

Bebauungsplan Nr. 112 Dessau Nord

- Begründung -

Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az: 25-21102-DE 112/92
Dessau, den 26.08.94
<i>Apel</i> Regierungspräsidium Dessau Im Auftrage

Inhalt

I.	Begründung	
1.	Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit	1
1.1	Lage und infrastrukturelle Vernetzung	1
1.1.1	Gebietscharakteristik Dessau Nord	1
1.1.2	Infrastrukturelle Vernetzung	1
1.1.3	Ziele und Zwecke der Planung	2
1.1.4	Planungsprozeß	3
1.2	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	4
1.3	Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange	5
1.3.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse	6
1.3.2	Wohnbedürfnisse, Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen	6
1.3.3	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	8
1.3.4	Öffentliche Grünflächen / Freizeit und Erholung	9
1.3.5	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	10
1.3.6	Naturhaushalt, Naturschutz und Landschaftspflege	11
1.3.7	Immisionsschutz	12
1.3.8	Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung	13
1.3.9	Verkehr / ÖPNV	14
1.3.9.1	Individualverkehr	15
1.3.9.2	Öffentlicher Personen Nahverkehr	15
1.3.10	Ver- und Entsorgung	16
1.4	Bodenordnung	16
1.5	Flächennutzungsplan	17
1.6	Übergeleitete und festgesetzte Pläne	19
2.	Verfahren	19
2.1	Information über die Aufstellung	19
2.2	Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses	19
2.3	Hinweis auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung	20
2.4	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
2.5	Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung	20
3.	Inhalt des Planes	21
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	21
3.2	Nebenanlagen	21
3.3	Stellplätze und Garagen	22
3.4	Verkehrsflächen	23
3.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	23
3.6	Spielflächen auf Gemeinschaftsanlagen	23
3.7	Umweltschutz	24
3.8	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen	24
3.9	Gestaltung	25
3.10	Nachrichtliche Übernahmen	25
		26
II.	Rechtsgrundlagen	27
III.	Anhang	
		28 - 30

Vorbemerkung:

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 112 liegt nicht im Sanierungsgebiet Dessau-Nord. Die zur Offenlegung gebilligte Begründung wurde in der hier vorliegenden Fassung deshalb korrigiert. Diese Korrektur betrifft die ursprüngliche Einordnung des Bebauungsplangebietes in das Sanierungsgebiet Dessau-Nord.

I. Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446) zum Bebauungsplan Nr. 112 für das Gebiet zwischen Hans-Heinen-Straße, Humperdinckstraße und Carl-Maria-von-Weber-Straße (Block 5 sowie dazugehörigen Straßenflächen).

1. Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

1.1 Lage und infrastrukturelle Vernetzung

1.1.1 Gebietscharakteristik Dessau-Nord

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Westen des Stadtteils Dessau-Nord in unmittelbarer Nähe der Albrechtstraße. Ein Großteil des Gebietes wurde im Rahmen vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB für die Sanierung untersucht.

Die Bebauung von Dessau-Nord erfolgte im Zuge der gründerzeitlichen Stadterweiterung im Ausgang des 19. Jahrhunderts. In der ehemaligen Muld-Vorstadt, einem Wohn- und Arbeitsgebiet von Handwerkern, Kleingewerbetreibenden und Fischern, entstand auf der Schwemmlandvorlage der Muld-Aue ein planmäßig entwickeltes Wohngebiet, im südlichen Bereich kleinteilig strukturiert und einfach ausgestattet für Arbeitskräfte der metallverarbeitenden Industrie, im nördlichen Bereich von großzügigerem Zuschnitt für "Führungskräfte" der industriellen Wachstumsbranchen.

In wenigen Teilbereichen blieben die Altbauten der ursprünglichen Bebauung neben den Gründerzeitmiethäusern bestehen.

Im Zweiten Weltkrieg wurde das Wohngebiet von der Flächenbombardierung weitgehend verschont. Nur die innenstadtnahen Bereiche wiesen nach Kriegsende Schäden in einem Maß auf, das später einen Abriß und die Neubebauung in Plattenbauweise legitimierte. Die übrigen Gebietsteile wiesen einzelne Baulücken und Ruinengrundstücke auf.

Rekonstruktionsbemühungen in den späten 70er/frühen 80er Jahren wurden abgebrochen, weil die Kapazitäten des Kreisbaubetriebes in

Das Gebiet fiel damit zusehens brach, die sozial mobilsten Bevölkerungsteile verließen das dem langsamen Verfall preisgegebene Wohngebiet und beschleunigten damit die Spirale von Segregation und Vernachlässigung.

Heute sind nach überschlägiger Schätzung ca. 30 % der Wohngebäude erheblich im Bestand gefährdet, weitere 30 % weisen umfangreiche Instandhaltungsmängel auf. Die übrigen Wohngebäude bedürfen der durchgreifenden Instandsetzung; eine Modernisierung der Ausstattung, der technischen Infrastruktur und der energetischen Bedingungen ist für nahezu jedes Gebäude erforderlich.

Das Gebiet wird geprägt durch erheblichen Leerstand, eine Reihe von brachliegenden Leerflächen, ungeordnete und Züge des baulichen Niedergangs aufweisende Blockinnenbereiche sowie einer Bevölkerungs- und Zusammensetzung, die zunehmend von den Merkmalen gesellschaftlicher Benachteiligung bestimmt wird. Gewerbe und Handel liegen darnieder, die Infrastruktur des Gebietes ist technisch erschöpft, die Freiflächen und Grünbereiche sind vielfach verwahrlost.

Die Bebauung im Block 5 (siehe Anhang) ist mit Ausnahme der Gebäude Humperdinckstraße 26 und 27, die in den 60er Jahren errichtet wurden, in den ersten 10 Jahren dieses Jahrhunderts entstanden. Der nahezu vollständige Verzicht auf die Errichtung von Gebäuden im Blockinnenbereich deutet auf eine großzügige Wohnanlage mit entsprechenden begrünten Freiflächen hin. Die überwiegend vorhandenen 3-6 Zimmerwohnungen unterstreichen im Unterschied zu den südlich gelegenen Blöcken die ursprünglich "großbürgerliche" Prägung des Gebietes. Ein weiteres Indiz dieser Gebietscharakteristik sind die beiden südlich im Block gelegenen Eckgebäude, die städtebaulich an die einzel stehenden Villen der Medicusstraße anknüpfen.

Im Planungsgebiet befinden sich vorwiegend private Grundstücke, darunter auch einige mit ungeklärten Eigentumsverhältnissen, bei denen Rückforderungsansprüche vorliegen, die noch nicht entschieden sind.

1.1.2 Infrastrukturelle Vernetzung

Das Bebauungsplangebiet liegt in ca. 1 km Entfernung zum Stadtzentrum und ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 700 m entfernt, die nächstgelegenen großen öffentlichen Grünflächen sind der Schillerpark (östlich ca. 500 m) sowie das Georgium und der Maus-

leums-Park (Tierpark) im Westen (1200 m).

Die 12. Grund- und Sekundarschule in der Ringstraße liegt ca. 600 m entfernt. Als weiterführende Schule ist das Gymnasium in der Schillerstraße/Ringstraße mit einer Entfernung von ca. 700 m ebenfalls gut erreichbar.

Kita Vergißmeinnicht

Carl-Maria-von-Weber-Straße 14

Kita Knirpsenland

Schillerstraße 39

Kita Putzi (Kinderkrippe, -garten,
Sprachheil- u. Körperbehinderten-
kindergarten)

Hausmannstraße 6/7

Diese Einrichtungen werden ergänzt durch den Kindergarten der St. Johannis Kirchengemeinde in der Johannisstraße 11.

Der nächstgelegene Jugendclub "Nordclub" liegt am Friederikenplatz (ca. 1000 m).

Sportanlagen befinden sich vor der Scheplake (ca. 800 m) und am Friederikenplatz (ca. 1200 m).

Damit ist das Gebiet mit Gemeinbedarfseinrichtungen gut ausgestattet. Fast alle Einrichtungen sind fußläufig innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf, da die Erdgeschosse der Gebäude ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. wurden. Dieser Mangel wird durch die kurze Entfernung zum Zentrum der Stadt teilweise kompensiert.

1.1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Hauptziel der Planung ist die Wiederherstellung eines Teilbereichs des Wohngebietes Dessau-Nord. Der Geltungsbereich umfaßt den Block 5, der einen hohen Zerstörungsgrad infolge unterlassener Instandhaltung der Gebäude und brachliegender Grundstücksflächen sowie einzelne

Baulücken aufweist.

Die erforderlichen Baumaßnahmen umfassen sowohl die Instandsetzung und Modernisierung nahezu aller bestehenden Gebäude als auch erhebliche Neubauanteile, die im Rahmen der Stadtreparatur auf den derzeit brachliegenden Flächen realisiert werden sollen.

Sowohl die Sanierung der Altbauten als auch die Errichtung der Neubauten soll nach ökologischen Grundsätzen durchgeführt werden. Dies umfaßt u. a. eine weitgehende Entsiegelung der Freiflächen, eine schadstoffarme Energieversorgung, die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken sowie die Verwendung umweltfreundlicher Baumaterialien. Die Umsetzung dieser ökologischen Qualitäten soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden. Darüberhinaus sollen der Zuschnitt der Grundstücke und die Bauweise den Prinzipien des kosten- und flächensparenden Bauens entsprechen.

Das Planungsgebiet war Gegenstand vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB; zum Zeitpunkt von Offenlegung und Abwägung war mit der Festlegung der genauen Abgrenzung des Sanierungsgebietes Dessau-Nord zu rechnen. Diese erfolgt nun jedoch erst Ende 1993/Anfang 1994, wobei das Planungsgebiet nach dem Stand der Abstimmung nicht mehr Teilgebiet des Sanierungsgebietes sein wird.

Neben der Wiederherstellung der Wohnfunktionen im Planungsgebiet ist ein weiteres Hauptziel der Planung eine angemessene Versorgung der Bewohner mit Grün- und Erholungsflächen in direkter Zuordnung zum Wohnumfeld. Da das Gebiet nach durchgeführter Erneuerung und Bebauung eine hohe städtebauliche Dichte aufweist, kommt diesem Erfordernis eine herausgehobene Bedeutung zu. Um die Anlage von erforderlichen Spiel-, Bewegungs- und sonstigen Funktionsflächen auf jedem Einzelgrundstück zu vermeiden, ist die Bildung von Gemeinschaftsfreiflächen vorgesehen. Zur Realisierung dieser Gemeinschaftsfreiflächen sind privatrechtliche Vereinbarungen über die Neuordnung von Grundstücksteilflächen erforderlich, für die der Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft.

1.1.4 Planungsprozeß

Am 25.6.1991 beauftragte die Stadt Dessau die complan GmbH mit vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierung von Dessau-Nord.

Im Rahmen dieses Auftrages wurde eine Kooperation mit vor Ort ansässigen Büros vereinbart. Diese Kooperation erfolgte u.a. mit der Projektgesellschaft am Bauhaus Dessau mbH, die die Grundlagenpläne für die städtebauliche Erneuerung des Bebauungsplangebietes erarbeitete.

Parallel dazu wurden Varianten für das Bebauungsplanverfahren erstellt, die im November 1991 und Februar 1992 im Gebiet vorgestellt und erläutert wurden.

Vom 26.2. bis 27.3.1992 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt, gleichzeitig wurde eine vorgezogene "inoffizielle" Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) veranlaßt, um deren Belange möglichst frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen.

Am 15.4.1992 fand eine Ämterkonferenz auf Veranlassung des Stadtplanungsamtes Dessau statt, zu der alle eingeladenen Vertreter der Ämter der Stadt Dessau die Gelegenheit bekamen, ihre Belange mündlich zu erläutern.

Nach einer Überarbeitungsphase, in der die Festlegung der im B-Plan weiter zu verfolgenden Ziele erfolgte, liegt nunmehr eine Planfassung vor, die gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig ausgelegt wurde und in die offizielle Beteiligung der TÖB gegangen ist.

1.2 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende soziale Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt gesichert; die natürlichen Lebensgrundlagen werden weitestgehend geschützt und entwickelt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet sowie unter Berücksichtigung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden miteinander und untereinander in Einklang gebracht:

- Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- Belange der Wohnraumversorgung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Belange der Kultur, Freizeit und Erholungsnutzung,
- Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,
- Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Belange des Verkehrs.

1.3 Berücksichtigung und Abwägung der einzelnen Belange

1.3.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Für die Ergänzung der entfernten Gebäude wird als Wiederaufnahme der historischen Struktur die Blockrandbebauung festgesetzt. Im Block wird keine hintere Gebäudesubstanz im Bebauungsplan festgesetzt, da dies bauliche Strukturen schaffen würde, die eine angemessene Nutzung der Freiflächen durch die Bewohner nicht zulassen.

Dichte, Bauweise und Maßstab der geplanten Blockrandergänzungen entsprechen im historischen Kontext der städtebaulichen Situation im verdichteten Wohnbereich Dessau-Nord.

Ein Vergleich der Grundflächenzahl der z.Z. bebauten Grundstücke als maßgebliche Größe der ursprünglichen Bebauung des Gebietes mit der Grundflächenzahl, die sich aus den als bebaubar gekennzeichneten Flächen ableitet, ergibt eine städtebauliche Dichte, die blockbezogen oberhalb des gem. § 17 BauNVO zulässigen Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete liegt:

Tab.1: Vergleich Grundflächenzahl

	GRZ Bestand ¹	GRZ Planung ²
Block 5	0,40	0,46

- 1 Berechnung auf Grundlage der bebauten Grundstücke
 2 Berechnung auf Grundlage der Festsetzungen

Die GFZ- Werte für einzelne Grundstücke liegen zwischen 1,0 und 3,6 (vergl. Anhang Tabelle 1). Dabei sind die über einem - für überwiegend bebaute Bereiche unter der Maßgabe des flächensparenden Bauens als vertretbar einzustufenden GFZ-Wert von 2,0 liegenden Werte, im Bereich der Blockecken sowie auf vergleichsweise kleinen Grundstücken zu finden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch maximale Traufhöhen (TH), die an die zwingend vorgeschriebenen Geschoßhöhen gekoppelt sind, bestimmt. Sie betragen bei drei Geschossen zwischen 8,5 und 9 m, bei vier Geschossen zwischen 12 und 12,5 m. Diese Höhen sind aus der vorhandenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung des Gebietes abgeleitet, wobei berücksichtigt wurde, daß im Neubaubereich i.d.R. niedrigere Geschoßhöhen realisiert werden.

Durch die Festsetzungen soll bewußt die Errichtung von Kellergeschossen als Sockel mit einer Höhe zwischen 0,8 - 1,0 m über Geländeoberkante ermöglicht werden, ebenfalls als Angleichung an den vorhandenen Bestand.

Im Block 5 werden im Bereich der Neubauten vier Gemeinschaftsfreiflächen (A,B,C,D) entstehen, die eine - gemessen an der Bebauungsdichte - gute Zonierung der Freiflächen zulassen.

Der Nachweis von Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken ist insbesondere im Bereich von Eckbebauungen im Blockinnenbereich häufig nicht möglich. Das liegt an den vorgefundenen, historischen Grundstückszuschnitten in Verbindung mit der Aufnahme der Blockrandstruktur. Auf den Grundstücken Hans-Heinen-Straße 5 und Carl-Maria-von-Weber-Straße 8 führt dies zu einer starken Reduzierung der zulässigen Bebauungstiefe bis auf 6 m.

Im öffentlichen Straßenraum überschreiten die Abstandsflächen in der Hans-Heinen-Straße und der Carl-Maria-von-Weber-Straße im Bereich der vorgeschriebenen viergeschossigen Bebauung das zulässige Maß bis zur Straßenmitte um ca. 1,5 - 2 m; der Grund liegt in der Aufnahme der historischen Baufluchten und Traufhöhen, die als städtebaulich wichtiges Element die Gestaltung des Blockes und der angrenzenden Bebauung bestimmen.

1.3.2 Wohnbedürfnisse, Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen

Zur bedarfsgerechten Versorgung der Dessauer Bevölkerung mit Wohnraum sollen die im Block vorhandenen Wohngebäude instandgesetzt und modernisiert werden. Dabei sind im Rahmen der Stadterneuerung Dessau-Nord in der Regel umfassende Instandsetzungsmaßnahmen zur Sicherung der Bausubstanz (Mauerwerkssanierung / Reparatur von Holzbalkendecken / Ersatz der technischen Infrastruktur) erforderlich. Zur Verbesserung des Wohnungsstandards sind der Einbau von Bädern, Zentralheizungen (mit Warmwasserversorgung) sowie Wärmedämmmaßnahmen vorgesehen.

Tab.2: Derzeitige Wohnungssituation*

Block 5	Bestand	davon bewohnt
Wohneinheiten	71	60

* Angaben der DWG sowie eigene Erhebungen, Stand Juni 1992

Diese Übersicht zeigt, daß ca. 85 % der vorhandenen Wohnungen bewohnt sind, in der Regel sind die übrigen Wohnungen aufgrund von Instandhaltungsmängeln z. Z. nicht bewohnbar.

Die Instandsetzung und Modernisierung der vorhandenen Wohngebäude soll im Rahmen der hierfür in Anspruch zu nehmenden Erneuerungsprogramme mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden. Die abgeräumten Grundstücke sowie die ehemals unbebauten Grundstücke sollen im Rahmen des Wohnungsbaus neu bebaut werden. Soweit öffentliche Mittel zum Einsatz kommen, ist das Hauptziel die Absicherung der Sozialver-

träglichkeit der Maßnahmen, d.h. Verdrängungsprozesse im Bereich der Einwohnerschaft sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen soll der überwiegend aus Drei- und Mehr-Raumwohnungen bestehende Wohnungsschlüssel im Zuge der Instandsetzung und Modernisierung durch teilweise Umgestaltung der Grundrisse verändert, vor allem jedoch auf den neu zu bebauenden Grundstücken durch kleinere Wohnungen ergänzt werden.

Der Wohnungsbilanz liegen daher für den Neubaubereich durchschnittlich 100 m² BGF/WE zugrunde:

Tab.3: Wohnungsbilanz*

Block 5	Bestand	Planung
Neubau	-	72
Altbau	71	71

* eigene Erhebungen, Stand Juni 1992

Die in der Wohnungsbilanz vorhandenen Erdgeschosse werden in dieser Bilanz voll als Wohnfläche angerechnet. Wenn im Zuge der Errichtung von Neubauten in Erdgeschossen Gewerberäume entstehen, sind die Wohnungszahlen entsprechend zu reduzieren.

Die Erdgeschoßwohnungen sind je nach Bedarf behindertengerecht auszustatten. Den Erdgeschoßwohnungen sollen Mietergärten zugeordnet werden, die WE in den Obergeschossen sollen großzügige Terrassen oder Balkone erhalten, die sich mit geringem Aufwand zu Wintergärten umgestalten lassen.

1.3.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Im Nahbereich des Planungsgebietes sind mehrere Kindertagesstätten sowie eine Sondereinrichtung (Sprachheil- und Körperbehindertenkindergarten) vorhanden. Zur Zeit ist aufgrund des 100 %-Versorgungsgrades aus DDR-Zeiten und der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung von einer allgemeinen Unterauslastung der Einrichtungen auszugehen. Dies dürfte sich jedoch auch bei reduziertem Versorgungsgrad mit Fertigstellung der ersten Sanierungsprojekte wieder ändern, da von einem Zuzug von Ein-

wohnern nach Dessau-Nord auszugehen ist (Im Planungsgebiet allein ca. 72 Neubau-Wohnungen sowie ca. 10 Altbau-Wohnungen mit insgesamt ca. 220 Einwohnern). Aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit und der freien Kapazitäten sind die vorhandenen Kitas geeignet, die Versorgung des B-Plangebietes sicherzustellen.

Östlich des Planungsgebietes liegt die 12. Grund- und Sekundarschule.

1.3.4 Öffentliche Grünflächen / Freizeit und Erholung

Das Planungsgebiet ist nicht direkt an eine größere öffentliche Grünfläche angebunden. Die nächstgelegenen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten der Schillerpark nordöstlich sowie die größeren Grünflächen am Georgium. Letztere sind vom Planungsgebiet jedoch nur über die Eisenbahnüberquerung am Hauptbahnhof bzw. über die Brücke an der Querallee zu erreichen.

Ein überwiegend parallel zur Mulde bzw. zur Wörlitzer Bahn verlaufender Grünzug stellt die Hauptverbindung des Wohngebietes Dessau-Nord zu den weitläufigen Grün- und Erholungsräumen des (industriellen) Gartenreichs Dessau/Wörlitz her. Eine Anbindung des Planungsgebietes ist über entsprechend gestaltete Straßenräume sowie das Gelände des Schlachthofes vorgesehen.

Sport- und Spielflächen sind nach dem vorläufigen Rahmenplan für Dessau-Nord am Schillerpark bzw. durch die Nutzung von Schulflächen im direkten Umfeld des Planungsgebietes ausreichend vorhanden.

Als allgemeine Ziele werden für das Planungsgebiet formuliert:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiräume unter Berücksichtigung landschaftsraumtypischer und standortgerechter Gestaltung,
- Gestaltung gemeinsam nutzbarer Bereiche,
- Wiederherstellung von Grünzonen im Straßenraum,
- Verkehrsberuhigung in Wohnstraßen,

Im Einzelnen entsprechen diesen Zielen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Sicherung und Entwicklung der straßenbegleitenden Grünzonen einschließlich des Baumbestandes,
- Schaffung von vier blockinternen Gemeinschaftsgrün- und Spielanlagen zugunsten der anliegenden Grundstücke.

1.3.5 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Stadtbild im Planungsgebiet wird im wesentlichen durch die Bebauungsphase der Gründerzeit geprägt. Vorherrschend sind dreigeschossige Gebäude mit Satteldächern. Im südlichen Blockbereich befinden sich zweigeschossige Gebäude, die vom übrigen Bestand durch zwei schon jeher unbebaute Grundstücke abgegrenzt sind. Auf den nach dem Krieg abgeräumten Grundstücken sind teilweise Garagenbauten errichtet worden. Als Neubauten entstanden ebenfalls nach dem Krieg in den 60er Jahren die viergeschossigen Wohngebäude Humperdinckstraße 26 und 27.

Der geplante Wiederaufbau soll sich im wesentlichen an der vorgefundenen Blockrandstruktur orientieren. Wichtiges Stadtbildmerkmal ist die Aufnahme der vorhandenen Traufhöhen, um die Maßstäblichkeit der Bebauung zu wahren.

Der historische Stadtgrundriß wird weitgehend berücksichtigt. Die einzige strukturelle Veränderung ist die geplante Bebauung der Grundstücke Hans-Heinen-Straße 5 und Carl-Maria-von Weber-Straße 8, die nie bebaut waren.

Diese im südlichen Blockbereich gelegenen zwei Grundstücke können in Anlehnung an die bestehenden Gebäude der Blockecke und unter Berücksichtigung der hohen städtebaulichen Dichte dreigeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 9 m bebaut werden.

Die übrigen Neubauten nehmen aufgrund der vergleichbar besseren Freiflächenausstattung die bis zu 12,5 m hohe Traufhöhe auf und sind viergeschossig zu bebauen.

Die Dachformen der Gebäude sollen in Anlehnung an den Gebäudebestand als Satteldächer mit der typischen Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad ausgeführt und mit einer Ziegeleindeckung versehen werden. Nur in Ausnahmefällen, falls eine intensive oder extensive Dachbegrünung vorgesehen ist bzw. eine Solaranlage errichtet werden soll, sind auch Flachdächer hoftseitig zulässig.

Die Humperdinckstraße wird mit ihrem erhaltenswerten alten Straßensaumbestand und den straßenbegleitenden Grünzonen als übergeordnete, lineare Landschaftsstruktur definiert, deren Erhalt und Entwicklung ebenso planerisches Ziel ist wie der Erhalt der übrigen Straßenbäume.

1.3.6 Naturhaushalt, Naturschutz und Landschaftspflege

1. Geologie/Topographie

Dessau liegt im Tal der Elbniederung, das in der Nähe von Wittenberg beginnt. Das ca. 50 km lange Tal hat bei Dessau eine Breite von 9 km und eine mittlere Höhe von 62 m über NN. Die Mulde fließt oberhalb von Dessau durch ein ca. 4 km breites Tal, ehe sie bei Roßlau die Elbe erreicht.

Die beiden Flüsse sind zugleich prägendes Element und Ursprung der Dessauer Kulturlandschaft. Noch heute gibt es Reste ehemaliger Stromläufe, Kiesablagerungen und seeartige Senken, die frühere Flußläufe markieren. Der Boden besteht in der Regel aus Ton oder Lehm, vereinzelt sind auch Kiesschichten anzutreffen.

2. Grundwasser

Der Abstand zwischen Geländeoberkante und den Grundwasserschichten beträgt ca. 3 m.

Zur Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs soll das anfallende Niederschlagswasser nicht direkt in die Kanalisation geleitet werden, sondern für die Bewässerung der privaten Freiflächen genutzt bzw. zur Grundwasseranreicherung auf den Grundstücken verrieselt werden.

3. Klima

Dessau-Nord ist aufgrund seiner dichten Bebauung und dem hohen Versiegelungsgrad in Verbindung mit den Emissionen der zahlreichen, braunkohlegefeuerten Einzelheizungsanlagen als lufthygienisch belastetes Gebiet einzustufen.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5° und 9,5° C.

Aufgrund der hohen Versiegelung ergibt sich eine vergleichsweise geringe nächtliche Abkühlung. Damit ist für diesen Bereich eine hohe Schwülegefährdung und ein Risiko für bioklimatische Belastungen gegeben.

Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 53 cm.

Die Hauptwindrichtung zeigt über alle Wetterlagen (austauscharm und austauschreich) ihr Maximum bei westlichen Winden.

Durch die geplante (Wieder-) Bebauung wird keine wesentliche Klimaveränderung für die Nachbargebiete erwartet.

1.3.7 Immissionsschutz

Die Straßen stellen derzeit im Planungsgebiet in Verbindung mit dem Kopfsteinpflasterbelag die hauptsächliche Lärm- und Schadstoffemissionsquelle dar. Vom westlich des Planungsgebietes gelegenen Gasgerätewerk gehen keine nennenswerten Emissionen aus, da der Betrieb weitgehend eingestellt ist. Im Rahmenplan - Verkehrskonzept - ist die Humperdinckstraße als Sammelstraße vorgesehen. Sie wird voraussichtlich jedoch aufgrund der geringen Belastung keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Planungsgebiet haben.

Bei der geplanten Instandsetzung und Modernisierung sowie Neubebauung sind daher in Abhängigkeit von der zukünftigen Entwicklung des Straßenverkehrs Vorkehrungen für den passiven Lärmschutz zu treffen:

- massive Außenwände, schallschluckende Dachkonstruktionen bei ausgebauten Dächern,
- Wintergarten und/oder Kastenfenster,
- geeignete Grundrißgestaltung (keine ruhebedürftigen Aufenthaltsräume zur Straßenseite),
- Bepflanzung der straßenbegleitenden Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern (Staub- und Abgasbindung)

Die Luftbelastung ist im Planungsgebiet, wie in der gesamten Stadt Dessau, durch die Nähe zum Industriezentrum Halle/Bitterfeld sowie die durch Hausbrand und Kfz-Verkehr verursachten Abgase hoch.

Soweit ein Anschluß an die für Dessau-Nord vorhandene Fernwärmeversorgung nicht realisiert werden kann, ist Erdgas als Hauptenergieträger für die Beheizung und Warmwasser vorgesehen. Andere fossile Brennstoffe sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte der Heizanlage hinsichtlich der Schadstoffe Schwefeloxide (SO_x), Stickoxide (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Terajoule Nutzenergie gleichwertig oder geringer sind als die Emissionen einer vergleichbaren mit Erdgas betriebenen Heizanlage.

1.3.8 Belange der Wirtschaft, verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist gewährleistet, wenn auch im Plangebiet selbst keine Einkaufseinrichtung dieser Art vorhanden ist.

vorhanden, die fußläufig in 5 Minuten zu erreichen ist.

Die Versorgung mit höherwertigen Gütern und Dienstleistungen ist im Dessauer Zentrum (Rathaus/Romanjukplatz), ebenfalls in fußläufiger Entfernung 10 Minuten, gewährleistet.

Im Planungsgebiet selbst sind ab dem 1. OG generell Wohnungen vorgeschrieben, die Erdgeschosse stehen für die im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zur Verfügung; d.h. Gewerbebetriebe, die in erster Linie der Versorgung des Gebietes dienen und das Wohnen nicht wesentlich stören wie z. B. Ärzte, Rechtsanwälte, kleine Geschäfte wie auch kleine Handwerksbetriebe, sind möglich.

Dabei ist die Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 15.03.1993, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt Nr. 13/93, einzuhalten

Anlagen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.3.9 Verkehr / ÖPNV

1.3.9.1 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes ist durch die Hans-Heinen-Straße, Humperdinckstraße und Carl-Maria-von-Weber-Straße sichergestellt. Die Straßen haben in der Regel eine befestigte Fahrbahn (Breite mindestens 9 m) sowie zwei befestigte Gehsteige.

Insgesamt sollen alle Straßen einen gegenüber dem heutigen Zustand verbesserten Grünbestand erhalten, insbesondere der Anpflanzung von standortgerechten Straßenbäumen kommt eine hohe Bedeutung für die Stadtgestalt und den Erlebnisraum Straße zu.

Die Stellplatzversorgung des Gebietes ist derzeit völlig ausreichend. Neben dem geringen Bebauungsgrad und der damit verbunden geringen Bewohnerdichte wirkt sich hier die westlich des Bebauungsplangebietes lediglich einseitige Bebauung der Hans-Heinen-Straße positiv aus.

Im Zuge der Ergänzung durch Neubauten sowie im Rahmen der allgemeinen Instandsetzung und Modernisierung des Gebietes werden auf den Grundstücken ca. 112 neue Stellplätze in Tiefgaragen angelegt. Zusätzlich stehen im Straßenraum ca. 43 Stellplätze ohne besondere Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung, so daß sich in Abhängigkeit des realisierten Wohnungsneubaus bzw. dessen Verhältnis zum Gewerbe ein für dicht

bebaute Altstadtquartiere akzeptabler Stellplatznachweis von 1 St./WE ergibt.

Die Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind zur Straße aus Gründen der Stadtbildpflege mit geschlossenen Toren zu versehen, Wände und Decken sollen zur Vermeidung von Lärmbelastigungen schallabsorbierend ausgekleidet werden.

Das gesamte Gebiet wird als Tempo 30 Zone ausgewiesen, um den Störungsgrad des Verkehrs zu verringern und die Benutzbarkeit der Straßen im Stadtraum zu erhalten.

Bei der anstehenden Erneuerung der Straßen im Bebauungsplangebiet sind die Straßenbeläge so zu gestalten, daß der Fahrradverkehr nicht behindert wird. Alle Wege sollen rollstuhlgerecht gestaltet werden und dementsprechend Bordsteinabsenkungen und Gefälle von maximal 6 % aufweisen.

Über die Verwendung der historischen Materialien werden keine Festlegungen getroffen.

1.3.9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Geltungsbereich wird durch den ÖPNV direkt nicht angebunden. Die nächstgelegenen Buslinien M vom Rosenhof zum Busbahnhof und N vom Rosenhof zur Jägerklause (Ortsteil Haideburg) haben ihre Haltestellen für beide Fahrtrichtungen an der Albrechtstraße und stellen die Verbindung zum Zentrum am Rathaus und zum Busbahnhof am Hauptbahnhof her.

1.3.10 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem. Dabei werden die Abwässer auf den Grundstücken in Sickergruben gesammelt, über Mischwassersammler an den Hauptsammler Albrechtstraße weitergeleitet und von dort über die Kläranlage in die Elbe abgeführt.

Da der Zustand der Kanäle völlig desolat ist, ist im Zuge der Sanierung des Gebietes eine vollständige Erneuerung des Abwassersystems erforderlich.

Um die Abwassermenge insgesamt zu verringern, soll das Regenwasser zukünftig auf den Grundstücken verrieselt werden; diese Maßnahme entlastet die Kläranlage und trägt zur Kosteneinsparung im Abwasserbereich bei.

Die Wasser- und Energieversorgung ist durch die Versorgungsträger im Grundsatz sichergestellt. Auch hier ist jedoch eine komplette Erneuerung der Leitungsnetze erforderlich, da weder ein ausreichender Wasserdruck noch eine ausreichende Kapazität im Niederspannungsnetz vorhanden ist.

Zur Absicherung der Stromversorgung ist ggf. die Errichtung einer Trafostation erforderlich, deren Standort aufgrund der Versorgung weitreichender Teile von Dessau-Nord in zentraler Lage außerhalb des Geltungsbereichs liegen soll.

Insgesamt ist die technische Erschließung der vorhandenen und neu geplanten Grundstücke durch die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert. Die Festsetzung von Leitungsrechten ist nach derzeitigem Planungsstand nicht erforderlich.

1.4 Bodenordnung

Im Block 5 sind zur Herstellung von vier Gemeinschaftsfreiflächen (A,B,C,D) Eintragungen wechselseitiger Nutzungsrechte im Grundbuch erforderlich:

A. Gemeinschaftsfreifläche Hans-Heinen-Straße 4/5 / Carl-Maria-v-Weber-Straße 8/9

Die Gemeinschaftsfreifläche A umfaßt folgende Grundstücksteilflächen:

Hans-Heinen-Straße 4	ca. 132 m ²
Hans-Heinen-Straße 5	ca. 77 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 8	ca. 125 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 9	ca. 123 m ²
<hr/>	
Gesamt:	ca. 457 m ²

B. Gemeinschaftsfreifläche Hans-Heinen-Straße 6/7 / Carl-Maria-v-Weber-Straße 5/6/7

Die Gemeinschaftsfreifläche B umfaßt folgende Grundstücksflächen:

Hans-Heinen-Straße 6	ca. 103 m ²
Hans-Heinen-Straße 7	ca. 157 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 5	ca. 289 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 6	ca. 270 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 7	ca. 142 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 961 m ²

C. Gemeinschaftsfreifläche Humperdinckstraße 29/30/31 / Carl-Maria-von Weber-Straße 1/2

Die Gemeinschaftsfreifläche C umfaßt folgende Grundstücksflächen:

Humperdinckstraße 29	ca. 124 m ²
Humperdinckstraße 30	ca. 128 m ²
Humperdinckstraße 31	ca. 66 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 1	ca. 48 m ²
Carl-Maria-v.Weber-Straße 2	ca. 174 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 540 m ²

D. Gemeinschaftsfreifläche Humperdinckstraße 27/26 / Hans-Heinen-Straße 10/11

Die Gemeinschaftsfreifläche D umfaßt folgende Grundstücksflächen:

Humperdinckstraße 27	ca. 541 m ²
Hans Heinen Straße 11/Humperdinckstraße 26	ca. 229 m ²
Hans-Heinen-Straße 10	ca. 233 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca.1003 m ²

Die Gemeinschaftsfreiflächen werden den jeweils angeschlossenen Grundstücken zugeordnet.

1.5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt befindet sich im Verfahren, ist jedoch noch nicht beschlossen. Er enthält für das Planungsgebiet die Ausweisung als Wohngebiet.

1.6 Übergeleitete und festgesetzte Pläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Pläne übergeleitet oder festgesetzt.

2. Verfahren

2.1 Information über die Aufstellung

Die Bezirksregierung Dessau in Dessau wurde mit Schreiben vom 10.2.1992 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 informiert.

2.2 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Dessau vom 9.10. 1991 über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 wurde gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Mitteldeutschen Zeitung am 15.11.1991 und dem Amtsblatt Dezember Heft 1991 bekannt gemacht.

2.3 Hinweis auf "vorgezogene" Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise der "vorgezogenen" Bürgerbeteiligung wurde entsprechend der Gemeindefassung der Stadt Dessau getroffen. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des BauGB fand in der Zeit vom 26.2. bis einschließlich 27.3.92 statt.

Gleichzeitig wurde den Trägern öffentlicher Belange die Planung zu einer ersten Stellungnahme übersandt.

Das Ergebnis dieser "vorgezogenen" Bürger- und Trägerbeteiligung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durch das Amt für Stadtsanierung Dessau in der Zeit vom 08.04.1993 bis einschließlich 10.05.1993 erfolgt.

2.5 Öffentliche Bekanntmachung und Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 08.04.1993 bis 10.05.1993 ist in der Mitteldeutschen Zeitung am 31.03.1993 fristgerecht bekanntgemacht worden.

3. Inhalt des Planes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Block 5 liegenden Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie mit den Zielen der Planung nicht vereinbar sind:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

Um die Versorgung der Dessauer Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum sicherzustellen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß ab dem 1. Obergeschoß im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Wohnnutzungen zulässig sind. In sämtlichen Erdgeschoßbereichen stehen die Flächen auch für Gewerbe zur Verfügung, jedoch nur für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die bebaubare Fläche, die zwingend festgesetzte Geschößzahl und die Traufhöhe festgesetzt. Aufgrund der Ableitung aus dem vorgefundenen Bestand und der allgemeinen Zielsetzung, die Sanierung durch Blockrandbebauung zu realisieren, sind differenzierte Ausweisungen erforderlich.

Die mittelbar errechenbare GRZ liegt blockbezogen bei 0,46, es kommt jedoch insbesondere im Bereich der Blockecken zu Überschreitungen der Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO bis auf maximal 0,84. Die Überschreitung ist als Folge des städtebaulichen Grundkonzeptes (Blockrandschließung) in Verbindung mit den vorhandenen Grundstückszu-

schnitten gerechtfertigt und wird durch Gemeinschaftsgrünflächen in Blockinnenbereichen ausgeglichen. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und auch andere öffentliche Belange stehen der Baukörperfestsetzung nicht im Wege (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Auf den Grundstücken, die für eine direkte Neubebauung vorgesehen sind, ist zusätzlich die maximale Geschosßfläche angegeben; sie beinhaltet i.d.R. eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Fläche und läßt den Ausbau eines Dachgeschosses unter Berücksichtigung der vorgegebenen Dachneigung bis auf das angegebene Maß zu. Dieses Dachgeschoß hat keine Vollgeschoßqualität, da weniger als 2/3 der Fläche mit einer Höhe von 2,3 m ausbaubar sind.

Auch auf den Grundstücken, die mit ihrem Wohngebäudebestand erhalten werden sollen, ist durch die Festsetzungen der Ausbau der Dachgeschosse gewährleistet, so daß sich diese Reserve im Zuge der Instandsetzung und Modernisierung im Rahmen der Festsetzungen zu Traufhöhe und Dachneigung für den Wohnungsbestand erschließen läßt.

Die festgesetzten Traufhöhen zwischen 8,5 und 12,5 m lassen 3 - 4 geschossige Gebäude zu. Dabei wurde berücksichtigt, daß ein dreigeschossiges Gebäude der Gründerzeit mit 11 - 12 m Traufhöhe ebenso hoch ist, wie ein viergeschossiges neu errichtetes Gebäude.

Im allgemeinen Wohngebiet ist die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die im Anhang befindlichen Tabellen geben einen Überblick über die geplante Flächendisposition im Geltungsbereich.

3.2 Nebenanlagen

Um das Siedlungsbild auch in der längerfristigen Weiterentwicklung nicht durch eine Vielzahl störender Nebenanlagen zu verunstalten, wurden separate Hofgebäude (Remisen, Garagen, etc.) nicht festgesetzt. Damit können bestehende Gebäude weiterhin genutzt werden, solange sie Bestand haben, eine Neuerrichtung ist jedoch nicht möglich.

Aus den gleichen Gründen ist die Errichtung freistehender Garagen sowie von Werbeanlagen unzulässig. Sonstige Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO zulässig, wenn sie der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes nicht widersprechen.

3.3 Stellplätze und Garagen

Die aus städtebaulichen Gründen erforderliche Minimierung der versiegelten Flächen hat zu der Planung von weitestgehend unter den Gebäuden angeordneten Tiefgaragen geführt. Da mit den Tiefgaragen deutlich mehr Stellplätze, als im Rahmen der Neubauvorhaben erforderlich sind, errichtet werden können, sind in Verbindung mit der Nutzung des Straßenraums genügend Stellplätze vorhanden (vergleiche Tabelle 2 im Anhang). Die Anlage von Stellplätzen und Garagen im Blockinnenbereich wird mit Planergänzungsbestimmung ausgeschlossen, da die Freiflächen als Nutz- und Erholungsgärten für die Bewohner erforderlich sind.

3.4 Verkehrsflächen

Alle vorhandenen Straßen und Gehwege des Planungsgebietes werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Flächen für die Erhaltung des Grünstreifens in der Humperdinckstraße und der Straßenbäume sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen beschränken sich auf die Inhalte, die nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können.

Danach ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu sammeln, und zu versickern.

Um die Versiegelung auf den Grundstücken gering zu halten, wird im Teil B des Bebauungsplanes textlich festgesetzt, daß die Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden darf. Dabei sind auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverschluß,

Asphaltierung und Betonierung unzulässig.

3.6 Spielflächen und Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für private Kinderspielplätze sowie Freizeit- und Bewegungsflächen für Erwachsene sind im Blockinnenbereich als interne z.T. zusammenhängende Flächen geplant und im Teil B des Bebauungsplanes als Gemeinschaftsfläche festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll sowohl eine ruhebetonte Nutzung wie auch eine Kinderspielplatzfläche ermöglicht werden, ohne diese Nutzungen auf jedem Grundstück separat nachzuweisen.

Die anteiligen Kosten für Errichtung und Unterhalt der Gemeinschaftsfreiflächen sind vertraglich zwischen den Eigentümern zu regeln. Ein geeigneter Maßstab ist hier die Anzahl der Wohnungen, die die Anzahl der Nutzer primär bestimmt.

3.7 Umweltschutz

Um zu vermeiden, daß das Baugebiet durch Heizungsanlagen, die nicht dem Stand der Technik entsprechen, zu einer Verschlechterung der Luftqualität im Nahbereich beiträgt, wird mit den textlichen Festsetzungen geregelt, daß im Geltungsbereich die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen ist. Die Verwendung anderer fossiler Brennstoffe ist nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte der Heizanlage gleichwertig oder geringer zu den Emissionen einer mit erdgasbetriebenen Heizanlage sind.

Aus Umweltschutzgründen wird mit textlichen Festsetzungen die Verwendung von Asbest, Kunststoffen, Sichtbeton und Aluminium als Fassadenverkleidung ausgeschlossen; das gleiche gilt für Tropenholz.

3.8 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Bindungen für Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt die in den Straßen zu erhaltenden Bäume und den Grünstreifen in der Humperdinckstraße fest. Sie sind während der anstehenden Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

Die Gemeinschaftsfreiflächen im Blockinnenbereich sind mit einer Bepflanzungsbindung versehen, d. h. diese nicht überbaubaren Flächen sind standortgerecht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Darüberhinaus ist durch textliche Festsetzungen geregelt, daß die nicht unter Gebäuden liegenden Teile von Tiefgaragen mit einer Erdabdeckung von mindestens 50 cm zu versehen, zu begrünen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind.

Die am südlichen Blockende gelegenen Vorgärten der Grundstücke Hans-Heinen-Straße 4 und Carl-Maria-v.Weber-Straße 9 sind einschließlich ihres Pflanzen- und Baumbestandes zu erhalten.

3.9 Gestaltung

Um dem Baugebiet ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, wird ein Mindestmaß an Gestaltungsvorschriften getroffen, die dem einzelnen Bauherren trotzdem genügend Spielraum für einen Beitrag zur vielfältigen Gestaltung des Wohngebietes erlauben.

Dabei soll das allgemeine Wohngebiet wegen der Anschlüsse an die bestehende Bebauung Satteldächer aus Tonziegeln mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50 Grad erhalten.

Die zulässigen Außenwandmaterialien orientieren sich an den Materialien der Gründerzeitbebauung. Die Fassaden können somit als Klinker- oder Putzfassaden ausgebildet werden.

Eine weitere textliche Festsetzung schreibt als Sockelhöhe der Gebäude 0,8 - 1,0 m vor; diese Höhe ist aus den vorhandenen Gebäudesockelzonen im Gebiet abgeleitet.

Ebenfalls aus Gestaltungsgründen werden als Einfriedungen nur optisch durchlässige Zäune aus Holz und/oder Metall zugelassen, deren Höhe straßenseitig 1,40 m nicht überschreiten darf.

3.10 Nachrichtliche Übernahmen

Die Stadt Dessau hat für große Teile der Albrechtstraße sowie deren unmittelbarer Umgebung eine städtebauliche Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB erlassen, deren Bestätigung durch die Bezirksregierung erfolgt ist. Der Geltungsbereich dieser Erhaltungssatzung grenzt im Bereich der Carl-Maria-v.Weber-Straße und der Humperdinckstraße teilweise an den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

II. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.86, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622)

III. Anhang

Tabelle 1: Grundstückssituation im Geltungsbereich des Bebauungsplans
(alle Flächenangaben in m²)

Grundstück	Bestand				Planung				
	Grundstücksfäche ¹	bebaute Fläche		GRZ	Grundstücksfäche ¹	überbau- bare Fläche	Geschoß- fläche ²	GRZ ³	GFZ ³
		Wohnen	Sonstige						
C. Maria v. Weber Str. 1	178	-	-	-	178	130	552	0,73	3,2
C. Maria v. Weber Str. 2	324	150	15	0,52	324	150	651	0,45	2,0
C. Maria v. Weber Str. 3	515	-	92	0,18	515	178	810	0,34	1,5
C. Maria v. Weber Str. 4	553	175		0,27	553	176	624	0,27	1,2
C. Maria v. Weber Str. 5	489	-	-	-	489	200	900	0,41	1,8
C. Maria v. Weber Str. 6	450	-	-	-	450	210	940	0,44	2,0
C. Maria v. Weber Str. 7	320	155	40	0,70	320	178	511	0,56	2,5
C. Maria v. Weber Str. 8	249	-	-	-	249	124	430	0,50	1,7
C. Maria v. Weber Str. 9	253	133	-	0,53	253	130	464	0,51	1,9
Hans Heinen Str. 4	272	150	-	0,55	272	140	500	0,52	1,8
Hans Heinen Str. 5	200	-	-	-	200	123	410	0,62	2,1
Hans Heinen Str. 6	283	-	115	0,41	283	180	510	0,54	2,9
Hans Heinen Str. 7	321	-	72	0,25	321	154	740	0,51	2,3
Hans Heinen Str. 8	434	181	8	0,44	434	169	771	0,39	1,8
Hans Heinen Str. 9	643	288	8	0,46	643	276	1268	0,43	2,0
Hans Heinen Str. 10	453	231	-	0,50	453	230	1051	0,50	2,3
Hans Heinen Str. 11/ Humperdinckstr. 26	614	135	101	0,38	614	355	1759	0,63	2,9
Humperdinckstr. 27	688	153	-	0,22	688	147	672	0,21	1,0
Humperdinckstr. 28	518	144	-	0,28	518	144	658	0,28	1,3
Humperdinckstr. 29	206	114	-	0,55	206	114	521	0,55	2,5
Humperdinckstr. 30	282	154	67	0,78	282	154	704	0,55	2,5
Humperdinckstr. 31	409	-	-	-	409	343	1488	0,84	3,6
Block 5 gesamt	8797	2193	521	0,31	8797	4047	17724	0,45	2,0

- 1 Angaben lt. Katasterblatt der Stadt Dessau.
- 2 Die Angaben zur Geschoßfläche, GRZ und GFZ veranschaulichen jeweils die maximale zulässige Ausnutzung des Grundstücks einschließlich Dachgeschoss.
- 3 GRZ und GFZ wurden berechnet, sind im Plan jedoch nicht festgesetzt.

Tabelle 2: Stellplatzbilanz¹

Block 5	Stellplätze auf privaten Grundstücken	Stellplätze im öffentlichen Straßenraum	Nachweis-pflichtige Stell-plätze aus Neubaupoten-tialen
Tiefgarage Hans-Heinen-Straße 6 - 7	18		
Tiefgarage Carl-Maria-v. Weber-Straße 5 - 6	42		
Tiefgarage Carl-Maria-v. Weber-Straße 1 / Humperdinckstraße 31	24		
Tiefgarage Humperdinck-sstraße 25 - 27 / Hans-Heinen-Straße 11	25		
Straßenraum Hans-Hei-nen-Straße - 130 m -		16	
Straßenraum Carl-Maria-v. Weber-Straße - 140 m -		17	
Straßenraum Humper-dinckstraße - 85 m -		10	
Carl-Maria-v. Weber-Stras-se 1 / HumperdinckstraÙe 31			20
Carl-Maria-v. Weber-Stras-se 5 - 6			18
Carl-Maria-v. Weber-Stras-se 8			4
Humperdinckstraße 5			4
Humperdinckstraße 6 - 7			16
Humperdinckstraße 11 / Humperdinckstraße 25			10
Block 5 gesamt	112	43	72

¹ Der Stellplatzbilanz liegen folgende Annahmen zugrunde:

- für Tiefgaragen werden 20 m² Bruttofläche berechnet;
- in Wohnstraßen, deren Fahrbahn eine Breite von 9m oder mehr aufweist, wird von der Anlage zweiseitiger Parkmöglichkeiten ausgegangen, dabei werden ca. 66% der Straßerlänge, die dem Baublock zugeordnet ist, als potentielle Parkplatzzflächen angenommen, der Rest bleibt der Ausbildung von Gehwegvorstreckungen in Einmündungsbereichen, Grundstückszufahrten, Tiefgarageneinfahrten sowie der Anpflanzung von Bäumen etc. vorbehalten;
- für Neubauten wird ein Stellplatz je Wohneinheit angerechnet.

Abb.1 Blockbezeichnungen im Untersuchungsgebiet Dessau-Nord



