



**Bebauungsplan Nr. 101 - G3**

**„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“**

**1. Änderung**

15. Dezember 2005

Auftraggeber:



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Am Wörlitzer Bahnhof 1

06844 Dessau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61

E-Mail: [stadtplanung@dessau.de](mailto:stadtplanung@dessau.de)

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald

Telefon: 03 40/ 2 04 - 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT

Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

Schülershof 12

06108 Halle

Telefon: 03 45 / 51 24 303

Telefax: 03 45 / 51 24 379

E-Mail: [halle-projekt@t-online.de](mailto:halle-projekt@t-online.de)

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert

Telefon: 03 45 / 51 24 323

Stand der Planung: Satzungsfassung

Bearbeitungsbeginn: November 2004

Bearbeitungsende: 15. Dezember 2005

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Erfordernis der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>2. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</b>	<b>6</b>
3.1. Planungsrechtliche Situation	6
3.2. Planverfahren	7
<b>4. Bestandsaufnahme</b>	<b>8</b>
<b>5. Planungskonzept und Planungsalternativen</b>	<b>9</b>
<b>6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>10</b>
6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen	10
6.2. Grünordnung	12
6.3. Verkehrserschließung	12
6.4. Immissionsschutz	13
6.5. Örtliche Bauvorschriften	13
6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	13
<b>7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>14</b>
<b>8. Stadttechnische Erschließung</b>	<b>15</b>
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>16</b>
<b>10. Planverwirklichung</b>	<b>17</b>
<b>11. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung</b>	<b>18</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 der Stadt Dessau Gebietsbezeichnung: „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“**

#### **1. Erfordernis der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 101 - G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“ ist seit dem 30.07.2001 rechtswirksam. Dieser ist Bestandteil eines vor 1990 industriell-gewerblich genutzten Areals ca. 3 km südwestlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau.

Ziel der damaligen Planung war es, für diese brachgefallenen Flächen der ehemaligen Magnetbandfabrik neue Nutzungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB, der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, aufzuzeigen.

Wie bereits oben erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet Nr. 101 - G3 lediglich um einen Teil eines ehemaligen Industriearials. Aufgrund der Größenordnung des gesamten Gebietes erfolgte hier eine Teilung in mehrere Plangebiete. Daraus ergaben sich sowohl städtebauliche als auch funktionelle Beziehungen der einzelnen Bebauungspläne untereinander, die zu beachten waren. Insbesondere gibt es mit dem, an das Plangebiet G3 unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 - G2 umfangreiche Verflechtungen.

Bis zum heutigen Zeitpunkt haben sich im Plangebiet und auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 eine Vielzahl von Unternehmen angesiedelt.

Der ursprüngliche Planungsansatz des Erhalts und der Weiternutzung des vorhandenen Anschlussgleises ist aus heutiger Sicht nicht mehr relevant, da die ansässigen Unternehmen dieses nicht nutzen und auch künftig nicht nutzen wollen. Deshalb wurde das Anschlussgleis, welches Eigentum der Stadt Dessau ist, am 21.12.2002 abgemeldet.

Gegenwärtig ist die Fläche des Anschlussgleises im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Eine andere Nutzung ist somit nicht möglich. Benachbarte Grundstücksbesitzer haben zwecks Erweiterung für Teilbereiche der ehemaligen Gleisflächen Interesse angemeldet. Ein Verkauf dieser Flächen ist aber nur sinnvoll, wenn eine Nutzung dieser Bereiche als Gewerbeflächen planungsrechtlich zulässig ist. Das setzt jedoch die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes für den betreffenden Bereich voraus.

Neben der Umwidmung von Teilflächen der Bahnanlagen in eine gewerbliche Nutzung besteht für andere Teilflächen die Notwendigkeit der Anpassung an die umgebenden Flächennutzungen.

Weiterhin ist es erforderlich, zwecks Schaffung effektiver Baufelder, die Baugrenzen der Teilgebiete 4 und 5 anzupassen. Aus diesem Grund war die Einbeziehung dieser Teilgebiete in den Geltungsbereich der 1. Änderung notwendig.

Gleichzeitig bietet sich im Rahmen der 1. Änderung an, die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Bebauungsplänen Nr. 101 - G2 und 101 - G3 im Bereich von der Hochspannungsleitung im Norden und der Reichardtstraße im Süden an vorhandene Flurstücksgrenzen anzupassen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 - G3 verläuft diese Grenze ca. 2 m östlich der vorhandenen Flurstücksgrenzen. Sie resultierte aus der Nutzungsartenabgrenzung zwischen der Bahnanlage und den westlich angrenzenden Bauflächen. Mit dem Wegfall dieser Nutzungsartengrenze ist eine sinnvolle Einbeziehung dieses 2,0 m breiten Streifens in die östlich angrenzenden Baufelder und somit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 möglich.

Aufgrund des o. g. beabsichtigten Flächenerwerbs, insbesondere von Grundstücksbesitzern im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 ist zwecks Sicherung einer effektiven Flächennutzung eine gebietsübergreifende Betrachtungsweise notwendig.

Dies betrifft auch die Flächen im Bereich der Hochspannungsleitungen einschließlich deren Nutzungseinschränkungen.

Ziel der 1. Änderung ist die Umwidmung der im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 - G3 ausgewiesenen Flächen für Bahnanlagen in überwiegend gewerblich/industriell genutzte Flächen, da zum Einen für das Anschlussgleis seitens der angrenzenden Unternehmen kein Bedarf vorhanden ist und zum Anderen der Wunsch nach Flächenerwerb von Teilflächen der ehemaligen Gleisflächen zwecks Erweiterung der daran angrenzenden Unternehmen besteht.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes wird die zurzeit brachliegende Fläche einer sinnvollen Nutzung zugeführt und den angrenzenden Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung und einer effektiveren Nutzung der Betriebsgrundstücke eröffnet.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 umfasst den nordöstlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 - G 3 ca. 3 km südwestlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau im Stadtteil „Innenstadt Süd“.

Das Plangebiet ist Bestandteil des historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbegebiets entlang der Bahnlinie Dessau - Leipzig und liegt im Gewerbegebiet Dessau-Mitte, für das mehrere Bebauungspläne vorliegen bzw. noch in Bearbeitung sind.

Im Norden grenzt der Bereich der 1. Änderung an den sich direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 101 - G2, der sich im Aufstellungsverfahren befindet. Im Osten verläuft die Grenze am Böschungsfuß des Weges entlang der Bahnlinie bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 8898 und unter Einbeziehung des ehemaligen Anschlussgleises östlich der Verbindungsstraße. Die südliche Grenze der 1. Änderung bilden die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8900 und 8898.

Im Westen liegt die Grenze laut rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 - G3 an der geplanten östlichen Straßenbegrenzungslinie der Verbindungsstraße bzw. im nördlichen Abschnitt an der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 9099.

Die westliche Grenze der 1. Änderung ist im nördlichen Abschnitt von der Reichardtstraße bis zur Hochspannungsleitung nicht mehr mit der ursprünglichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 identisch, sondern verläuft ca. 2,0 m weiter westlich innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 101 - G2. Hintergrund der Abgrenzung der Geltungsbereiche G2 und G3 war die damalige Nutzungsartenabgrenzung zwischen der Bahnanlage und den westlich angrenzenden Bauflächen. Mit dem zwischenzeitlichen Wegfall dieser Nutzungsartengrenze ist es sinnvoll, diesen 2,0 m breiten Streifen in die östlichen Baufelder zu integrieren und die Geltungsbereichsgrenzen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 zwischen der Hochspannungsleitung und der Reichardtstraße an die vorhandene westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9099 anzupassen.

Diese Änderung der Geltungsbereichsgrenze ist im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 unbedingt zu berücksichtigen.

Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung beträgt ca. 1,929 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9099 bis zum Koordinatenpunkt Nr. 18, der sich in östlicher Richtung befindet; von diesem Koordinatenpunkt ca. 19 m in südliche Richtung bis zum Koordinatenpunkt Nr. 17, von diesem wiederum ca. 9 m in östliche Richtung bis zum Koordinatenpunkt Nr. 16 auf der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9099, entlang dieser östlichen Flurstücksgrenze bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 8900; entlang der nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8900 und 8898 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 8898.
- Im Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 8898 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 8898.
- Im Süden: entlang der südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8898 und 8900 und in westliche Richtung bis zum Koordinatenpunkt 12; von hier aus in freier Führung in südöstliche Richtung unter Einbeziehung des Korridors von ca. 3,0 m des ehemaligen Anschlussgleises über die Koordinatenpunkte 11, 10, 09, 08, 07, 06, 05, 04 bis zur südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9099.
- Im Westen: von der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9099 über die Koordinatenpunkte 03, 02 und 01, von dort nach Westen auf den südöstlichen Eckpunkt des Flurstückes 6271/46, von dort weiter nach Norden entlang der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9099.

*[Anmerkung: Alle o. g. Flurstücke befinden sich in der Flur 52]*

### **3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**

#### **3.1. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 101 - G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“ ist seit dem 30.07.2001 rechtskräftig.

Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ergab sich aus den zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen zur Nutzung von Teilflächen. Insbesondere handelt es sich um die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Bahnanlagen, die entgegen früherer Vorstellungen für ansässige oder anzusiedelnde Unternehmen nicht mehr benötigt werden. Hinzu kommt, dass benachbarte Grundstücksbesitzer für Teilbereiche dieser ehemaligen Gleisflächen Interesse zur gewerblich/industriellen Nutzung angemeldet haben. Einer gewerblich/industriellen Nutzung steht jedoch die Ausweisung als Flächen für Bahnanlagen entgegen. Insofern ist auch ein Flächenerwerb seitens von Investoren bzw. ein Verkauf dieser Flächen durch die Stadt Dessau zurzeit nicht sinnvoll.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes für die Flächen der Bahnanlage sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung dieser Flächen geschaffen werden. Vorgesehen ist, den überwiegenden Teil der Flächen in die angrenzenden gewerblichen/in-

dustriellen Bauflächen zu integrieren. Für die übrigen Flächen soll ebenfalls eine funktionell sinnvolle Zuordnung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen erfolgen.

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004. Gemäß § 13 BauGB kann unter bestimmten Voraussetzungen das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Das setzt voraus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und mit der Änderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Dieses ist im Rahmen der vorgesehenen Änderung nicht der Fall, da die Grundfläche ca. 2.000 m<sup>2</sup> beträgt und somit deutlich unter dem in der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 aufgeführten Schwellwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Somit besteht weder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, noch die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls, da durch die Änderung auch keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes berührt werden.

Die Hauptvoraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens, dass durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist gegeben. Bei der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche handelt es sich um ein über Jahrzehnte hinweg bestehendes Anschlussgleis, welches der Erschließung des Gewerbe- bzw. Industriestandortes diente. Infolge dessen erfolgte mit dem Bebauungsplan hier kein Eingriff, da durch Schienen, Schotter, Schwellen und weitere Einbauten bereits eine nachhaltige Überformung dieser Fläche vorhanden war. Insofern erfolgt mit der jetzt geplanten Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriefläche keine Veränderung in Bezug auf die Bewertung der Fläche im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Hinzu kommt, dass der Bau und Betrieb von Anschlussgleisen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten i. S. privater Verkehrsflächen auch zulässig ist, ohne dass gesonderte Flächen für Bahnanlagen festgesetzt werden. Auch aus dieser Tatsache heraus folgt, dass mit der vorgesehenen Einbeziehung der Fläche in die Baufelder keine grundlegende Veränderung des Charakters erfolgt und die Grundzüge der Planung somit nicht berührt werden. Negative Belastungen der Umgebung sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich bei den angrenzenden Gebieten nur um Industrie- und Gewerbegebiete handelt.

Des weiteren befinden sich keinerlei schutzwürdige Wohnbebauung und Grünflächen (z. B. Kleingärten) sowie Naturschutzobjekte in unmittelbarer Umgebung.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass alle Voraussetzungen vorhanden sind, die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 als vereinfachtes Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen.

### **3.2. Planverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner Sitzung am 8.12.2004 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“ gefasst. Das Verfahren soll als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben (vgl. Pkt. 3.1). Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da aus den vorliegenden Stellungnahmen zum rechtswirksamen Bebauungsplan und den derzeitigen Erkenntnissen keine Probleme infolge der geplanten Umwandlung zu erwarten sind. Auch seitens der unmittelbaren Nachbarn sind gegenwärtig keine Widersprüche zu erkennen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Beschluss zur 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Ausgabe Nr. 1/Januar 2005 vom 18. Dezember 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Offenlegung des Entwurfes der 1. Änderung wurde in der Sitzung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses am 04.05.2005 beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 06.06.2005 bis zum 07.07.2005 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 28.05.2005 im Amtsblatt Ausgabe 6/2005 der Stadt Dessau.

Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 08.06.2005 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Die zum Entwurf der 1. Änderung vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 14.12.2005 geprüft.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Der überwiegende Teil der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stimmte der 1. Änderung ohne Anregungen zu.

Die vorgebrachten Anregungen bezogen sich lediglich auf

- eine nicht dargestellte Erdgashochdruckleitung und
- eine nicht notwendige Vermaßung.

Diese Hinweise wurden in die Satzungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Weitere Hinweise mussten nicht abgewogen werden, da sie für den Bereich der 1. Änderung nicht relevant sind.

Anregungen, die in der Abwägung nicht berücksichtigt wurden, liegen nicht vor.

Die o. g. einzuarbeitenden Änderungen waren geringfügig. Von ihnen gehen keine Wirkungen gegenüber Dritten aus. Eine erneute Offenlegung war deshalb nicht erforderlich.

Der Satzungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am ..... gefasst.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde damit vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### **4. Bestandsaufnahme**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 liegt in einem Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen, in dem sich in den vergangenen Jahren ein Strukturwandel vollzogen hat. In dem ursprünglich geschlossenen Betriebsgelände siedelten sich nach Realisierung der öffentlichen Erschließung eine Vielzahl kleinerer und mittlerer Unternehmen an. Dabei werden z. T. vorhandene Gebäude weitergenutzt. Dies trifft auch auf den südlichen Teil der im Bereich der 1. Änderung vorhandenen Bauten zu, der nördliche Teil steht hingegen leer.

Gegenwärtig befinden sich hier die Firmen „König“ - Lackierfachbetrieb und „LK-Service“. Wohnungen - auch i. S. von Betriebswohnungen - sind nicht vorhanden. Auch in unmittelbarer Umgebung des Änderungsbereiches sind keine schutzwürdigen Wohnnutzungen vorhanden.

Bei dem Geländekomplex handelt es sich um eine Aneinanderreihung von 3 Baukörpern, wobei das mittlere Gebäude um ca. 3 m zurückgesetzt ist. Alle 3 Gebäude sind mit ca. 4 m Oberkante relativ niedrig.

Um den Gebäudekomplex verläuft eine private Erschließungsstraße, die in Teilbereichen bis an das Gebäude aufgeweitet ist. Diese Flächenerweiterungen werden als Stellplätze genutzt. Östlich der Gebäude grenzt an die Fläche zur Verkehrserschließung eine Ödlandfläche an.

Anhand der aktuellen Nutzung sowie der noch vorhandenen Nutzungspotenziale und unter Berücksichtigung der Situation der unmittelbaren Umgebung kann das Gebiet der 1. Änderung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO eingestuft werden. Dies entspricht auch der Ausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzte Fläche des Anschlussgleises kann als solche nicht mehr genutzt werden, da die ursprünglich vorhandenen Gleise größtenteils abgebaut sind. Lediglich die Holz- bzw. Betonschwellen und der Schotter sowie einzelne Einbauten sind zum überwiegenden Teil noch vorhanden. Aufgrund des jahrelangen Brachliegens hat sich im Bereich des Anschlussgleises krautige Spontanvegetation herausgebildet.

Bei den im Plangebiet vorhandenen privaten Grünflächen handelt es sich um Flächen mit Ruderalvegetation, in die z. T. Solitärgehölze integriert sind.

Fachrechtlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Des weiteren sind im Gebiet der 1. Änderung und auch daran angrenzend keine Arten und Lebensräume nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie bekannt und von der Planung betroffen.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt von der Reichardtstraße bzw. der Verbindungsstraße. Da sich diese Flächen im Eigentum der Stadt befinden, ist die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Reichardtstraße wurde in den vergangenen Jahren grundlegend ausgebaut und ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m und einem einseitigen Fußweg von 2,0 m Breite ausreichend dimensioniert. Bei der Verbindungsstraße handelt es sich derzeit um eine Betonstraße unterschiedlicher Breite ohne gesonderte Verkehrsartentrennung. Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind auf den befestigten Flächen der gewerblich genutzten Flächen vorhanden.

Im Zuge der Realisierung der Verkehrserschließung im gesamten Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 101 - G1, G2 und G3 wurden große Teile der Ver- und Entsorgungsnetze neu errichtet. Die Leitungen verlaufen sowohl innerhalb der öffentlichen Straßen als auch über Privatgrundstücke. Für die Leitungen im nicht öffentlichen Bereich erfolgte im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101 - G3 die Festsetzung von Leitungsrechten. Somit ist die Ver- und Entsorgung des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 gesichert.

Innerhalb des Gebietes der 1. Änderung sind keine Baudenkmale vorhanden. Archäologische Denkmale und andere Sachgüter sind auf dieser Fläche ebenfalls nicht bekannt.

## **5. Planungskonzept und Planungsalternativen**

### Planungskonzept:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzung von nicht mehr benötigten, brachgefallenen Flächen mittels der Umwidmung von Flächen für Bahnanlagen in überwiegend gewerblich bzw. industriell genutzte Bauflächen
- Berücksichtigung der Freihalteflächen unter der 110-kV-Leitung im Norden des Plangebietes

- Anpassung der baulichen Nutzung der Grundstücke an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101 - G2, insbesondere bei der Ausweisung der Baugrenzen zwecks Schaffung effektiver Baufelder
- Berücksichtigung des realisierten Straßenausbaus im Bereich des Übergangs der Reichardtstraße zur Verbindungsstraße durch Anpassung der künftigen Straßenbegrenzungslinie; Basis hierfür bildet der aktuelle Lage- und Höhenplan, der zugrunde zu legen ist
- Gewährleistung der funktionellen Verflechtungen des Plangebietes mit den daran angrenzenden Nutzungen.

### Planungsalternativen

Planungsalternativen sind nicht vorhanden, da es sich bei dem Änderungsbereich um einen Teil eines bestehenden und weitgehend genutzten Gewerbegebietes handelt. Mit der Änderung soll hauptsächlich ermöglicht werden, dass die ursprünglich festgesetzten Flächen für Bahnanlagen, die nicht mehr benötigt werden, wieder einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Dabei sind die im o. g. Planungskonzept vorgegebenen Randbedingungen zu berücksichtigen.

Mit der Umwidmung der Fläche für Bahnanlagen in überwiegend gewerbliche/industriell genutzte Flächen ergeben sich für angrenzende Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung ihrer Betriebsflächen durch Flächenzukäufe. Diesbezüglich liegen bereits Anfragen benachbarter Eigentümer vor. Dies setzt jedoch die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebte planungsrechtliche Sicherung der Nutzung dieser Flächen als Gewerbe- bzw. Industriegebiet voraus.

Durch die Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich für die betroffenen, meist kleineren Unternehmen am Standort insofern positive Aspekte, dass keine räumliche Trennung der Betriebsstandorte erfolgen muss, zumal der Flächenbedarf der hier vorhandenen mittelständischen Unternehmen ohnehin nicht erheblich ist.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 - G3 festgesetzte Fläche für Bahnanlagen wurde in der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 überwiegend als eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Kleinere Teile der ehemaligen Bahnanlagen wurden als öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Diese getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung resultieren aus den direkt angrenzenden Nutzungen der Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3. Neben den fortgeltenden Teilen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 wurde dabei auch die Art der baulichen Nutzung der angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2, der sich noch im Aufstellungsverfahren befindet, berücksichtigt.

Mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurde den räumlich und funktionellen Verflechtungen zwischen dem Änderungsbereich und den angrenzenden Gebieten Rechnung getragen.

Bestandteil des Änderungsbereiches sind die Teilgebiete 4 und 5. Während das TG 5 um die Flächenanteile der ehemaligen Flächen für Bahnanlagen erweitert worden ist, ergaben sich für das Teilgebiet 4 nur minimale Änderungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan in Bezug auf den Verlauf der Baugrenze. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan zu diesen Teilgebieten getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden in der 1. Änderung beibehalten und gelten somit auch für die hinzugekommenen Flächen.

#### Teilgebiet 5

Das Teilgebiet 5 ist einschließlich der Erweiterung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen. Auch die nördlich und westlich daran angrenzenden Gewerbeflächen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 liegen, wurden als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt. Somit ergeben sich bezüglich der Erweiterungsabsichten von angrenzenden Betrieben keine Nutzungskonflikte.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch für das erweiterte Teilgebiet 5 beibehalten. Da dieses den Festsetzungen in den angrenzenden Teilgebieten des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 ebenfalls entspricht, sind auch hier keine Widersprüche vorhanden.

Im Norden des Teilgebietes 5 wurde ein weiteres Baufeld festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit einer baulichen Nutzung dieser Fläche in Verbindung mit der östlich, im Bebauungsplan 101 - G2 liegenden Baufläche gewährleistet werden.

Bei der Ausweisung der Baugrenzen des Teilgebietes 5 wurden insbesondere die funktionellen Verflechtungen der Bebauungspläne Nr. 101 - G2 und 101 - G3 berücksichtigt. Daraus resultiert, dass die östliche Baugrenze im nördlichen Baufeld und der überwiegende Teil der westlichen Grenze des südlichen Baufeldes auf der Geltungsbereichsgrenze liegen. Damit wird gesichert, dass die Baugrenzen der aneinandergrenzenden Bebauungspläne „übereinander“ liegen und bei Flächenzukaufen durch angrenzende Eigentümer die einzelnen Grundstücke optimal genutzt werden können. Somit wird eine Bebauung auch über die Grundstücksgrenzen hinaus planungsrechtlich gesichert, wenn z. B. Teile des Flurstücks 9099 (im Bebauungsplan Nr. 101 - G3) und 6271/46 (im Bebauungsplan Nr. 101 - G2) zu einem Baugrundstück vereint werden. Für die übrigen Abschnitte der westlichen Baugrenze im TG 5, wo keine gebietsübergreifenden Nutzungen möglich sind, wurde die Baugrenze im Abstand von 3,0 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Dies trifft auch auf die Baugrenze entlang der öffentlichen Straßenräume zu.

Damit werden die notwendigen Grenzabstände nach § 6 (5) BauO LSA eingehalten und aufgelockerte Strukturen geschaffen. Hierfür bieten sich insbesondere die Bereiche an, in denen unterschiedliche Nutzungen aneinander grenzen.

Das Zurücksetzen der Baugrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen begründet sich ebenfalls aus städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten, da in diesen Räumen ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert werden soll, welches für den Nutzer noch erlebbar ist.

Die nördliche Baugrenze des nördlichen Baufeldes im Teilgebiet 5 wurde im Abstand von 15,0 m von der 110-kV-Hochspannungsfreileitung festgesetzt. Basis hierfür ist die Einhaltung des notwendigen Sicherheitsabstandes. Die Lage der südlichen Baugrenze des nördlichen Baufeldes im Teilgebiet 5 ergibt sich aus der Weiterführung der im Bebauungsplan-Gebiet Nr. 101 - G2 festgesetzten Baugrenze.

Die Festsetzung der nördlichen und östlichen Baugrenze im südlichen Baufeld des Teilgebietes 5 resultiert aus dem Grenzabstand nach der BauO LSA bzw. dem vorhandenen Leitungsbestand, der nicht überbaut werden soll.

#### Teilgebiet 4

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 erfolgte für das Teilgebiet 4 nur eine minimale Veränderung der westlichen Baugrenze. Die im rechtswirksamen Bebau-

ungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden beibehalten.

So ist das Teilgebiet nach wie vor als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Grundflächenzahl beträgt auch weiterhin 0,6 und die Baumassenzahl 10,0.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 keine Veränderungen bezüglich der Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung ergeben.

Durch die Umwidmung der Flächen für Bahnanlagen in gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen wird lediglich der Flächenanteil erhöht. Zwecks effektiver Flächennutzung wurden die Baugrenzen angepasst bzw. ein neues Baufeld im Norden des Teilgebietes 5 ausgewiesen.

## **6.2. Grünordnung**

Innerhalb der Teilfläche des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 - G3, die von der 1. Änderung betroffen ist, waren keine öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Öffentliche Grünflächen befinden sich aber in direkter Benachbarung im Norden unter der 110-kV-Freileitung und im Südosten an der Verbindungsstraße.

Mit dem Wegfall der Fläche für Bahnanlagen kommt es neben der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen auch zu einer Vergrößerung der öffentlichen Grünflächen. So wird der nördliche Teil der ehemaligen Fläche für Bahnanlagen unter der Freileitung als Grünfläche ausgewiesen. Damit erfolgt der Lückenschluss zwischen den östlich und westlich angrenzenden festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Weiterhin wurde die östlich der Verbindungsstraße liegende öffentliche Grünfläche um den Teil der nicht mehr benötigten, bisher als Bahnanlage festgesetzte Fläche erweitert. Somit grenzt diese nunmehr direkt an die Verkehrsfläche an.

Insgesamt hat sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Erweiterung der Grünflächen eine geringfügige positive Veränderung ergeben, da alle im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung auch weiterhin Bestand haben.

## **6.3. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Bereiches der 1. Änderung erfolgt über die Dünnhauptstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 und die Reichardt- bzw. Verbindungsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 erfolgte im Übergangsbereich zwischen der Reichardt- und der Verbindungsstraße eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche an den realisierten Ausbau der Reichardtstraße. Hier wurde im Bereich der ehemals festgesetzten Fläche für Bahnanlagen die Straßenbegrenzungslinie nach Norden und Nordosten verschoben. Damit verbreitert sich der öffentliche Verkehrsraum von ca. 8 m auf ca. 13 m an der breitesten Stelle. Probleme ergeben sich aus dieser Veränderung nicht, da sich die betroffenen Grundstücke in städtischem Besitz befinden.

Durch den Wegfall der Fläche für Bahnanlagen sind die Teilgebiete 4 und 5 jetzt direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

Das nördlich des Teilgebietes 5 gelegene Teilgebiet 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 ist nicht über eine öffentliche Straße oder über ein Geh-/Fahrrecht erreichbar. Der Grundstücksbesitzer des Flurstückes 8900 im Teilgebiet 5 beabsichtigte den Erwerb der Fläche des Teilgebietes 7 im Bebauungsplan Nr. 101 - G2.

Alternativ bietet sich auch die Erschließung über das Flurstück 9099 zur Dünnhauptstraße an. Dieses befindet sich in städtischem Besitz. Dieser Aspekt der Verkehrserschließung ist bei Grundstücksverkäufen unbedingt zu berücksichtigen.

Über die v. g. Möglichkeiten ist auch die Erschließung des Teilgebietes 7 im Bebauungsplan Nr. 101 - G2 gesichert. Auf die Ausweisung eines Geh- und Fahrrechtes kann somit verzichtet werden.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 - G3 festgesetzte Fläche für Bahnanlagen ist in der 1. Änderung entfallen, da diese entgegen früherer Vorstellungen für ansässige bzw. anzusiedelnde Unternehmen nicht mehr benötigt wird. Hierfür erfolgte in der 1. Änderung ein Umwidmung in gewerbliche/industrielle Bauflächen und öffentliche Grünflächen. Negative Auswirkungen ergeben sich aus der geplanten Umwidmung nicht.

#### **6.4. Immissionsschutz**

##### Lärm

Im Rahmen der Erarbeitung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 wurde eine Nachweisrechnung zum Schallimmissionsschutz erstellt. Im Ergebnis wurde eine geringe und unter Anrechnung des Gemengelagebonus zu tolerierende Überschreitung an ausgewählten Immissionsorten ermittelt. Daher wurde keine Lärmkontingentierung vorgenommen.

Mit der 1. Änderung erhöht sich die industriell nutzbare Baufläche des Teilgebietes 5 von 1,366 ha auf 1,639 ha. Somit können sich auf einer Fläche von 0,273 ha zusätzlich gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Bezogen auf das gesamte Plangebiet beträgt die Erhöhung 2,5 %. Unter Berücksichtigung dieser geringfügigen Erweiterung und der getroffenen Einschränkung der industriellen Nutzung im Teilgebiet 5 über die Zulässigkeit von Betrieben auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt kann davon ausgegangen werden, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 keine negativen Auswirkungen bezüglich des Lärmschutzes zu erwarten sind.

##### Luft

Mit der 1. Änderung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der gewerblichen/ industriellen Flächen des Teilgebietes 5.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden beibehalten. Entsprechend der Gebietsausweisung als eingeschränktes Industriegebiet dürfen keine kritischen Emittenten angesiedelt werden. Damit und unter Berücksichtigung der geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten wird es zu keiner Verschlechterung der Luftsituation kommen.

#### **6.5. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes gelten auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes voll inhaltlich fort, da diese nicht Gegenstand der 1. Änderung waren. Dies trifft sowohl auf die bisherigen Teilgebiete 4 und 5 als auch auf deren Erweiterungen in der 1. Änderung zu.

#### **6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für den Bereich der ehemaligen Magnetbandfabrik wurde Ende der 90er-Jahre eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers festgestellt. Diesbezüglich wurde ein Sanierungskonzept erarbeitet.

Seit September 1999 erfolgt die Sanierung des Grundwasserschadens. Zusätzlich wird das Teilgebiet 5 durch eine weitere Kontamination des Grundwassers beeinflusst. Die Ursache liegt außerhalb des Geltungsbereiches in den ehemals industriell genutzten Flächen östlich der Bahnstrecke Dessau - Leipzig. Ein Maßnahmenplan zur Sanierung liegt vor.

Infolge dessen, dass die Sanierung der Grundwasserschäden noch nicht abgeschlossen ist, können sämtliche Arbeiten, bei denen Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, nur mit Genehmigung des Amtes für Umwelt- und Naturschutz durchgeführt werden. Dies trifft auch auf Bau- und Abrissmaßnahmen zu, die sich auf die grundwasserführenden Schichten erstrecken.

Die noch vorhandenen Kontaminationen stehen, trotz möglicher Auswirkungen auf das Baugeschehen, der künftigen gewerblichen und industriellen Nutzung der Flächen nicht entgegen.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserkontaminationen ergeben sich Einschränkungen bei der Regenwasserversickerung.

### Fundmunition

Das gesamte Gebiet war im 2. Weltkrieg Ziel massiver Luftangriffe und wurde zu 90 % zerstört. Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

### Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes weder Baudenkmale noch archäologische Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen archäologische Befunde angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt ist zu ermöglichen.

## **7. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eine Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vom 24. September 1999 ist nicht notwendig, da sich in Bezug auf die Umwidmung der Fläche für Bahnanlagen in überwiegend gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen keine negativen Veränderungen ergeben. Hintergrund hierfür ist, dass die Flächen für Bahnanlagen mit dem Biotopwertfaktor 0,10 in die Berechnung eingeflossen sind, das Gewerbe-/Industriegebiet mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 nur als mäßig stark versiegelt und damit mit dem Wertfaktor von 0,15 in die Ermittlung eingeht. Daraus resultiert, dass sich der Biotopwert mit der Planung sogar noch geringfügig erhöhen würde. Hinzu kämen außerdem die anteiligen Flächen, die in öffentliche Grünflächen umgewidmet wurden (ca. 400 m<sup>2</sup>). Durch die Erhöhung des Biotopwertfaktors von 0,1 auf 0,5 steigt auch hier der Biotopwert an.

Damit wird die ohnehin schon positive Bilanz infolge der Flächenumwidmung noch günstiger ausfallen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass es aufgrund der mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Umwidmung der Flächen für Bahnanlagen in gewerblich/industriell genutzte Bauflächen bzw. öffentliche Grünflächen zu einer weiteren Verbesserung der positiven Bilanz bzw. des Überschusses kommen wird.

## **8. Stadttechnische Erschließung**

Im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung wurde nochmals der aktuelle Leitungsbestand von den Versorgungsträgern eingeholt. Ursache hierfür waren Unterschiede im Leitungsverlauf zwischen dem Bebauungsplan Nr. 101 - G3 und dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 101 - G2, insbesondere nördlich des Teilgebietes 5 im Bebauungsplan Nr. 101 - G3.

Der auf digitaler Grundlage übergebene, aktualisierte Leitungsbestand wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen. Daraus ergaben sich geringfügige Veränderungen im Leitungsverlauf nördlich und östlich des Teilgebietes 5 sowie östlich des Teilgebietes 4. Damit unmittelbar verbunden waren die Anpassung der festgesetzten Leitungsrechte sowie der Baugrenzen in den betroffenen Bereichen.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich eine 110-kV-Freileitung, mehrere 15-kV-Kabel und eine Fernwärmeleitung einschließlich Steuerkabel. Zwischen der Hochspannungsfreileitung und den v. g. übrigen Leitungen wurde zwecks effektiver Flächennutzung ein weiteres Baufeld im Teilgebiet 5 ausgewiesen. Dieses ist im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden gewerblichen Baufläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 liegt, zu betrachten.

Infolge der 110-kV-Freileitung sind hier jedoch z. T. Nutzungseinschränkungen zu beachten. Diese wurden in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen. So können in dem ca. 7 m breiten nördlichen Bereich dieses zusätzlichen Baufeldes bauliche Anlagen lediglich bis maximal 4,0 m Höhe errichtet werden.

Auch für die nicht überbaubare gewerbliche Baufläche und die öffentliche Grünfläche ergeben sich Nutzungseinschränkungen (vgl. hierzu textliche Festsetzung I, Pkt. 8.1).

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich bezüglich der stadttechnischen Erschließung keine Veränderungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101 - G3.

### Wasserversorgung

Durch die Erweiterung der gewerblich/industriell genutzten Flächen um 0,265 ha kann es zu einer geringen Erhöhung des Trinkwasserbedarfs kommen. Dieser kann durch das bestehende System abgedeckt werden.

Die Löschwasserversorgung ist für das Teilgebiet 4 (GE) aus dem vorhandenen Trinkwassernetz bei kleiner oder mittlerer Gefahr der Brandausbreitungsgefahr abgesichert. Dies trifft auch auf das Teilgebiet 5 (Gl<sub>e</sub>) für kleine Brandausbreitungsgefahr zu. Für mittlere und große Brandausbreitungsgefahr sind hingegen geeignete zusätzliche Maßnahmen (über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bereitzustellen. Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

#### Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über den vorhandenen Schmutzwassersammler (MBF-Sammler). Hieran ist die südlich der Reichardtstraße verlaufende und das Plangebiet entsorgende Schmutzwasserleitung angebunden.

Über dieses System erfolgt auch die Ableitung des Schmutzwassers der im Rahmen der 1. Änderung erfolgten geringfügigen Erweiterung der gewerblichen/industriellen Bauflächen (Teilgebiet 5). Zur Schmutzwasserentsorgung des Teilgebietes 4 ist es erforderlich, den im TG 5 vorhandenen Sammler in Richtung TG 4 zu verlängern.

Bezüglich der Ableitung von Regenwasser sind die in der Begründung des rechtswirksamen Bebauungsplanes enthaltenen Aussagen weiterhin gültig.

#### Energieversorgung

Die Versorgung des erweiterten Teilgebietes 5 mit Elektroenergie, Gas und Wärme kann über die vorhandenen Leitungssysteme gesichert werden.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich im Weichenbereich des Abzweiges des ehemaligen Anschlussgleises Anlagen der Erdgas-Hochdruckleitung (Schutzrohr mit Riechrohr und Abzweigschiebergruppe).

Bei einer Oberflächengestaltung (Begrünung) sind die Straßenkappen mit einem äußeren Abstand von mindestens 1 m zu befestigen.

#### Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist sichergestellt. Das gesamte Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

#### Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau in der jeweils gültigen Fassung sind Grundstücke, auf denen Abfälle aus Haushalten oder gewerbliche Siedlungsabfälle zur Beseitigung anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Abfälle, die entsprechend den Regelungen der Abfallbeseitigung nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden, sind von dem Erzeuger oder Besitzer der Abfälle entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und den zu diesen Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu verwerten oder zu beseitigen.

## **9. Flächenbilanz**

---

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 ergeben sich durch den Wegfall der Flächen für Bahnanlagen Veränderungen bezüglich der gewerblichen/industriellen Bauflächen (Teilgebiet 5), der Straßenverkehrsfläche und der öffentlichen Grünflächen.

Hinzu kommt die Veränderung des gesamten Geltungsbereiches, da die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Teilgebieten 101 - G3 und 101 - G2 zwischen der Hochspannungsleitung im Norden und der Reichardtstraße im Süden an vorhandene Flurstücksgrenzen angepasst wurde. Somit umfasst der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 jetzt eine Fläche von **12,758 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

#### **Bauflächen**

Bauflächen gesamt		(davon festgesetzte Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote ge- samt)	Bruttofläche
			11,321 ha
davon TG 1 (Gle)	3,186 ha	(ca. 0,11 ha)	
TG 2 (GE)	5,569 ha	(ca. 0,25 ha)	
TG 3 (GE)	0,722 ha		
TG 4 (GE)	0,205 ha	(ca. 0,03 ha)	
TG 5 (Gle)	1,639 ha	(ca. 0,09 ha)	

#### **Öffentliche Verkehrsflächen**

Straßenverkehrsfläche gesamt		0,941 ha
davon Reichardtstraße	0,468 ha	
Verbindungsstraße	0,324 ha	
Zweckbestimmung	0,149 ha	

#### **Öffentliche Grünflächen**

gesamt		0,496 ha
davon nördlich TG 5	0,030 ha	
östlich TG 4 und 5, südlich TG 4	0,371 ha	
östlich Verbindungsstraße	0,015 ha	
westlich Verbindungsstraße	0,080 ha	

### **10. Planverwirklichung**

#### Maßnahmen zur Bodenordnung

Im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke zum Erreichen der Planungsziele notwendig.

Die für die Anpassung der Straßenverkehrsfläche im Übergangsbereich zwischen Reichardtstraße und Verbindungsstraße benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt, so dass bei der Umsetzung keine Probleme auftreten werden. Gleiches trifft auch auf die im Rahmen der Umwidmung hinzugekommenen öffentlichen Grünflächen unter der Hochspannungsleitung und östlich der Verbindungsstraße zu. Auch diese Flächen sind städtisches Eigentum.

Die festgesetzten Leitungsrechte sind mit der allgemeinen Festsetzung nicht abschließend begründet, sondern es sind lediglich die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 wurde im Norden des Teilgebietes 5 ein weiteres Baufeld ausgewiesen. Dieses ist funktionell mit dem Teilgebiet 7 im Bebauungsplan Nr. 101 - G2 verbunden. Insbesondere spielt hier die Anbindung des Teilgebietes 7 aus dem Bebauungsplan Nr. 101 - G2 über das Teilgebiet 5 an das öffentliche Verkehrsnetz eine wesentliche Rolle (vgl. Pkt. 6.3.). Dieser Aspekt ist bei der Vermarktung der Grundstücke dieser Teilgebiete unbedingt zu berücksichtigen.

#### Kostenschätzung / Kostentragung

Bei dem Bebauungsplan Nr. 101 - G3 handelt es sich um ein geschlossenes, voll funktionsfähiges Gebiet. Die Reichardtstraße ist komplett ausgebaut, die Verbindungsstraße ist als funktionsfähige Erschließungsstraße vorhanden.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Anpassung an den Ausbau der Reichardtstraße die Straßenverkehrsfläche der Verbindungsstraße im Übergangsbereich zur Reichardtstraße erweitert.

Diese Erweiterung ist jedoch keine zwingende Voraussetzung zur Umsetzung der Planung. Die Realisierung ist auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Hierfür galt es lediglich, die notwendigen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Dies ist im Rahmen der 1. Änderung erfolgt.

#### **11. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung**

Die angestrebte Umwidmung der nicht mehr benötigten Flächen für Bahnanlagen in Gewerbe- und Industriegebiete, öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen setzt die Änderung des betroffenen Bereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 voraus.

Gemäß § 13 BauGB kann das Verfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, da die Voraussetzungen hierfür gegeben sind (siehe Pkt. 3.1.). Wesentlicher Vorteil der Anwendung des § 13 BauGB ist die Verkürzung des Verfahrens und die Reduzierung der Aufwendungen im Rahmen der Planung durch den Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht notwendig. Die Fläche für Bahnanlagen ist in der Bilanzierung vom 24. September 1999 mit dem Biotopwert von 0,1 enthalten, die gewerblich/industriellen Flächen sind mit einem Biotopwert von 0,15 angesetzt. Hier kommen außerdem noch die in öffentliche Grünflächen umgewidmeten Bereiche hinzu. Damit fällt die Bilanz noch positiver aus, als in der o. g. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt. Somit ergeben sich bezüglich der Flächenumwidmung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 keine negativen Auswirkungen, zumal auch keine empfindlichen Landschaftsbereiche oder Flächen mit besonderer Schutzwürdigkeit durch die Änderung betroffen sind.

Hauptsächlicher Anlass für die 1. Änderung waren Anfragen benachbarter Grundstücksbesitzer zum Flächenerwerb von Teilbereichen der nicht mehr benötigten Flächen für Bahn-

anlagen. Der damit beabsichtigten gewerblich/industriellen Nutzung stand die Ausweisung als Fläche für Bahnanlagen im rechtswirksamen Bebauungsplan entgegen. Somit war ein Verkauf dieser städtischen Flächen nicht sinnvoll. Mit der in der 1. Änderung erfolgten Umwidmung besteht nunmehr die Möglichkeit zur Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen Fläche. Für die angrenzenden Grundstücksbesitzer, die ihre gewerblich/industriell genutzte Betriebsfläche erweitern wollen, sind somit potenzielle, planungsrechtlich gesicherte Flächen vorhanden.

Um eine gebietsübergreifende Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen bzw. zur Schaffung effektiver Baufelder wurden die Baugrenzen entsprechend angepasst. Damit können die Unternehmen am Standort gesichert und ihre Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden, da Ansiedlungen an einem zweiten, räumlich getrennten Standort höhere Kosten zur Folge hätten. Neben der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze werden im Rahmen von Firmenerweiterungen meist auch dringend benötigte neue Arbeitsplätze geschaffen.

Trotz der möglichen Betriebserweiterungen kann davon ausgegangen werden, dass bezüglich des Immissionsschutzes keine negativen Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld zu erwarten sind.

Hinsichtlich des Ortsbildes ergeben sich aus der 1. Änderung keine negativen Einflüsse, da die Grundzüge der Planung beibehalten wurden.

Eine Zunahme der Verkehrsbelegung ist nicht zu erwarten, da der für gewerbliche Nutzungen hinzugekommene Flächenanteil von 0,273 ha im Verhältnis zu den Gewerbeflächen im gesamten Plangebiet lediglich ca. 2,5 % ausmacht.

Bezüglich der Belange der Bevölkerung ergeben sich aus der 1. Änderung keine wesentlichen Auswirkungen, da die Grundzüge der Planung nicht verändert wurden. Durch die Möglichkeit der Erweiterung von im Gebiet ansässigen Unternehmen werden Arbeitsplätze erhalten bzw. sogar neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

Aus der Verschiebung der Geltungsbereichsgrenze westlich des Teilgebietes 5 zwischen der Hochspannungsleitung im Norden und der Reichardtstraße im Süden auf die vorhandenen Flurstücksgrenzen ergibt sich die Notwendigkeit der Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101 - G2. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da sich dieser derzeit noch im Verfahren befindet.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 keine negativen Auswirkungen zur Folge hat. Die Umwidmung von nicht mehr benötigten, brachgefallenen Flächen für Bahnanlagen in Erweiterungsflächen für angrenzende Gewerbebetriebe erfolgt im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung mit dem Ziel der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.