

Dessau, den13.01... 1994
Vorhaben- und Erschließungsplan
Nr. 05
Dessau-Ziebigk, Spreestraße

Begründung

1. Beschreibung des Planbereiches

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des VEP

Das Plangebiet wird im Osten von der Spreestraße und den privaten Grundstücken Nr. 574, 575, 584, 583 u. 582/4 begrenzt, während im Norden die Saalestraße die Grenze bildet. Im Westen grenzt das Gelände an die Grundstücke Nr. 612/8 und Nr. 622/10. Die südliche Grenze bildet die Robert-Schirmmacher-Straße. Der vorhandene öffentliche Weg mit Grünstreifen wird aufgelassen.

1.2 Gegenwärtige Nutzung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet überdeckt eine Fläche von ca. 2,6 ha. Innerhalb der Fläche befinden sich ungenutzte alte Anlagen und Gebäude eines ehemaligen Kies- und Betonwerkes, sowie Schuppen und Kleinstgaragen in städtebaulich ungeordnetem Zustand. Teilflächen liegen durch den früheren Kiesabbau erheblich tiefer als der natürliche Boden.

Die vorhandenen Gebäude werden abgebrochen.

Das tiefliegende Gelände muß aus erschließungstechnischen Gründen aufgefüllt werden.

Ein öffentlicher Weg quer über das Planungsgebiet wird aufgelassen und die Fläche in die neue Planung integriert.

1.3 Nutzung angrenzender Flächen

Die im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Flächen mit der Saale- und Spreestraße sind mit 2-geschossigen Wohnhäusern bebaut.

Die westlichen und südlichen Flächen dagegen sind unbebaute Freianlagen der Oberschule, bzw. Wald entlang der Robert-Schirmmacher-Straße.

1.4 Grundbesitzverhältnisse

Der überwiegende Teil aller im Plangebiet liegenden Grundstücke ist im Besitz der Firma Diring + Scheidel GmbH, Dessau, Mannheimer Straße.

Das Grundstück Nr. 612/8 ist im Besitz der DWG, die übrigen Grundstücke gehören der Stadt.

2. Anlaß und Ziele der Planung/städtebauliche Grundgedanken

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll das Planungsgebiet in drei kontinuierlichen Baustufen bebaut werden. Dabei bietet die standortgünstige Lage innerhalb eines baulich intakten Wohngebietes, umgeben von Grünflächen und Wald, optimale Voraussetzungen für eine neue Wohnsiedlung.

Die in Ost-West-Richtung verlaufenden Reihenhauszeilen mit ihren Gärten und Freiräumen begünstigen die klimatologisch wichtige Durchlüftung der Siedlung.

Die Orientierung der einzelnen Häuser mit den Eingängen im Norden und den Terrassen im Süden, entspricht dem Leitgedanken der Planung nach qualitativem Wohnen bei sparsamem Flächenverbrauch für etwa 97 Familien.

Die maßvolle Bebauung in der Höhe und Fläche soll den entstehenden Ortsrand städtebaulich neu definieren durch gute bauliche Qualität, die sich in den Gesamtrahmen harmonisch einfügen will.

Dabei kommt der stadträumlichen Mitte der Anlage eine besondere Bedeutung zu, als Ort der Begegnung mit den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die anspruchsvolle Gebäudeform mit Vorplatz und kleiner Brunnenanlage ist achsial durch einen Fußweg mit der Spreestraße verbunden, der nach Westen weiterführt in das Erholungsgebiet "Große Kienheide".

Charakteristisch für die Wohnsiedlung ist die mittlere Erschließungsspanne zwischen Saale- und Robert-Schirmmacher-Straße, und den davon abzweigenden Wohnwegen. Dabei bilden die Reihenhauszeilen an den Wohnwegen die häufigste Art der angebotenen Wohntypen. Entlang der Spree- und Saalestraße entstehen jedoch auch Doppelhäuser mit Geschosswohnungen.

3. Verkehrerschließung

Die in allen Teilen verkehrsberuhigte Wohnanlage wird über eine 5 m breite zweispurige Wohnstraße erschlossen. Die Ausrundung

am "Dorfplatz" soll sowohl den Ort erlebbar machen, wie auch das angemessene Fahrverhalten der Autofahrer bestimmen. Die notwendigen Garagen und PKW-Abstellplätze liegen z.T. an dieser Wohnstraße, der durch ortsübliche Baumpflanzungen die verkehrsbedingte Unwirtlichkeit genommen werden soll. Außerdem wird das Kleinklima verbessert. Über Wohnwege mit 3,50 m Breite ist jedes Haus anfahrbar, ohne jedoch Anreiz für fremdes Befahren zu bieten. Dabei soll generell das lebendige Gefüge von Wegen und Freiräumen durch einen sinnvollen Belagswechsel unterstützt werden, um Wege und Straßen in den Lebensraum der Bewohner einzubinden.

4. Begrünung

Die Bepflanzungen in den Höfen und Gärten, an Wegen, Straßen und am Platz folgen den klimatischen Notwendigkeiten einer guten Durchlüftung der Wohnsiedlung.

Dabei werden hausnahe Gehölzpflanzungen mit lichten Kronen die feine Verwirbelung der Winde fördern.

Eine Begrünungspflicht besteht für Flachdächer, Carports und anderen Nebengebäuden. Der Grünordnungsplan enthält dazu die speziellen Aussagen und Festlegungen als Bestandteil des VE-Planes.

5. Energie

Nach Mitteilung der Stadtwerke Dessau wird das Plangebiet mit Gas versorgt. Aus ökologischen Gründen sind feste und flüssige Brennstoffe nur bedingt erlaubt.

6. Festsetzungen des VEP

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als reines Wohngebiet für zweigeschossigen Wohnungsbau in offener oder geschlossener Bauweise mit ausbaufähigem Dachraum ausgewiesen.

Der Teilbereich um den "Dorfplatz" ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit kleineren Geschäften und Cafe-Nutzung im Erdgeschoß.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Als GRZ wurde 0,4 festgelegt, als GFZ bis 0,8.