

# BEBAUUNGSPLAN NR. 136/TEIL A2 "ENTWICKLUNGSBEREICH DESSAU-KOCHSTEDT" UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT BEGRÜNDUNG



## STADT DESSAU

DEZERNAT VI - STADTPLANUNGSAMT - BAUVERWALTUNGSAMT  
AM WÖRLITZER PLATZ 2 / ZERBSTER STR. 4 · 06844 DESSAU

ENTWICKLUNGSTRÄGER:



**BauGrund**

## BAUGRUND

DEUTSCHE BAU - UND GRUNDSTÜCKS-AG  
NICOLAISTRASSE 9-11 · 12247 BERLIN



ÜBERSICHTSPLAN  
M. 1 : 50 000

GEN.- Nr.: LVD 2/268/97

**SATZUNG**

**24. Februar 2006**

DIPL. - ING. MICHAEL KOCH  
ARCHITEKT - ASSESSOR BDB  
STÄDTEBAU  
KÖNIGSTRASSE 52  
3 0 1 7 5 HANNOVER  
FON 0511 / 23 555 660 FAX 0511 / 23 555 661  
INTERNET [www.arch-stadt.de](http://www.arch-stadt.de)  
E - MAIL [mail@arch-stadt.de](mailto:mail@arch-stadt.de)



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

# INHALT

1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
1.1	Vorbemerkungen	1
1.2	Planungserfordernis	2
2	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	5
4	Städtebauliche Rahmenbedingungen	7
4.1	Lage im Stadtraum	7
4.2	Infrastruktur	7
4.3	Verkehr	7
4.4	Baubestand im Plangebiet	8
4.5	Natur und Landschaft	8
4.6	Altlasten, Kampfmittel	11
4.7	Stadttechnik	12
4.8	Denkmalschutz	12
5	Städtebauliche Ziele und Festsetzungen	13
5.1	Grundkonzept	13
5.2	Art der Nutzung	13
5.3	Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
5.4	Verkehr	14
5.5	Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	17
	5.5.1 Grünordnerische Konzeption	17
	5.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
5.6	Ver- und Entsorgung	21
5.7	Örtliche Bauvorschrift	22
6	Maßnahmen zur Planverwirklichung	24
7	Flächenbilanz	25
8	Anhang	25

# 1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie Erforderlichkeit der Planaufstellung

## 1.1 Vorbemerkungen

Bedingt durch die Lage im Biosphärenreservat „Mittlere Elbe“ und Landschaftsschutzgebiet „Mosigkauer Heide“ kann Dessau seinen Baulandbedarf fast nur noch im Innenbereich realisieren. Hierfür bieten sich seit und nach 1990 großflächig brachgefallene Industrie- und Konversionsflächen an.

In Dessau steht die Umnutzung einer im Ortsteil Kochstedt gelegenen Militärkaserne im Vordergrund der Konversionsbemühungen. Mit dem Ziel der Errichtung eines neuen Wohngebietes zur Entlastung des Dessauer Wohnungsmarktes plant die Stadt Dessau seit 1993 die Umnutzung des Areals mit dem Instrumentarium einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Damit hat sie sich den nachhaltigen Einfluss auf die Planung und Durchführung des Projektes gesichert.

Diese Entwicklungsmaßnahme und die ihr innewohnende Bauleitplanung Nr. 136 „Entwicklungsbereich Dessau Kochstedt“ sind eng mit folgenden städtischen Zielen verbunden:

- die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke im Außenbereich schrittweise zu reduzieren,
- das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung konsequent zu verwirklichen,
- der Wiedernutzung inner- und randstädtischer Brachen und Konversionsflächen den Vorzug vor der Ansiedlung auf der „Grünen Wiese“ zu geben,
- die Bestandsnutzung zu fördern und gleichzeitig die Zahl leerstehender Gebäude zu reduzieren,
- die Grün- und Erholungsflächen qualitativ aufzuwerten,
- die Freiflächen und Biotop auf Dauer zu schützen und dabei die Belange des Klimaschutzes noch mehr als bisher zu berücksichtigen und
- die bauliche Inanspruchnahme hochwertiger Böden zu vermeiden und eine weitere Bodenversiegelung zu minimieren.

Die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes in Kochstedt zählt somit zu den wesentlichen Maßnahmen der städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Dessau. Die Reaktivierung dieser Fläche als „Waldsiedlung Kochstedt“ ist Teil einer bestandsorientierten und ressourcensparenden Strategie der Stadtentwicklung. Die Wiedernutzung von Bauland im Bestand sowie der dadurch angestrebte sparsame Umgang mit Grund und Boden leisten somit einen wichtigen Beitrag für eine haushälterische Bodenpolitik und eine an Nachhaltigkeitskriterien orientierte Stadtentwicklung. Die mit diesem Bebauungsplan angestrebte Entwicklung entspricht in einem besonderen Maß der Nachhaltigkeitsstrategie, mit nicht regenerierbaren Ressourcen möglichst sparsam umzugehen.

Erste Voruntersuchungen zu den finanziellen und baulichen Möglichkeiten im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme begannen bereits im Oktober 1993. Es folgten Gutachten zu Altlasten, Baupotentialen und zur Freiraumkonzeption. 1994 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der 1998 mit der Rahmenplanung „Waldsiedlung 2000+“ fortgeschrieben wurde.

Seit 1996 wurde die Entwicklungsmaßnahme durch die verbindliche Bauleitplanung unteretzt. Basis dafür ist der § 166 BauGB, nach dem die Gemeinde für ein von der städtebauli-

chen Entwicklungsmaßnahme betroffenes Gebiet ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen hat. Dem ist die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Entwicklungssatzung nach § 165 Abs. 6, 7 und 8 BauGB durch die Stadt Dessau vorausgegangen.

Nachdem zunächst ein Bebauungsplanvorentwurf (Nr. 136) mit einer Konzeption für den gesamten Entwicklungsbereich erstellt wurde, wurden in der Folge mehrere Teilbebauungsplanverfahren vorangetrieben. So hat bislang der Bebauungsplan Nr. 136 A Rechtskraft erlangt, die Bebauungspläne Nr. 136 A1 und A2, B, C und D befinden sich in der Aufstellung. Parallel dazu wurde ein Grünordnungsplan (GOP) für den gesamten Entwicklungsbereich erstellt. Damit ist sichergestellt, dass die planerischen Zielsetzungen für das Kasernengelände auf einer gemeinsamen Grundlage basieren und nun durch die Aufteilung und die damit verbundene höhere Plansicherheit, die bessere Anpassbarkeit an veränderte Marktbedingungen sowie die zeitliche Staffelung entsprechend der Entwicklung verschiedener Bauabschnitte präzisiert werden.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ wurde in der Stadtratssitzung am 24.02.1998 (Beschluss-Nr. 931/99) gefasst.

## 1.2 Planungserfordernis

Die städtebauliche Erforderlichkeit der Bebauungsplanung ist aufgrund der Lage des Plangebiets im Entwicklungsbereich „Kasernengelände Dessau Kochstedt“ und dem damit verbundenen konkretisierten Beschleunigungsgebot städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen gegeben, wonach ohne Verzug Klarheit über die bauliche und sonstige Nutzung geschaffen werden soll (§ 166 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 166 Abs. 2 BauGB umgesetzt. Weiterhin werden die Entwicklungsziele des Rahmenplanes 1998, Waldsiedlung 2000+ als inhaltliche Orientierung berücksichtigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Realisierung der folgenden Ziele und Zwecke angestrebt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 soll der Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohngebietes, der dazu erforderlichen Erschließung sowie für die Freiraumgestaltung dienen.

Zur Vermeidung der Abwanderung der bauwilligen Bevölkerung aus der Stadt Dessau sowie aus Gründen der Flächenvorsorge für potenzielle Zuzüge nach Dessau soll die Bereitstellung eines ausreichenden und erschwinglichen Baulandangebotes, orientierend an den eingangs erwähnten Nachhaltigkeitsgrundsätzen erfolgen. Die weitere bauleitplanerische Entwicklung der Waldsiedlung Dessau - Kochstedt leistet in diesem Zusammenhang einen wichtigen Beitrag zur Konzentration der Wohnbevölkerung auf städtische Siedlungsschwerpunkte und schafft wesentliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt Dessau.

Grundlage des Bebauungsplanes sind umfassende Voruntersuchungen zur Entwicklungsmaßnahme, die Rahmenplanung aus dem Jahr 1994 und deren Fortschreibung unter dem Titel „Waldsiedlung 2000+“ in 1998. Aus dem so ermittelten Bedarfsspektrum ergeben sich die Zielumfänge im baulichen Bereich und andererseits der notwendige Eingriffsumfang in den Naturhaushalt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Bedürfnisse des Wohnungsmarktes unter dem Aspekt der sozialen Funktion des Wohnens mit einer vordergründigen Orientierung auf den Eigenheimbau als anhaltend bevorzugte Wohneigentumsform befriedigt werden. Ausschlaggebend für den fortwährenden Nachfragedruck sind die attraktive Wohnlage, die kos-

tenbewusste Steuerung künftiger Wohn-, Gebäude- und Erschließungsformen und die moderaten Grundstückspreise.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet die Wiedernutzung von Bauland im Bestand vor, um dadurch Flächenversiegelungen auf bislang baulich unbeanspruchten Flächen zu vermeiden. Diese gebietsübergreifende Zielsetzung soll ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zur Umsetzung gelangen. Dafür werden Festsetzungen getroffen, die eine optimierte Erschließung und eine Minimierung der Bodenversiegelung zum Ergebnis haben sollen. Die bisherigen statistischen Erfahrungen aus der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme sind dafür maßgebend. Unter dem Aspekt der Umweltvorsorge wird der vorhandene erhaltenswerte Gehölz- und Baumbestand im Plangebiet berücksichtigt.

Schließlich soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 „Entwicklungsbereich Dessau – Kochstedt“ zur Stärkung der Wohn-, Wirtschafts-, Bildungs- und Sozialfunktionen des Ortsteiles Kochstedt beitragen. Um eine wirtschaftliche Auslastung entsprechender Einrichtungen (z.B. das Ortsteilzentrum an der Pfaffendorfer Straße im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 136 A1) zu gewährleisten, ist die Ausweisung von Baugebieten in deren Einzugsbereich erforderlich.

Das Plangebiet des Teiles A2 mit einer Größe von ca. 11,5 ha überdeckt in Teilen die Fläche des seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 A „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“, der aufgrund der unterschiedlich weit fortgeschrittenen Bauungs- bzw. Vermarktungssituation der einzelnen Teilflächen und den damit einhergehenden differenzierten Anforderungen an die bauleitplanerische Bearbeitung im Wesentlichen in die neu aufzustellenden Bebauungspläne Nr. 136 A1 und 136 A2 geteilt wurde. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 A wurden bereits große Teile des ehemaligen Kasernengeländes neu bebaut.

Die Überarbeitung der bisherigen Planung wird erforderlich, um den veränderten Rahmenbedingungen zur Vermarktung der Grundstücke Rechnung zu tragen. Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und einer ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich die Planungsinhalte z.T. geändert, so dass mit der öffentlichen Auslegung eine erneute Trägerbeteiligung durchgeführt wurde. Wesentliche Änderungen im Zuge der vollzogenen erneuten Auslegung ergeben sich aus

- differenzierten Festsetzungen zu einzelnen Baugebieten (insbesondere im Bereich der Baugebiete WA 3.1 bis 3.5).
- der Überarbeitung der grünordnerischen Festsetzungen und der Festsetzungen zum Ausgleich der naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 ist, diese und weitere bisher im Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 136 A angestrebten notwendigen Anpassungen und Ergänzungen planungsrechtlich festzusetzen. Der Bebauungsplan Nr. 136 A2 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Errichtung der Erschließungsanlagen sowie die Genehmigung von Bauvorhaben. Er ist zudem Grundlage für die weitere Parzellierung und Vermarktung der bisher noch nicht bebauten Flächen durch den Entwicklungsträger. Darüber hinaus ist er die Grundlage für die weitere Ausführungsplanung der Fachämter wie z. B. Straßenbau, Freianlagengestaltung, technische Ver- und Entsorgung. Durch den Bebauungsplan Nr. 136 A2 und die angrenzenden Bebauungspläne sollen zudem die Entwicklungsziele des Rahmenplanes 1998, „Waldsiedlung 2000+“ umgesetzt werden.

## 2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass er die noch unbebauten Bereiche des seit dem 01.04.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 A umfasst, während der benachbarte Bebauungsplan Nr. 136 A1 aktualisierte Planungsaussagen für die überwiegend bereits bebauten Bereiche trifft. Zusätzlich wurden aus Gründen der sinnvollen Arrondierung der Bauabschnitte die Bereiche der Baugebiete WA 6.1 und 6.2 mit den angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegt in der Gemarkung Törten, Flur 8. Er hat eine Flächengröße von 11,5 ha.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

Im Nordwesten von den Straßenflurstücken der „Hoyersdorfer Straße“ und der „Pfaffendorfer Straße“ entlang der anteiligen Geltungsbereichsgrenzen der Bebauungspläne Nr. 136 A1 und C „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“.

Im Norden/Nordosten von den den „Hauerwinkel“ und den Grünzug der „Waldsiedlung“ begleitenden anteiligen Grenzen des Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 136 A1 „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“.

Im Süden und Südosten von der an dem Flurstück der „Hahnepfalz“ in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 136 B und D „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ anliegenden Grünfläche und Bebauung.

Im Süden und Südwesten von der im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 C „Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt“ liegenden Grünfläche und Bebauung entlang der „Hoyersdorfer Straße“.

Hinweis: Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lagefestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Nach § 5 und § 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22.05.1992, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 19.03.2002 (GVBl. LSA, S.130), handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Vermessungs- und Grenzmarken durch eine nach §1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden.

### **3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Vorgaben der Landes- und Regionalplanung**

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Dessau ist seit dem 26.06.2004 rechtswirksam. Er stellt für das Gebiet des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Öffentliche Grünflächen dar.

Dieser Bebauungsplan wurde ursprünglich als „vorzeitiger Bebauungsplan“ gem. § 8 Abs. 4 BauGB begonnen. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung sowie die sonstigen Festsetzungen über die Nutzung des Grund und Bodens sind aus den Darstellungen des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan und des Rahmenplanes Waldsiedlung 2000+ entwickelt worden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen im Flächennutzungsplan. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan (LEP-LSA, 1999) definiert die Stadt Dessau als Oberzentrum innerhalb des Zentrale-Orte-Systems und benennt u.a. folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Landesentwicklung:

- Sicherung und Entwicklung der Oberzentren als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus.
- Schwerpunktmäßiger Einsatz öffentlicher Mittel zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen in den zentralen Orten.

#### Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

Im Regionalen Entwicklungsplan 2005 werden diese Ziele konkretisiert:

##### Entwicklungsziele:

##### 2. Siedlungsstruktur und Siedlungsfunktionen - Region der kurzen Wege

Gezielte Siedlungsentwicklung in gewachsenen Siedlungsstrukturen und die Nutzung der Planungsvarianten mit den geringsten Eingriffen in Natur und Landschaft

##### Allgemeine Grundsätze der Raumordnung:

4.1 G Die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur und die Entwicklung der wirtschaftlichen, infrastrukturellen, sozialen und kulturellen Verhältnisse der Planungsregion sind den voraussehbaren Bedürfnissen der Bevölkerungsentwicklung anzupassen.

4.5 G Die regionale Kulturlandschaft mit ihren typischen Landschaft- und Ortsbildern ist in ihrer Eigenart, Vielfalt und Schönheit als Lebens- und Wirtschaftsraum zu erhalten und weiterzuentwickeln.

##### 5.3.1.4 Vorranggebiete für Natur und Landschaft

##### XIV Mosigkauer Heide

Erhaltung des Feuchtwaldes mit angrenzenden Wiesen und Feuchtgrünlandbereichen

##### 5.5.3 Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

##### 6. Mosigkauer Heide

Der Bebauungsplan befolgt diese Ziele bzw. schafft die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Ziele.

Die im REP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft festgelegte Mosigkauer Heide wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.



## 4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

### 4.1 Lage im Stadtraum

Der Dessauer Stadtteil Kochstedt liegt im südwestlichen Stadtrandbereich, circa 7 km vom Dessauer Zentrum entfernt.

Kochstedt hat derzeit 4.337 Einwohner (Stand: 31.12.2005). Zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme waren es 1.548 Einwohner (Stand: 31.12.1995).

Der Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt, der das ehemalige Kasernengelände umfasst, liegt südöstlich der vorhandenen Siedlungsstruktur von Kochstedt. Entsprechend seiner früheren militärischen Nutzung war er für Jahrzehnte baulich von der Ortslage deutlich separiert. Die Entwicklung beider Bereiche hatte bisher keinen Zusammenhang, was auch deutlich an der unterschiedlichen Gebäudestruktur ablesbar ist. Mit einer Gebietsgröße von ca. 70 ha bedeckt der Entwicklungsbereich etwa die Fläche des bisherigen Siedlungsbereichs von Kochstedt.

### 4.2 Infrastruktur

Kochstedt verfügt über die Grundeinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und der täglichen Dienstleistungen. In der „Winklerstraße“ befindet sich eine Außenstelle der „Sekundarstufe Zoberberg“. Perspektivisch soll die Nutzung des Gebäudes als Hort und Grundschule für den Ortsteil und den benachbarten Stadtteil Mosigkau erfolgen.

In der Winklerstraße 8 befindet sich ein Jugendclub. Träger ist der Verein „Zu Hause in Kochstedt“. Die Kita im Ortsteil Kochstedt befindet sich in der Wolfsgartenstraße 1 und wird auch in den nächsten Jahren Bestand haben.

Im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 136 A1 wurde ein Ortsteilzentrum an der Pfaffendorfer Straße realisiert, das zusätzliche Nahversorgungsfunktionen für den Entwicklungsbereich und den Ortsteil Kochstedt erfüllt.

### 4.3 Verkehr

#### Straßennetz

Das Plangebiet schließt über den Haidelausigker Weg im Norden an die Bergstraße und die Königendorfer Straße an, über die Kochstedt an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Über diese Straßen werden die regionalen Verbindungen nach Dessau, Mosigkau und von dort über die Bundesstraße B 185 nach Köthen sowie die südwestlich gelegenen Nachbarorte hergestellt.

Die inneren Straßen- und Wegenetze sind bereits auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 136 gebaut worden beziehungsweise bestanden bereits als Teil der Kasernenanlage.

Über die Erschließungsstraßen Haidelausigker Weg und Grauer Steinhau ist das Plangebiet an die überörtlichen Verkehrswege angebunden. Darüber hinaus übernehmen diese beiden Straßen Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Bebauungspläne Nr. 136 B, C und D.

#### ÖPNV

Kochstedt ist seit Juli 2002 über die Buslinie 16 an das Straßenbahnnetz der Stadt angebunden. Durch Umsteigemöglichkeiten an den Kombihaltestellen Wasserwerkstraße, Jun-

kerspark Berufsschulzentrum und Kleine Schaftrift wird dieser Stadtteil mit der Innenstadt verknüpft. Die Linie 18 erweitert das Angebot zur Hauptverkehrszeit zusätzlich noch zwischen Kochstedt, Städtisches Klinikum, Berufsschulzentrum, Finanzamt und Großkühnau.

Eine Überlandverbindung besteht über ein Anrufbussystem, das vom Regionalverkehr Köthen angeboten wird.

#### Fuß- und Radwegverbindungen

Die Kernstadt Dessau und das nähere Umfeld sind über Rad- und Fußwege erreichbar.

### **4.4 Baubestand im Plangebiet**

Das Kasernengelände war geprägt von militärischen Bauten verschiedener Epochen. Die noch vorhandenen Kasernengebäude sind in ihrer strengen orthogonalen Anordnung prägend für das städtebauliche Erscheinungsbild des Entwicklungsbereiches. Die Gebäude sind klar und einfach gegliedert und wirken im Vergleich zu zivilen Wohnungsbauten aufgrund der größeren Gebäudetiefen massiv.

Orthogonal zur Bergstraße befinden sich ehemalige Mannschaftsgebäude aus den 30er Jahren. Hervorzuheben ist der Eingangsbereich des Kasernengeländes mit Wache und Stabsgebäude.

Ein großer Teil der im inneren Bereich des Kasernengeländes liegenden Funktionsgebäude jüngeren Datums (Garagen, Bunker, Betankungsanlagen) ist seit der Öffnung des Kasernengeländes aufgrund der schlechten Bausubstanz abgerissen worden. Andere Bauten waren aufgrund ihrer ursprünglichen Funktionsbestimmung für eine weitere Nutzung ungeeignet. Ein Teil der Mannschaftsgebäude und der Offizierswohnungen, die sich in einem Bauzustand befanden, der eine weitere Nutzung zuließ, wurden und werden durch Sanierungsmaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt.

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 136 A wurden in Teilen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. 136 A2 bereits Grundstücksteilungen vorgenommen.

### **4.5 Natur und Landschaft**

Für das Gebiet des gesamten Entwicklungsbereichs wurde ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet. Der GOP geht in seiner Bestandsbewertung vom Zustand des Gebiets zu Beginn der Entwicklungsmaßnahme aus. Die wesentlichen Aussagen zum Bestand werden hier auszugsweise wiedergegeben.

#### Naturraum

Das Plangebiet ist großräumig dem Altmoränengebiet am Südrand des Norddeutschen Tieflandes zuzuordnen. Innerhalb dessen nimmt es einen Teil der Landschaftseinheit Mosigkauer Heide, welche von einer pleistozänen Hochfläche gebildet wird, ein. In Richtung Norden bestehen Übergänge zum Magdeburg - Breslauer Urstromtal, mit der heutigen Elbaue. Charakteristisch für die Landschaft in diesem Raum sind größere geschlossene Waldflächen im zentralen Teil sowie daran anschließende weite Ackerflächen auf überwiegend sandigen nährstoffarmen Böden. Im Ganzen erscheint die reliefarme Heidelandchaft als flachwellige Ebene.

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangeländes weist bei einer Höhenlage von ca. 72 m üHN in sich nur geringe Höhenunterschiede auf.

#### Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund ist eiszeitlicher Prägung. Die zum größten Teil oberflächennah anstehenden Schichten aus Sanden und Kiesen stellen Reste glazial-fluviatiler Ablagerungen der Saalevereisung über dem Geschiebemergel einer elsterkaltzeitlichen Grundmoränenplatte dar.

Die oberflächennahen Schichten in den ursprünglich bebauten und inzwischen entsiegelten Bereichen sind weitgehend in ihrer natürlichen Struktur verändert. Dies ist für die Beurteilung als Baugrund zu beachten.

#### Schutzgut Wasser

Das abflussarme Gebiet weist mittlere jährliche Abflusshöhen von <100 mm/m auf. Demnach fließt das Oberflächenwasser nur episodisch ab. Dabei fallen die Abflussspitzen auf das zeitige Frühjahr. Insgesamt befindet sich das Gebiet im Einzugsbereich der ca. 8 km nördlich gelegenen mittleren Elbe und wird von der Taube entwässert. Die Wasserqualität der Taube weist außerhalb des Waldgebietes auf eine starke Belastung hin.

Der Schichtenwasserspiegel liegt bei ca. 0,5 bis 4,0 m unter Gelände. Die Grundwasserströme fließen überwiegend in nordöstlicher Richtung. Damit ist ein Grundwasserkontakt zur ca. 1 km nordöstlich des Plangebiets gelegenen Hausmülldeponie „Scherbelberg“ auszuschließen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich an der Ostgrenze des Mitteldeutschen Trockengebietes innerhalb des Ostdeutschen Binnenlandklimas und somit am Rand des leicht atlantisch getönten subkontinentalen Einflussbereichs. Thermisch gehört es mit dem angrenzenden Elbtal zu den klimatisch begünstigten Gebieten.

Lokalklimatisch befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Mosigkauer Heide. Als geschlossenes Waldgebiet trägt sie erheblich zur Kaltluftentstehung bei. Die westlich und nördlich des Ortsteils Kochstedt angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen wirken besonders in den Senken als Kaltluftammelgebiete. Eine wichtige Funktion kommt der Bergstraße in Form einer Kaltluftbahn in Richtung Dessauer Innenstadt zu.

Im Plangebiet selbst treten Abweichungen von den allgemeinen Klimawerten in Abhängigkeit der Nutzungsstrukturen auf. Dabei richten sie sich insbesondere nach dem Grad der Versiegelung, den Bodenverhältnissen und dem Bewuchs, weshalb sich das ehemalige Kasernengelände als gemäßigter Überwärmungsbereich der Siedlungen mit leicht angehobenen Temperaturen, mäßiger nächtlicher Abkühlungsrate und eingeschränktem Luftaustausch darstellt.

Starke lokale lufthygienische Belastungen waren in der Vergangenheit durch Braunkohleheizungen sowie durch eine intensive Tierhaltung (insbesondere Schweinemast) entstanden.

#### Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Das Gebiet wird durch einen Baumbestand aus weitestgehend einheimischen Arten geprägt, am häufigsten sind vertreten: Pappel, Birke, Kiefer, Robinie, Stieleiche, daneben Linde, Esche, Hainbuche, Rosskastanie, Ahorn und Buche. Der überwiegende Teil des Bestands

zeigt einen vitalen Zustand. Die vorhandenen Straßenzüge werden von relativ breiten Baumstreifen aus verschiedenen Baumarten in ungeordneter Anordnung geprägt.

Für das Gebiet dieses Bebauungsplanes benennt der GOP hauptsächlich folgende Biotop-typen:

- Gehölze/Waldreste (Pappel, Robinie)
- Landreitgrasfluren (Hochstauden und Gräser)
- ausdauernde ruderale Hochstaudenflur
- Rasenflächen

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer seit Jahrhunderten durch den Menschen gestalteten und veränderten Landschaft.

Der Vorort Kochstedt ist aus einer ehemaligen Wüstung entstanden und besitzt heute eine dörflich geprägte Siedlungsstruktur mit einem, nahe dem Plangebiet gelegenen relativ gut erhaltenen Dorfkern. Zahlreiche Obstgärten und -wiesen wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Dementsprechend hoch ist der Durchgrünungsgrad. Westlich und nördlich der Ortslage bestimmt die von der Taube durchflossene Niederung mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen den landschaftlichen Rahmen. Vom Südwesten bis Osten prägt die Waldlandschaft der Mosigkauer Heide das Bild. Das für dieses Waldgebiet typische Wegenetz rührt von der geregelten Einteilung in Haue zur Walderneuerung. Im Zuge der Walderneuerungen entstanden überwiegend monotone Kiefernforste, zu denen sich in der Nähe Kochstedts jedoch bemerkenswerte Eichenbestände gesellen.

Das Gelände der ehemaligen Kaserne, innerhalb der sich das Plangebiet befindet, wurde in den Wald hinein gebaut. Die hier vertretenen Baumbestände sind Reste der Mosigkauer Heide.

Ansonsten ist die Erlebniswirksamkeit der verbliebenen, ehemals militärische genutzten Gebäude sowie das bisher konsequente Grundmuster der Bebauung und Erschließung gering. Weiträumige Sichtbeziehungen zum Umland bestehen nicht, lediglich die Sichtbeziehung zur Heide ist markant.

#### Sonstige Vorgaben

Der Schutz des vorhandenen Baumbestandes wird für die nicht versiegelbaren Bereiche durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau geregelt (Stand: 28.01.2001). Die im Zuge dieser Bebauungsplanung abgängigen Bäume werden entsprechend dem Kompensationskonzept des Grünordnungsplans ausgeglichen.

### **4.6 Altlasten, Kampfmittel**

Mit dem Abzug der WGT-Streitkräfte erfolgte eine flächendeckende Erhebung der Altlastenverdachtsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne. Die Altlastenverdachtsflächen wurden anschließend einer beprobungslosen Erstbewertung unterzogen. Im Rahmen der weiteren Gefahrenerforschung erfolgte eine Untersuchung der einzelnen Flächen. Im Ergebnis waren punktuelle Belastungen des Erdreichs zu verzeichnen, die den geplanten Nutzungen entgegenstanden. Dies betraf insbesondere die Bereiche der ehemaligen Tankstellen/Tanklager und Waschrampen. Die erkannten Kontaminationen hatten im wesentlichen keine bedenklichen Ausmaße erreicht. Im Rahmen des Rückbaus und der Entsiegelung des Geländes wurden die kontaminierten Flächen und belasteten Bereiche saniert.

Die bei der Übernahme des Geländes durch die Stadt Dessau vorhandenen Kampfmittel sind beseitigt. Die Kampfmittelfreiheit wurde amtlich festgestellt.

#### **4.7 Stadttechnik**

In der Waldsiedlung sind die Medien, einschließlich Fernwärme, für die Erschließung des Gebiets bereits kapazitiv vorhanden. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A ist das Haupterschließungsnetz bereits vorhanden, der Anschluss an dieses Netz ist möglich.

#### **4.8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich keine baulichen Anlagen, die nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt unter Schutz gestellt sind, bzw. für die eine Unterschutzstellung vorgesehen ist. Bodendenkmale bzw. archäologische Kulturdenkmale sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht vorhanden.

Hinweis auf die Bestimmungen des § 9 Abs.3 DenkmSchG LSA:

„Wer bei Arbeiten oder anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen oder Spuren von Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.“

## 5 Städtebauliche Ziele und Festsetzungen

### 5.1 Grundkonzept

Nach Maßgabe der Zielsetzungen des Entwicklungsbereiches soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Ansprüche planungsrechtlich gesichert werden, dem Ergebnis aktueller Wohnraumbedarfsanalysen entsprechend mit einem Schwergewicht auf dem Einfamilienhausbau. Grundlegendes Ziel ist die funktionale und verkehrliche Verflechtung von Ort und Entwicklungsbereich an dessen Nord- und Westgrenze.

Die in ihrer strengen orthogonalen, „militärischen“ Gliederung eindeutige städtebauliche Struktur wird als quartierprägend erhalten und bleibt tragendes Gerüst der räumlichen Entwicklung; sie wird mit neuen, der künftigen Funktion des Gebiets entsprechenden Formensprachen ergänzt. Die vorhandene intensive Durchgrünung ist eine Grundvoraussetzung für die positive Imagewendung des künftigen Wohnquartiers und wird durch entsprechende Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen gesichert und weiterentwickelt. Ein zentraler öffentlicher Grünzug sichert eine hochwertige Verbindung vom Ortsteilzentrum an der Bergstraße zur Mosigkauer Heide.

Die bestehenden Mannschaftsgebäude am Hauerwinkel werden zum Teil erhalten und zu Wohngebäuden umgebaut. In den anderen Baugebieten sollen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen. Durch die Sicherung der vorhandenen erhaltenswerten Bausubstanz mit der Möglichkeit der Erweiterung wird die Mischung von Wohn- und Eigentumsformen innerhalb des Entwicklungsbereiches gefördert.

### 5.2 Art der Nutzung

Die grundsätzliche Zielrichtung ist die Entwicklung bzw. Ergänzung des Gebietes als attraktiv gestaltetes Wohngebiet. Entsprechend werden die Baugebiete im Geltungsbereich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten wird ein Nutzungsgefüge mit den entsprechenden Folgeeinrichtungen zur Nahversorgung ermöglicht. Die Baugrenzen sind so festgesetzt worden, dass sowohl der Bau von Einfamilienhäusern als auch von Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht wird.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten werden durch die textliche Festsetzung Nr. 1 ausgeschlossen:

„Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind in diesem Bebauungsplan nicht zulässig.“

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe würden einen nicht unerheblichen Kunden- und Lieferantenverkehr mit sich bringen, was zu einer Beeinträchtigung des Wohngebietes führen würde. Außerdem soll in den Wohngebieten dieses Bebauungsplanes keine Konkurrenz zum Ortsteilzentrum im Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 an der Pfaffendorfer Straße entstehen.

Anlagen der Verwaltung sind eher im Zentrum der Stadt Dessau anzusiedeln; die dezentrale Lage dieses Bebauungsplangebietes ist für diese Nutzungsart ungeeignet, zumal wegen des verstärkt auftretenden An- und Abfahrverkehrs eine Störung des Wohngebietes erfolgen würde.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen benötigen große Wirtschaftsflächen und es wäre ebenfalls in erheblichem Maße mit An- und Abfahrverkehr der Kunden zu rechnen. Diese Art der Nutzungen würde der Zielsetzung des vorwiegenden Wohnens im Plangebiet entgegenstehen.

### **5.3 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Die Grund- und Geschossflächenzahlen (0,4/1,0), die Zahl der Vollgeschosse (III) sowie die maximale Firsthöhe (17 m) für das WA-Gebiet 7.1, in dem sich die zu erhaltenen Kasernengebäude befinden, werden entsprechend der Dimensionen dieses Baubestandes festgesetzt. Außerdem wird für diese Gebäude wegen der vorhandenen Gebäudestruktur auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, damit mögliche Sanierungskonzepte nicht zu stark eingeschränkt werden.

Für die übrigen Baugebiete werden maximal 2 zulässige Vollgeschosse und die GRZ /GFZ mit 0,4 / 0,8 festgesetzt. Außerdem erfolgt eine Festsetzung der Firsthöhen bis max. 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Hierdurch soll erreicht werden, dass in den jeweiligen Baugebieten das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden kann und somit Haustypen gebaut werden können, die von ihrer Gestaltung wie eingeschossige Gebäude wirken, von ihrer Nutzung her aber zwei Vollgeschosse beinhalten. Somit wird eine Bebauung mit größeren Einfamilienhäusern ermöglicht. Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Firsthöhen wird jeweils durch die Höhe der Fahrbahnmitte der angrenzenden Erschließungsstraße bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 2).

Für das Baugebiet WA 7.1, in dem ehemals militärisch genutzte Gebäude vorhanden sind, wird wegen der bestehenden Gebäudestruktur auf eine Festsetzung der Bauweise verzichtet, damit mögliche Sanierungskonzepte nicht zu stark eingeschränkt werden. In den übrigen Baugebieten wird die offene Bauweise festgesetzt, da auf diesen Baufeldern eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern angestrebt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen so definiert, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung für mehrere Bau- und Wohnformen erfolgen kann, die den heutigen Anforderungen an ein gesundes und kostenbewusstes Wohnen und Arbeiten entspricht. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde der vorhandene erhaltenswerte Baubestand weitgehend berücksichtigt. Zudem wird durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksflächen auf die in der Regel straßenseitigen Grundstücksteile eine städtebauliche Raumbildung unter wirtschaftlichen und kostenneutralen Maßstäben bewirkt. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie von Wegen, Garagen und Carports in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen bzw. zum Erhalt von Bepflanzungen wird durch die textliche Festsetzung Nr. 4 eingeschränkt, um die wertvollen Grünbestände zu schützen.

### **5.4 Verkehr**

#### Verkehrskonzept

Der fließende Verkehr innerhalb des Entwicklungsbereichs wurde so konzipiert, dass der Ziel- und Quellverkehr aus den Wohnwegen und Anliegerstraßen in einem hierarchischen Straßennetz auf drei Sammelstraßen innerhalb des Gebietes gebündelt und an das Haupt-



straßennetz ausserhalb des Gebietes abgegeben wird. Dadurch wird eine Entzerrung des Verkehrsflusses erreicht.

Die Sammelfunktion übernehmen die Straßen „Hauerwinkel“, „Haidelausigker Weg“ und „Grauer Steinhau“. Hier ist konzeptbedingt mit einer höheren Verkehrsdichte als auf den reinen Anliegerstraßen zu rechnen. Der Verkehr resultiert jedoch ausschließlich aus den Wohnfunktionen der Waldsiedlung.

Die ÖPNV-Erschließung des Entwicklungsbereichs wird mit Bussen sichergestellt, die das Wohngebiet mit niedriger Geschwindigkeit durchfahren. Eventuelle Störungen durch den Busverkehr sind dabei unvermeidbar.

### Kfz-Verkehr

Für die künftige Erschließung wird das im Wesentlichen bereits vorhandene Straßennetz des Bebauungsplanes Nr. 136 A zugrunde gelegt. Die Haupterschließung des Plangebiets von der Bergstraße erfolgt dabei über den Haidelausigker Weg. Diese Straße hat gemeinsam mit der Straße „Hauerwinkel“, die westlich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 C an die Ortslage angebunden wird, eine zentrale Bedeutung für den gesamten Entwicklungsbereich, da über dieses Erschließungssystem auch die Anbindung weiterer Teilgebiete des Entwicklungsbereichs an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt.

Die Gliederung des Erschließungssystems geht von dem Ziel aus, den Verkehr im Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Erschließungsstraßen Haidelausigker Weg, Pfaffendorfer Straße und Hahnepfalz werden mit mindestens 9,5 m Breite so festgesetzt, dass 5,5 m breite Fahrbahnen mit Fußweg gebaut werden können. Die öffentliche Verkehrsfläche für die Straße Hauerwinkel wird mit Rücksicht auf den zu ermöglichenden Begegnungsfall Bus/Bus 12 m breit festgesetzt (Fahrbahnbreite 6,5 m mit beidseitigem Fußweg). Die öffentlichen Verkehrsflächen für die Anliegerwege innerhalb der Baugebiete werden 5,5 m breit festgesetzt, was eine Nutzung als Mischverkehrsfläche ermöglicht.

### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Die Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen das Parken im öffentlichen Straßenraum im Rahmen der Bestimmungen der StVO.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt, dass Im Baugebiet WA 7.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass südlich der ehemaligen Unterkunftsgebäude begrünte Flächen freigehalten werden, die in Verbindung mit gleichartigen Freiflächen im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 A1 einen Grünzug bilden.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 setzt fest, dass Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 3 m zur Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Diese Festsetzung soll verhindern, dass durch die Platzierung von Garagen auf den Flächen zwischen den vorderen Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien unübersichtliche und damit gefährliche Ein- und Ausfahrtsituationen entstehen können. Außerdem erhöht die Festsetzung eines Mindestabstandes zwischen Fußweg und Garagenstandort die Attraktivität der Fußwegverbindungen im Plangebiet.

### Fuß- und Radverkehr

Der Fußgänger- und Radverkehr wird nach dem Prinzip der Durchlässigkeit des Plangebietes und des Zugangs zur offenen Landschaft geführt.

Der Fuß- und Radverkehr wird im Bereich der Erschließungsstraßen straßenbegleitend und im Bereich der Anliegerwege auf Mischverkehrsflächen, die durch eine entsprechende Gestaltung dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger Rechnung tragen, geführt. Die Anlage fahrbahnbegleitender Radwege ist aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird auf die Festsetzung der genauen Lage von Fuß- und Radwegen verzichtet, da sowohl die Lage als auch die Dimensionierung im Rahmen der Ausführungsplanung für die Grünfläche geregelt werden soll. Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche G1 werden in den angrenzenden Teilbebauungsplänen weitergeführt, so dass die Durchquerung des gesamten Gebiets bis in die Mosigkauer Heide sichergestellt ist.

Westlich der Baufelder 6.1 und 6.2 wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich- und Radweg festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine vorhandene ungewidmete Straße, die durch einen alleeartigen Baumbestand eingegrünt ist. Um den Baumbestand nicht zu gefährden, wird auf einen breiteren Ausbau als Erschließungsstraße verzichtet. Durch die Festsetzung als Fuß- und Radweg in Verbindung mit dem kreuzenden Fuß- und Radweg zwischen der „Fünfhausener Straße“ und dem „Haidelausiger Weg“ wird diese Fläche als ein wichtiges Verbindungsglied in der fußläufigen Querung innerhalb des Entwicklungsbereiches und der Erhalt des Alleecharakters planungsrechtlich gesichert. Diese öffentlichen Verkehrsflächen sind ggf. auch durch Müll- und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

### ÖPNV

Das Straßennetz ist so geplant, dass im Plangebiet in Zukunft weitere Haltestellen eingerichtet werden können. Mit den geplanten Anbindungen des Erschließungsnetzes an die Bergstraße werden entsprechende Linienführungen ermöglicht, die Straßenquerschnitte berücksichtigen die Belange des Busverkehrs. Im Hauerwinkel ist eine Bushaltestelle im Gebiet des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 136 A1 vorhanden und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt worden. Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Einzugsbereich dieser Haltestelle (Radius von 300 m Luftlinie). Die Erreichbarkeit über die vorhandenen Fußwegeverbindungen ist gewährleistet.

Die Standortwahl für die Haltestelle am Hauerwinkel berücksichtigt insbesondere die folgenden Aspekte:

- Die zentrale Lage im Mittelpunkt des Entwicklungsbereiches
- Die Nähe zum Ortsteilzentrum
- Die Nähe zu den Baugebieten mit der höchsten baulichen Dichte
- Die gute und sichere Erreichbarkeit über die vorhandenen Erschließungsstraßen und den zentralen Grünzug
- Die relativ geringe Abweichung von der Achse Bergstraße, Kochstedter Kreisstraße und damit einhergehend ein geringer Reisezeitverlust bezogen auf die Gesamtlinie.

## 5.5 Grünordnungsplanung/ Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für den gesamten Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden. Damit wird trotz der Unterteilung des Entwicklungsbereichs in fünf Bebauungspläne eine zusammenhängende grünordnerische Konzeption ermöglicht.

Das grünordnerische Konzept baut auf den ökologisch bedeutsamen und gebietsprägenden Grünstrukturen, insbesondere dem Baumbestand, auf. Zudem nimmt der GOP eine Ermittlung und Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft vor und benennt Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zur Kompensation dieser Eingriffe.

### 5.5.1 Grünordnerische Konzeption

Folgende grünordnerische Leitbilder fanden bei der Erstellung der grünordnerischen Konzeption Berücksichtigung:

- eine möglichst geringe Versiegelung
- ein möglichst hohes Grünvolumen
- eine standortgerechte Vegetation
- das Angebot an alle Bewohner, Natur erleben und erfahren zu können
- Einordnung eines zentralen Spiel- und Freizeitbereiches (Zentraler Grünzug G1)
- Sicherung und Entwicklung zusammenhängender bioklimatisch wirksamer Ausgleichsflächen

Auf den öffentlichen Grünflächen und den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern werden ökologisch bedeutsame Strukturen und zusammenhängender Baumbestand gesichert. Sie übernehmen Ausgleichsfunktionen für verdrängte bzw. beseitigte Vegetationsstrukturen.

Vorhandene Betonflächen in einer Größenordnung von ca. 15.500 m<sup>2</sup> werden entsiegelt und in Hausgärten sowie öffentliche Grünflächen umgewandelt.

Wegebeziehungen zu den Wanderwegen der Mosigkauer Heide werden aufgenommen. Dadurch wird eine direkte Verbindung zwischen der Siedlung und dem Waldgebiet geschaffen und eine Naherholung im direkten Wohnumfeld ermöglicht.

Die Ziele der grünordnerischen Konzeption werden wie folgt im Bebauungsplan gesichert:

Die in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Grünfläche (G1), die in den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 136 A1 und Nr. 136 D ihre Fortsetzung findet, hat eine zentrale Bedeutung für die städtebauliche Gliederung des gesamten Entwicklungsbereichs und übernimmt die wichtige Funktion für die Vernetzung von Siedlungsraum und Landschaft bzw. der öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den Zielsetzungen des Landschaftsplanes. Über diese Grünfläche wird eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr zwischen Ortschaft und dem Naherholungsgebiet Mosigkauer Heide geschaffen. Der durchgehende Grünkorridor beinhaltet zugleich wohnungsnaher Aufenthaltsfunktionen.

Mit der dem Vorschlag des GOP folgenden textlichen Festsetzung Nr. 11 wird der vorhandene Bewuchs dieser mit G1 gekennzeichneten Fläche gesichert und um weitere Pflanzungen erweitert. Über diese Grünfläche wird eine Verbindung für Fuß- und Radverkehr zwischen Ortschaft und dem Naherholungsgebiet Mosigkauer Heide geschaffen. Der durchgehende Grünkorridor beinhaltet zugleich wohnungsnaher Aufenthaltsfunktionen. Ein Spielplatz wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Damit wird der aus den neuen Wohngebieten entstehende Bedarf an öffentlichen Spielplatzflächen gedeckt.

Eine weitere mit wertvollem Baumbestand bewachsene öffentliche Grünfläche (G3) wird im Südwesten des Plangebiets westlich der Baugebiete WA 6.1 und WA 6.2 festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung Nr.12 wird durch Entsiegelung sowie durch die Ergänzung des Baumbestandes eine Aufwertung der Fläche erreicht.

Weitere, den Gesamtcharakter des Gebiets als „Waldsiedlung“ prägende, zusammenhängende Großgrünbestände innerhalb der Baugebiete (hainartige Strukturen, dominante Einzelbäume/Baumgruppen sowie die straßenbegleitenden Gehölzstreifen) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bzw. als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Diese zum Teil dicht bewachsenen Grundstücke werden bewusst in die Baugebiete einbezogen. So können auch große begrünte, zum Teil fast bewaldete Grundstücke für Bauinteressenten mit gehobenen Ansprüchen angeboten werden. Gleichzeitig tritt ein Entlastungseffekt für die öffentlichen Aufgaben ein. Durch die textliche Festsetzung Nr. 7 wird der Erhalt und der Schutz der ökologisch bedeutsamen Strukturen auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sichergestellt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt darüber hinaus den Umfang der Anpflanzungen auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Außerdem soll der z.T. bereits vorhandene Alleecharakter des Haidelausiger Weges durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 9 bestimmten Anpflanzungen verstärkt werden.

Auf den privaten Grundstücken der Baugebiete werden Baumpflanzungen zum Ausgleich der durch die Bautätigkeit unvermeidbaren Baumfällungen und zur Erhaltung und Stärkung des Charakters des Plangebiets als „Waldsiedlung“ durch die textliche Festsetzung Nr. 6 gesichert. Größere Stellplatzflächen werden aus den gleichen Gründen durch Ergänzungspflanzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 gegliedert. Des weiteren wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 gesichert, dass die Versiegelung durch private Stellplatzflächen auf ein Mindestmaß reduziert wird.

### 5.5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Grünordnungsplan nimmt eine Bewertung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen für alle Bebauungsplangebiete im Entwicklungsgebiet Dessau-Kochstedt vor (vgl. Übersichtskarte über alle Bebauungsplangebiete im Anhang). Aufgrund der in den einzelnen Bebauungsplänen des Entwicklungsbereichs unterschiedlich starken Eingriffen in den Naturhaushalt ist der jeweils erforderliche Ausgleich nicht in allen Fällen innerhalb des gleichen Geltungsbereichs möglich.

Bezogen auf den gesamten Entwicklungsbereich wird durch die Ausgleichsmaßnahmen in den jeweiligen Bebauungsplangebieten und durch Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen in der Mosigkauer Heide eine nahezu vollständige Kompensation der durch die Entwicklungsmaßnahme und die daraus folgenden Bebauungsplanungen ermöglichten Eingriffe erreicht. Der Ausgleich des verbleibenden Defizits von 6,7 % des Biotopwerts wird im Ergebnis der planerischen Abwägung aus folgenden Gründen nicht erforderlich:

- Die Entwicklungsmaßnahme bewirkt die Konversion einer vormals militärisch genutzten und baulich vorbelasteten Fläche. Durch die Umwandlung zu Wohnzwecken wird der bestehende Siedlungsbereich Dessau-Kochstedt sinnvoll ergänzt und klar zum Landschaftsschutzgebiet Mosigkauer Heide abgegrenzt. Gleichzeitig entsteht durch die zentrale Grünverbindung eine Verknüpfung der Mosigkauer Heide mit der Ortslage Kochstedt, die zuvor aufgrund der Barrierewirkung des abgeschlossenen Kasernengeländes nicht bestand.
- Durch die mit der Entwicklungsmaßnahme erreichte Innenentwicklung kann auf Stadterweiterungen an anderen Standorten auf bisher nicht für die Siedlungsentwicklung bean-

spruchten Freiflächen verzichtet werden. Die planerische Konzeption zur baulichen Entwicklung innerhalb der „Waldsiedlung“ berücksichtigt die vorhandenen hochwertigen Grünstrukturen weitgehend. Dadurch wird ein weitgehender Erhalt des natürlichen Bestandes bei gleichzeitig intensiver baulicher Nutzung erreicht.

- Die durch die Bebauungsplanung getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke, die zur Ermittlung des Eingriffs herangezogen wurden, sind in den bisher bereits zu Wohnzwecken genutzten Baugebieten bei weitem nicht ausgenutzt worden. Theoretisch mögliche Grundstücksversiegelungen von bis zu 60 % werden in der Realität nicht erreicht. Die durchschnittliche Versiegelung der bereits bebauten Einfamilienhausgrundstücke liegt nach einer Überprüfung von 45 repräsentativen, bereits fertiggestellten Grundstücken bei ca. 31%.
- Die bei der Bilanzierung als abgängig gewerteten Bäume umfassen sämtliche Bäume, die sich innerhalb der Baugebiete (auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sowie des öffentlichen Straßenlandes befinden und die nicht innerhalb von Flächen für die Erhaltung von Bäumen liegen. In der Realität ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Bäume sämtlich gefällt werden. Ein großer Teil der Bäume vor allem auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke wird voraussichtlich erhalten bleiben und in die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen durch die Nutzer integriert werden.
- Somit überwiegt in Hinsicht auf das nicht zu kompensierende Restdefizit in der ökologischen Bilanz der Belang, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens zu berücksichtigen gegenüber den Belangen des Umweltschutzes.

Teile der Ausgleichsmaßnahmen für die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe werden im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 136 C gesichert. Der GOP kommt bei seiner Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs und der zusammenfassenden Beurteilung der Vorhabens für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu folgenden Ergebnissen:

#### Arten und Biotope, Baumbestand

Durch die geplante bauliche Nutzung erfolgen Eingriffe in das Biotoppotential. Es sind im wesentlichen 10 Biotoptypen betroffen, wobei die Eingriffe bei den Restgehölzen und ausdauernden Hochstaudenfluren quantitativ am größten sind. Bei der Ermittlung des Eingriffs geht der GOP von der durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmten maximalen Überbaubarkeit aus. Die tatsächliche Versiegelung der bereits bebauten Teile des Plangebiets liegt allerdings deutlich unter dem theoretisch zulässigen Maß.

Ca. 162 Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im öffentlichen Straßenland und werden vom GOP als potentiell abgängig bilanziert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle diese Bäume zwangsläufig gefällt werden müssen.

Durch die Übernahme der vom GOP vorgeschlagenen Maßnahmen durch die oben beschriebenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 vermindert und teilweise ausgeglichen.

Trotz der (bereits getätigten) umfangreichen Entsiegelungen und der großzügigen geplanten Grünflächen ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe im Gebiet nicht möglich. Das Defizit im Gebiet A2 beträgt ca. 28 % des Biotopwertes vor Beginn der Maßnahme.

Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme werden deshalb Teile der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 C festgesetzten Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft herangezogen. Durch eine Sanierung und Renaturierung der vorhandenen Gräben und Gewässer kann ein zusammenhängender Grünbereich mit höchstem ökologischen Wert entwi-

ckelt werden (Maßnahme „M11“ im Bebauungsplan Nr. 136 C). Hierzu ist in erster Linie die Abflachung der Ufer, eine Entmüllung und eine Initialpflanzung standortgerechter Gehölze erforderlich. Die ökologische Bilanz für das Bebauungsplangebiet Nr. 136 C weist einen Überschuss auf, der das Defizit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A2 kompensiert.

### Böden

Die Böden des Untersuchungsgebietes sind durch die geplanten Baumaßnahmen gefährdet. Schadstoffeinträge während der Bauphase sind durch geeignete Schutzmaßnahmen auszuschließen. Mit dem Neubau werden durch Versiegelung und Bodenveränderung Böden auf einer Fläche von max. 4.700 m<sup>2</sup> (57.800 m<sup>2</sup> Baufläche/Straßen/Wege abzüglich 53.100 m<sup>2</sup> Bestand) beseitigt. Ein Ausgleich bzw. Ersatz ist nur durch eine Entsiegelung von Flächen gleicher Größenordnung möglich.

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 D von 18.300 m<sup>2</sup> (46.600 m<sup>2</sup> Neubebauung und Versiegelung steht ein Bestand von 28.300 m<sup>2</sup> gegenüber) kann dieser Ausgleich realisiert werden. Hinzu kommen umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen, die im Vorfeld bereits durchgeführt wurden und mit denen gleichfalls eine Verbesserung der Bodenqualität erreicht werden konnte.

### Wasserhaushalt

Es wurden umfangreiche Altlastensanierungsmaßnahmen im Vorfeld realisiert, durch die die Gefahr der Grundwasserverunreinigung erheblich reduziert werden konnte.

### Klima

Die klimatische Situation im Gebiet wird durch die Maßnahmen deutlich verbessert. Durch die Entsiegelung großer Flächen und die umfangreiche Begrünung dieser ehemals versiegelten Flächen wird die Gefahr der sommerlichen Aufheizung des Gebietes reduziert. Mit dem Abbruch der zahlreichen Braunkohleheizungen und der Tierzuchteinrichtungen (insbesondere Schweinemast) im Gebiet wurden zahlreiche Störquellen beseitigt. Außerdem hat der Abbruch der riegelartigen Garagenkomplexe dazu geführt, dass ehemals vorhandene Klimabarrieren beseitigt wurden und das geplante Wohngebiet besser von der frischen Kaltluft aus der Heide durchströmt werden kann.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird bei der angestrebten großzügigen Durchgrünung umfassend verbessert. Die ruinösen Gebäude wurden und werden abgerissen oder werden saniert; die Neubebauung entspricht den städtebaulich-gestalterischen Bedürfnissen der Zeit.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Umsetzung der vorgeschlagenen Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die projektbedingten Eingriffe in ihrer Wirkung vermindert bzw. kompensiert und die ökologische Bilanz ausgeglichen werden kann. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen werden die Sanierung und Renaturierung der vorhandenen Gräben und Stillgewässer sowie die geplante Parkanlage im Plangebiet Nr. 136 D herangezogen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die Hapterschließung im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 136 A ist bereits durchgeführt worden. Die weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen sind, wenn nicht bereits im Zuge bisheriger Erschließungsmaßnahmen erfolgt, neu herzustellen. Leitungen und Kanäle werden im Straßenraum geführt. Die Versorgung der Grundstücke mit Gas ist nicht geplant.

Um den Belangen des Umweltschutzes besonderes Gewicht zu geben, werden durch die textliche Festsetzung Nr. 14 bestimmte Brennstoffe für Raumheizung und Brauchwassererwärmung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

### Entwässerung

Für die Erschließung der Waldsiedlung wurde ein Trennsystem aufgebaut. Das Schmutzwasser wird zur zentralen Kläranlage geführt. Für die Entwässerung der öffentlichen Bereiche und der Grundstücke wird eine Regenwasserleitung verlegt, deren Vorflut in den Taubelandgraben endet. Eine großflächige Versickerung des Regenwassers ist wegen der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich.

### Trink-, Brauch- und Löschwasser

Der Bedarf an Trink-, Brauch- und Löschwasser kann durch das im Gebiet liegende Wasserversorgungssystem abgesichert werden.

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Dessauer Wasser und Abwasser GmbH. Die Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz, die dafür notwendigen Hydranten werden im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

### Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Ortsleitungsnetz. Im Bebauungsplangebiet wird ein Standort für eine Trafostation gesichert, entsprechende Mittelspannungskabel sind heranzuführen. Durch ein Niederspannungssystem wird dann die Versorgung der Gebäude und Anlagen abgesichert.

### Wärmeenergieversorgung

Die Versorgung des Entwicklungsbereiches mit Wärmeenergie erfolgt aus einer Fernwärmeleitung, die aus dem Gewerbegebiet Mitte bis in den Entwicklungsbereich geführt wird. Ein gespeist wird diese vom Kraftwerk „Gärungschemie“ bzw. vom Kraftwerk „Scherbelberg“. Der Standort für die erforderliche Druckerhöhungsstation wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 A1 auf einer Fläche für Versorgungsanlagen an der Bergstraße/ Haide-lausiger Weg festgesetzt.

### Telekommunikation

Die erforderlichen Leitungen sind bereits größtenteils vorhanden.

### Wertstoffentsorgung

Ein Standort für Wertstoffcontainer wird im Bereich des zentralen Grünzugs an der Straße „Hahnepalz“ festgesetzt.

Weitere Containerstandorte werden in angrenzenden Bebauungsplänen des Entwicklungsbereiches festgesetzt. Das im Plan eingetragene Symbol bezeichnet nicht den exakten Standort, da dieser erst im Rahmen der Ausführungsplanung unter Berücksichtigung der zu erhaltenden Bäume festgelegt wird.

## 5.7 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 85 BauO LSA wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes eine örtliche Bauvorschrift erlassen.

Wesentlicher Grund für den Erlass dieser örtlichen Bauvorschrift ist der Standort des Plangebietes. Die reizvolle und attraktive Lage dieser Waldsiedlung im Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsbereich verlangt für die städtebauliche Entwicklung ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben, um für die zukünftigen Bewohner eine positive Adressenausbildung zu gewährleisten und das hochwertige Standortimage zu bewahren. 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 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.

Die örtliche Bauvorschrift setzt folgende Rahmenbedingungen fest, durch die eine möglichst einheitliche Gestaltung der Baugebiete hinsichtlich der Stellung der Baukörper, der Bauformen, der verwendeten Materialien und der Farbgebung angestrebt wird, ohne die Baufreiheit zu stark einzuschränken:

- Für die Stellung der Baukörper entlang der Erschließungsstraßen gilt die Grundregel, dass die Traufständigkeit vorherrscht. Dies entspricht der ortsüblichen Stellung der Baukörper. In den Bereichen, die durch dichten erhaltenswerten Baumbestand geprägt sind und daher in der Bebaubarkeit bereits Einschränkungen unterliegen sowie für die Baukörper an den Anliegerwegen wird auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet.
- Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird festgelegt, dass sie hinsichtlich Dachform, Material und Farbe der Dacheindeckung, Firsthöhe, Dachneigung und Material und Farbe der Fassadenflächen einheitlich gestaltet werden müssen. Hierdurch soll verhindert werden, dass durch die Aneinanderreihung von Gebäuden mit unterschiedlichen Materialien und uneinheitlicher Formensprache negative Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen (z.B. durch Doppel- und Reihenhäuser mit roter und schwarzer Dacheindeckung, Klinkerfassade und Putzfassade aneinandergelagert, Höhenversprünge im First, etc.).
- Zulässig ist das ortstypische geneigte Dach mit einer Dachneigung von 38° bis 50° in den Variationen Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach. Als Dacheindeckung sind nur Tonpfannen und Betondachsteine in den Farbtönen klassisch-rot, ziegelrot oder braun (keine dunkelbraunen Farbtöne) zulässig. Diese Beschränkungen sollen ein Mindestmaß an Einheitlichkeit in der Dachlandschaft erzeugen. Tonpfannen zählen zu den ortsüblichen Materialien. Betondachsteine und Tonpfannen ähneln sich im Erscheinungsbild.
- In den Baugebieten WA 3.1 bis 3.5 werden auch Dacheindeckungen in den Farben anthrazit und dunkelbraun ermöglicht. Darüber hinaus gilt in diesen Baugebieten für Hausgruppen mit zwei gänzlich über der Geländeoberkante sichtbaren Vollgeschossen, dass die Dächer auch geringer geneigt sein können. Die Einschränkungen bezüglich der Eindeckung der Hauptdächer gilt nicht für Hausgruppen mit zwei gänzlich über der Geländeoberkante sichtbaren Vollgeschossen und einer Dachneigung von weniger als 15°.



Diese Ausnahmen für die Baugebiete WA 3.1 bis 3.5 werden vorgesehen, um künftig auch Niedrigenergiehäuser zulassen zu können, die nur aufgrund der vom Regelfall abweichenden Dachform und Dachneigung den Niedrigenergiehausstandard einhalten können. Die Errichtung von Niedrigenergiehäusern in diesem Teilgebiet zählt zu den erklärten Zielstellung der Stadt Dessau, niedergelegt und beschlossen im Rahmenplan "Waldsiedlung 2000+".

- Durch die Zulassung von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Gründächern sollen die ökologischen Grundsätze der alternativen und recourcensparenden Energieerzeugung Anwendung finden können.
- Bei mehreren Dachaufbauten müssen diese nach der Form, der Dachneigung und der Dacheindeckung gleich ausgebildet werden. Auch diese Vorschrift soll zu einer einheitlichen Dachlandschaft führen.
- Im Baugebiet WA 7.1 sind auch andere Dachaufbauten zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass mögliche Sanierungskonzepte für die bestehenden Kasernengebäude nicht zu stark eingeschränkt werden.

#### Novellierung der BauO LSA 2005/2006

Die Novellierung der BauO LSA trat am 15. März 2006 in Kraft. Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans erst nach diesem Datum gefasst wird, gilt die BauO LSA in der novellierten Fassung.

Dieses Bauleitplanverfahren ist 1999 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet worden. Unter Anwendung der alten Fassung der BauO LSA wurde eine Örtliche Bauvorschrift formuliert.

In der Novellierung der BauO LSA ist nun eine neue Bedingung für die Aufstellung Örtlicher Bauvorschriften eingefügt: Gemäß § 85 Abs. 1 Nr. 1 der BauO LSA können Gemeinden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen erlassen, wenn dies für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt.

Da der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans nur wenige Monate nach Inkrafttreten der Novellierung gefasst wird, das gesamte Verfahren aber bereits über 7 Jahre durchgeführt wurde, kann zum Schluss des Verfahrens nicht ausschließlich auf das neue Recht abgestellt werden.

Eine Überleitungsvorschrift ist in der Novellierung nicht vorgesehen, jedoch trifft der Sinn der Novellierung bei diesem Bebauungsplan materiell-rechtlich zu:

Aufgabe der Örtlichen Bauvorschrift ist der Erhalt des historischen Ortsbildes der einstigen Kaserne, der überlieferten Straßen- und Platzbilder sowie der Dachlandschaft. Es gilt neue bauliche Anlagen in deren Umfeld so zu gestalten, dass sie sich in diese historischen Strukturen harmonisch einfügen. Ziel der in die Bebauungspläne Nr. 136 A2, B, C und D aufgenommenen Örtlichen Bauvorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ist demnach die Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten respektive das Betreiben einer positive Gestaltungspflege.

Mit dem Erlass einer Örtlichen Bauvorschrift ist gewährleistet, den charakteristischen Baubestand zu bewahren, Neubaumaßnahmen darauf abzustimmen und das Plangebiet im Ergebnis harmonisch in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

## 6 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die verschiedenen Nutzungen im Gebiet sind so angeordnet, dass auch bei der baulichen Realisierung in Abschnitten den Bauwilligen Grundstücke unterschiedlicher Qualität angeboten werden können. Den Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit aller verkehrs- und versorgungstechnischen Baumaßnahmen wird mit diesem Bebauungsplan durch die schrittweise Erschließung des Gebiets Rechnung getragen. Dies gilt entsprechend für die Maßnahmen der Grünordnung.

Folgende Maßnahmen zur Planverwirklichung sollen durchgeführt werden bzw. sind bereits durchgeführt worden:

- Neubau der Erschließungsstraßen einschließlich stadttechnischer Erschließung, wie Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung
- Parzellierung und Teilung der Grundstücke, so dass diese nach Lage, Form und Größe geeignet sind, die bauliche oder sonstige Nutzung zu ermöglichen. Aufgrund der Eigentumssituation bzw. der Lage des Plangebietes in einem förmlich festgesetzten städtebaulichen Entwicklungsbereich sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.
- Errichtung des Wertstoffcontainerstellplatzes
- Ausführungsplanung für die Grünflächen und die bauliche Umsetzung sowie Einrichtung des Spielplatzes.

## 7 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Anteil in %
allgemeine Wohngebiete	8,5	73,9%
öffentliche Grünflächen	0,9	7,8%
öffentliche Verkehrsflächen	2,1	18,3%
<b>Summen</b>	<b>11,5</b>	<b>100 %</b>

## 8 Anhang

Übersicht über alle Bebauungsplangebiete im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

**DIPL.-ING. MICHAEL KOCH**  
 ARCHITEKT BDB  
 STÄDTEBAU - ASSESSOR  
 K Ö N I G S T R A S S E 5 2  
 3 0 1 7 5 H A N N O V E R  
 FON 0511/23 555 660 FAX 0511/23 555 661  
 INTERNET [www.arch-stadt.de](http://www.arch-stadt.de)  
 E-MAIL [mail@arch-stadt.de](mailto:mail@arch-stadt.de)



**ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG**

Hannover, 24.02.06

G:\Projekte aktuell\Kochstedt\Abwägungen 2006\Begründung A2 06-02-24.doc

Übersicht ohne Maßstab

Bebauungsplangebiete im Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt

