



## Bebauungsplan Nr. 119 - A

### „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A Berufsschulzentrum und Verwaltung“

#### 1. Änderung

Dezember 2010

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat VI - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung  
und Denkmalpflege

Finanzrat-Albert-Straße 2

06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40 - 2 04 20 61

Telefax: 03 40 - 2 04 29 61

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

Ansprechpartner: Frau Dipl.-Ing. Gerlinde Hartmann

Telefon: 03 40 - 2 04 18 71

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT

Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

Leipziger Straße 90 - 92

06108 Halle

Telefon: 03 45 - 51 24 303

Telefax: 03 45 - 51 24 379

E-Mail: [christine.gabriel@halle-projekt.de](mailto:christine.gabriel@halle-projekt.de)

Autor: Frau Arch. Christine Gabriel

Telefon: 03 45 - 51 24 303

Stand der Planung: Satzungsfassung

Bearbeitungsbeginn: Juli 2009

Arbeitsstand: Dezember 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Änderung</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsrechtliche Situation	7
3.2	Planverfahren	9
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planungskonzept und Planungsalternativen</b>	<b>11</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	11
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	12
5.3	Verkehrskonzept	12
5.4	Planungsalternativen	12
<b>6.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>13</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	13
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
6.1.3	Bauweise	18
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
6.1.5	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	19
6.2	Grünordnung	19
6.3	Verkehrerschließung	22
6.4	Immissionsschutz	22
6.4.1	Lärm	22
6.4.2	Luft	24
6.5	Örtliche Bauvorschriften	24
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	25

<b>7</b>	<b>Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung</b>	<b>28</b>
11.1	Natur und Landschaft	28
11.2	Städtebauliche Entwicklung und Ortsbild	29
11.3	Verkehr	29
11.4	Belange der Bevölkerung	30
11.5	Wirtschaft	30
11.6	Medientechnische Erschließung	30

## **Literatur und Quellennachweis**

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A der Stadt Dessau-Roßlau Gebietsbezeichnung: „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung“**

#### **1 Erfordernis der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 119 - A ist seit dem 01.08.1995 rechtswirksam. Dieser soll auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 11.03.2009 im südöstlichen Teilbereich geändert werden.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren als zulässige Art der baulichen Nutzung Sondergebiete Berufsschulzentrum und Verwaltung ausgewiesen.

Das Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ und eine Tankstelle wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanes realisiert.

Die südlich der Tankstelle bzw. südöstlich der Berufsschule gelegenen Flächen waren im rechtswirksamen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung Straßenverkehrsamt“ festgesetzt. Diese Flächen wurden bis heute nicht bebaut. Westlich der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum wurde eine Teilfläche zum Abstellen von Pkw für die Berufsschule befestigt.

Ursprünglich war vorgesehen, im Änderungsbereich einen Neubau für das Amt für Ordnung und Verkehr zu errichten. Inzwischen hat dieses Amt einen neuen Dienstsitz am August-Bebel-Platz. Auch für andere städtische Verwaltungsbauten besteht am Standort Mannheimer Straße kein Bedarf.

Aufgrund der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung als Fläche für öffentliche Verwaltungen ist eine andere Nutzung nicht möglich.

Damit unmittelbar verbunden sind Probleme in der Vermarktung dieses Bereiches.

Da das ursprüngliche Planungsziel für diesen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht mehr besteht und eine Nutzung der brachliegenden Flächen entlang einer Hauptverkehrsachse der Stadt städtebaulich wünschenswert ist, soll eine Änderung des Bebauungsplanes in diesem Teilbereich erfolgen.

Für die Nutzung des Bereiches zwischen der Mannheimer Straße und der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum gibt es einen Interessenten. Im vorliegenden Nutzungskonzept des Investors ist vorgesehen, einen Imbiss für motorisierte Kunden und eine Produktionsstätte für Fleischprodukte zu errichten.

Des Weiteren wird eine vollständige Verlagerung des Betriebssitzes an diesen Standort in Erwägung gezogen. Die Größe der Fläche lässt es zu, Verkauf, Produktion und Verwaltung an diesem Standort unterzubringen. Dieser Gewerbebetrieb ist in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben entlang der Mannheimer Straße geschaffen werden. Aufgrund der Bedeutung der Mannheimer Straße als Hauptverkehrsachse der Stadt sind die Errichtung von Baukörpern und grünordnerische Gestaltung dieser Bereiche für das Ortsbild von wesentlicher Priorität.

Zielstellung für die östliche Fläche des Änderungsbereiches ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Vor dem Hintergrund, dass derzeit, insbesondere entlang von Hauptverkehrsstraßen, eine große Nachfrage nach Flächen für Einzelhandelseinrichtungen (Discounter)

besteht, soll die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Basis dieser Einschränkung bilden das vom Stadtrat beschlossene Einzelhandelsgutachten und das Zentrenkonzept Dessau-Roßlau. Dieses Instrument formuliert ein Leitbild für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie Entwicklungsziele u. a. für Versorgungsbereiche. Es ist damit auch Grundlage für die Steuerung der Einzelhandelsstandorte und soll Fehlentwicklungen unterbinden. Mit der Festschreibung der Ausnahmen mit maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb werden eine wohnungsnaher Versorgung und ein produktionsbezogener Handel ansässiger Gewerbebetriebe ermöglicht.

Auch für die westliche Fläche des Änderungsbereiches kommt eine Nutzung als Sondergebiet Verwaltung künftig nicht mehr in Betracht. Der nördliche Teil dieses Bereiches wird als Stellplatzfläche für die Berufsschule genutzt und wurde entsprechend befestigt. Diese Nutzung soll langfristig erhalten bleiben.

Der südliche Teil wird ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt, jedoch ist diese Fläche nicht befestigt. Wegen des hohen Stellplatzbedarfs für die angrenzenden Wohnbauflächen südlich des Änderungsbereiches ist vorgesehen, auch diesen Bereich künftig als Stellplätze, der Wohnbebauung zugeordnet, zu nutzen.

Die planungsrechtliche Sicherung der v. g. „neuen“ Nutzungen erfordert auch in diesem Teil eine Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen ist in Bezug auf die vielfältigen schutzbedürftigen Nutzungen, die im Umfeld des Änderungsgebietes vorhanden sind (Berufsschule, Wohnen, Kindereinrichtung), der Immissionsschutz von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A der Stadt Dessau-Roßlau eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Die sich hieraus ergebenden Aussagen sind in die 1. Änderung eingeflossen.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan für den Änderungsbereich ausgewiesenen Grünstrukturen sollen beibehalten werden. Damit ergibt sich keine Veränderung gegenüber der rechtswirksamen Planung. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich. Die bisher am Nordrand der östlichen Teilfläche ausgewiesene private Grünfläche soll in der 1. Änderung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesen werden. Damit kann diese Fläche bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden, wodurch eine bessere Nutzung und Vermarktbarkeit dieser Fläche gewährleistet wird.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtteils Dessau direkt an der B 184 zwischen Dessau West und Alten.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A umfasst den südöstlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 119 - A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“. Das städtebauliche Umfeld wird geprägt von einer Tankstelle im Norden, dem Berufsschulzentrum im Norden und Westen, von Wohnnutzungen im Süden und gewerblicher Nutzung im Osten.

Begrenzt wird das Gebiet der 1. Änderung im Osten durch die westliche Grenze des Straßenflurstücks der Mannheimer Straße und im Süden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße „Am Plattenwerk“ mit der dahinterliegenden Plattenbausiedlung „Kleine Schaftrift“.

Im Westen verläuft der Geltungsbereich entlang einer Garagenzeile eines vorhandenen Garagenkomplexes bzw. entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum.

Die nördliche Grenze bildet der öffentliche Weg südlich der Tankstelle bzw. das Gelände des Berufsschulzentrums.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,5 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 1371/20 vom Koordinatenpunkt 1 in östliche Richtung bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 1371/20 entlang dieser Flurstücksgrenze und der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9321, weiter an der südlichen Grenze des Flurstücks 9321 entlang bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9322; entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 9322 und 9325 sowie entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9325 - alle in der Flur 11 gelegen

Im Osten: entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 9325, 9322 und 9319

Im Süden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9319 und deren geradliniger Verlängerung in westliche Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 10375, entlang dieser Flurstücksgrenze bis zur westlichen Grenze dieses Flurstücks

Im Westen: westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10375 und 10374 sowie deren geradliniger Verlängerung in nördliche Richtung.

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches der 1. Änderung befinden sich vier weitere Bebauungsplangebiete. Nördlich der Junkersstraße liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“, nordöstlich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 101 - A2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A2“, östlich der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 101 - B/C1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B/C1“ und südöstlich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101 - D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“.

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

#### **3.1 Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 119 - A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ ist seit dem 01.08.1995 rechtswirksam.

Die Notwendigkeit der Änderung ergab sich daraus, dass das ursprüngliche Planungsziel der Nutzung des Änderungsbereiches als Fläche für „Öffentliche Verwaltung - Straßenverkehrsamt“ nicht mehr umgesetzt werden soll, da das Amt für Ordnung und Verkehr inzwischen einen neuen Dienstsitz am August-Bebel-Platz hat und auch kein Bedarf für städtische Verwaltungsbauten mehr besteht.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung als Sondergebiet Berufsschulzentrum, Verwaltung steht einer anderen Nutzung und damit der Vermarktung dieser Fläche entgegen.

Aufgrund der Lage des Standortes direkt an der B 184 und der damit verbundenen Bedeutung im Stadtgefüge soll die derzeit brachliegende Fläche einer Nutzung zugeführt werden. Dies ist nur über eine Änderung des Bebauungsplanes in dem relevanten Bereich möglich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur gewerblichen Nutzung (östliche Fläche) bzw. einer Nutzung als Stellplätze (westliche Fläche) für die Berufsschule und die südlich gelegene Wohnnutzung geschaffen werden.

Rechtsgrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen im Innenstadtbereich des Stadtteils Dessau.

Auf der Grundlage des o. g. BauGB war zunächst zu prüfen, ob das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden kann.

Die Prüfung ergab, dass die Fläche des Änderungsbereiches insgesamt ca. 1,5 ha umfasst. Somit liegt die zulässige Grundfläche unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Pkt. 1 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet. Ebenso sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erkennbar.

Demzufolge ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens möglich.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Für die Stadt Dessau wurde ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser ist seit dem 26.06.2004 rechtswirksam. In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich der 1. Änderung als Sondergebiet Bildung und Forschung ausgewiesen. Da die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes an dieser Stelle nicht mehr vorgesehen ist, trifft die Darstellung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich nicht mehr zu.

Die nunmehr beabsichtigte Nutzung, die den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes entgegensteht, erfordert die Änderung des Bebauungsplanes. Weil es sich um Bauflächen im Innenstadtbereich handelt und die Umwandlung in ein Gewerbegebiet bzw. Stellplatzflächen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht, soll das Änderungsverfahren auf der Basis von § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) durchgeführt werden.

Wie oben erwähnt, weist der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich eine andere Nutzung als mittlerweile geplant aus. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass infolge der Umwidmung keine neuen Gewerbeflächen innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau hinzutreten, da durch den Stadtumbau an anderen Standorten Gewerbeflächen entfallen. Somit handelt es sich lediglich um eine Verlagerung von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen.

### 3.2 Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 11. März 2009 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung“ gefasst. Das Verfahren soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben (vgl. Pkt. 3.1).

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da aus den derzeitigen Erkenntnissen keine Probleme infolge der geplanten Änderung zu erwarten sind. Im Amtsblatt Nr. 9 vom 29.08.2009 wurde entsprechend § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB bekannt gemacht, wann und wo für jedermann die Möglichkeit besteht, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung zu informieren und zu äußern. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 4 vom 28.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Durch den Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt wurde am 14.01.2010 der Auslegungsbeschluss gefasst, der im Amtsblatt, Ausgabe 2/2010 vom 30.01.2010 bekannt gemacht wurde.

Die Auslegung erfolgte vom 08.02.2010 bis 09.03.2010.

Eine Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme (innerhalb eines Monats) wurde mittels Schreiben vom 02.02.2010 realisiert.

## 4 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtteils Dessau zwischen Dessau West und Alten, direkt an der Bundesstraße 184.

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung“ umfasst den südöstlichen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Der östliche Teil des Änderungsbereiches liegt brach. Die Randbereiche dieser Fläche werden z. T. für ungeordnetes Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Teilweise ist die Fläche mit Ruderalfluren und einzelnen Gehölzen bestanden. Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird als Stellplatzfläche genutzt. Während der nördliche Bereich im Zusammenhang mit der Nutzung der Berufsschule steht und eine gewisse „Befestigung“ aufweist, ist im südlichen Bereich nur gewachsener Boden vorhanden.

Die zwischen dem östlichen und westlichen Teil verlaufende Erschließungsstraße wurde im Zuge der Errichtung des Berufsschulzentrums entsprechend ausgebaut.

Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich im Norden das Berufsschulzentrum und eine Tankstelle, im Osten gewerbliche Nutzungen, im Süden eine Kindereinrichtung, die Station Junger Techniker sowie Wohnbebauung und im Westen ein Garagenkomplex.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan waren die Flächen des Änderungsbereiches als Sondergebiet Berufsschulzentrum und Verwaltung ausgewiesen. Bis auf die „Befestigung“ der nördlichen Fläche westlich der Erschließungsstraße und den Bau der Erschließungsstraße sind bisher keine weiteren Vorhaben realisiert.

Da das ursprüngliche Planungsziel für diesen Bereich nicht mehr besteht und eine Nutzung der brachliegenden Flächen an einer Hauptverkehrsachse der Stadt städtebaulich wünschenswert ist, sollen über eine Änderung des Bebauungsplanes neue Nutzungsmöglichkeiten festgeschrieben werden.

Für die Teilfläche zwischen der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum und der Mannheimer Straße gibt es einen Interessenten mit einem Nutzungskonzept, welches an dieser Stelle einen Imbiss für motorisierte Kunden sowie eine Produktionshalle vorsieht. Dieser Gewerbebetrieb ist in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Für die westliche Fläche des Änderungsbereiches ist vorgesehen, diese künftig als Stellplatzfläche, jedoch nicht als öffentlichen Parkplatz, zu nutzen. Dabei soll der nördliche Bereich, der sich in städtischem Besitz befindet, der Berufsschule zugewiesen werden. Dies entspricht auch der jetzigen Nutzung.

Der südliche Teil hingegen, dessen Eigentümer die Dessauer Wohnungsbaugesellschaft ist, soll als Stellplatzfläche für die südlich gelegenen Wohnungen genutzt werden, da der Bedarf an Stellplätzen innerhalb des Gebietes nicht gedeckt werden kann.

Die diesbezüglich notwendigen Festsetzungen sollen in der 1. Änderung berücksichtigt werden.

Im Änderungsbereich sind keine Grünflächen vorhanden. Auf den künftigen Bauflächen hat sich Spontanvegetation angesiedelt, die z. T. mit einzelnen Bäumen bestanden ist.

Entlang der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum wurden im Zuge des Neubaus der Straße beidseitige Baumpflanzungen innerhalb von Grünstreifen realisiert.

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 Mannheimer Straße über die Straße „Am Plattenwerk“ und die Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum.

Die Mannheimer Straße ist als Bundesstraße (B 184) klassifiziert und besitzt somit eine große Bedeutung im Haupteerschließungssystem von Dessau. Derzeit ist die Mannheimer Straße noch nicht durchgängig 2-spurig je Fahrtrichtung ausgebaut. Dies betrifft auch den Abschnitt entlang des Änderungsbereiches südlich des bereits ausgebauten Knotens Junkersstraße/Mannheimer Straße. Die für den späteren Ausbau benötigten Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die Straße „Am Plattenwerk“ weist im Einmündungsbereich zur Mannheimer Straße eine Fahrbahnbreite von ca. 10,50 m auf. Damit wäre bei Bedarf die Einordnung einer Abbiegespur möglich. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße zur Berufsschule verringert sich die Fahrbahnbreite auf ca. 7 m. Die Fahrbahnbreite der Erschließungsstraße beträgt ca. 6 m. Auf der Ostseite verläuft ein ca. 2 m breiter Fußweg. Entlang der Straße „Am Plattenwerk“ ist ebenfalls ein einseitiger Fußweg auf der Südseite vorhanden.

Eine weitere Fußwegeverbindung führt von der Wendeeinrichtung der Erschließungsstraße nördlich des Änderungsbereiches in östliche Richtung zur Mannheimer Straße.

Insgesamt ist der Änderungsbereich verkehrstechnisch ausreichend erschlossen.

Aufgrund der Bedeutung der Mannheimer Straße als Bundesstraße sollen zwecks Gewährleistung eines zügigen Verkehrsflusses keine zusätzlichen Ein- und Ausfahrten geschaffen werden. Da das Änderungsgebiet außerdem über die Straße „Am Plattenwerk“ und die Er-

schließungsstraße zum Berufsschulzentrum hervorragend angebunden ist, ist eine direkte Erschließung von der Mannheimer Straße auch nicht zwingend notwendig.

Gesonderte öffentliche Parkplätze sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Da die auf dem Gelände des Berufsschulzentrums vorhandenen Stellplätze nicht ausreichen, wurde die nördliche Fläche des westlichen Teils im Änderungsbereich als Stellplatzfläche hergerichtet. Weiterhin wird entlang der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum und auf den brachliegenden Flächen innerhalb des Plangebietes geparkt.

In der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum sind Leitungen zur Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung sowie zur Abwasserentsorgung vorhanden.

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches verlaufen eine Gashochdruckleitung, eine Stromleitung und eine Wasserstofffernleitung. Die Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum liegen, sind über die Ausweisung von Leitungsrechten zu sichern.

Insbesondere für die Wasserstofffernleitung sind die entsprechenden Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen.

Über diese vorhandenen Leitungen können die Flächen des Änderungsbereiches medientechnisch erschlossen werden.

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

Nach derzeit vorliegenden Erkenntnissen hinsichtlich Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Bodenbelastungen liegen keine Hinweise zu Gefährdungen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Neubebauung für den jeweiligen Einzelfall durch eine Baugrunduntersuchung die Eignung auf Bebaubarkeit abzuklären ist.

## **5 Planungskonzept und Planungsalternativen**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

- Ausweisung der östlichen Teilfläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und der westlichen Teilfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze für das Berufsschulzentrum bzw. für die südwestlich angrenzende Wohnnutzung
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente
- ggf. Zonierung des Änderungsbereiches unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse sowie weiterer schutzbedürftiger Nutzungen (Kindereinrichtung, Berufsschule, Kleingärten) in der Umgebung
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen
- Wegfall der Festsetzung zur extensiven Begrünung für Flachdächer
- Beibehaltung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl, Anpassung der Baugrenzen an den vorhandenen Leitungsbestand

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- vollständige Beibehaltung der festgesetzten Grünstrukturen
- Verzicht auf Festsetzung privater Grünflächen zwecks effektiver Nutzung der Gewerbeflächen, stattdessen Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Wegfall der differenzierten Grünflächenausweisungen innerhalb der Verkehrsflächen
- Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen
- keine Veränderung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan

## 5.3 Verkehrskonzept

- Wegfall der Festsetzung zur Lage der Ein- und Ausfahrten und stattdessen Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
- Anordnung von Stellplätzen für die Dessauer Wohnungsgesellschaft und das Berufsschulzentrum auf der westlichen Teilfläche

## 5.4 Planungsalternativen

Für die im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesene Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ besteht am Standort Mannheimer Straße kein Bedarf mehr. Wegen der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge des Stadtteils Dessau direkt an der B 184 ist es aus städtebaulicher Sicht wünschenswert, die derzeit brachliegenden Flächen einer Nutzung zuzuführen.

Aufgrund der starken Lärmbelastung durch die Mannheimer Straße (B 184) ist die Fläche für eine Wohnnutzung bzw. andere sensible Nutzungen gänzlich ungeeignet. Hinzu kommt, dass gemäß den vorliegenden Untersuchungen im Stadtentwicklungskonzept ein erheblicher Überhang an Wohnungen vorhanden ist und diesbezüglich auch kein Bedarf besteht.

Dagegen gibt es für Gewerbegrundstücke mit 2.000 - 5.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine stetige Nachfrage.

Unter Würdigung dieser Sachverhalte ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort eine sinnvolle Alternative.

Für die Teilfläche an der Mannheimer Straße gibt es einen Interessenten mit einem Nutzungskonzept, welches an dieser Stelle einen Imbiss für motorisierte Kunden sowie eine Produktionshalle vorsieht. Weiterhin wird die vollständige Verlagerung des Betriebssitzes an diesen Standort in Erwägung gezogen.

Für die Fläche westlich der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum soll die Nutzung als Stellplatzfläche festgeschrieben werden. Damit wird dem Bedarf an Stellplätzen i. V. m. den angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Ausweisung der Flächen an der Mannheimer Straße als Gewerbegebiet bietet sich die Chance zur Bebauung der derzeit brachliegenden Fläche. Damit wird die städtebauliche Struktur des Ortsbildes aufgewertet und ein städtebaulicher Missstand an der Bundesstraße 184 beseitigt.

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

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

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 119 - A für den Änderungsbereich als Sondergebiet „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzten Flächen wurden im östlichen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) nach § 8 BauNVO und im westlichen Teil als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Damit soll dem veränderten Bedarf der Nutzungsansprüche für diesen Bereich Rechnung getragen werden.

Derzeit liegt der überwiegende Teil der Flächen des Änderungsbereiches brach.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes TG 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) resultiert einzig aus der Lärmproblematik nachts (siehe textliche Festsetzungen 1.1.4). Andere Einschränkungskriterien sind nicht relevant.

Für den Teilbereich an der Mannheimer Straße gibt es einen Interessenten. Nach dem vorliegenden Nutzungskonzept für diesen Gewerbebetrieb ist das Vorhaben in einem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches direkt an der B 184 kommt es hier zu erhöhten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr, so dass das Gebiet für sensible Nutzungen ohnehin nicht in Betracht kommt.

Mit der Ausweisung der östlichen Teilfläche TG 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) nach § 8 BauNVO wird unter Berücksichtigung des derzeit vorhandenen Bedarfs an Gewerbegrundstücken und der Lage der Teilfläche an einer verkehrsreichen Straße eine Nutzung der Fläche angestrebt. Die gewerbliche Nutzung entspricht hier der vorhandenen Nutzung im Kreuzungsbereich dieser städtischen Hauptverkehrsachsen.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden für das Gewerbegebiet folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### **a) Textliche Festsetzung 1.1.1**

*In dem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Nutzungen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.*

Für einen Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes liegen konkrete Nutzungsabsichten vor. Somit stünde für Anlagen für sportliche Zwecke nur noch ein begrenztes Flächenpotenzial zur Verfügung. Zielstellung der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist die vorrangige Ansiedlung von Gewerbe. Hinzu kommt, dass innerhalb des Stadtgefüges genügend Flächen für sportliche Zwecke vorhanden sind.

#### **b) Textliche Festsetzung 1.1.2**

*In dem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung und damit nicht zulässig.*

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten erfolgte aus Gründen der geplanten Nutzung vorrangig als Standort für Gewerbe. Hinzu kommt, dass diese Anlagen einen eigenen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen entwickeln.

Außerdem stehen im Bereich der 1. Änderung infolge der bereits vorliegenden Nutzungsabsichten nur noch begrenzt Flächen zur Verfügung.

### **c) Textliche Festsetzung 1.1.3**

*In dem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht zulässig.*

*Abweichend davon sind Verkaufseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet stehen, zulässig, wenn die Betriebe eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und die Verkaufsfläche nicht mehr als insgesamt 100 m<sup>2</sup> je Betrieb beträgt.*

*Abweichend davon sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, deren branchenübliches zentrenrelevantes Sortiment nicht mehr als 10 % der gesamten Verkaufsfläche jedes Betriebes ausmacht, zulässig.*

*Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Roßlauer Sortimentenliste“ wie folgt:*

- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren*
- *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher*
- *Spielwaren und Bastelbedarf*
- *Schnittblumen*
- *Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
- *Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien*
- *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren*
- *Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z. B. Fahrräder)*
- *Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren*
- *Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel*
- *Uhren, Schmuck, Silberwaren*
- *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse*
- *Musikalienhandel*
- *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte*
- *Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*
- *Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik*
- *Waffen und Jagdbedarf*

Gegenwärtig gibt es in der Stadt Dessau-Roßlau noch eine große Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Textilien u. ä.) mit Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Da laut Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich liegt, soll mit der Festsetzung Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des so genannten „Dessauer Ladens“ mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterbunden werden. Der „Dessauer Laden“ stellt mit der o. g. Verkaufsflächengrößenordnung einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar. Die Festsetzung bezieht sich auch auf die Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Damit wird auch den Gewerbebetrieben ein Direktverkauf der in dem Betrieb hergestellten Produkte im verträglichen Umfang ermöglicht.

Die Einschränkung der Verkaufsflächen gilt nicht für den in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Jedoch bieten diese Einzelhandelsbetriebe oft auch zentrenrelevante Sortimente als so genannte Randsortimente an. Die Festsetzung einer Obergrenze für diese Randsortimente versteht sich seitens der Stadt als Zugeständnis mit Blick auf die allgemein etablierte Situation bei den marktgängigen Einzelhandelsbetrieben. Der generelle Ausschluss solcher Randsortimente würde sich genauso unverhältnismäßig darstellen, wie die unregelmäßige Freigabe im Hinblick auf die Verkaufsflächengrößenordnungen.

#### **d) Textliche Festsetzung 1.1.4**

*In dem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente von tags (06:00 Uhr – 22:00 Uhr) mit 61 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und nachts (22:00 Uhr – 06:00 Uhr) mit 42 dB(A)/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.*

*Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.*

*Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBL. 1998 Seite 503 f) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.*

*Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus dem festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L<sub>G1</sub> nicht überschritten wird.*

*Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L<sub>i</sub> ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittelfrequenz f = 500 Hz und eine mittlere Quellhöhe h<sub>Q</sub> = 1,5 m über GOK, einer Bodenabsorption von 1,0 sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur c<sub>met</sub> nach den örtlichen Windverhältnissen (Wetterdaten) durchzuführen.*

Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene schutzbedürftige Nutzungen vorhanden. Dabei handelt es sich um die südwestlich vorhandene Wohnbebauung, eine südlich des Än-

dedrungsreiches gelegene Kindereinrichtung mit der Station Junger Techniker, das nordwestlich angrenzende Berufsschulzentrum sowie bestehende Kleingärten.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zum einen Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und zum anderen zur Errichtung von Stellplätzen in größerem Umfang geschaffen. Damit kommt es zur Veränderung der derzeit bestehenden Lärmbelastung. Ziel der Planung ist u. a. der Ausschluss von Immissionskonflikten. So ist einerseits zu gewährleisten, dass es an den schutzwürdigen Nutzungen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel kommt, andererseits aber die Ziele der Planung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung erreicht werden. Deshalb wurden im Bebauungsplan die o.g. Festsetzungen bezüglich maximal zulässiger Emissionskontingente getroffen und erfolgte somit die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) infolge der Nachwerte. Basis hierfür bildet die zum Bebauungsplan erarbeitete Schallimmissionsprognose.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Punkt 6.4.1 der Begründung enthalten.

#### **e) Textliche Festsetzung 1.2.1**

*Im SO-Gebiet Stellplätze TG 1.1 sind nur Stellplätze zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des nördlich angrenzenden Berufsschulzentrums stehen.*

und

#### **f) Textliche Festsetzung 1.2.2**

*Im SO-Gebiet Stellplätze TG 1.2 sind nur Stellplätze zulässig, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der südwestlich des Geltungsbereiches vorhandenen Wohnnutzung stehen.*

Der östliche Teil des Änderungsbereiches soll weiterhin als Fläche für Stellplätze genutzt werden. Dabei soll der nördliche Bereich dem Berufsschulzentrum, der südliche Bereich der Wohnnutzung südwestlich des Änderungsbereiches zugeordnet werden.

Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze erfolgte auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 BauNVO. Danach kommt die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet in Betracht, wenn sich Gebiete von den Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein wesentlicher Unterschied liegt auch dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich sachgerecht auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt.

Diese Voraussetzung liegt bei der Festsetzung eines Sondergebietes für Stellplätze vor.

Eine Ausweisung von Stellplätzen innerhalb eines Baugebietes kann nur i. S. einer Nebenanlage der Hauptnutzung zugeordnet, erfolgen. Da es sich im vorliegenden Fall um die ausschließliche Festsetzung von Stellplätzen handelt und ein Baugebiet, in dem allein Stellplätze festgesetzt sind, kein Baugebiet i. S. der BauNVO sein kann, kommt nur eine Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Stellplätze in Betracht (vgl. hierzu Fickert/Fieseler: Kommentar zur Baunutzungsverordnung § 11 Randnummer 5.1).

Zwecks einer eindeutigen Zuordnung der Stellplatzflächen für die jeweiligen Nutzer erfolgte eine grundstücksbezogene Teilung des sonstigen Sondergebietes.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl wurde beibehalten. Auch die Geschossflächenzahl wurde nicht verändert. Die im östlichen Teil des Änderungsbereiches (TG 2) ursprünglich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wurde ebenfalls beibehalten.

Für das Sondergebiet wurde die Grundflächenzahl gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan von ursprünglich 0,6 auf 0,8 erhöht. Damit soll eine effektive Flächennutzung gewährleistet werden. Negative Auswirkungen oder Beeinträchtigungen sind daraus nicht zu erwarten, da im rechtswirksamen Bebauungsplan die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ohnehin nicht ausgeschlossen war. Somit konnte die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 0,8 durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (auch Stellplätze) überschritten werden.

Infolge der geplanten Nutzung des Teilgebietes 1 als Sondergebiet Stellplätze ist die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl, der Anzahl von Vollgeschossen, der Bauweise und der Dachneigung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 – A nicht erforderlich.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A zusätzlich Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß getroffen worden.

Aufgrund der für diesen Teilbereich vorgesehenen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet ist neben der Zahl der Vollgeschosse (z. B. für Bürogebäude) auch die Höhe von baulichen Anlagen, die in der Regel keine Geschosse aufweisen (z. B. Werkhallen o. ä.) von Bedeutung. Deshalb wurde zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung in Bezug auf die Mannheimer Straße und die umgebende Bebauung zusätzlich die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Hinsichtlich der Höhen baulicher Anlagen wurden folgende zusätzliche textliche Festsetzungen getroffen:

#### **Textliche Festsetzung 2.1.1**

*Ausnahmsweise kann die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen handelt.*

Mit der Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die in Gewerbegebieten sehr häufig anzutreffen und aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind, ermöglicht, ohne dass von der Zielstellung der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung innerhalb der öffentlichen Straßenräume abgewichen wird.

Begründung für das Aussetzen der Höhenbegrenzung für die Telekommunikationsanlagen ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Netzes insgesamt auch über den Änderungsbereich hinaus.

#### **Textliche Festsetzung 2.1.2**

*Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Oberkante der Mitte der Fahrbahn der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.*

Ziel dieser Festsetzung ist die klare Definition der festgesetzten Höhen hinsichtlich eines in der Örtlichkeit nachvollziehbaren Bezugspunktes.

### 6.1.3 Bauweise

Entgegen den Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan in Bezug auf die Bauweise wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Damit soll eine möglichst große Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht werden (z. B. die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m).

Gleichzeitig ist infolge der geringen Gebietsgröße eine Bebauung mit sehr unterschiedlichen Baukörpern nicht zu erwarten.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen klar definiert.

Zielstellung bei der Ausweisung der Baugrenzen ist es, eine für die gewerbliche Nutzung erforderliche Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu gewährleisten.

Bedingt durch die Lage einer Wasserstoffernleitung, die die Teilfläche 2 von Nord nach Süd quert, sind hier die notwendigen Sicherheitsabstände einzuhalten. Dies wurde bei der Ausweisung der Baugrenze entsprechend berücksichtigt.

Entlang der öffentlichen Straßenräume wurde die Baugrenze im Teilgebiet 2 im Abstand von 5,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Dies begründet sich aus städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten.

Die nördliche Baugrenze wurde ebenfalls um 5,0 m zurückversetzt. Hintergrund hierfür ist, dass die baulichen Anlagen nicht zu weit an die ausgewiesene Pflanzfläche heranrücken sollen, um somit eine optimale Entwicklung der Anpflanzungen zu ermöglichen.

Die Baugrenze im Teilgebiet 1.1 und 1.2 wurde 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum bzw. der Straße „Am Plattenwerk“ ausgewiesen. Damit soll ein Heranrücken der Stellplätze bis an den öffentlichen Raum verhindert werden.

Die westliche Baugrenze des Teilgebietes 1.1 und 1.2 wurde direkt auf die westliche Grundstücksgrenze, angrenzend an die vorhandenen Garagen gelegt. Hintergrund hierfür ist eine effiziente Nutzung der Flächen.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

#### Textliche Festsetzung 3.1

*In dem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet TG 2 sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen.*

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass alle baulichen Anlagen bis auf die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, deutlich hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen baulichen Anlagen mit deren Gebäudehöhe zu sichern.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen und Hinweisschilder, da diese aufgrund ihrer Abmessungen lediglich eine untergeordnete Bedeutung für den Straßenraum aufweisen.

### **Textliche Festsetzung 3.2**

*Im SO-Gebiet (TG 1.1 und TG 1.2) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Über diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass außerhalb der Baugrenze keine Stellplätze errichtet werden.

Insbesondere zum öffentlichen Straßenraum und zum Grünstreifen am nördlichen Geltungsbereich soll ein Heranrücken durch Stellplätze verhindert werden, da die überbaubare Fläche ohnehin großzügig ausgewiesen wurde.

### **6.1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

Im Teilgebiet TG 2 verläuft von Nord nach Süd eine Wasserstofffernleitung.

Zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Bestandes und Betriebes dieser Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,0 m beidseitig der Leitungssachse vorgeschrieben.

Diesem Aspekt wurde mit der Kennzeichnung des Sicherheitsstreifens in der Planzeichnung und der nachfolgenden textlichen Festsetzung Rechnung getragen.

### **Textliche Festsetzung 4.0**

*In dem mit S gekennzeichneten Bereich entlang der Wasserstofffernleitung sind im Schutzstreifen von jeweils 2,0 m von der Leitungssachse nach beiden Seiten die Errichtung baulicher Anlagen i. S. von § 2 Abs. 1 BauO LSA nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze, Zuwegungen und Überfahrten.*

## **6.2 Grünordnung**

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 119 - A ausgewiesenen Grünstrukturen wurden in der 1. Änderung beibehalten.

Für die bisher als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzte Fläche im Norden des Teilgebietes TG 2 erfolgte nunmehr die Festsetzung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Hintergrund hierfür ist, dass diese Fläche so bei der Ermittlung der Grundflächenzahl angerechnet werden kann, wodurch eine bessere Nutzbarkeit dieser Teilfläche gewährleistet wird.

Die differenzierten Grünausweisungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der 1. Änderung entfallen. Hier wurden lediglich die vorhandenen Bäume zum Erhalt festgesetzt. Da die straßenbegleitenden Grünstreifen realisiert sind, besteht keine Notwendigkeit für eine gesonderte Festsetzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

Da in der 1. Änderung keine Veränderungen der Grünstrukturen gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan erfolgt und auch durch die, der Bilanzierung zugrunde zu legenden

Grundflächenzahlen von 0.8 beibehalten wurden, ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung notwendig.

Unabhängig davon gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist also bereits deshalb nicht notwendig.

In Anlehnung an den rechtswirksamen Bebauungsplan wurde für den Änderungsbereich eine textliche Festsetzung aufgenommen, die den Aspekt des Schutzes, der Pflege und der Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung trägt.

### **Textliche Festsetzung 5.0**

*Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.*

Ein wichtiges Ziel ist die Förderung des kleinen Wasserkreislaufes. Daher besteht die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und deren Zufahrten. Der Abflussbeiwert von 0,6 entspricht gängigen eingesetzten Materialien (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster o.ä.) und sichert so auch eine problemlose Befahr- und Begehbarkeit.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist ausnahmsweise auch eine vollständige Versiegelung möglich. Dies kann besonders bei Gewerbebetrieben mit entsprechenden Produktionen erforderlich werden.

Um sicherzustellen, dass die innerhalb des Straßenraumes der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum vorhandenen Bäume auch dauerhaft erhalten werden, wurde die folgende textliche Festsetzung getroffen:

### **Textliche Festsetzung 6.1**

*Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.*

Die im öffentlichen Straßenraum befindlichen Bäume besitzen sowohl aus städtebaulicher als auch aus grünordnerischer Sicht eine große Bedeutung für den Straßenraum. Deshalb wurden die Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Für die zum Anpflanzen festgesetzte Fläche im Teilgebiet TG 2 wurde die folgende Festsetzung aufgenommen:

### **Textliche Festsetzung 6.2**

*Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baum-/ Strauchpflanzung anzulegen. Dabei sind je 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Baum zu pflanzen und mindestens 20 % der Fläche mit Sträuchern zu begrünen.*

*Artenauswahl siehe Text Teil B*

*Innerhalb der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern grundsätzlich nicht zulässig. Hier erfolgt eine Rasenansaat.*

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan wurde im nördlichen Teil des Teilgebietes TG 2 eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Diese war von wesentlicher Bedeutung im Rahmen des Ausgleichs der Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A und soll planungsrechtlich gesichert werden. Mittels der Festsetzung bezüglich der Anzahl von Bäumen und Sträuchern wird eine Mindestbepflanzung vorgegeben.

Um den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Wasserstofffernleitung zu gewährleisten, wurde im gekennzeichneten Schutzstreifen Baum- und Strauchpflanzung ausgeschlossen. Hier kann lediglich eine Rasenansaat erfolgen.

Die getroffene Artenauswahl orientiert sich an der im Plangebiet bzw. im Umfeld vorhandenen natürlichen Vegetation.

Eine weitere grünordnerische Festsetzung beinhaltet die Begrünung der Stellplätze.

### **Textliche Festsetzung 6.3**

*Ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.*

*Artenauswahl siehe Text Teil B*

*Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9 m<sup>2</sup>. Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.*

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren, durch Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Mikroklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt des Gebietes.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich im Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m überschattet werden.

Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreichend ist.

Eine Baumscheibe von 9 m<sup>2</sup> hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die Baumscheibe von 9 qm bzw. der Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit auch einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

Eine weitere Festsetzung umfasst die Eingrünung der Stellplätze zum öffentlichen Straßenraum.

### **Textliche Festsetzung 6.4**

*Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf maximal 1,0 m betragen.*

*Artenauswahl siehe Text Teil B*

Werden Stellplätze errichtet, die sich unmittelbar an den Straßenraum anschließen, beträgt der Abstand zwischen den Stellplätzen und dem Straßenraum weniger als 3,0 m, so ist ein Pflanzstreifen anzulegen. Dadurch wird verhindert, dass parkende Fahrzeuge direkt an den öffentlichen Gehweg angrenzen. Dieser Pflanzstreifen benötigt, um raumwirksam zu sein, eine Mindestbreite von 2,0 m. Die anzupflanzenden Sträucher sollten nur eine Höhe von max. 1 m aufweisen. Zum einen sind diese Flächen dann überschaubar und zum anderen entspricht diese Höhe dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger.

Über die vorgenannten grünordnerischen Festsetzungen werden die bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen Grünstrukturen auch künftig gesichert.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Bereiches der 1. Änderung erfolgt von der Mannheimer Straße (B184) über die Straße „Am Plattenwerk“ und die Straße zum Berufsschulzentrum.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan bisher festgesetzten Ein- und Ausfahrten sind in der 1. Änderung entfallen, da es dafür im Nebenstraßennetz keine zwingende Notwendigkeit gibt.

Auf Grund der Bedeutung der Mannheimer Straße als Bundesstraße wurden in der 1. Änderung Zu- und Ausfahrten auf diese Hauptverkehrsstraße ausgeschlossen. Es ergeben sich daraus jedoch keine Beeinträchtigungen für die Erschließung des Änderungsbereiches, da die Anbindung über das o.g. Nebenstraßennetz auch weiterhin gesichert ist. Vielmehr trägt diese Festsetzung dazu bei, dass der Verkehr auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigt wird und eventuelle Gefahrensituationen infolge zusätzlicher Ein- und Ausfahrten vermindert werden.

Entsprechend § 48 Abs. 1 BauO LSA i.V. mit der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt auch die Besucherparkplätze ein.

Angrenzend an den Änderungsbereich sind Nutzungen mit einem hohen Stellplatzbedarf vorhanden. Da der Stellplatzbedarf hier nicht gedeckt werden kann, wurde die westliche Fläche des Änderungsbereiches als Sondergebiet für Stellplätze festgesetzt.

Über die getroffenen textlichen Festsetzungen 1.2.1 und 1.2.2 erfolgte eine Zuordnung des nördlichen Teiles zum Berufsschulzentrum und des südlichen Teiles zur südwestlich des Änderungsbereiches befindlichen Wohnbebauung.

Die ausgewiesenen Stellplatzflächen befinden sich in städtischem Besitz bzw. im Eigentum der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Somit ist die Umsetzung der Planung im Bezug auf die Verfügbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

### **6.4 Immissionsschutz**

#### **6.4.1 Lärm**

Im Umfeld des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 119 - A sind verschiedene Nutzungen vorhanden, die einen Schutzanspruch aufweisen. Dabei handelt es sich um das Berufsschulzentrum nordwestlich angrenzend an den Änderungsbereich, die südwestlich befindliche Wohnnutzung, die südlich liegende Kindereinrichtung und „Station Junger Techniker“ sowie im Umfeld liegende Kleingärten. Zwecks Berücksichtigung der Schutzansprüche waren gesonderte Untersuchungen zum Schallimmissionsschutz notwendig. Somit wurde im

Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung eine Schallimmissionsprognose erstellt. Dieses Gutachten vom 03.11.2009 wurde von Hyder Consulting, Acerplan Planungsgesellschaft mbH erarbeitet, mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau bezüglich der Einschränkung der Nutzungen der Teilgebiete abgestimmt und bildet damit eine Grundlage im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Planung.

Zielstellung der Schallimmissionsprognose war es, wegen der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, für das im Geltungsbereich festgesetzte Gewerbegebiet maximal zulässige Emissionskontingente zu ermitteln.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Gewerbebetriebe im Umfeld sollen für das Gewerbegebiet im Änderungsbereich gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden, gleichzeitig aber auch die Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen gewahrt bleiben.

Im Gutachten erfolgte eine Kontingentierung der Emissionskontingente in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens zeigen, dass bereits die Vorbelastungen an einem Immissionspunkt, dem IP 101-B/C1-14 (Wohnhaus Kleine Schaftrift 10) zu Überschreitungen von 0,9 dB(A) nachts führen.

Am Tag liegen die berechneten Beurteilungspegel jedoch alle unter den Immissionsrichtwerten. Eine Entwicklung der noch freien Flächen kann nur unter Einhaltung oder einer unwesentlichen Erhöhung dieses Beurteilungspegels vorgenommen werden. Im Tageszeitraum ist dieses aufgrund der noch möglichen Erhöhung der Beurteilungspegel grundsätzlich gegeben. Eine Begründung dafür, im Teilgebiet TG 2 eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet vorzunehmen, resultiert somit allein aus den Nachtwerten.

- Beurteilungspegel, Vorbelastung

Bezeichnung	Gesamtbelastung <sup>*)</sup>		Richtwert		Höhe (m)
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
IP 101-B/C1-12	59,5	47,5	60,0	0,0	2,00
IP 101-B/C1-14	51,5	<b>40,9</b>	55,0	40,0	15,00
IP 101-B/C1-15	51,7	41,3	60,0	45,0	6,00
IP 119-01; Berufsschule	52,6	44,7	55,0	0,0	6,00
IP 119-01; Kita Außenanlagen	52,2	41,9	55,0	0,0	2,00

<sup>\*)</sup> Überschreitungen (über 0,5 dB) sind hervorgehoben

- Beurteilungspegel, Gesamtbelastung

Bezeichnung	Gesamtbelastung <sup>*)</sup>		Richtwert		Höhe (m)
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	
IP 101-B/C1-12	59,6	47,5	60,0	0,0	2,00
IP 101-B/C1-14	53,2	<b>42,3</b>	55,0	40,0	15,00
IP 101-B/C1-15	54,3	43,0	60,0	45,0	6,00
IP 119-01; Berufsschule	55,4	45,0	55,0	0,0	6,00
IP 119-01; Kita Außenanlagen	54,2	42,9	55,0	0,0	2,00

<sup>\*)</sup> Überschreitungen (über 0,5 dB) sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierungsberechnung zeigen, dass die Vergabe eines flächenbezogenen Schalleistungspegels auf dem Teilgebiet TG 2 grundsätzlich möglich ist.

- Flächenquellen BPL Nr. 119 - A (Emissionskontingente  $L_{EK}$  der BPL - Flächen)

Teilflächen des BPL-Gebietes	Gebietsnutzung	$L_{EK}$		Schalleistung $L_w$		Höhe m	Fläche (m <sup>2</sup> )
		$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$	Tag	Nacht		
		dB(A)/m <sup>2</sup>	dB(A)/m <sup>2</sup>	(dBA)	(dBA)		
TG 2 BPL 119-A	GE <sub>e</sub>	61	42	101,7	82,7	1.5	ca. 11.600

Bei einer Ansiedlung ist zu prüfen, ob und unter welchen Auflagen das Kontingent für die geplante gewerbliche Nutzung ausreicht.

Es wurde eine ausgewogene Kontingentierung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  unter Berücksichtigung der umliegenden und der auf dem Bebauungsplan vorhandenen Vorbelastung und der zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplanes Nr. 119 - A erreicht.

Die zukünftigen Betriebsansiedlungen auf dem Teilgebiet TG 2 des Gebietes der 1. Änderung sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich. Die Ausweisung des TG 2 erfolgt als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>).

In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist für die jeweilige Teilfläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen, dass die festgesetzten maximalen Emissionskontingente  $L_{EK}$  und/oder die Immissionskontingente  $L_{IK}$  eingehalten werden.

Dabei wird auf die Möglichkeiten hingewiesen, Schallkontingente zwischen benachbarten Teilgebieten zu verlagern und durch eine entsprechende Anordnung von Gebäuden (z. B. Lagerhallen o. ä.) eine Abschirmung gegenüber schutzbedürftiger Bebauung zu erreichen.

#### 6.4.2 Luft

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 - A liegen keine gesonderten Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtteil Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die ggf. zur Beurteilung der Luftbelastungssituationen herangezogen werden können.

Sollten im Zuge der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Änderungsbereich Luftbelastungen zu erwarten sein, ist im Rahmen der Erteilung der Genehmigungsbescheide zu prüfen, ob durch immissionsschutzrechtliche Auflagen eine Begrenzung auf das zulässige Maß notwendig ist.

#### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Entgegen der Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde in der ersten Änderung auf die Festsetzung zur extensiven Begrünung von Flachdächern verzichtet. Des Weiteren wird auch keine Begrünung von Fassaden mehr vorgeschrieben. Hintergrund hierfür ist, dass in anderen Bebauungsplänen der Stadt diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen wurden und sich aus dem Bestand der umgebenden Bebauung auch kein Erfordernis hierfür ableiten lässt.

In Übereinstimmung mit dem rechtswirksamen Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung zur Dachneigung aufgenommen:

## **Textliche Festsetzung 1.0 Dächer**

*Im Plangebiet sind für Gebäude nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.*

Diese Festsetzung orientiert sich an den im Umfeld des Änderungsbereiches befindlichen Gebäuden, die überwiegend Flachdächer aufweisen und damit das Gebiet städtebaulich prägen.

## **6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenbelastungen bekannt.

### Fundmunition

Der betreffende Bereich ist generell als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden.

Vor Beginn von Maßnahmen sollte daher eine Überprüfung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln stattfinden. Hierfür ist rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 4 bis 6 Wochen) ein entsprechender Antrag bei der Stadt Dessau-Roßlau, Amt für Ordnung und Verkehr, zu stellen.

### 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 Denkmalschutzbehörde 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, zuletzt geändert durch Gesetz zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009.

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren geführt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

Da die bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen Grünstrukturen beibehalten werden, und auch keine Veränderung der Grundflächenzahlen vorgenommen wurde, ergibt sich keine Veränderung in Hinsicht auf den Ausgleich der möglichen Eingriffe.

Unabhängig davon gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist bereits deshalb nicht notwendig.

## **8 Stadttechnische Erschließung**

Im Zuge der Bearbeitung der 1. Änderung wurde der aktuelle Leitungsbestand bei den Versorgungsträgern eingeholt.

In den öffentlichen Straßenräumen sind mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Mehrere Leitungen verlaufen über Privatgrundstücke, insbesondere entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze.

Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgte eine Kennzeichnung der Ver- und Entsorgungsleitungen lediglich auf den privaten Grundstücken.

Für diesen Leitungsbestand wurden die notwendigen Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde nachrichtlich aus analogen Plänen übernommen. Dadurch sind Abweichungen zwischen dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit nicht auszuschließen.

### Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt. In der Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum ist eine Trinkwasserleitung vorhanden, über die das Plangebiet der 1. Änderung versorgt werden kann. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass der Bedarf über das vorhandene Leitungsnetz gedeckt wird.

Die Versorgung mit Löschwasser soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Nach Arbeitsblatt W 405 sind für Gewerbegebiete 96 m<sup>3</sup>/h (26,6 l/s) Löschwasser bereitzustellen.

Für den Grundschutz ist die Speisung aus dem Trinkwassernetz gegeben. Kann die Deckung des Bedarfs für einzelne Nutzer (Objektschutz) nicht 100 %-ig gesichert werden, ist auf der Grundlage der Belegung (Art der jeweiligen Nutzung) zu prüfen, inwieweit und in welchem Umfang die Errichtung von Löschwasserspeichern notwendig ist.

In die Überlegungen sollte auch die Regenwassersammlung bzw. Brauchwassernutzung einbezogen werden.

### Entwässerung

In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind Entwässerungsleitungen vorhanden.

Über die bestehenden Regenwasserleitungen kann das Oberflächenwasser des Plangebietes der 1. Änderung abgeleitet werden.

Das künftig anfallende Schmutzwasser kann über den Kanal in der Mannheimer Straße entsorgt werden. Die Anschlusspunkte und -bedingungen werden nach Vorlage der Bedarfszahlen ermittelt.

Technologisch verschmutztes Abwasser ist am Anfallort zu behandeln, ehe es entsprechend den Einleitbedingungen dem bestehenden Netz zugeführt werden darf.

### Energieversorgung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung verlaufen Fernwärme-, Gas und Elektroenergieleitungen.

Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist auch für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 – A realisierbar.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch hier die Versorgung gesichert ist. Teilweise verlaufen diese Leitungen über Privatgrundstücke. Die hierfür erforderlichen Leitungsrechte wurden in der Planzeichnung festgesetzt.

### Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung ist sichergestellt. Das Gebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

### Wasserstofffernleitung

Im östlichen Bereich des Teilgebietes TG 2 verläuft eine Wasserstofffernleitung der DHW Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben.

Für diese Leitung ist entsprechend den Forderungen der Gashochdruckleitungsverordnung ein Schutzstreifen von 2,0 m beidseitig der Leitungsachse vorgeschrieben, auf dem keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden und keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden dürfen, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

So sind neben Baum- und Strauchpflanzungen auch Veränderungen der Geländeoberfläche nicht zulässig. Dieser Aspekt wurde über die Kennzeichnung im Plan bzw. die Aufnahme von textlichen Festsetzungen (vgl. Text Teil B, I, Pkt. 4.0 und 6.1.5) berücksichtigt.

### Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Dessau (Abfallentsorgungssatzung - AbfS), rechtswirksam seit dem 01.05.2005, sind Grundstücke, auf denen Abfälle aus Haushalten oder gewerbliche Siedlungsabfälle zur Beseitigung anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Abfälle, die entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung 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

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst eine Fläche von 1,50 ha, die sich wie folgt differenzieren:

### Bauflächen

		davon Fläche zum Anpflanzen
TG 1 Sondergebiet Stellplätze	0,42 ha	
TG 2 eingeschränktes Gewerbegebiet	0,95 ha	0,12 ha
gesamt	<u>1,37 ha</u>	

### Verkehrsflächen

Erschließungsstraße zum Berufsschulzentrum	<u>0,13 ha</u>
Gesamtes Plangebiet	<b>1,50 ha</b>

## 10 Planverwirklichung

### Maßnahmen zur Bodenordnung

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

## 11 Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung

### 11.1 Natur und Landschaft

Da keine Veränderungen in den ursprünglich festgesetzten Grünstrukturen erfolgen und auch die zulässigen Grundflächenzahlen keine Änderung erfahren, ergeben sich keine Rückwirkungen durch die Planung auf das mittelbare und unmittelbare Umfeld. So konnte auch auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden.

Schutzgebiete, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß §§ 29 - 35 Naturschutzgesetz LSA sowie besonders geschützte Biotope gemäß § 37 Naturschutzgesetz

LSA sind innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und auch nicht daran angrenzend betroffen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich ohnehin um einen industriell vorgeprägten Standort im historisch gewachsenen Industriegürtel des Stadtteils Dessau. Damit besteht auch eine gewisse Vorbelastung des Standortes.

Die Eingriffe sind nicht erheblich und werden über die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vermindert, minimiert bzw. ausgeglichen, so dass negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bei diesen Festsetzungen handelt es sich um das Pflanzen großkroniger Bäume im Bereich der Stellplätze, den Erhalt festgesetzter Bäume, Baumpflanzungen und Begrünung mit Sträuchern und Ausführung privater Stellplätze und selbstständiger Zufahrten in wasser-durchlässiger Bauart.

## **11.2 Städtebauliche Entwicklung und Ortsbild**

Die Basis dieser 1. Änderung bildet der genehmigte Bebauungsplan Nr. 119 - A „Verwaltungszentrum Junkersstraße, Teilgebiet A - Berufsschulzentrum und Verwaltung“ der seit dem 01.08.1995 rechtswirksam ist. Realisiert wurden das Berufsschulzentrum und eine Tankstelle.

Da mit einer Bebauung der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ nicht mehr zu rechnen war und es städtebaulich wünschenswert ist den Änderungsbe-  
reich einer Nutzung zuzuführen, erfolgte die jetzige Planung.

Hiermit werden sowohl funktionelle Defizite im Umfeld des Plangebietes gemindert, als auch eine gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Mit den entsprechenden Festsetzungen in der 1. Änderung wurden die Grundlagen für eine städtebauliche Entwicklung des Standortes gelegt.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die städtebauliche Entwicklung sind ebenso wenig zu erwarten, wie auf das Ortsbild. Vielmehr wird sich nach der Umsetzung des Bebauungsplanes dieses positiv verändern.

## **11.3 Verkehr**

Das verkehrliche System inner- und außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung wird durch diese Planung nicht negativ beeinflusst.

Die Ausweisung des Sondergebietes Stellplätze entspricht der gegenwärtigen Nutzung und dem Bedarf an Stellplätzen.

Die Vorgabe der Lage von Aus- und Einfahrten beeinflusst die Nutzung der Grundstücke un-  
nötig und soll deshalb entfallen.

Für einen ungehinderten Verkehrsfluss, aus Gründen der Verkehrssicherheit, wird entlang der Mannheimer Straße ein Bereich festgelegt, in dem Ein- und Ausfahrten unzulässig sind. Somit kann davon ausgegangen werden, dass es keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr geben wird.

## 11.4 Belange der Bevölkerung

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird den berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung entsprochen. Hierbei sollte besonders auf die Ausweisung des TG 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet verwiesen werden, wobei es sich hier allein um die Lärmproblematik in den Nachtstunden handelt.

Trotz der Neuansiedlungen im Plangebiet wird es nicht zu einer Verschlechterung der Lärmimmissionen, resultierend aus dem Gewerbelärm, kommen. Eine Basis hierfür bilden die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Emissionskontingenten im Gewerbegebiet.

Als positive Veränderung auf die angrenzende Wohnnutzung wird sich städtebaulich-räumlich durch die neuen Ansiedlungen eine Aufwertung des Areals ergeben. Die mit der Ansiedlung verbundenen Pflanzmaßnahmen werden das Gebiet auflockern und gestalten und tragen damit zur Gliederung des Gesamtkomplexes bei.

Mit der textlichen Festsetzung der Stellplätze zugunsten der südlich gelegenen Wohnnutzung sind erhebliche Verbesserungen für die Bevölkerung verbunden. Die weitere Nutzung der bereits vorhandenen Stellplätze auf dem Teilgebiet TG 1.1 wird für die Nutzer des Berufsschulzentrums gesichert.

Insgesamt betrachtet, ergeben sich in Bezug auf die Belange der Bevölkerung durchaus positive Aspekte.

## 11.5 Wirtschaft

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes verändert die ehemals ausgewiesene Nutzung Gemeinbedarf in Gewerbegebiet und Sondergebiet Stellplätze. Diese Ausweisung dokumentiert, dass einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort eindeutig der Vorrang gegeben wird.

Für die derzeit ungenutzten Bereiche werden die entsprechenden Möglichkeiten einer Gewerbenutzung planungsrechtlich eröffnet.

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten ist auch der Aspekt der Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Wirtschaft können für das Plangebiet der 1. Änderung positiv gewertet werden.

## 11.6 Medientechnische Erschließung

Erhöhte oder geänderte Anforderungen treten bezüglich der medientechnischen Erschließung infolge der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht auf. Das Gelände ist voll erschlossen.

Nachteilige Auswirkungen auf einige auf privatem Gelände verlaufende Leitungen sind nicht zu erwarten, da seitens textlicher Festsetzungen die Leitungsrechte gesichert sind.

## Literatur und Quellennachweis

- [1] Stadt Dessau (2004)  
Flächennutzungsplan
  
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (07. Oktober 2005 /  
09. November 2005)  
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg
  
- [3] Fickert/Fieseler (9. Auflage)  
Baunutzungsverordnung - Kommentar
  
- [4] ASP Architektur, Stadt- und Landschaftsplanung (September 2003)  
Bebauungsplan Nr. 151 „Revitalisierung Gasviertel“
  
- [5] Hyder Consulting Acerplan Planungsgesellschaft mbH (03. November 2009)  
Schalltechnische Untersuchung