder den angrenzenden Flächen befindet sich derzeit kein in der Natura 2000 integriertes Schutzgebiet.

### **5.7.3 Naturschutzgebiete**

Wie die Kartierung des Landschaftsplanes der Stadt Dessau zeigt, befinden sich keine NSG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch werden keine angrenzenden Naturschutzgebiete im Landschaftsplan ausgewiesen und sind für die Bauleitplanung relevant.

### **5.7.4 Landschaftsschutzgebiete**

Unmittelbar an die Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 172 „Wohnanlage W.- Feuerherdt- Straße in Waldersee“ schließt das LSG „Mittlere Elbe“ an.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG0051DE „Mittlere Elbe“ kann als überwiegend die holozänen Auen an Elbe und Mulde erfassendes, teilweise auf Niederterrassen übergreifendes Gebiet charakterisiert werden. Dabei konzentrieren sich die Schutzflächen auf die überflutete Aue, schließen aber auch eingedeichte Auen mit ein. Im Überflutungsgebiet beherrschen die Auenwälder und Auenwiesen die Vegetation. Weitere typische Elemente der Landschaft sind die Flüsse, ihre Altwässer, Flutrinnen und Kolke. Kleinflächig treten inmitten der Aue Dünen und Niederterrassendurchragungen auf. Auf ihnen siedeln Trocken- und Magerrasen. Die Auen an Elbe und Mulde gehören zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Insbesondere die von Solitäreichen bestandenen Wiesen sind ein Markenzeichen dieses historischen Raumes, der als Denkmalbereich ausgewiesen wurde. Eingebettet in die historische Landschaft sind die Parkanlagen und parkähnlichen Landschaftsteile. Besonders hervorzuheben für den Stadtteil Waldersee ist das Luisium.

In der Stadt Dessau sind die Grenzen des Biosphärenreservates identisch mit denen des Landschaftsschutzgebietes Mittlerer Elbe. Das Landschaftsschutzgebiet bildet hier die Zone III – Zone der harmonischen Kulturlandschaft – des Schutzgebietes. Folgende Schutzzwecke werden mit dem Biosphärenreservat lt. Verordnung angestrebt:

---

(1) Das Biosphärenreservat dient der Erhaltung der gebietsspezifischen Arten- und Formenmannigfaltigkeit, wie sie in ihrer Komplexität im Landschaftsmosaik mitteleuropäischer Flusstalauen mit den angrenzenden Talsandterrassen auftreten.

(2) Einen Schwerpunkt bietet der Schutz gebietstypischer Vegetationsgesellschaften naturnaher waldbereicher Überflutungswälder mit subkontinentalen Florenelementen, die in dieser Ausdehnung in Mitteleuropa einmalig sind.

(3) Das Reservat ist als Lebensraum für eine vielfältige Fauna einschließlich zahlreicher bestandsbedrohter Arten von Bedeutung, wie Elbebiber, Seeadler, Schwarzstorch, Weißstorch, Kranich, Wachtelkönig, verschiedenen Limikolen- und Greifvogelarten sowie insbesondere rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel.

(4) Die Erhaltung der Flusstalauen schafft ökologische Forschungsräume für das Programm „Der Mensch und die Biosphäre“ der UNESCO im Rahmen eines seit 1979 anerkannten Biosphärenreservates.

(5) Der Schutzzweck schließt die Erhaltung der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft als Denkmal der Landschafts- und Gartengestaltung ein.

(6) Die Teile der harmonischen Kulturlandschaft des Biosphärenreservates sind für landschaftsökologisch vertretbare Formen der Bildung und Erholung zu erschließen und zu sichern.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat die Aufgabe, im Einvernehmen (§ 9 VO Biosphärenreservat) mit der Biosphärenreservatsverwaltung den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Zone III Landschaftsschutzgebiet zu sichern. Eine bedeutende Aufgabe dabei ist die Pflege zur Offenhaltung nicht mehr nutzbarer Grünländer mit Solitärbaumbeständen, die bestimmende Glieder des Dessau- Wörlitzer Gartenreichs sind. In Zusammenarbeit mit dem Förder- und Landschaftspflegeverein für das Biosphärenreservat Mittlere Elbe soll der Solitärbaumbestand durch Nachpflanzungen erhalten und verjüngt werden. Bauvorhaben im Landschaftsschutzgebiet sind grundsätzlich nicht möglich. Vertragsnaturschutz soll auf naturschutzfachlich wertvolle Grünlandflächen gelenkt werden.

Mit der Neuverordnung des Biosphärenreservats Flusslandschaft Elbe wirkt die Stadt Dessau-Roßlau auf eine mit ihrem Flächennutzungsplan abgestimmte Grenzziehung des Schutzgebietes hin. Dies betrifft vor allem die Außengrenze entlang der Bebauung an der Mulde. Mit Festsetzung der Verordnung des Biosphärenreservats hat die Stadt Dessau-Roßlau die Aufgabe, für ihr Territorium das Landschaftsschutzgebiet Mittlere Elbe neu auszuweisen. Dabei soll besondere Sorgfalt auf die Ausgrenzung der Innenbereiche gelegt werden.

#### **5.7.5 Geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA**

Geschützte Biotop nach § 37 NatSchG LSA befinden sich weder im Geltungsbereich noch an den Geltungsbereich angrenzend.

### **5.7.6 Trinkwasserschutz**

Das Plangebiet ist Teil eines wichtigen Grundwasserneubildungsgebietes; das Plangebiet ist als Trinkwasserschutzgebiet III ausgewiesen. Es gelten die für den Grad der Schutzzone gültigen Vorschriften und Anforderungen. Besonders während der Bauphase sind die Schutzmaßnahmen der RiStWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten) zu beachten.

### **5.7.7 Überschwemmungsgebiete**

Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern, Deichen oder Hochufern sowie sonstige Bereiche, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen beziehungsweise für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Sie sind auf der Grundlage des hundertjährigen Hochwassers (HQ100) zu ermitteln. Mit den neuen gesetzlichen Regelungen sind für die Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdeten Gebiete bestimmte Nutzungseinschränkungen verbunden. Um diese durchzusetzen, ist eine möglichst grundstücksscharfe Abgrenzung der betroffenen Flächen erforderlich.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Zum gegenwärtigen Planstand ist eine Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben mangels landesrechtlicher Regelungen nicht möglich.

### **5.7.8 Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Überschwemmungsgefährdete Gebiete sind Überschwemmungsgebiete, die keiner gesetzlichen Festsetzung bedürfen. Dazu gehören solche Bereiche, die bei Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen, insbesondere Deichen, überschwemmt werden können. Ermittelt werden diese Bereiche auf Grundlage des höchsten Hochwasserereignisses, das jemals beobachtet wurde, mindestens jedoch des einhundertjährigen Hochwasserereignisses. Überschwemmungsgefährdete Gebiete sollen im Sinne des § 31c des Wasserhaushaltsgesetzes im Bebauungsplan vermerkt werden. Zum gegenwärtigen Planstand ist eine Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben mangels landesrechtlicher Regelungen nicht möglich.

Der Außenstadtteil Waldersee war im August 2002 vom Hochwasser schwer betroffen. Alle Bestandteile der Ortslage, so auch das Plangebiet standen unter Wasser. Gebäude sollten deshalb so von den künftigen Bauherren geplant werden, dass geeignete gebäudebezogene und außenanlagenbezogene Schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Dazu gehören insbesondere Maßnahmen gegen das Eindringen von Wasser in die Gebäude.

Es sollte deshalb auch vorzugsweise auf andere Energieträger, wie z. B. Gas oder erneuerbare Energien, zurückgegriffen werden. Denn das Auslaufen von Öl infolge von Leckagen am Heizöltank kann

---

zu nachhaltigen Beschädigungen des Gebäudes und der Einrichtung sowie zu erheblichen Gewässerunreinigungen führen.

Grundsätzlich sollten in den vom Hochwasser betroffenen Kellergeschossen oder tief liegenden Gebäudebereichen möglichst nur untergeordnete Nutzungen vorgesehen werden.

Im Hinblick auf die Sicherheit der künftigen Bewohner im Bebauungsplan ist die Höhenlage der baulichen Anlagen deshalb so festgesetzt worden, dass die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe oberhalb der Geländeoberkante des Baugebiets bezogen auf die Erschließungsstraße liegen kann.

## **6 Erschließung**

### **6.1 Verkehrserschließung**

#### **6.1.1 Kfz- Verkehr**

Über die Wilhelm- Feuerherdt- Straße, die Griesener Straße und die Münsterberger Straße ist das Plangebiet an das städtische Hauptstraßennetz angebunden.

Während die Griesener Straße beidseits einen Gehweg hat, besitzt die Wilhelm- Feuerherdt- Straße im Plangebiet keine separaten Flächen für Fußgänger. Die Fahrbahnen sind mit einer bituminösen Deckschicht versehen. Beide Straßen erfüllen die Funktion einer Anliegerstraße.

Die Münsterberger Straße ist mit einem großformatigen Plattenbelag versehen und dient in ihrer südlichen Verlängerung als Erschließungsweg für die Landwirtschaft.

Der Straßenzustand ist verkehrstechnisch zufriedenstellend. Die erforderliche Verkehrssicherheit ist für den fließenden Verkehr gewährleistet. Unfallschwerpunkte sind nicht bekannt.

Die Wilhelm- Feuerherdt- Straße ist in beiden Richtungen für den Begegnungsfall Pkw / Pkw ausgelegt. Ausweichmöglichkeiten stehen ebenfalls zu Verfügung.

Südlich der Straße und am Ende der Wendeschleife befinden sich umfangreiche Grünflächen, die in ihren Randbereichen der Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers dienen.

Angesichts der Größe des Plangebietes und der mit der Zielstellung verbundenen Anzahl von 9 - 14 Wohneinheiten wird die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu einer Überlastung des vorhandenen Verkehrsnetzes führen.



### **6.1.2 Fußgänger und Radfahrer**

Über die Wilhelm- Feuerherdt- Straße und die Münsterberger Straße ist das Plangebiet unmittelbar an das städtische Radverkehrsnetz angeschlossen. Die Wegführung durch den Geltungsbereich ist von den Walderseern gut frequentiert, da sie einen kürzeren Weg für die Anwohner zum Friedhof und die nahegelegenen Erholungsgebiete des Dessau - Wörlitzer Gartenreichs ermöglicht.

Eine Entfernung von ca. 1 km zum Ortsteilzentrum und zur Grundschule gewährleistet, dass die wichtigsten Versorgungseinrichtungen mit dem Fahrrad bzw. für Fußgänger erreichbar sind.

### **6.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Haltestellen (Linie 13) „Neue Schule“, „Vogelherd“ und Wittenberger Straße“ an das Liniennetz der DVG. Der Haltepunkt „Wittenberger Straße“ ist in ca. 350 m bequem fußläufig zu erreichen.

## **6.2 Stadttechnische Erschließung**

### **6.2.1 Wasserversorgung**

Trinkwasserleitungen liegen in der Feuerherdt- Straße, zur Erschließung des Plangebietes wird das vorhandene Leitungsnetz erweitert.

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt über einen bestehenden Hydranten vor dem Haus Nr. 134 in der südlichen W.- Feuerherdt- Straße.

### **6.2.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene Kanalnetz, welches für die Abwasserentsorgung des Geltungsbereiches erweitert wird.

Die Entwässerung der Straßen erfolgt über die Versickerung des Niederschlagswassers in den Randbereichen der Verkehrsflächen. (siehe Anlage Versickerungskonzept)

### **6.2.3 Strom**

Die Elektroenergieversorgung wird über die Erweiterung des vorhandenen Freileitungsnetzes in der W.- Feuerherdt- Straße sichergestellt. Der Ausbau des Leitungsnetzes erfolgt durch Verlegung der Kabel in der Fahrbahn.

Das Leitungsnetz für die Straßenbeleuchtung wird für die Erschließung des Plangebietes ebenfalls ausgebaut.

#### 6.2.4 Gas

Im Bereich der nördlichen Planstraße befindet sich bereits eine bestehende Gasleitung von welcher aus die anliegenden Baufelder erschlossen werden können. Für die geplanten Grundstücke an der südlichen Planstraße wird mit der Erschließung die in der südlichen W.- Feuerherdt- Straße vorhandene Gasleitung verlängert.

#### 6.2.5 Fernwärme

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befinden sich Fragmente der ehemaligen Fernwärmeleitung im Boden. Ein ca. 10m langer Stahlbetonkanal erstreckt sich von der nordöstlichen Grenze in das Bebauungsgebiet. Der Kanal wird durch die Planstraße A überbaut. Die Oberkante des Bauwerks ist ca. 1m unterhalb des späteren Straßenniveaus gelegen. Der ehemalige Betreiber wird mit dem Ausbau der Straße einen Revisionschacht errichten, um den Bauzustand des Kanals überwachen zu können.

#### 6.2.6 Telekommunikation

Telekommunikationsanlagen sind in der W.- Feuerherdt- Straße vorhanden und können für die Erschließung des Geltungsbereiches erweitert werden.

### 7 Infrastruktureinrichtungen

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

Infrastruktureinrichtung	Luftlinienentfernung in m	potent. reale Entfernung in m multipliziert mit Faktor 1,3	empfohlene Entfernung in m nach Fachliteratur
Nahversorger	850	1105	600 - 1000
Nahversorger	800	1040	600 -1000
Post	3400	4420	1000
Gymnasium	3000	3900	1000
Sekundarschule	3000	3900	
Grundschule	970	1261	600

Tabelle 2 Lage der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen

Die Tabelle macht deutlich, dass fast alle Infrastruktureinrichtungen in einer Entfernung liegen, die eine Erreichbarkeit ohne eine Kfz- Benutzung ermöglichen. Für Einrichtungen welche sich außerhalb der empfohlenen Distanz befinden, stehen die öffentlichen Verkehrsmittel der DVG zur Verfügung.

---

Als Versorgungseinrichtungen für Krippen-, Kindergarten- und Hortplätze gemäß §§ 22 - 24 SGB VIII sowie KiFöG-LSA stehen dem Wohngebiet im Stadtteil folgende Einrichtungen zur Verfügung:

- Städt. Kindertagesstätte in der Goltewitzer Str. 5, Entfernung ca. 1200m
- Hort am Luisium in der Feuerherdt- Str. 7, Entfernung ca. 970m

Auch außerhalb dieser Stadtteile stehen Plätze zur Verfügung, so dass eine bedarfsgerechte Versorgung des Wohngebietes in der Stadt Dessau- Roßlau gesichert werden kann.

Für den Freizeitbereich insbesondere für Kinder und Jugendliche befinden sich im Rahmen der Jugendarbeit gemäß § 11 SGB VIII folgende Einrichtungen im Stadtteil, die vom Wohngebiet genutzt werden können:

- Jugendfreizeitreff Waldersee, Horstdorfer Straße, Entfernung ca. 850m

## **8 Planungskonzept**

### **8.1 Städtebauliches Zielkonzept**

Die baulich-räumliche Konzeption des vorgesehenen Wohngebietes soll sich an der vorhandenen Struktur der Siedlung orientieren.

Die gestalterische Gesamtkonzeption sieht die sensible Einbindung der neuen Bebauung in den Charakter der bestehenden Siedlungsstrukturen der Feuerherdt- Straße als wesentlichstes Ziel (siehe Anlage Gestaltungsplan).

Damit soll ein harmonischer Übergang zum Freiraum des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs geschaffen werden.

Das Leitbild der Planung ist insofern die Entwicklung einer attraktiven Wohnanlage mit guter Integration in die umgebende Landschaft und die bestehende Siedlung.

Um die gestalterischen Grundziele zu sichern, sind Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur lagemäßigen Einordnung der Garagen sowie zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu treffen.

Der Bebauungsplan schafft vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für kostengünstiges und familiengerechtes Bauen. Das gesamte Bebauungsplangebiet soll mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Zur Berücksichtigung der Bedürfnisse von Familien und Kindern sollen im Bebauungsplan öffentliche Bereiche, die dem Aufenthalt und Spiel dienen, verkehrsberuhigte Bereiche und eine Spielfläche festgesetzt werden.

## **8.2 Verkehrskonzept**

### **8.2.1 Kfz- Verkehr**

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Wilhelm- Feuerherdt- Straße. Eine Zufahrt von der Münsterberger Straße ist nicht vorgesehen.

Mit der Realisierung des Wohngebietes werden alle im Geltungsbereich befindlichen Straßen als verkehrberuhigter Bereich festgesetzt. Beide Planstraßen A und B sollen die am Ende der Wilhelm- Feuerherdt- Straße überwiegend gegebene Aufenthalts- und Erschließungsfunktion weiterentwickelt werden. Auf Sammelstraßen kann in der Regel, so auch hier, wegen des geringen Verkehrsaufkommens verzichtet werden. Es handelt sich somit um Anliegerstraßen mit maßgebender Aufenthaltsfunktion (Planstraßen A und B). Die Wohnqualität für die Anlieger und die Sicherheit von Kindern im Straßenverkehr soll vordergründig gewährleistet sein. Zudem untersetzt die Festsetzung das Planungsziel zur Errichtung eines Kleinkinderspielplatzes in der Wendeschleife der W.- Feuerherdt- Straße.

Zur Erschließung der Baugrundstücke werden zwei Planstraßen, von denen die nördliche Straße zur Münsterberger Straße durch einen Fuß- und Radweg abgeschlossen wird, festgesetzt.

Die bestehenden Flächen der W.- Feuerherdt- Straße und die nördliche Verkehrsfläche werden mit ihrer der Allgemeinheit dienenden Funktionen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Sie stellen für die Walderseer eine wichtige Verbindung zum Friedhof dar.

Die planungsrechtliche Sicherung der südlichen Planstraße B als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne einer gesicherten Erschließung ist nicht erforderlich, da diese Flächen für den Durchgangsverkehr nicht notwendig sind. Die Flächen werden für die öffentliche Erschließung nicht benötigt. Die südliche Planstraße dient ausschließlich privaten Belangen. Alle mit der unmittelbaren und bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke zusammenhängenden Verkehrsabläufe sind durch die Festsetzung privater Straßenverkehrsflächen abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Benutzung durch die Anlieger selbst, deren Besucher sowie durch die öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger einschließlich der damit verbundenen Ge-, Fahr- und Leitungsrechte. Daher sollen – auch vor dem Hintergrund der angespannten Haushaltssituation der Stadt Dessau-Roßlau – die für die innere Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen als private Verkehrsflächen festgesetzt werden. Dies ist erforderlich, um wegen der ausgelösten Ansprüche der Anlieger/innen auf Erschließung im Falle der Festsetzung des Bebauungsplanes die Erschließung des geplanten Baugebietes zu sichern.

Die Gliederung des Erschließungsstraßensystems geht von dem Ziel aus, den Verkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Aus diesem Grund wird das Erschließungsstraßennetz so geplant, dass das abgeschlossene Quartier am Ende der Wilhelm-Feuerherdt-Straße erhalten bleiben kann. Die Quartiersbildung hat zur Folge, dass der Durchgangs- bzw. Suchverkehr nahezu vollständig vermieden wird.

Die Erschließung ist darüber hinaus so konzipiert, dass eine beidseitig Bebauung und damit verbunden eine optimale Nutzung und Wirtschaftlichkeit der Erschließungsanlagen möglich ist.

---

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen erfolgt vor dem Hintergrund der auf den Straßen zu erwartenden Fahrzeuge. Die Planung folgt fahrgeometrischen Erfordernissen entsprechend RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).

Für die Abfallentsorgung der an der nördlichen Planstraße gelegenen künftigen Grundstückseigentümer soll im Verkehrsraum eine Gemeinschaftsanlage für Restmüllbehälter und Papiertonnen vorgesehen werden. Hier können die Abfallbehälter für die Tage der Abfuhr bereitgestellt werden. Der im Straßenverlauf der südlichen Planstraße B integrierte Wendehammer ermöglicht das Befahren von Müllfahrzeugen.

### **8.2.2 Ruhender Verkehr**

Im Bebauungsplanvorentwurf sind keine Stellplatzflächen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Der Bedarf an Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken abzudecken.

Die Festsetzung eines Teils der Wendeschleife am Ende der Wilhelm-Feuerherdt-Straße als „verkehrsberuhigter Bereich“ wird aufgrund der örtlichen Verhältnisse (nur wenige Anlieger) und der Größe der gesamten Wendeschleife nicht zu erheblichen Einschränkungen für das Abstellen von Fahrzeugen im Straßenraum führen.

### **8.2.3 Fußgänger und Radfahrer**

Ein Planungsziel besteht darin, die vorhandene Siedlung über eine bestehende Rad- und Fußwegeverbindung an die Münsterberger Straße anzubinden. Für den Rad- und Fußweg wird ein 2,50 m breiter Verkehrsraum festgesetzt. Diese Breite ist für ein bequemes Nebeneinander von 2 Personen, Begegnungen von einzelnen Personen und den Begegnungsfall Rad/ Rad und Rad/ Fußgänger ausreichend dimensioniert. Die Benutzung durch die Allgemeinheit, hier Fußgänger und Radfahrer, erfordert die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche. Im Gegensatz dazu wird die südliche Verkehrsfläche als private Verkehrsfläche festgesetzt.

### **8.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Errichtung von Haltestellen innerhalb des Bebauungsplangebietes ist nicht vorgesehen. Eine Führung der Buslinie durch diesen Teil der Wilhelm- Feuerherdt- Straße besteht nicht.

### **8.2.5 Auffüllungen des Straßenkörpers**

Der Gradientenverlauf der zukünftigen Planstraßen passt sich den vorhandenen Geländeoberflächen an. Eine Ausnahme bildet der Anschlussbereich der nördlichen Planstraße an die bestehende W.- Feuerherdt- Straße, da hier Fragmente der ehemaligen Fernwärmeleitung liegen. Dieser Bereich wird im Zuge des Straßenbaus aufgefüllt, so dass auch hier die Straßendecke mit dem Gelände auf gleicher Höhe liegt.

## **8.3 Stadttechnisches Erschließungskonzept**

### **8.3.1 Wasserversorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Wilhelm – Feuerherdt- Straße. Zur Sicherung der bauplanungsrechtlichen Erschließung der Baugrundstücke ist es notwendig, dass das Trinkwassernetz innerhalb der Erschließungsstraßen komplett neu hergestellt werden muss. Die dafür notwendigen Leitungen werden innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenraumes verlegt.

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist derzeit ein Hydrant in der Wilhelm – Feuerherdt- Straße vorhanden.

### **8.3.2 Abwasserentsorgung**

Die für die Abwasserentsorgung notwendigen Leitungen werden innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenraumes verlegt.

Für die Entsorgung der anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden die in der W.- Feuerherdt- Straße vorhandenen Steinzeugkanäle erweitert. Der Anschluss erfolgt jeweils am letzten vorhandenen Schacht der Bestandsleitungen. Die bestehenden Leitungsquerschnitte wurden als ausreichend bemessen und werden das zusätzliche Schmutzwasser aufnehmen können.

Das Regenwasser soll im gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau-Roßlau (Abwassersatzung) auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das DWA-Regelwerk-Abwasser-Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) auszuführen.

Die Einleitung des Regenwassers der Straßen in ein Regenwasserkanalnetz ist nicht möglich, da die Feuerherdt- Straße nicht über ein Trennsystem verfügt. Eine Einleitung des Niederschlagwassers in das Schmutzwasserkanalsystem kann nach Prüfung des örtlichen Betreibers nicht erfolgen. Daher muss das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser auf den Grundstücken verbleiben bzw. versickern.

Bei der Versickerung des Niederschlagwassers muss dem ausreichenden Grundwasserschutz Erfordernis getragen werden. Das Bewertungsverfahren der ATV DVWK M153 gilt als Grundsatz für eine fachgerechte Versickerungslösung. Mit der Anwendung der Handlungsempfehlung werden die wichtigsten komplexen Zusammenhänge wie:

- Verschmutzung und Menge des Regenwassers je nach Nutzung und Belag der Herkunftsfläche
- Schutzbedürfnis des Grundwassers

einkalkuliert.

Daraus ergeben sich ggf. erforderliche Regenwasserbehandlungen vor einer Versickerung. Mit Anwendung der ATV DVWK M153 und der DWA-A138 unter Beachtung der Trinkwasserschutzzone III ergibt sich für die Verkehrsflächen eine Lösung, welche das Regenwasser über ein bemessenes Mulden- Rigolenelement (siehe Anlage Versickerungsnachweis) seitlich der Straßen versickert. Zum Schutz des Grundwassers wird eine 20cm starke bewachsene Bodenschicht in den Versickerungsflächen hergestellt. Die seitlichen Versickerungsflächen werden von Grundstücksflächenzufahrten freigehalten.

### **8.3.3 Strom**

Die für die Stromversorgung notwendigen Leitungen können innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenraumes verlegt werden. Die zusätzliche Errichtung einer Trafostation wird mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt und ggfs. im Bebauungsplan festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

### **8.3.4 Gas**

Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Gasleitungen können innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenraumes verlegt werden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Straßenraum ist so dimensioniert, dass die für die Verlegung der Gasleitungen erforderlichen Flächen vorhanden sind. Aus der Sicht der DVV ist die Erweiterung des vorhandenen Niederdrucknetzes beginnend mit dem Grundstück 1606/8, entlang der geplanten Straße der Wohnanlage möglich. Von dort aus können die einzelnen Häuser angeschlossen werden. An den Grundstücken 1603/3, 1604/1 und 1605/1 liegen schon Erdgas- Hausanschlussstummel bereit.

### **8.3.5 Wärmeversorgung**

Für die Erzeugung von Heizwärme und zur Warmwasseraufbereitung ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Eine Erzeugung der Wärme mit regenerativen Energien ist möglich.

Zum Verbleib eines Fernwärmekanal im Untergrund der nördlich geplanten Erschließungsstraße sind Festlegungen zu seiner Sicherung, die die Herstellung und Benutzung der nördlichen geplanten Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche gewährleisten sollen, zwischen dem Erschließungsträger und der DVV getroffen worden.

### **8.3.6 Fernmelde- und Telekommunikation**

Die für die Erschließung des Baugebietes notwendigen Fernmeldeleitungen können innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Straßenraumes verlegt werden.

Ein Anschluss an das BK – Netz ist nicht möglich. Durch die Vielfalt der heutigen technischen Möglichkeiten zur Teilnahme an Rundfunk, Fernsehen, Internet und Telefonie ist davon auszugehen, dass durch diesen Umstand keine Nachteile für die künftigen Bewohner entstehen werden.

### **8.3.7 Abfallentsorgung**

Für das Gebiet ist die Errichtung eines Sammelstellplatzes für Abfälle notwendig. Die Hausmüllentsorgung ist durch die Stadt Dessau- Roßlau abgesichert.

Ein Wertstoffcontainerstellplatz ist nicht vorgesehen. Der nächste Stellplatz befindet sich in ca. 800 m Entfernung in der W.- Feuerherdt- Straße.

## **9 Umweltbericht**

Am 20. Juli 2004 ist das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU - Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz - Bau - EAG - Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) in Kraft getreten. Wesentlicher Anlass für das Gesetzgebungsverfahren war die Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (sog. Plan-UP - Richtlinie).<sup>6</sup>

Die Zielsetzung der Plan - UP - Richtlinie besteht darin, ein hohes Umweltschutzniveau sicherzustellen, indem für bestimmte Pläne und Programme, die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen haben, eine Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes durchgeführt wird. Darunter fällt auch der Bebauungsplan Nr. 172.

---

<sup>6</sup> Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid: Die Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 1. Auflage, 2005



Stadt Dessau - Roßlau

Bebauungsplan Nr. 172 - Wohnanlage W.- Feuerherdt- Straße in Waldersee -

Begründung zur Satzung in der Fassung vom 11.08.2009

---

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan ist in der Anlage 1 der Begründung enthalten.

## **10 Begründung der wesentlichsten Festsetzungen des B – Planes**

### **10.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Bestand baulicher Anlagen entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße und der Zielstellung des Bebauungsplanes werden innerhalb des Plangebietes alle Teilbereiche als Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet dient gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO überwiegend dem Wohnen.

### **10.2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß dem Bestand baulicher Anlagen entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße und dem Planungsziel, einen harmonischen Übergang zwischen der vorhandenen Siedlung und der angrenzenden Landschaft zu entwickeln, werden für den Neubaubereich im Folgenden Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt.

Im Weiteren wird auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO aus Gründen des haushalterischen Bodenmanagements (flächensparende Bauweise, Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden) i. V. mit der avisierten Nutzung als Reines Wohngebiet WR eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Im Bezug auf die geplanten Grundstücksgrößen führt diese Abweichung der GRZ von 0,4 nach unten nicht zu Einschränkungen der Bebaubarkeit<sup>8</sup>.

Die Firsthöhen der Wohnbebauungen sind so gewählt, dass im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung mit einem ausbaufähigen Dachgeschoss entstehen kann.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens wird auf maximal 1.00 m über der Geländeoberkante festgesetzt. Die Festsetzung dient der Fortentwicklung des vorhandenen Ortsbildes.

Der untere Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Fahrbahnmitte der angrenzenden vorderen Erschließungsstraße.

Bei ansteigenden bzw. abfallenden Erschließungsstraßen ist der Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung das arithmetische Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der angrenzenden vorderen Erschließungsstraße.

Bei Eckgrundstücken, die direkt an mehrere Erschließungsstraßen angrenzen ist der Bezugspunkt das jeweils höhere arithmetische Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Strassengradiente der angrenzenden Erschließungsstraße.

---

<sup>8</sup> Entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ für Reine Wohngebiete 0,4.

---

Mit diesen Regelungen können für die Bauherren eindeutige in der Örtlichkeit nachvollziehbare Hilfen für die Ermittlung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen geschaffen werden.

### **10.3 Bauweise**

Die Bauweise wird im gesamten Plangebiet entsprechend der Umgebung und der Plankonzeption als offene Bauweise festgesetzt.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baulinien und Baugrenzen so gebildet worden, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für mehrere Bau - und Wohnformen erfolgen kann. Mit der Festsetzung von Baulinien entlang der Erschließungsstraßen sollen in Anlehnung an die Umgebung klare Baufluchten und ein einheitlicher neuer Ortsrand definiert werden. Der städtebauliche Raum soll damit entsprechend der Zielkonzeption des B-Planes abgeschlossen werden.

Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind diese Flächen restriktiv betrachtet worden. Dafür spricht ebenfalls die Zielsetzung einer ausgewogenen optischen Gestaltung zur Raumbildung unter wirtschaftlichen und kostenneutralen Maßstäben.

Auf der Grundlage der zu treffenden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche sollen Bauformen entsprechend den heutigen Anforderungen an ein gesundes und kostenbewusstes Wohnen und Arbeiten geplant werden können.

Gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO kann die Gemeinde im Bebauungsplan die Art und den Umfang der Abweichungen von der Baulinie und der Baugrenze festsetzen. Um für die Bauherren eine eindeutige und nachvollziehbare Regelung zu treffen, hat die Stadt Dessau- Roßlau von dieser Festsetzungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Somit kann jeder Bauherr diese Abweichungsregelungen bei der Planung des Gebäudes berücksichtigen. In allen WR- gebieten kann danach die in der Planzeichnung, Teil A, festgesetzte vordere Baulinie durch Treppenhäuser bis 0,5 m Tiefe und Balkone, Außen- und Freitreppen sowie Erker bis max. 1,50 m Tiefe folgende Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden. Eine Überschreitung durch die o. g. baulichen Anlagen ist bei Einzelhäusern nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge des Hauptgebäudes zulässig. Die nach Art und Umfang beschränkten Überschreitungsmöglichkeiten sollen gewährleisten, dass das beabsichtigte Bild klarer Baufluchten nur unwesentlich durch untergeordnete und unwesentliche Teile eines Gebäudes beeinflusst wird. Um eine optische Harmonie in Geometrie und Maßhaltigkeit der Überschreitung im Verhältnis zum Hauptbaukörper zu erhalten, wurde deren Maß auf  $\frac{1}{3}$  der Länge des Hauptgebäudes beschränkt.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche und die Vorgartenzonen sollen entsprechend der Umgebung zu durchgängigen Grünzonen entwickelt werden. Diese Bereiche sollen im Zusammenhang mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein engvermaschtes Verbundsystem bilden. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur angestrebten Integration des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Aus diesem Grund sollen die rückwärtigen Gartenbereiche und die Vorgartenzonen weitestgehend von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.

---

Es wird daher auch festgesetzt, dass Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehenen Flächen zulässig sind.

### **10.5 Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung /Firstlänge**

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung hat die Bestimmung über die Ausrichtung der Längsachse der Gebäude zum Gegenstand und soll in der vorliegenden Planung identisch mit Firstrichtung und Firstlänge sein. Für deren Festsetzung kommen im vorliegenden Bebauungsplan folgende städtebauliche Gründe in Betracht:

Ein Ziel der Planung ist die Schaffung eines harmonischen Übergangs vom Siedlungs- zum Landschaftsraum in Höhe, Dichte, Orts- und Landschaftsbild.

So wird die streng angeordnete Bebauung der angrenzenden Wilhelm- Feuerherdt- Straße sowie die sich unmittelbar anschließende offene Landschaft des Dessau – Wörlitzer Gartenreichs durch entsprechende Festsetzungen aufgegriffen. Die Lage und Dichte der baulichen Anlagen wird hier vorwiegend durch Baulinien, Baugrenzen und Baufeldtiefen geregelt. Darüber hinaus sind in jenem Teil die Grundstücke von Bedeutung, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Die Festsetzung der First- bzw. Längsrichtung der Hauptgebäude soll hier dazu beitragen, dass eine einheitliche Übergangszone entsteht.

### **10.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports mit ihren Einfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze, Garagen und Carports sind zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Boden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Beschränkung der Lage dieser Anlagen soll in verschiedener Hinsicht umwelt- und ortsbildgestaltend wirken. Die räumliche Konzentration der Anlagen sichert private Wohnqualitäten, z.B. die gärtnerische Nutzung rückwärtiger Bereiche, und gestaltet die (halb)öffentlichen Bereiche des Wohnumfeldes durch freigehaltene Vorgartenbereiche zur Wahrung des Ortsbildes.

Zudem können die Festsetzungen dazu beitragen, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens und des Grundwassers für Flora und Fauna zu sichern. Sie dienen darüber hinaus dem gebietlichen Immissionsschutz und dem Nachbarschutz, in dem die Kfz - Stellplätze, Garagen und Carports nahezu gleichmäßig angeordnet werden.

Gleichsam wird damit das Ziel der Stadt Dessau- Roßlau unterstrichen, das Plangebiet durch "grüne von Bebauung freigehaltene Zäsuren" ordnen zu können. Insoweit dienen die Festsetzung auch der Biotopvernetzung und der Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft.

### **10.7 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Planung für die Verkehrsflächen sieht für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser seitlich an die Verkehrsflächen angrenzende Versickerungsflächen vor. Ziel des Bebauungsplanes ist

---

es somit, die Flächenversiegelung für Grundstückszufahrten auf ein Mindestmaß zu beschränken, Je Baugrundstücks wird deshalb eine Zufahrt mit einer maximalen Beriet von 4,75 m festgesetzt.

### **10.8 Führung von Versorgungsleitungen**

Nach Auffassung der Stadt Dessau- Roßlau führt die teils vorhandene oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes des Plangebietes. Angesichts der landschaftswirksamen Ortsrandlage des Plangebietes ist es deshalb angemessen und vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Zudem wird damit das Ziel der Konzentrationswirkung der Infrastruktur in den dafür öffentlich festgesetzten Verkehrsflächen untersetzt.

### **10.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Für die Schaffung der Baufreiheit im Planungsgebiet ist die Fällung von Bäumen erforderlich. Dabei handelt es sich um 44 Pyramidenpappeln, sechs Birken, einer Blaufichte und einem Schnurbaum. Diese Arten zählen (bis auf die Birken) nicht zu den standortheimischen Gehölzen. Die Rodung der Bäume wurde seitens des Amtes für Gebäude, Grundstücke und Grünflächen mit Schreiben vom 13.10.2006 genehmigt. Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau (Amtsblatt 10/97) wurde eine Ersatzpflanzung von insgesamt 28 großkronigen Laubbäumen und einer frei wachsenden Hecke von 200 lfm. gefordert.

Trotz eines hohen Anteils an wiederversiegelten Flächen soll das Gebiet so gestaltet werden, dass übergeordnete Anforderungen an Natur und Landschaft (so des Landschaftsplans der Stadt Dessau) erfüllt werden. Die Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung mit gebietsheimischen Arten fördert die Entwicklung höherwertiger Biotope, verbessert die Habitatbedingungen der Tierwelt und wertet das Landschaftsbild hinsichtlich Ortsrandgestaltung auf. Des Weiteren verbessert eine qualitätsvolle Durchgrünung das Wohnumfeld und trägt zum Wohlergehen und der Gesundheit des Menschen bei. Außerdem stehen begrünte Freiflächen in Wechselbeziehung zu den abiotischen Faktoren. Sie begünstigen die Funktionsfähigkeit der Böden, die Versickerung des oberflächlichen Abflusses und wirken positiv auf das Mikroklima. Vor allem mit der Ressource Boden ist ein sparsamer Umgang unerlässlich. Eine Versiegelung soll weitestgehend eingeschränkt werden.

Zur Erfüllung dieser Ansprüche sind konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen

An der westlichen und südlichen Grenze des Planungsgebietes soll eine Hecke aus gebietsheimischen Arten angelegt werden. Weiterhin soll pro Grundstück ein großkroniger gebietsheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum gepflanzt werden. Diese Maßnahmen dienen der Gestaltung des Ortsrandes, so dass ein einheitlicher Ortsrand von Waldersee geschaffen wird, der sich harmonisch in die freie Landschaft einpasst. Die privaten Grundstücke sind zudem zur freien Landschaft abgeschirmt.

Dies fördert ein allgemeines Geborgenheitsgefühl für die Anwohner und schafft eine Privatsphäre. Zudem wirken sich die Hecken positiv auf die Gesundheit der Menschen aus. Sie dienen als Wind-

---

schutz, wirken temperatenausgleichend und filtern Staub oder Schadstoffe aus der Luft. Durch die Anlage von Hecken und das Pflanzen von Bäumen entstehen neue Lebensräume für Vögel und Insekten. Des Weiteren wird durch die Wurzelarbeit der Pflanzen und eine höhere Anzahl an Bodenorganismen die Versickerung des Oberflächenwassers sowie die Funktionsfähigkeit des Bodens verbessert.

#### **10.10 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Da durch die Festsetzung der südliche Planstraße als private Verkehrsfläche eine verkehrsdurchführende Funktion allein nicht sichergestellt wird, erfolgt eine zusätzliche Überlagerung mit der Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der wichtigsten die Erschließung sichernden Verkehrsarten (Fahrzeuge der öffentlichen Daseinsvorsorge, der Ver- und Entsorgung). Damit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Nutzung der südlichen Planstraße durch den die Erschließung sichernden Verkehr gegeben.

Für die langfristig zu errichtenden Hauptversorgungstrassen sind entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte einzutragen. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Darüber hinaus soll entlang der verlängerten Münsterberger Straße eine Pflanzung von großkronigen Laubbäumen vorgenommen werden, der den Übergang von der Siedlung in die Landschaft ästhetisch aufwertet und harmonisiert.

#### **10.11 Heizungsbeschränkung**

Die Verwendung fester fossiler Brennstoffe (Braunkohle, Steinkohle) ist nicht zulässig. Ausnahmsweise kann je Grundstück eine Feuerungsanlage für feste fossile Brennstoffe zugelassen werden, wenn diese zur Raumwärmeversorgung der jeweiligen Wohnung von untergeordneter Bedeutung ist.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Dessau-Wörlitzer Gartenreich und das Biosphärenreservat "Mittlere Elbe". Beide Gebiete stellen bedeutende Teile der Stadt Dessau- Roßlau für den Kulturtourismus und den Naturschutz dar. Ihre Zweckbestimmung gebietet es, sie im besonderen Maße gegenüber Luftverunreinigungen zu schützen.

#### **10.12 Öffentliche Spielplätze**

Aus § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, der die Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen als abwägungsrelevant bezeichnet, ergibt sich zudem, dass, soweit durch bestimmte städtebauliche Planungen und Maßnahmen die Belange von Familien berührt werden, die Verpflichtung besteht, auf sie Rück-

---

sicht zu nehmen. Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

Es handelt sich dabei um eine überschaubare platzartige Fläche mit einer Größe von nahezu 220 m<sup>2</sup>. Die Größe der Fläche liegt im Rahmen der Orientierungswerte der DOG - Richtlinien für die Schaffung von Erholungs-, Spiel- und Sportanlagen.<sup>9</sup>

Die Spielfläche soll überwiegend die Anforderungen eines Kleinkinderspielplatzes erfüllen (siehe Anlage Gestaltplan Kleinkinderspielplatz). Die Gewährleistung von Angeboten für Kleinkinder und Kinder im Vorschulalter hat die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besonders in den Blick genommen. Mit 45 Kindern im Umfeld des Plangebietes und mit 119 Kindern im gesamten Ortsteil ist diese Altersgruppe relativ stark präsentiert. Spielmöglichkeiten für diese Kinder sind nicht gegeben, Der am Rotdornweg befindliche Spielplatz ist vordergründig für größere Kinder ausgelegt. Ein städtebaulicher Belang, Kinderspielplätze dort vorzuhalten, wo ansonsten ein Spielen im Freien unter zumutbaren Bedingungen, insbesondere in erreichbarer Entfernung nicht möglich ist, kann daher nicht bezweifelt werden.

Zudem sprechen auch noch andere wichtige Bedürfnisse der Familien und der jungen Menschen für den Spielplatz. Denn ein Spielplatz ist für viele Kinder und Eltern ein wichtiger Bestandteil zur Unterstützung der Lebenssituation in einer Stadt geworden. In dem Maße, wie die Verstädterung mit all ihren Konsequenzen stattgefunden hat und Menschen mit Umbruchsituationen in ihrem Leben mehr und mehr alleine fertig werden müssen, fällt einem Spielplatz eine immer wichtigere Funktion zu. Gerade für kleine Kinder ist es heute oftmals gefährlich oder nicht möglich, draußen in der freien Natur zu spielen. Dennoch brauchen sie Freiräume zum Spielen, zum Toben, zum Ausprobieren, kurz: um soziale Erfahrungen zu sammeln.

Auch in ländlich geprägten Wohngebieten wie Waldersee sind Spielplätze notwendig, da private Gärten erfahrungsgemäß nur wenigen Kindern zur Verfügung stehen. Der Spielplatz ist somit für viele Kinder auch der Ort, wo die ersten informellen Kontakte zu anderen Kindern entstehen und wo sie lernen, einander zu begegnen, miteinander zu spielen und auch zu streiten.

Auch aus der Sicht des „Gender Mainstreaming“ ist der Spielplatz erforderlich. Die Geburt von Kindern bedeutet für viele Frauen und Männer einen "Biographiewechsel" - ein anderes Leben beginnt. Der Arbeitsbereich wechselt von der Erwerbstätigkeit zur Familienarbeit. Und das bedeutet in der Regel: keine zeitliche und räumliche Abgrenzung zwischen Arbeit und Privatleben, Abbruch von vielseitigen Kontakten. Der Freundeskreis verändert sich, weil das Kind oft einen zu engen Zeitrahmen vorgibt, nach dem sich Mütter, Väter, aber auch Großeltern richten müssen. Interessen verlagern sich (das Kind wird zum Mittelpunkt) und mit den eigenen Ressourcen muss sorgfältig umgegangen werden, so dass klar abgewogen wird, welche Unternehmungen man sich noch leisten kann. Dieser Bruch in der Lebensgeschichte von Eltern ist in verstädterten Bereichen um so größer, weil die Lebensbedingungen vieler Mitbürger nur wenig Platz für Nachbarschaftshilfe lassen - auf einmal sind Mütter und Väter an die Wohnung gebunden und fühlen sich häufig allein gelassen. An dieser Stelle ist der Spielplatz eine wichtige Begegnungsstätte. Hier gibt es Informationsaustausch, Kontakt zu Menschen in derselben Situation, Austausch von Ratschlägen, informeller Ort für eine Selbsthilfestruktur (fragen, klagen,

---

hören - tragen und getragen werden). Aus diesen Gründen soll der Spielplatz auch die Möglichkeit für Eltern und Großeltern zum Verweilen und Kommunizieren geben.

Mithin ist ein kindergerechter Spielplatz eine absolute Notwendigkeit für eine gesunde Entwicklung der Kinder und der Förderung des Wohlbefindens ihrer Eltern und Großeltern. In der Summe trägt dieser Spielplatz somit auch zur Aufwertung der städtebaulichen Qualität des neu geplanten Wohngebietes als Teil eines bei jungen Familien nach wie vor nachgefragten Stadtteiles bei.

## **11 Örtliche Bauvorschriften**

### **11.1 Anlass**

Die immer schneller werdende Siedlungsstruktur seit Beginn der 1990er Jahre droht inzwischen das eindrucksvolle Bild der von Menschen geschaffenen Dessau – Wörlitzer Kulturlandschaft zu verwischen. Mit dieser Satzung soll eine Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortsbildes unterstützt werden.

Zudem ist ein weiterer wesentlicher Grund für den Erlass einer örtlichen Bauvorschrift im Standort des Plangebietes selbst begründet. Die äußerst reizvolle und attraktive Lage im Stadtrandbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenbildung zu gewährleisten und das hochwertige Image des Ortsteiles zu wahren. Dies soll durch ein in seinen Grundzügen einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden. Der nach wie vor ungebrochene Bedarf an Einfamilienhäusern auf kleinen erschwinglichen Grundstücken kann in Baugebieten ohne gestalterische Vorgaben zu einem heterogenen Gesamtbild und einer Beeinträchtigung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes führen.

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

Ein Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, einen harmonischen Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsraum herzustellen. Als besonders bedeutsam sind in diesem Zusammenhang diejenigen Grundstücke einzustufen, die direkt an die freie Landschaft grenzen. Der Gestaltung der Dachlandschaft ist in diesem Bereich aufgrund ihrer Fernwirkung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für die äußere Gestaltung von Gebäuden und allen anderen baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen im festgesetzten Geltungsbereich. Sie ist von Bedeutung, wenn neu gebaut wird oder Veränderungen an bestehenden Bauten vorgenommen werden. Bereits bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz - vorausgesetzt natürlich, dass sie rechtmäßig errichtet wurden. Die örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan gelten auch für Vorhaben, für die ein Bauantrag nicht erforderlich ist.

---

<sup>9</sup> neue III. Fassung 1976



## **11.2 Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle im Plangebiet des Bebauungsplanes liegenden Flächen einbezogen sind.

Innerhalb dessen werden gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 85 BauO LSA Rahmenbedingungen festgesetzt, um eine gestalterische Gesamtentwicklung und Eingliederung in die umgebende Landschaft zu erreichen.

## **11.3 Dachform, Dachdeckung, Dachdeckungsmaterialien**

### **Zur Dachform**

Ein wesentliches Gestaltungselement entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße und mit erheblicher "Außenwirkung" hinsichtlich des Ortsbildes sind die großflächigen Dachlandschaften. Im Straßenraum herrscht das Satteldach vor (siehe Abbildung 1). Die Neigung der typischerweise in roten, braunen und grauen Farbtönen gedeckten Dächer beträgt 38° bis 50°.

Hauptanliegen der vorliegenden Regelung ist daher – bei Berücksichtigung der heutigen Nutzungsansprüche - die Bewahrung der vergleichsweise homogenen ortstypischen Dachlandschaft in Form, Farbe und Material.

Für die zahlreichen und unterschiedlichen Nebengebäude oder Gebäudeteile sind Festsetzungen hinsichtlich Form, Farbe und Material getroffen. In ihrer Gesamtheit besitzen die Dächer dieser Anlagen keine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Sie stehen deutlich hinter den Hauptdachflächen zurück, weshalb diese Festsetzungen weiter gefasst sind als bei den Hauptdächern.

### **Zu den Dachaufbauten**

Die Dächer entlang der Wilhelm- Feuerherdt-Straße sind heute nicht frei von Dachgauben und anderen Aufbauten. In Verbindung mit der Errichtung von neuen Wohnhäusern ist das Bedürfnis nach intensiver Nutzung des Dachraums nicht auszuschließen. Im Interesse von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist daher eine ausreichende Belichtung des Dachraums zu gewährleisten. Daher sind Dachgauben zulässig.

Die Wirkung der Dachflächen kann aber durch unpassende Dachaufbauten, insbesondere wenn sie gehäuft auftreten, erheblich beeinträchtigt werden. Ziel ist daher, einerseits die notwendige Belichtung zu gewährleisten und andererseits durch einschränkende Regelungen zur Breite und einheitlichen Gestaltung von mehreren Aufbauten hinsichtlich Form, Farbe und Material die zum Ziel gesetzte homogene, ruhige Wirkung der Dachlandschaft des Ortsbildes nicht zu beeinträchtigen.

### **Zur Dachdeckung**

Farbe und Material bestimmen wesentlich das Bild einer Dachlandschaft. Typischerweise finden sich entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße rote, braune und graue Dachziegel. Die gewählten Festsetzungen sorgen für die Verwendung von Dachdeckungsmaterialien und Farben, die sich dem histori-

schen Erscheinungsbild anpassen, nachhaltige Beeinträchtigungen auf den angrenzenden Freiraum des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs vermeiden, dabei dem Bauherren aber einen ausreichend großen Spielraum für individuelle Entscheidungen ermöglichen.

Wintergärten und andere Gebäudeteile sind für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung, weshalb hier auch andere Materialien als Dachdeckung zulässig sind.

Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen prägen eine Dachlandschaft durch ihre flächenhafte Erscheinung erheblich und wirken sich damit direkt auf das Ortsbild aus. Sie sind heute jedoch - im Sinne alternativer Energiegewinnung - beinahe eine Selbstverständlichkeit.

#### 11.4 Unterbrechung der Traufe

Vorgeschrieben sind durchgängige Traufen. In allen Teilgebieten differenziert ist daher eine Unterbrechung der Traufe auf der zur Erschließungsstraße bzw. zur offenen Ackerlandschaft zugewandten Seite der Gebäude nicht zulässig. Diese Differenzierung hat in der gestalterischen Gesamtkonzeption zum Bebauungsplan eine wesentliche Bedeutung.

Denn das Ziel dieser Konzeption beruht auf der Schaffung eines harmonischen Übergangs zwischen bebauter Fläche und der umgebenden Landschaft des Dessau- Wörlitzer Gartenreichs. Damit soll jedoch moderner Architektur kein Riegel vorgeschoben werden. Es sind besondere Fälle denkbar, wo eine besondere Gestaltungsqualität den Festsetzungen der Gestaltungssatzung nicht entspricht. Hier soll auf die Möglichkeit der Ausnahme zurückgegriffen werden.

Ausnahmsweise soll eine Unterbrechung der Traufe - je nach Lage des Baugrundstücks- auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Unterbrechung ein Höchstmaß von  $1/3$  der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

Um eine optische Harmonie in Geometrie und Maßhaltigkeit dieser Unterbrechung im Verhältnis zum Hauptbaukörper zu erhalten, wurde das Maß auf  $1/3$  der Länge der darunter liegenden Wand des Hauptgebäudes beschränkt.

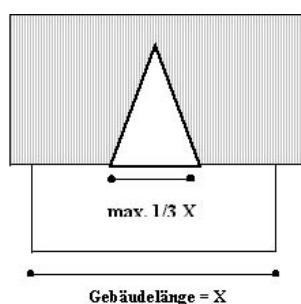


Abbildung 2 Traufunterbrechung

### **11.5 Fassadengestaltung**

Gegenüber den einheitlichen Dachformen bieten die Fassaden, insbesondere im Gebäudesockelbereich ein vielfältiges Bild. Während die Fassaden durchweg verputzt sind, in ihrer Farbigkeit aber vielgestaltig, bieten die Gebäudesockel eine breite Palette an verwendeten Materialien. Sockelverkleidungen bzw. Verblendungen aus Gründen des Spritzwasserschutzes sind gestalterisch oft unzureichend ausgeführt, insbesondere durch die Verwendung unzulänglicher Materialien ("Sanitärkeramik"). Um diesen Gestaltungen entgegenzuwirken, werden durch die örtliche Bauvorschrift derartige Materialien ausgeschlossen. Durch die Beschränkung auf nur wenige Materialien entsteht ein aufeinander abgestimmtes harmonisches Gesamtbild.

Die Materialität leitet sich aus den Verhältnissen in der Örtlichkeit ab. Eine Festsetzung der Fassadenfarben aus denkmalpflegerischen Gründen ist nicht erforderlich. Durch die entlang des östlichen und südlichen Geltungsbereiches geplanten Heckenanpflanzungen kann eine Fernwirkung auf den Landschaftsraum des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs ausgeschlossen werden.

### **11.6 Einfriedung**

In den Straßenraum wirkende Einfriedungen sind von besonderer Bedeutung für den Gesamteindruck eines Grundstückes und bestimmen in ihrer Gesamtheit das Ortsbild und – sofern es sich um Einfriedungen am Ortsrand handelt – das Landschaftsbild. Für die Einfriedungen am Ortsrand sind bereits auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ausreichende Festsetzungen getroffen.

Die gestalterischen Vorschriften für die Einfriedungen entlang des Straßenraums sind aus dem entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße vorgefundenen Bestand entwickelt, so dass sich diese baulichen Nebenanlagen in das Ortsbild einfügen. Einfriedungen zu den Verkehrsflächen sind somit entsprechend der örtlichen Gestaltungsmerkmale nur in offener Form und als Hecken bis zu einer Höhe von 1,30 zulässig. Die entlang der Wilhelm-Feuerherdt-Straße anzutreffenden offen gestalteten Einfriedungen mit gemauerten Sockeln und Pfeilern sowie einer Sockelhöhe von nicht mehr als 0,4 m über der Verkehrsfläche sollen ebenfalls als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan zur positiven Weiterentwicklung der Ortslage übernommen werden.

## **12 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **12.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau im Randbereich des Stadtteils Waldersee. Es wird sowohl von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Bei dem Areal handelt es sich um einen ursprünglichen industriell genutzten Standort, der zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgegeben und beräumt worden ist. Bedingt durch die bisherige Nutzung sind nur wenige Grün- und Freiflächen natürlicher Ausprägung vorhanden.

Mit der Planung wird eine ehemalige Industriefläche für eine neue Nutzung als Wohngebiet vorbereitet. Mit der Umsetzung sind demnach überwiegend positive Entlastungswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad wird sich verringern, so dass Bodenflächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden können. Mit der Anlage des Wohngebiete werden inmitten eines bislang stark industriell überprägten Gebietes unterschiedliche Kleinstlebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate ist zunächst von zusätzlichen Regenwasserversickerungen auszugehen. Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der Planung ebenfalls eine erhebliche Aufwertung. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung aufgrund der Entsiegelung und Schaffung von Freiräumen mit ästhetischer und ökologischer Qualität erhebliche positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

Die Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Dessauer Stadtgebiet werden durch das Vorhaben unterstützt.

### **12.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteiles**

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, eine der Örtlichkeit entsprechend Nachnutzung für eine ehemalige industrielle Liegenschaft innerhalb des Stadtteiles Waldersee von Dessau-Roßlau zu schaffen. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung entsprochen. Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebauter Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

Die Wohnanlage wird mit ihren öffentlichen und privaten Bereichen den Stadtteil Waldersee bereichern. Dies geschieht nicht durch die bei einer derartigen Planung allgemein übliche Inanspruchnahme von Freiräumen sondern durch Revitalisierung einer gegenwärtig brach gefallenen innerstädtischen Fläche. Im Flächennutzungsplan der Stadt wird auf die Entwicklung des Areals als Wohnbaufläche verwiesen.

### **12.3 Belange der Bevölkerung**

An das Planungsgebiet grenzen im Süden und Osten landwirtschaftliche Flächen an. Von der Bewirtschaftung der Äcker gehen zeitlich begrenzte Lärmemissionen durch Maschineneinsatz sowie mögliche Geruchsemissionen durch Düngung aus. Diese stellen jedoch kein Konfliktpotenzial dar.

Hinsichtlich der Schallimmissionen wurde durch das Büro für Bauphysik (WEIßE 2008) eine Schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Es werden die Geräusche durch den Kfz-Verkehr, die Bundesautobahn A 9, die Landesstraße L 133 und Geräusche durch den Schienenverkehr, Luftverkehr sowie durch gewerbliche und/oder industrielle Anlagen der Umgebung berücksichtigt. Im Ergebnis der Untersuchung kommt WEIßE (2008) zur Feststellung, dass die Abstände der Grenzen des B – Plangebietes zu den öffentlichen Verkehrswegen A 9 und L 133 ausreichend sind, so dass die schalltechnischen Orientierungswerte in einem reinen Wohngebiet von tags 50 dB und nachts 40 dB eingehalten werden. Geräuschimmissionen durch Schienenverkehr, Luftverkehr, gewerblicher und / oder industrieller Anlagen der Umgebung liegen nicht vor.

Im Westen und Norden grenzen Einzelhausbebauungen mit reichlich durchgrüntem Gärten an. Sie wirken sich allgemein positiv auf das menschliche Wohlergehen und die Gesundheit aus.

### **12.4 Belange des Verkehrs**

Aufgrund der Sackgassensituation im Plangebiet sind keinerlei zusätzliche Verkehrsbewegungen als Schleichverkehre zu erwarten. Notwendige Verkehrsbewegungen in das und aus dem Plangebiet wird es nur als Quell- bzw. Zielverkehre geben. Das Verkehrsaufkommen wird auf dem der derzeit zulässigen Wohnbebauung liegen.

### **12.5 Städtischer Haushalt**

Für den städtischen Haushalt entstehen die Erarbeitung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Planungsleistungen werden in vollem Umfang durch den Investor getragen.

Für die Umsetzung der Planung werden öffentlichen Anlagen, eine Straße und ein Spielplatz erforderlich. Die in den Bebauungsplan übernommenen öffentlichen Anlagen hinsichtlich der Verkehrerschließung und des Kleinkinderspielplatzes werden in den Ausführungsplanungen enthalten sein. Die Haushaltsmittel, die für den Unterhalt und die Pflege dieser Bereiche bereitgestellt werden müssen, können erst nach der Entscheidung über das umzusetzende Verkehrs- und Spielplatzkonzept im Rahmen der Ausführungsplanung verbindlich ermittelt werden. Dies ist nach derzeitigem Planstand erst parallel zur Offenlage und erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange möglich.

### 13 Maßnahmen zur Planverwirklichung

#### 13.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Zur Durchführung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

#### 13.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Die externen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Münsterberger Straße werden durch den Investor realisiert. Pflanzpflichten auf den privaten Baugrundstücken, resultierend aus den grünordnerischen Ausgleichsmaßnahmen sind von den privaten Bauherren vorzunehmen.

#### 13.3 Erschließungsvertrag

Die Erschließung der Baugrundstücke wird über einen Erschließungsvertrag zwischen Investor und Gemeinde geregelt. Der Investor, die RICO Rintelmann GmbH i. L. verpflichtet sich zur Übernahme der Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung und die damit verbundenen Aufwendungen. Weiterhin wird die Herstellung der Erschließungsanlagen von ihr beauftragt und finanziert. Sie trägt zudem Sorge für die für die Grundstücksbildung.

### 14 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche von 7.559 qm des Plangebietes ergibt sich aus:

Fläche:		m <sup>2</sup>
Reines Wohngebiet (WR)	5700,00	
Verkehrsberuhigter Bereich	1334,40	
- davon öffentlich		814,50
- davon privat		519,90
Fuß- und Radweg	85,30	
Anlagen für Abfallbehälter	3,50	
öffentliche Grünfläche (Spielplatz)	435,80	

**Tabelle 3 Flächenbilanz**

## 15 Hinweise

1. Sofern im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten bisher nicht erkannte und sanierte Altablagerungen, Verunreinigungen aufgeschlossen werden, die schädliche Bodenveränderungen i. S. des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG vom 17. März 1998, BGBl. 1998 Teil I Nr. 16, S. 502) sind und deren ordnungsgemäße Entsorgung entsprechend § 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994, BGBl. II 1994, zul. geänd. durch Art. 2 G vom 25.01.2004) angezeigt ist, ist die zuständige Behörde, das Umweltamt der Stadt Dessau-Roßlau, unverzüglich zu informieren.
2. Bei geplanten Baumaßnahmen im Bereich des BP anfallender Bauschutt / Bodenaushub ist in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau unter Beachtung des KrW-/AbfG vom 27.09.1994 (BGBl. I, S. 2705) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Technischen Regeln gemäß LAGA-Merkblatt M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
3. Entsprechend der Regelungen im § 30 AbfG LSA vom 10. März 1998 (GVBl. LSA Nr. 11 vom 13. März 1998, S. 112) sowie im § 18 Abs. 1 BodSchAG LSA vom 02. April 2002 (GVBl. LSA Nr. 21 vom 08. April 2002, S. 213) liegt die abfall- und bodenschutzrechtliche Zuständigkeit bei der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau.
4. Das Plangebiet berührt ein archäologische Kulturdenkmal: urgeschichtliche Besiedlung. Das Kulturdenkmal ist durch Scherbenfunde nachgewiesen worden. Es muss damit gerechnet werden, dass trotz der ehemals vorhandenen Altbebauung des Geländes im Zuge der Realisierung des B-Planes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden könnten.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

5. Gemäß § 14 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz bedürfen Erd- und Bauarbeiten, bei denen begründete Anhaltspunkte bestehen, dass Kulturdenkmale entdeckt werden, der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde und sind rechtzeitig anzuzeigen.