

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 115

## Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg

### 1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat in der Sitzung vom 08.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg beschlossen.

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde das Stadtplanungsbüro IRP - Privates Institut für Regionalplanung und Projektentwicklung in W-5120 Herzogenrath, Ebertstraße 30a - beauftragt. Die Erarbeitung des Planes wurde in der IRP-Niederlassung Dessau, Rennstr. 3 durchgeführt.

Der hier vorliegende Bebauungsplan-Entwurf wurde auf der Grundlage des durch das Architekturbüro Clemenz & Partner erarbeiteten Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs und des daraus abgeleiteten Rahmenplanes entwickelt, der ein Grünflächen- und Verkehrskonzept, den Nachweis des Stellplatzbedarfs und einen Gebietsausweisungsplan umfaßt. Darüberhinaus lagen dem Entwurf folgende Unterlagen zugrunde:

- Straßenplanung Randstraße Alten/Verlängerter Auenweg vom Dezember 1992,
- Schalltechnisches Gutachten vom 16.11.1992 (WFA-Institut),
- Hydrogeologisches Gutachten vom 15.12.1992 (Dresdner Grundwasser Consulting GmbH),
- Umweltverträglichkeitsstudie vom 10.02.1993 (Landschaftsbüro Inge Schulz),
- Grünordnungsplan vom 26.02.1993 (IRP/Landschaftsbüro Inge Schulz).

Der dringende öffentliche Belang der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Schaffung von dringend benötigten Wohnungen in Dessau und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bestandes macht die zügige Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan soll die geordnete und planungsrechtlich abgesicherte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherstellen.

## 2. Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich westlich des Stadtgebietes von Dessau und hier südlich des Ortsteils Alten, westlich des Städtischen Klinikums und südöstlich der Köthener Straße (B 185).

Es liegt in der Gemarkung Alten, Flur 1, Flur 2 und Flur 3 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:

- durch die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 325 (Taube),
- durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 307/2 (Auenweg) bis 82 m nördlich der südlichen Grenze dieses Grundstückes sowie
- durch eine ab diesem Punkt in östlicher Richtung parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufende Linie.

Im Osten bzw. Südosten:

- durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 2, Flurstück 307/2 (Auenweg) sowie
- durch die östliche bzw. südöstliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten Verlängerung des Auenweges mit jeweils 5 m tiefen Ausbuchtungen im Bereich geplanter Knotenpunkte.

Im Süden bzw. Südwesten:

- durch eine 10 m südlich bzw. südwestlich gelegene Parallele zur südlichen bzw. südwestlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Randstraße Alten sowie
- durch die Grenzen des südlich der Randstraße Alten geplanten Sportgeländes einschließlich seiner Zufahrt.

Im Nordwesten:

- durch die nordwestliche Straßenbegrenzungslinie der Köthener Straße (B 185) im geplanten Ausbauzustand mit jeweils 5 m tiefen Ausbuchtungen im Bereich der Knotenpunkte.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 45 ha bei einer max. Ausdehnung von ca. 1100 m in West-Ost-Richtung und ca. 630 m in Nord-Süd-Richtung.

Auf dem Plangebiet bestehen drei 5- bis 6-geschossige Wohnblöcke mit 2.113 Wohnungen für 5.093 Einwohner. (Stand Juni 1992)

In den Blockinnenbereichen befinden sich eine Kinderkombination, zwei Kinderkrippen in Mischform und ein Kindergarten mit insgesamt 105 Kinderkrippenplätzen und 375 Kindergartenplätzen.

Darüberhinaus befinden sich im Plangebiet

- ein Schulkomplex mit zwei Sporthallen und
- ein Supermarkt

Südlich der Schule und des Blockes 1 bis zur Randstraße Alten bestehen Mietergärten.

Das Plangebiet wird durch Ring- und Stichstraßen erschlossen, die über eine Anbindung an die Köthener Straße (B 185), an den Auenweg und an den vorhandenen westlichen Teil der Randstraße Alten verfügen.

### **3. Ziel und Erfordernis der Planaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen zur städtebaulichen Vervollständigung und Abrundung des begonnenen aber noch nicht abgeschlossenen Wohngebietes Dessau-Zoberberg geschaffen werden. Die Funktionsfähigkeit des unvollständigen Wohngebietes soll hergestellt und die Schaffung weiterer Wohnungen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes vorbereitet werden.

Beabsichtigt ist die Neuerstellung von ca. 1.350 Wohnungen des sozialen und des frei finanzierten Wohnungsbaus, die erforderlich sind, da in der Stadt Dessau die Zahl der Wohnungssuchenden auf ca. 6.000 angewachsen ist.

Alternative Standorte für Geschößwohnungsbau in dieser Größenordnung wurden für Dessau geprüft, sind jedoch nicht vorhanden. Lediglich die Abrundung bestehender Ortslagen mit Eigenheimen oder einzelne Geschößbauten in Baulücken sind an anderen Standorten möglich und städtebaulich sinnvoll.

Im Stadtteil Zoberberg sind sowohl die fehlenden kulturellen Einrichtungen, Läden und Infrastrukturen für den täglichen Bedarf zu schaffen, als auch die vorhandenen Einrichtungen der Kinder- und Jugendbetreuung, der Schulen und Sporthallen zu erweitern, um die Funktionsfähigkeit des Stadtteils zu erreichen.

Dazu gehören auch

- die Gestaltungsverbesserung der vorhandenen Erschließungsstraßen,
- die Erweiterung der Erschließung im Bereich der Neubauten,
- die geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs,
- die Verknüpfung vorhandener Grünzüge sowie
- eine starke Durchgrünung der vorhandenen und geplanten Bebauung.

## **4. Inhalte der Planung**

### **4.1 Bebauung**

#### **4.1.1 Vorhandene Bebauung**

Die vorhandene Wohnbebauung wird durch die Festsetzung als Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 5 - 6 geschossiger Bebauung sowie durch eine entsprechende Festsetzung von Baulinien und -grenzen in ihrer räumlichen Struktur festgeschrieben. Die Sanierung und Nachbesserung der Gebäude, z. B. durch nachträgliche Wärmedämmung, Vergrößerung der Nutzflächen durch außenseitigen Anbau oder Anbau bzw. Schließung von Loggien sowie Balkonen oder die Neugestaltung der Hauseingangsbereiche wird dadurch ermöglicht, daß eine Überschreitung der Baulinien um bis zu 3 m zugelassen werden kann.

Im Block II wird die zulässige Grundflächenzahl auf 1,45 festgesetzt (normalerweise GFZ im WA: 1,2).

Zusätzlich zur vorhandenen Bebauung, die bereits eine GFZ von 1,4 aufweist, soll in der südlichen Randbebauung zur räumlichen Fassung der Fußgängerzone eine Lückenschließung vorgenommen werden (max. 800 m<sup>2</sup> Grundfläche). Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Neubebauung ist gegenüber der bereits bestehenden Überschreitung durch die bestehende Bebauung als geringfügig zu bezeichnen.

Zudem dürften die im § 17 Abs. 2 BauNVO genannten Voraussetzungen für die Überschreitung der zulässigen Obergrenzen in diesem Fall vorliegen:

1. Besondere städtebauliche Gründe liegen vor, da es sich um die Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbs handelt.
2. Die Überschreitung wird durch die Wohnumfeldverbesserung im Bestand ausgeglichen (Festsetzungen für die Begrünung öffentlicher und privater Flächen, Ausweisung zusätzlicher öffentlicher und privater Grünflächen).
3. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Block I läßt sich eine Überschreitung der Geschosßflächenzahl (1,2) in Folge der zusätzlichen Festsetzung eines Gewerbehofes im Blockinnenbereich durch Einbeziehung der südlich angrenzenden privaten Mietergärten in die Grundstücksfläche vermeiden.

Die in den Blockinnenbereichen der vorhandenen Blöcke II und III befindlichen Kinderkrippen/-gärten sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässig und somit in ihrem Bestand gesichert.

Der auf der Fläche des geplanten Block 10 vorhandene Supermarkt wird im Bestand gesichert. Um den Bau von Block 10 zu ermöglichen, wird die Zufahrt des Supermarktes auf die Ostseite verlegt. Ein nächtliches Anlieferungsverbot für den Supermarkt kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB lediglich bautechnische, nicht aber produktionstechnische Vorgaben erlaubt. Entsprechende Anordnungen sind nach den Vorschriften des BImSchG zu treffen.

#### **4.1.2 Geplante Bebauung**

Die geplante Bebauung besteht aus

- 11 Neubaublöcken,
- ca. 50 Einfamilienhäusern im Südosten des Plangebietes,
- einer komplettierenden Eckbebauung im vorhandenen Block II.

Die Baublöcke weisen, in Abhängigkeit von der vorgesehenen Nutzung, eine Abstufung sowohl in Bezug auf die Baugebietskategorie (MK/MI, WA, WR) als auch in Bezug auf die möglichen Bautiefen (14 m bis max. 35 m ) auf.

Im Kern des Plangebietes ist die Schaffung einer "Ortsmitte" vorgesehen. Hier sollen um einen zentralen Platz neben Wohnungen (in den Obergeschossen) auch Läden, Gaststätten, Praxen, Büros und ein Supermarkt möglich sein. Darüberhinaus soll hier ein Kulturzentrum entstehen. Dementsprechend werden hier Kerngebiete

(MK) bzw. ein Mischgebiet (MI) mit bis zu 4- bzw. 5-geschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Um zu gewährleisten, daß die Wohnnutzung nicht durch die ggfs. wirtschaftlich lukrativeren gewerblichen Nutzungen verdrängt wird und dadurch ein in den Nachtstunden menschenleeres Zentrum entsteht, wird festgesetzt, daß hier oberhalb des 2. Obergeschosses ausschließlich Wohnungen zulässig sind.

Die im Osten und Südosten anschließenden Blöcke sind als allgemeine Wohngebiete (WA) mit max. 4 Geschossen festgesetzt.

Südöstlich davon schließt sich ein reines Wohngebiet (WR) mit der bis zu 2-geschossigen Einfamilienhaus-Bebauung an.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes schließen sich allgemeine Wohngebiete (WA) mit bis zu 3-geschossiger Bebauung, in einem Fall mit 4- bis 5-geschossiger Bebauung an die vorhandene Bebauung an.

Durch die komplettierende Eckbebauung im vorhandenen Block II soll die dort vorhandene Lücke in der Bebauung geschlossen werden, um den Randbereich des angrenzenden zentralen Platzes räumlich zu schließen. Zur Verwirklichung dieser Maßnahme ist eine Unterschreitung der gem. Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen zur westlich angrenzenden Bebauung notwendig. Die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung bleiben gewahrt, da sich die Abstandsflächen nur geringfügig in einem Bereich von weniger als 10 m Länge überlagern.

## **4.2 Infrastrukturelle Einrichtungen**

### **4.2.1 Kulturelle und gewerbliche Einrichtungen**

Zur Verbesserung der Versorgung des Wohngebietes mit kulturellen Einrichtungen und solchen des periodischen Bedarfs sowie zur Erfahrbarmachung der "Ortsmitte" sind mögliche kulturelle - und Versorgungseinrichtungen um den zentralen Platz angeordnet. Der Platz wird nach Westen durch einen Gebäudekomplex begrenzt, der einen Veranstaltungsraum, eine Bibliothek, Gruppenräume, Restaurant usw. aufnimmt (Kulturzentrum). In der Randbebauung sind in der Erdgeschoßzone Läden des täglichen Bedarfs, Sparkasse, Apotheke, Zweigstellen der Post usw. zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Fitness-Center, Gaststätte, Café, Arztpraxen, Büros für Steuerberater und Rechtsanwalt, einzelne Vergnügungsstätten, sind ebenfalls in den Blöcken im Umfeld des Platzes möglich.

Ein weiterer Lebensmittel-Supermarkt, der den auf der Fläche des Block 10 vorhandenen Supermarkt um ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergänzt, soll im westlichen Abschnitt der Ortsmitte (Block 1) entstehen. Um die angestrebten Nutzungen zu realisieren, werden die Blöcke 1 und 2 zusammen mit dem Kulturzentrum als MK-Gebiete, der Block 3 als MI-Gebiet festgesetzt, in deren oberen Geschossen Wohnungen allgemein zulässig sein sollen.

Im Blockinnenbereich des vorhandenen Blockes I soll auf der geplanten Gemeinschaftsparkpalette ein Gewerbehof entstehen. Um eine Ansiedlung von die Wohnungsnutzung störenden Nutzungen zu vermeiden, wird festgesetzt, daß ausschließlich nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sie dem Ziel der Planung, die Entwicklung eines funktionierenden Stadtteils, nicht dienen.

Durch den Ausschluß von Tankstellen soll der mit diesen Nutzungen zwangsläufig verbundene Verkehr und die dadurch verursachte Beeinträchtigung der Anwohner vermieden werden.

Kirchliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht geplant, da die bestehende - kürzlich restaurierte - Kirche des Ortsteils Alten in sehr günstiger Entfernung, leicht erreichbar, zum Ortsteil Zoberberg liegt und auch von ihrer Größe her durch dessen Bewohner mitbenutzt werden kann.

#### **4.2.2 Einrichtungen zur Kinder- und Jugendbetreuung**

Zusätzlich zur bestehenden Kinderkombination mit 60 Krippen- und 144 Kindergartenplätzen, einem Kindergarten mit 51 Plätzen sowie einer Kinderkrippe in Mischform mit 225 Plätzen in den vorhandenen Blocks besteht bei Erweiterung des Wohngebietes zusätzlicher Bedarf. Die Erweiterung umfaßt zwei weitere Kindergärten mit insgesamt 216 Plätzen im Neubaublock 4 und im WR-Gebiet.

Die beiden geplanten Kindergärten sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" festgesetzt.

Die Kinderkrippen/-gärten sind im Bebauungsplan nicht gesondert als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es sind lediglich die entsprechenden Baugrenzen festgesetzt und durch die textliche Festsetzung ergänzt, daß innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich die jeweiligen Nutzungen (Kinderkrippe/-garten) zulässig sind.

Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da die Einrichtungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässig sind und ohne eine Teilung des Grundstückes realisierbar sind. Bei einer Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf wäre die Schaffung jeweils eines eigenständigen Grundstückes erforderlich gewesen, was wegen der umgebenden Bebauung schwierig bzw. unmöglich ist.

Diese Lösung setzt jedoch voraus, daß Grund und Boden sowie die Gebäude in das Eigentum des Eigentümers der umliegenden Wohngebäude übergeben bzw. von diesem errichtet werden und an die Stadt Dessau als Betreiber der Kinder- und Jugendeinrichtungen vermietet werden.

Spielflächen für Kleinkinder, unabhängig von Kinderbetreuungseinrichtungen, sind - soweit sie von der Bauordnung gefordert werden - auf den Flächen für Nebenanlagen zulässig.

#### **4.2.3 Schulische und sportliche Einrichtungen**

Zur Ergänzung des vorhandenen Schulkomplexes mit insgesamt 1.440 Schulplätzen der Grund- und Sekundarstufe ist innerhalb der "Erweiterungsfläche für Gymnasium und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke" die Errichtung einer 4-zügigen gymnasialen Einrichtung beabsichtigt.

Darüberhinaus ist auf dieser Fläche der Bau einer neuen Dreifachturnhalle geplant, die den schulischen Bedarf deckt und zur Freizeitnutzung für Vereine offenstehen kann.

Schließlich soll hier auch ein Jugendclub zur Verbesserung der Freizeitgestaltung der im Gebiet wohnenden Jugendlichen errichtet werden.

Um diese Vorhaben realisieren zu können, wurde die Fläche für den Gemeinbedarf in einer ausreichenden Größe festgesetzt.

Im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist eine kleinere Grünfläche mit Spiel- und Sportmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche vorgesehen, die außerhalb der Unterrichtsstunden allgemein zugänglich ist.

Der neu anzulegende Sportplatz südlich der Randstraße Alten dient ebenfalls schulischen und Vereinszwecken. Die Sportplatzanlage liegt außerhalb der Wohnbereiche hinter den als Lärmpuffer dienenden Mietergärten, so daß Störungen der Wohnungen durch Lärm weitgehend ausgeschlossen werden können.

Die Flächen für die vorhandenen und geplanten Schulen und Turnhallen sowie der Sportplatz sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

## 4.3 Verkehrsflächen

### 4.3.1 Verkehrserschließung

Bei der Verkehrserschließung wurden die bestehenden bzw. geplanten Straßen in Dessau-Zoerberg berücksichtigt. Die zusätzlichen Erschließungsstraßen schließen an diese an. Das Erschließungskonzept beruht auf schleifenförmige Anbindungen, an die das Gelände begrenzende Straßen (B 185 Köthener Straße, verlängerter Auenweg, Randstraße Alten).

Wegen der hohen Verkehrsdichte auf diesen Straßen wurden nur wenige Kreuzungen und Einmündungen vom Gelände Zoerberg mit diesen Straßen geplant. Die innere Erschließung erfolgt durch Abzweigungen von den Straßen innerhalb der Siedlung Zoerberg. Eine schleifenförmige Erschließung verhindert Durchgangsverkehr, gewährleistet aber eine gute Erreichbarkeit der Wohngebäude und des Zentrums.

Die in Ost-West-Richtung zentral durch das Plangebiet verlaufende Hauptachse weist zwei Hauptzufahrten und die Straßenbahntrasse, jedoch keine durchgehende Fahrverbindung für Kfz auf.

Der Bereich zwischen Block 2/Kulturzentrum und der vorhandenen Bebauung nördlich der Hauptachse ist als Fußgängerbereich festgesetzt. Dieser Fußgängerbereich wird lediglich im Bereich des zentralen Platzes durch eine Fahrgasse für die Anbindung der nördlich des zentralen Platzes gelegenen Stellplätze gekreuzt.

Als östliche Schleife verbindet eine neue Straße den Schochplan mit der Randstraße Alten. Dem allgemeinen Grundstückszuschnitt folgend wird eine Straßenführung in der Mitte der neuen Wohnblöcke vorgeschlagen, die diese in geschwungener Form durchzieht. Im formalen Kontrast zu den orthogonal angelegten übrigen Straßenzügen wird hiermit eine Alternative angeboten, die dem Blick des Benutzers nicht sofort Anfang und Ende der Straße eröffnet. Von dieser östlichen Schleife gehen Sackgassen zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Blöcke bzw. Einfamilienhäuser ab.

Die westliche Schleife zweigt von der Randstraße Alten ab und mündet auf Höhe der Einfahrt zum geplanten Gewerbegebiet in die Köthener Straße (B 185) ein. Die bestehenden, im Norden gelegenen Blöcke werden durch Stichstraßen vom Schochplan aus erschlossen.

Um Behinderungen durch Ein- und Ausfahrten an der B 185 (Köthener Straße) zu verhindern, werden die entlang dieser Straße neu geplanten Blöcke über Sackgassen angefahren, die an die gebietsinternen Erschließungsstraßen anschließen.

Laut schallschutztechnischem Gutachten ist im Bereich entlang der geplanten Randstraße Alten die Errichtung eines Lärmschutzwalles erforderlich, um die nördlich davon befindliche bzw. geplante Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu schützen. Dieser Lärmschutzwall wird mit bis zu 10 m breiter Basis sowohl entlang der Randstraße Alten als auch entlang des verlängerten Auenweges festgesetzt. Die erforderliche Höhe ist im Rahmen der Straßenprojektierung zu bestimmen. Um die Lärmschutzwirkung und die visuelle Wirkung zu verbessern, wird seine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Gemäß Lärmschutzgutachten liegen die Schallimissionen von der B 185 sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit für die vorgesehene Wohnbebauung Block 8 - 11 über den Richtwerten der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Zur Einhaltung dieser Richtwerte werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen für die Neubebauung Block 8 - 11 festgesetzt.

#### **4.3.2 Ruhender Verkehr**

Da die Siedlung Dessau-Zoberberg über sehr günstige Anbindungen an den ÖPNV verfügen wird (Straßenbahn, Buslinien) wurde für Wohnungen die Richtzahl 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit gewählt - die niedrigste nach Bauordnung bzw. Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung (VV-BauO) zulässige. Für die übrigen kulturellen, sozialen und gewerblichen Nutzungen ermitteln sich die erforderlichen Stellplatzzahlen nach den höheren Werten der VV-BauO.

Ein wesentliches Ziel dieses Bebauungsplans liegt darin, auch für die bestehende Bebauung die Stellplatzsituation zu verbessern. Ausgehend von der Richtzahl 1,0 wurde ein Bedarf von insgesamt 2.042 Stellplätzen ermittelt.

Dieser Bedarf wird soweit möglich in Gemeinschaftsparkpaletten in den Blockinnenbereichen und zusätzlich durch die Festsetzung von Großparkplätzen im Südwesten des Plangebietes nördlich der Randstraße Alten abgedeckt.

Der durch die geplante Bebauung ausgelöste Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu decken. In den Blöcken 1, 2 und 3 sind wegen des hohen Stellplatzbedarfs im neuen Zentrum des Plangebiets Flächen für die Anlage von Tiefgaragen festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche von 0,4 durch Stellplätze und Parkpaletten um mehr als die normalerweise zulässigen 50 % bis zu maximal 0,8 überschritten werden.

Hierdurch wird der Bau von Parkpaletten und Stellplatzanlagen in ausreichender Größe ermöglicht. Zur Einhaltung der Grundflächenzahl wären ansonsten mehrgeschossige und wegen des hohen Grundwasserstandes problematische Tiefgaragen erforderlich.

Durch Festsetzung der maximalen Tiefe der Unterkanten der Parkpaletten unter Oberkante Gelände (1,5 m) soll bezweckt werden, daß für die Herstellung der Parkpaletten der im Plangebiet hoch anstehende Grundwasserkörper nicht oder nur in geringfügigem Maße angeschnitten werden muß.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Oberkante der Parkpaletten über Oberkante Gelände (1,5 m) dient dem Zweck der Vermeidung zu hoch aufragender und somit den Blockinnenbereich zu sehr visuell beeinträchtigender Baukörper.

Um den Untergrund und das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen, wird festgesetzt, daß für die Befestigung der sonstigen Stellplätze und ihrer Zufahrten ausschließlich wasserundurchlässige Beläge zu verwenden sind. Der Schutz des im Plangebiet sehr hoch anstehenden Grundwassers ist hier höher anzusetzen, als der Schutz des Bodens vor Versiegelung.

#### **4.3.3 ÖPNV**

Das Plangebiet ist bislang über Busverbindungen an die Dessauer Innenstadt angebunden. Es ist geplant, eine Straßenbahnverbindung herzustellen. Die dafür erforderliche Trasse ist im Bebauungsplan festgesetzt. Sie durchläuft das Plangebiet in der zentralen Ost-West-Achse. Dadurch ist eine gute Erreichbarkeit vom gesamten Plangebiet aus gewährleistet.

#### **4.4 Grünplanung**

##### **4.4.1 Öffentlich und private Grünflächen**

Im Rahmen der Festsetzung der öffentlichen und privaten Grünflächen wird auf der Grundlage der Umweltverträglichkeitsstudie sowie des Grünordnungsplanes das Ziel verfolgt, die neugeplante Bebauung mit dem Altbestand und das gesamte Areal mit seiner Umgebung zu verknüpfen.

Tragendes Element ist dabei eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünachse, die sich in dem zentralen Platz mit der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptachse schneidet. Die Grünachse verbindet den im Norden liegenden Grünzug entlang der "Taube" mit der südlich angrenzenden freien Landschaft, die in Verbindung mit den vorhandenen Wasserflächen und dem Ausbau von Sport- und Freizeiteinrichtungen als Naherholungsgebiet dienen kann.

Das nördlich der "Randstraße Alten" gelegene "Grüne Band" der Mietergärten dient dabei als Übergangsbereich und Pufferzone zum Wohngebiet.

Im Bebauungsplan sind der Grünzug der "Taube" mit der angrenzenden Grünfläche, die Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebietes sowie die Mietergärten, als tragende Elemente der Grünachse festgesetzt.

Der Grünzug der "Taube" wurde dabei als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, da Fließgewässern als verbindende Elemente sowohl in der Landschaft als auch zwischen Boden und Wasser eine besondere Bedeutung zukommt. Dies rechtfertigt auch die detaillierten Festsetzungen entsprechender Maßnahmen.

Für die verbindenden Straßenzüge wurden keine konkreten Festsetzungen getroffen, da hier die entsprechenden Baumstandorte und Pflanzbeete im Rahmen der Ausführungsplanung eingeplant werden können und eine frühzeitige Festsetzung später zu Problemen bei der Ausführung führen kann. Dasselbe gilt für die Baumstandorte und Pflanzbeete in den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen. Es wurde lediglich auf den Gestaltungsplan sowie den Grünordnungsplan verwiesen.

#### **4.4.2 Begrünung der Privatflächen**

Ebenfalls auf der Grundlage des Grünordnungsplanes werden Festsetzungen für Begrünungen auf den privaten Grundstücksflächen getroffen. Ziel ist eine starke Durchgrünung des gesamten Plangebietes zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas.

Diesem Ziel dienen:

- die Festsetzung der Unzulässigkeit nicht besonders festgesetzter Nebenanlagen (einschließlich Stellplätzen) sowie der Begrenzung der Zulässigkeit baulich befestigter Wege- und Platzflächen,
- die Festsetzungen zur Begrünung der o.g. vor Versiegelung geschützten Flächen (Pflanzung von Bäumen und Sträuchern),
- die Festsetzung der vorübergehenden Begrünung der Blockinnenbereiche bis zum Bau der Parkpaletten bzw. ihre Nutzung als Mietergärten,
- die Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen, Garagen, Parkpaletten, Tiefgaragen, Einrichtungen für Abfallbehälter und von Einfriedungen sowie
- die Festsetzungen zur Begrünung der vorhandenen und der geplanten Gebäude (Fassaden- und Dachbegrünung).

#### 4.5 Ver- und Entsorgungsanlagen

Die Trasse der vorhandenen 110-kV-Freileitung Dessau/Alten-Susigke im südlichen Rand des Plangebietes ist im Bebauungsplan festgesetzt. Von dieser Freileitung ist ein beidseitiger 17 m breiter Streifen von der Bebauung freizuhalten.

Für die sonstigen Ver- und Entsorgungs- sowie Fernmeldeleitungen wird festgesetzt, daß sie ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sowie erforderlichenfalls in solche umzuverlegen sind. Diese Festsetzung ist erforderlich, um eine bauliche Nutzung der sonstigen Grundstücke entsprechend der vorliegenden Planung unbeeinträchtigt von eventuellen Leitungstrassen zu ermöglichen.

Zur erforderlichen Grundwasserabsenkung werden gemäß hydrogeologischem Gutachten der Dresdner Grundwasser Consulting GmbH neun Brunnen mit Sammelschacht südlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet. Daneben sind zwei Brunnen im Nordwesten und Nordosten des Plangebietes erforderlich, die einschließlich der notwendigen Druckleitungen im Gehwegbereich der dort vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten sind.

#### 4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Eintragung folgender mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erforderlich.

1. Um die Erschließung des Supermarktes auch nach der Errichtung von Block 10 zu gewährleisten werden zwei Flächen südlich des vorhandenen Supermarktes zugunsten des Eigentümers und der Versorgungsträger festgesetzt.
2. u. 3. Die Erschließung der beiden Kinderkrippen/-gärten kann im Falle der Übertragung der beiden Parzellen in das Eigentum der Stadt nur durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Dessau und der Versorgungsträger gesichert werden.  
Im Bereich der geplanten Eckbebauung am Südrand von Block II soll den Versorgungsträgern durch die Ausweisung eines 10 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts die notwendige Umverlegung von Leitungen ermöglicht werden.
4. Für den Bereich zwischen dem Block 1 und dem Kulturzentrum wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Auf dieser Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzuräumen. Dies ist erforderlich, um die Fläche, die sich auf der dort festgesetzten Tiefgarage und somit auf einer privaten Grundstücksfläche befindet, für die Allgemeinheit begehbar zu halten.

5. Am Südrand der Mietergärten, angrenzend an den Lärmschutzwall wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der MIDEWA festgesetzt, um Bestand und Erreichbarkeit dort vorhandener Leitungen zu sichern.

## 5. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs würde im noch nicht abgeschlossenen Wohngebiet Dessau-Zoberberg einerseits eine städtebauliche und funktionale Abrundung und Erweiterung, andererseits die Aufwertung der bestehenden Bebauung erreicht. Die Siedlung - heute nahezu reine Wohn-Schlaf-Stadt - würde zu einem mit allen notwendigen Infrastrukturen ausgestatteten, gut funktionierenden Stadtteil. Die vorhandenen 2.113 Wohneinheiten sollen um ca. 1.350 Wohnungen des sozialen und frei finanzierten Wohnungsbau ergänzt werden, die wegen der beträchtlichen Wohnungsnachfrage in Dessau erforderlich sind.

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung könnten besser befriedigt sowie ihre Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs besser gewährleistet werden. Durch die angestrebte Mischung der Wohnungstypen - sozialer und frei finanziertes Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser - würden eine einseitige Bevölkerungsentwicklung vermieden und die Eigentumbildung gefördert werden.

## 6. Überschlägige Kostenschätzung

Nach bereits vorliegenden überschlägigen Ermittlungen beläuft sich die Gesamtsumme für Neubau und Sanierung auf DM 536.000.000 und für die Tiefbau- und Begleitmaßnahmen auf DM 58.900.000 (Stand Juni 1992). Die Realisierung der Sanierungsmaßnahmen ist zur Zeit aus finanziellen Gründen noch nicht geklärt.

## 7. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1124)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)

23.06.93

i. d. M. S. G.

i. A. Blum



PRIVATES INSTITUT FÜR  
REGIONALPLANUNG UND  
PROJEKTENTWICKLUNG

IRP-GmbH Ebertstr. 90a  
W-5120 Herzogenrath-Kohlscheid  
Telefon (0 24 07) 57 09-10  
Telefax (0 24 07) 57 09 69

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az. 25.-21102-DE 115/92

Dessau, den 12.08.93

*Apfel*  
Bezirksregierung Dessau  
Im Auftrage



beglaubigt am 13.9.93

*W. H.*  
amt. Amtsleiterin

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az. 25.-21102-DE175/92

Dessau, den 12.08.93

*Apfel*  
Bezirksregierung Dessau  
Im Auftrage