

## Stadt Dessau - Roßlau Ortschaft Rodleben Bebauungsplan Nr. 168 B

"Pharmastandort Rodleben - Tornau, Teilgebiet B" (vormals Teilgebiet 4.2)

15. April 2008

Auftraggeber:



**TEW**

Servicegesellschaft mbH  
Streetzer Weg 15 a  
06855 Rodleben, Stadt Dessau

Telefon: 03 491 / 885-0  
Telefax: 03 491 / 885-6323  
E-Mail: [servicegesellschaft@tew-service.de](mailto:servicegesellschaft@tew-service.de)

Ansprechpartner: Herr Jäckel  
Telefon: 03 491/ 885-6350

In Verbindung mit:



**Stadt Dessau-Roßlau**

Dezernat VI - Amt für Stadtplanung und  
Denkmalpflege  
Gustav-Bergt-Straße 3  
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: Herr Schmidt / Herr Malchin  
Telefon: 03 40 / 1371 / 2461

Auftragnehmer:



**FIRU mbH**

Forschungs- und Informations-Gesellschaft  
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und  
Umweltplanung mbH  
Reinhardtstraße 27 C  
10117 Berlin

Telefon: 030 / 288775-0  
Telefax: 030 / 288775-29  
E-Mail: [firu-berlin@firu-mbh.de](mailto:firu-berlin@firu-mbh.de)

Autor: Herr Wehmann  
Telefon: 030 / 288775-17

Stand der Planung: 15.04.2008

Bearbeitungsbeginn: .....

Bearbeitungsende: .....

Unterschrift

Unterschrift

## **Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht**

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Lage, räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>9</b>
2.1 Lage im Stadtgebiet.....	9
2.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	9
<b>3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b> ...	<b>11</b>
3.1 Übergeordnete Planungen .....	11
3.1.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt.....	11
3.1.2 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg .....	11
3.1.3 Bundesverkehrswegeplan .....	11
3.1.4 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt .....	11
3.1.5 FNP .....	12
3.1.6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	14
3.2 Sonstige Planungen oder Ausweisungen.....	14
3.3 Planungsrechtliche Situation.....	14
3.4 Verfahrensablauf.....	15
3.4.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	15
3.4.2 Weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP).....	16
3.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).....	16
3.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	16
3.4.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	17
3.4.6 Erste Änderung des Geltungsbereiches.....	17
3.4.7 Zweite Änderung des Geltungsbereiches.....	18
3.4.8 Zweite Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).....	18
<b>4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation</b> .....	<b>19</b>
4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse .....	19
4.1.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse .....	19
4.1.2 Flurstücksstrukturen .....	19
4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten .....	20
4.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung.....	22
4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung).....	23
4.3.1 Nutzung .....	23
4.3.2 Bauform / Gebäudeform / Gebäudehöhen / Geschossigkeit .....	23
4.3.3 Gestaltungselemente .....	24
4.3.4 Denkmale / Bodendenkmale.....	24
4.4 Verkehrserschließung .....	24

4.4.1	Straßen.....	24
4.4.2	Fußwege / Radwege .....	25
4.4.3	Ruhender Verkehr .....	25
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	25
4.4.5	Bahnanlagen.....	25
<b>4.5</b>	<b>Stadttechnische Erschließung.....</b>	<b>25</b>
4.5.1	Wasserversorgung .....	25
4.5.2	Entwässerung .....	26
4.5.3	Elektroenergieversorgung.....	26
4.5.4	Gasversorgung.....	26
4.5.5	Fernwärme.....	26
4.5.6	Fernmeldeversorgung .....	26
<b>5</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>27</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	27
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept .....	28
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept .....	28
5.4	Planungsalternativen.....	30
5.4.1	Art der Nutzung .....	30
5.4.2	Erschließung.....	30
<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>31</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....	31
6.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	31
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB).....	34
6.1.3	Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).....	36
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB).....	37
6.1.5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	37
6.1.6	Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	38
6.1.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) .....	39
6.2	Grünordnung.....	39
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	40
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) .....	40
6.2.3	Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) .....	42
6.2.4	Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	43
6.2.5	Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).....	44
6.2.6	Weitere Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen.....	44
6.2.7	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.....	44
6.2.8	Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen .....	45
6.3	Verkehrerschließung .....	45
6.3.1	Straßen / Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB) .....	45
6.3.2	Fußwege / Radwege .....	46
6.3.3	Ruhender Verkehr .....	46
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	47

6.3.5	Bahnanlagen.....	47
6.3.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....	47
6.4	Immissionsschutz.....	47
6.4.1	Lärm .....	47
6.4.2	Luftschadstoffe.....	51
6.4.3	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs.1 und 3 BauO LSA).....	51
6.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	52
6.5.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.....	52
6.5.2	Fundmunition .....	53
6.5.3	Denkmalschutz.....	53
<b>7</b>	<b>Stadttechnische Erschließung.....</b>	<b>53</b>
7.1	Energieversorgung.....	53
7.2	Gasversorgung .....	53
7.3	Wasserversorgung.....	54
7.4	Schmutzwasserableitung .....	54
7.5	Regenwasserableitung.....	54
7.6	Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung.....	54
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>55</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>55</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung .....	55
9.2	Kostenschätzung .....	56
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>57</b>
10.1	Natur und Landschaft.....	57
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	57
10.3	Ortsbild.....	57
10.4	Verkehr .....	58
10.5	Technische Infrastruktur.....	58
10.6	Belange der Bevölkerung.....	58
10.7	Immissionsschutz.....	59
10.8	Wirtschaft.....	59
10.9	Städtischer Haushalt.....	60
10.10	Umsetzung / Realisierung .....	60
<b>11</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>61</b>
11.1	Einleitung.....	61
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	63
11.1.2	Art des Vorhabens.....	63
11.1.3	Umfang des Vorhabens.....	65

11.1.4	Festsetzungen des Bebauungsplans 168 B .....	66
11.1.5	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	71
11.1.6	Fachgutachten Grünordnungsplan .....	76
11.1.7	Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung .....	87
<b>11.2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>94</b>
11.2.1	Schutzgut Mensch.....	95
11.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	96
11.2.3	Schutzgut Boden.....	97
11.2.4	Schutzgut Wasser .....	98
11.2.5	Schutzgut Klima / Luft.....	99
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....	100
11.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	101
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	101
11.2.9	Wechselwirkungen zu angrenzenden Entwicklungsflächen .....	103
<b>11.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>103</b>
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	103
11.3.2	Schutzgut Mensch.....	103
11.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	105
11.3.4	Schutzgut Boden.....	105
11.3.5	Schutzgut Wasser .....	105
11.3.6	Schutzgut Klima / Luft.....	106
11.3.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....	106
11.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	106
11.3.9	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	107
<b>11.4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>108</b>
<b>11.5</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung) .....</b>	<b>114</b>
11.5.1	Wohnnutzung.....	114
11.5.2	Erschließung .....	114
11.5.3	Freiflächen .....	115
<b>11.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>115</b>
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung .....	115
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	116
11.6.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten.....	117
<b>11.7</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>117</b>
<b>Anhang</b>	<b>.....</b>	<b>119</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Plangebiet sind verschiedene bauliche Entwicklungen vorgesehen. Um bodenrechtliche Spannungen zu vermeiden, soll der Bebauungsplan die planungsrechtlichen Belange durch Festsetzungen sichern.

Am Standort des Impfstoffwerkes in Rodleben / OT Tornau werden sowohl Veterinärimpfstoffe als auch Humanimpfstoffe und Pharmazeutika produziert und konfektioniert. Der Betriebsstandort befindet sich in umfassender Expansion und Umstrukturierung. Er stellt somit einen bedeutenden Arbeitgeber in der Region dar.

Für die weiteren Ausbauaktivitäten wurden Funktionalentwicklungskonzepte erarbeitet, die sowohl Baufelder, Erschließungsachsen, Frei- und Reserveräume als auch weitergehende werkspezifische Nutzungsanforderungen definieren<sup>1</sup>. Auf mehreren Baufeldern sind bereits Neubauvorhaben realisiert worden, in anderen Bereichen stehen sie kurz- und mittelfristig an. Um Planungssicherheit zu erreichen, sind die wesentlichen angrenzenden Liegenschaften in den Geltungsbereich einbezogen.

Da sich das Plangebiet derzeit teilweise sowohl als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB als auch als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB darstellt, ist die Zulässigkeit des geplanten Nutzungskonzepts „Integrierter Werkstandort“ nur durch Schaffung von verbindlichem Baurecht zu begründen. Es muss insbesondere eine Konfliktbewältigung zwischen einer nachbarlichen Mischgebiets- und Industriegebietfestsetzung sowie der Überplanung von Brachflächen dargestellt und eine gesicherte Erschließung gewährleistet werden. Gemäß der neueren Regelungen, insbesondere zum Umweltschutz in der Bauleitplanung, sind damit auch verschiedene Untersuchungspflichten mit Blick auf die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu beachten.

Im Hinblick auf den weiteren Ausbau des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau GmbH (IDT) und dem sich abzeichnenden Investitionspotenzial in der Peripherie dieses Betriebes bestand insbesondere Bedarf an Planungssicherheit im Rahmen einer verlässlichen, rechtlichen Beurteilungsgrundlage mit

- geänderten Darstellungen im Flächennutzungsplan, auch und insbesondere in der notwendigen räumlichen Ausdehnung von Gewerblichen Bauflächen sowie
- geeigneten Festsetzungen eines oder mehrerer Bebauungspläne.

Dieses Anliegen entsprach grundsätzlich der Absicht der Gemeinde Rodleben, das Gebiet einer gewerblich-industriellen Nutzung zuzuführen.

Das IDT hat gegenüber der Gemeinde Rodleben seine Bereitschaft erklärt, auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Grundlagen in der dafür notwendigen Qualität und Umfang auf seine Kosten beizubringen.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Gemeinde

---

<sup>1</sup> vgl. Büro H-P-P, Ludwigshafen, im Auftrag der TEW.

Rodleben hat auf der Grundlage der Standortentwicklung<sup>2</sup> des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau GmbH (IDT) und der Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ gemäß § 8 BauGB beschlossen. Die Fläche betrug insgesamt ca. 106,7 ha und umfasst das Gelände des IDT, die Flächen der TEW, angrenzende Bereiche bis zur Bundesstraße B 184, Erschließungs- und Freiflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 ist aus dem ursprünglichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 durch Teilung des Bebauungsplanes herausgelöst worden. Der größere Teil - Bebauungsplan Nr. 4.1 -, ist durch Satzungsbeschluss, Genehmigung sowie durch Bekanntmachung bereits rechtskräftig.

Im Zuge der Gemeindereform ist die Gemeinde Rodleben zu Jahresbeginn 2005 in die Stadt Dessau-Roßlau eingemeindet worden. Die Stadt Dessau-Roßlau führt den begonnenen Planungsprozess zum - Bebauungsplan „Pharmastandort Rodleben – Tornau“ TG 4.2 - fort.

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) als Satzung aufgestellt.

Gemäß § 244 des BauGB<sup>3</sup> wurde das Bebauungsplanverfahren 4.1. gem. Abs. 2 dieses Gesetzes nach den Vorschriften des alten BauGB (zuletzt geändert v. 27.07.2001) weiter durchgeführt. Der Abs. 2 galt hier, da die entscheidenden Verfahrensschritte bereits eingeleitet wurden und das Verfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden könnte. Das Planverfahren zum Bebauungsplan 4.2 konnte nach damaligen Stand nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden und wird deshalb nach neuem BauGB weitergeführt. Aus diesem Grund kommen auch die Begriffe, Paragraphen und Verfahrensschritte des neuen BauGB zur Anwendung.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Das Erfordernis zu einem Grünordnungsplan (GOP) ergibt sich aus § 1a BauGB i. V. m. Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA vom 23. Juli 2004, GVBl. LSA S. 454 geändert durch Gesetz vom 14. Januar 2005, GVBl. LSA 2005 S. 14). Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll, sofern diese Eingriffe nicht bereits zuvor zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB).

---

<sup>2</sup> vgl. Heene, Pröbst+Partner, Architekten Ingenieure: Standortentwicklungsstudie Stufe II, Entwurf, März 2003.

<sup>3</sup> „Europarechtsanpassungsgesetz Bau“



## 2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ gehört zur Stadt Dessau-Roßlau, Ortschaft Rodleben des Landes Sachsen-Anhalt. Es befindet sich nördlich von Rodleben im Ortsteil Tornau. Das Plangebiet wird weitestgehend durch den Standort des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau geprägt. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich der Dessauer Kernstadt (ca. 9 km) sowie nordwestlich der ehemals selbstständigen Stadt Roßlau (ca. 3km).

Seinen Ursprung nahm die Entwicklung des Pharmastandortes in dem 1921 in Dessau gegründeten Bakteriologischen Institut der Anhaltischen Kreise. Dort begann 1925 die gewerbliche Produktion. Aufgrund der enorm gestiegenen Anforderungen an die Produktionskapazitäten wurde nach einer beginnenden Großinvestition im Jahr 1979 in den 80er Jahren die Produktion von Impfstoffen für die Humanmedizin nach Rodleben-Tornau ausgegliedert. Als Ausdruck der gewachsenen Bedeutung wurde das Unternehmen in VEB Impfstoffwerk Dessau-Tornau umbenannt und bildete somit den Grundstein des heutigen Pharmastandortes.

#### Standortgunst

Das Industriegebiet weist folgende Standortqualitäten auf:

- sehr gute Verkehrsanbindung durch unmittelbare Lage an der B 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig sowie in 10 km Entfernung zur Autobahn A 9 Berlin-Leipzig,
- räumliche Nähe zum Oberzentrum Dessau-Roßlau (ca. 9 km),
- Prägung durch industrielle und gewerbliche Vornutzung,
- Gleisanschluss an die Bahnstrecke Magdeburg-Roßlau.

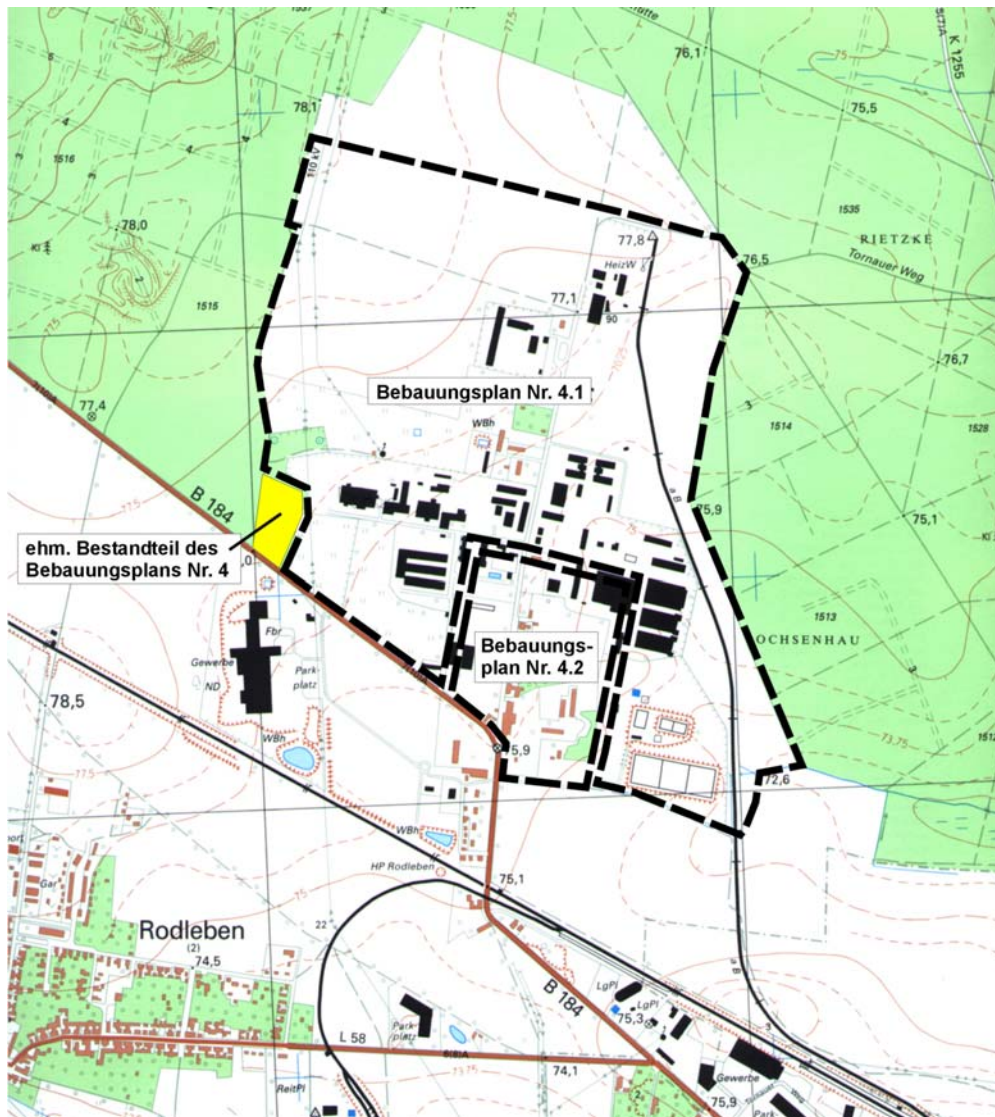
### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ umfasst ein ca. 15,2 ha großes Gebiet im Norden der Ortschaft Rodleben der Stadt Dessau-Roßlau. Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 4.2 entspricht dem räumlichen Geltungsbereich mit den Begrenzungen

- im Westen durch das Flurstück 4/25 und der geradlinigen Verlängerung von ca. 310 m beginnend von der westlichsten Flurstücksgrenze 4/25 in nördliche Richtung,
- im Norden beginnend vom nördlichen Eckpunkt der westlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Länge von ca. 360 m mit einem Abstand von ca. 13,5 m parallel zur südlichen Flurstücksgrenze 108,
- im Osten durch die Flurstücke 7/17, 86/2, 7/9, 88/2, 92/2 und der geradlinigen Verlängerung von ca. 105 m beginnend von der östlichen Flurstücksgrenze 7/17 in nördlicher Richtung sowie in der geradlinigen Verlängerung von ca. 70 m beginnend von der östlichen Flurstücksgrenze 92/2 in südlicher Richtung mit einem ca. 8 m orthogonalen Absatz in Richtung Ost,

- im Süden / Südwesten durch die Flurstücke 78, 74 und einer ca. 212 m langen west-ost-verlaufenden Grenze, beginnend ca. 10 m südlich der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 98.

Für die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist die Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:1.000 zum Bebauungsplan Nr. 168 B der Stadt Dessau-Roßlau maßgebend. Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke oder Grundstücksteile der Flur 5, Rodleben sind in einem Flurstücksverzeichnis aufgelistet und können im Stadtplanungsamt Dessau-Roßlau eingesehen werden.



**Abbildung 1:** Übersichtsplan Grenzen und Einordnung der räumlichen Geltungsbereiche Nr.4.1 und 4.2 / Stand Okt. 2005

## **3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

#### **3.1.1 Darstellung im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt**

Der Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (LEP) vom 26.08.1999 weist für den Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende regionalplanerischen Vorgaben aus:

- Schwerpunktstandort für Industrie und Gewerbe Roßlau/Rodleben gem. Pkt. 3.4.1 Nr. 7,
- Neu- und Ausbau wichtiger Bundesstraßenverbindungen gem. Pkt. 3.6.3.4 Nr. 12 „B 184 Magdeburg-Dessau-Bitterfeld-Leipzig“.

#### **3.1.2 Regionalplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist seit dem 24.12.2006 rechtswirksam. Er weist folgende relevante Aussagen aus:

- Die Stadt Dessau-Roßlau ist ein Oberzentrum nach Pkt. 5.2.1.
- Vorranggebiet für die Wassergewinnung Rodleben / OT Tornau DHW und Impfstoffe<sup>4</sup> nach Pkt. 5.3.4.2 IV (nordwestlich des Plangebiets, nicht das Plangebiet betreffend)
- Landesbedeutsamer Standort für Industrie und Gewerbe nach Pkt. 5.4.1.2 (umfasst das Plangebiet)
- Der Neu- oder Ausbau der B184 Magdeburg-Dessau-Leipzig als wichtige Bundesstraßenverbindung einschließlich zugehöriger Ortsumgehungen ist zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit und zur Entlastung von zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen vordringlich erforderlich (nach Pkt. 5.8.2.3).

#### **3.1.3 Bundesverkehrswegeplan**

Im Bundesverkehrswegeplan ist die Ortsumgehung im Zuge der B 184 im vordringlichen Bedarf eingeordnet.

#### **3.1.4 Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt**

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994a) werden für den Bereich Siedlung, Industrie und Gewerbe, um "die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbilds" zu erhalten und möglichst zu verbessern, Maßnahmen erläutert:

- So sollen Industrie und Gewerbe auf Flächen angesiedelt werden, auf denen bereits früher produziert worden ist. Gewerbeparke sind nicht dort zu errichten, wo sie einen hohen

---

<sup>4</sup> IDT

Aufwand an umweltunverträglichem Individualverkehr zur Folge haben und zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds führen können.

- Die Zersiedlung der Landschaft und ein flächenhaftes oder bandförmiges Zusammenwachsen von Siedlungen ist zu vermeiden (erforderlichenfalls durch Ausweisung von Grünzäsuren).
- Die Versiegelung von Böden ist auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies erfordert, Grünbestände und artenreiche Lebensräume (z.B. Wiesen, Gehölze, Gebüsche, Hecken) nicht durch Versiegelung zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist die infolge der Versiegelung verminderte Retention durch naturnah gestaltete Rückhalteräume für Regenwasser auszugleichen.

Im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt (MUN 1994b) werden für die Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming einige Zielsetzungen formuliert, die Bezug auf Elemente im Plangebiet nehmen:

- Die Ortsverbindungsstraßen in und außerhalb der kleinen Ortschaften sollen in verstärktem Maße Alleen aufweisen. Besonders typisch für den Landschaftsraum sind Lindenalleen. Vorhandene Alleen sind in jedem Fall zu erhalten.
- Die Umstellung auf ökologisch orientierte Bodenbewirtschaftung, Maßnahmen gegen Wind- und Wassererosion auf den Ackerstandorten und naturnahe Waldbewirtschaftung sollen für eine nachhaltige Sicherung des Schutzguts Boden sorgen. In den ackerwirtschaftlich genutzten Bereichen sind dazu Windschutzgehölze mit heimischen Arten und Herkünften anzulegen und an vorhandene Gehölze anzuschließen. Entsprechend den Standortbedingungen sollen die Forste entweder in standortgemäße Eichen-Hainbuchen-Wälder oder in Kiefern- bzw. Pfeifengras-Stieleichen-Wälder überführt werden.
- Der Grünlandanteil muss auf Kosten des Ackerlandes erhöht werden. Die Grünlandbewirtschaftung darf nur extensiv erfolgen.
- Der sanfte Tourismus wird ausgebaut und durch zweckentsprechende Landnutzung unterstützt.

### **3.1.5 FNP**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rodleben wurde am 28.04.2003 beschlossen und durch die Genehmigungsbehörde bestätigt. Für das gesamte Plangebiet wies der Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ aus.

Im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde massive Kritik an der Gewerbegebietsausweisung der vorhandenen Wohngebäude entlang des Streetzer Weges (jetzt: Am Pharmapark) durch einige Grundstücksbesitzer geübt. Daraufhin wurde im Rahmen der Abwägung beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 zu teilen.

In einer Beratung<sup>5</sup> des Stadtplanungsamtes, dem Ortschafts-Bürgermeister und dem IDT / TEW wurde festgelegt, dass die Bebauung am Streetzer Weg<sup>6</sup> als Mischgebiet im Bebauungsplan 4.2 festgesetzt wird. Insofern wart der Bebauungsplan in Bezug auf das ausgewiesene Mischgebiet nicht aus dem damaligen rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Um den Widerspruch zum FNP aufzulösen, war eine Anpassung im Änderungsverfahren des FNP zu Gunsten einer Mischgebietsausweisung erforderlich.

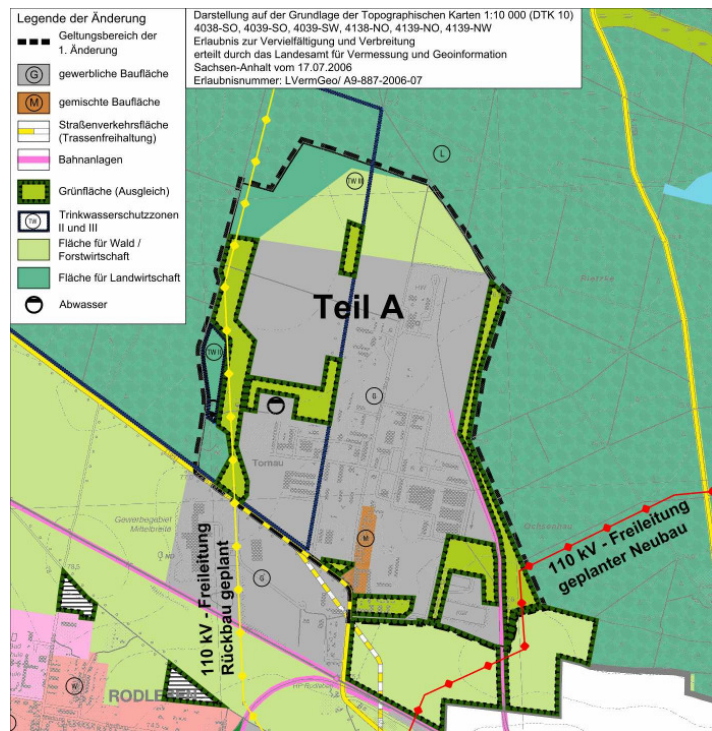


Abbildung 2: Ausschnitt aus FNP Dessau Ortschaft Rodleben Feb. 2007

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durch die Gemeinde Rodleben 2004 beschlossen. Der Beschluss ist nach Rücksprache mit dem Landesverwaltungsamt nach der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau als „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau – Ortsteilplan Rodleben“ in den laufenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau integriert worden.

Mit der Ausweisung und Sicherung der vorhandenen Wohngebäude Am Pharmapark in einem Mischgebiet wird den Wünschen der Grundstücksbesitzer aus der Offenlage des ersten Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 entsprochen. Eine Verschlechterung der Situation und daraus folgend eine Störung der städtebaulichen Situation tritt weder für die Wohnbebauung noch für die angrenzenden Industrieflächen ein.

<sup>5</sup> 30.03.2005 / Rodleben

<sup>6</sup> neu: Straße „Am Pharmapark“

### **3.1.6 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde von der Gemeinde Rodleben am 29.04.2003 gestellt. Die untere Landesplanungsabteilung des Landkreises Anhalt-Zerbst teilte mit Schreiben vom 22.05.2003 (AZ: 63-01313-03-15) mit, dass keine Einwände gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Ferner teilte das Regierungspräsidium Dessau mit Schreiben vom 09.05.2003 (32-51051-21102-01-005) mit, dass es aus raumordnerischer Sicht keine Einwände gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Pharmastandort Rodleben-Tornau gibt.

### **3.2 Sonstige Planungen oder Ausweisungen**

Mit Ausnahme der Werksplanung des IDT / TEW<sup>7</sup> liegen keine Planungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Die Umsetzung erfolgt schrittweise.

Der Neu- oder Ausbau der B184 liegt als Vorentwurf<sup>8</sup> mit Stand 11/95 vor.

Südlich der B184 grenzt der Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Rodleben an. Hier wird das Plangebiet vollständig als Gewerbliche Baufläche (GE und GI) ausgewiesen.

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 schließt sich im Westen, Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ an.

Südlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 184. Die Allee entlang der Bundesstraße ist als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Im westlichen Umfeld des Plangebietes verläuft derzeit oberirdisch eine 110 kV-Freileitung, die jedoch verlegt werden soll.

Der Pharmastandort Dessau-Tornau wird in der aktuellen Statistik des Amtes für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst nicht als altlastenverdächtige Fläche geführt.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich, der verschiedene Eigentumsverhältnisse aufweist, als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB und in Teilen als unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wurde in der Vergangenheit auf dieser Grundlage getroffen. Der rechtsgültige **Flächennutzungsplan**<sup>9</sup> stellt für den Standort folgendes dar:

<sup>7</sup> s. Standortentwicklungsstudie / Heene Pröbst+Partener / Stand 2003

<sup>8</sup> Landesamt für Straßenbau Sachsen Anhalt / Halle

<sup>9</sup> vgl. FNP Dessau, Ortschaft Rodleben, Stand Februar 2007

- „G“ – Gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie „MI“ gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO als allgemeine Art der baulichen Nutzung für die südlichen Teile des Plangebietes ,
- öffentliche Verkehrsflächen mit einer Neuplanung der B 184 sowie
- Grünflächen (Ausgleich).

Diese Grundlage ist vor dem Hintergrund der weiteren Investitionstätigkeit unbefriedigend, da eine Planungssicherheit nicht gegeben ist und qualifiziertes Baurecht gem. § 12 oder § 30 BauGB fehlt. Insoweit wären jeweils aufwendige Einzelbetriebsgenehmigungen oder Zulassungsverfahren durchzuführen. Insbesondere müssen Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen vermieden werden und ihre Konfliktbewältigung dargestellt werden. Demgegenüber soll der Bebauungsplan 4.2 Planungssicherheit für alle Beteiligten bieten und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern.

### **3.4 Verfahrensablauf**

#### **3.4.1 Einleitung des Bebauungsplanverfahrens (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 17.12.2002 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 4 gefasst.

Im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 4, der als bauplanungsrechtliches Vorhaben die Entwicklung von gewerblich-industriellen Baugebieten zum Gegenstand hatte, ist gem. § 3 ff. UVPG die Umweltverträglichkeit i.V.m. Nr. 18.5.1 der Anlage I zum UVPG zu prüfen, da die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den angegebenen Größenswert von 10 ha überschritten hat.

Ebenso lässt die Art der zukünftig angedachten Nutzung für das Plangebiet nachteilige Umweltauswirkungen erwarten.

Demzufolge wurde die Durchführung einer UVP im Bebauungsplanverfahren Nr. 4 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ vorgenommen. Die einzuholenden Gutachten oder planungsrechtlich relevanten Abwägungsschwerpunkte wurden auf einer einleitenden Beratung (Scoping-Termin) am 28.08.2003 mit den maßgeblich Beteiligten abgestimmt.

Das sogenannte „Scoping“, das die formellen und materiellen Anforderungen an den Umweltbericht regelt, ist im Gegensatz zum § 5 UVPG und zugehöriger Verwaltungsvorschriften im BauGB nicht explizit als Verfahrensschritt definiert. Trotzdem erschien eine entsprechende Durchführung sinnvoll, um einerseits die Aussagen des Umweltberichtes in sachlicher, räumlicher und zeitlicher Hinsicht festzulegen. Andererseits sollten möglichst frühzeitig alle zur Verfügung stehenden planungs- und umweltrelevanten Informationen gebündelt werden.

Der Umweltbericht als Ergebnis der UVP bereitet das umweltrelevante Abwägungsmaterial sachgerecht auf und dokumentiert schließlich, in welcher Weise die Umweltfolgeabschätzung im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Er ist integrierter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird gemäß des Planungsstandes

fortgeschrieben. Der Umweltbericht dient als allgemein verständliche Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.

### **3.4.2 Weitere Anpassung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Eine prinzipielle Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde bereits durch die Gemeinde Rodleben 2004 beschlossen. Der Beschluss ist nach Rücksprache mit dem Landesverwaltungsamt nach der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau als „1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau - Ortsteilplan Rodleben“ in den laufenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau integriert worden. Die 1. Änderung ist seit dem 30. Juni 2007 rechtswirksam, die Anpassung ist somit erfolgt.

### **3.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat in seiner Sitzung am 30.07.2003 den Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gebilligt. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist ortsüblich und fristgemäß erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand vom 15.08.2003 bis zum 16.09.2003 statt.

Es gingen fünf Stellungnahmen ein. Im Wesentlichen widersprachen derzeitige Eigentümer oder Nutzer von Wohngrundstücken den Zielen des Bebauungsplans, insbesondere der Überplanung von der Wohnnutzung zu Industrie- und Gewerbenutzung. In einigen Fällen wurde eine Übernahme der entsprechenden Grundstücke in Aussicht gestellt.

### **3.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden im Rahmen des Verfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des B-Plans Nr. 4 (Stand Januar 2004) aufgefordert.



### **3.4.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat am 18.12.2003 den ersten Entwurf des Bebauungsplan Nr. 4 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der erste Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 16. Februar 2004 bis 16. März 2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt des Landkreises Anhalt-Zerbst „Elbe-Fläming-Kurier“ am 05.02.2004 mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans Nr. 4 benachrichtigt und parallel gem. § 4 Abs.1 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB beteiligt.

### **3.4.6 Erste Änderung des Geltungsbereiches**

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben hat am 27.10.2004 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4. beschlossen.

Im südwestlichen Bereich des ehemaligen Geltungsbereichs wurden 4 Flurstücke (112, 113, 114 und 115 (Flur 5)) aus dem Planverfahren entlassen. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Fortshaus und angrenzende Waldgrundstücke.

Gleichzeitig wurde der verbleibende Geltungsbereich in zwei Planverfahren geteilt.

#### **3.4.6.1 Teilung des Bebauungsplanes**

Im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen und Hinweise zur ersten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange musste festgestellt werden, dass es zum damaligen Zeitpunkt aufgrund unüberwindlicher Hemmnisse einer weiteren Abstimmung des Bebauungsplanes bedurfte. Insbesondere konnten die öffentlichen und privaten Belange nicht gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Die geplante Umwandlung der vorhandenen Wohnnutzung oder deren Verlagerung konnte nicht vollständig durch abgestimmte Instrumente oder eine Finanzierung dargestellt werden.

Gegen den wesentlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 4 bestanden keine Einwände. Um die zügige Entwicklung des Plangebietes, insbesondere die Erstellung der Haupterschließung zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan durch Beschluss vom 27.10.2004 geteilt und unabhängig in zwei Planverfahren weitergeführt. Die Bezeichnung der Teilbebauungspläne wurde wie folgt getroffen: **Bebauungsplan Nr. 4.1** und **4.2**. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 ist durch Satzungsbeschluss vom 20.12.2004 und Genehmigung Az.:204-21102-4.1/DE/000 sowie durch Bekanntmachung (Veröffentlichung v. 26.03.2005) bereits rechtskräftig.

Im Zuge der Gemeindereform ist die Gemeinde Roßlau zu Jahresbeginn 2005 in die Stadt Dessau eingemeindet worden. Die Stadt Dessau führt den begonnenen Planungsprozess zum - Bebauungsplan „Pharmastandort Rodleben – Tornau“ TG 4.2 - fort.

### **3.4.7 Zweite Änderung des Geltungsbereiches**

Der Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt der Stadt Dessau hat am 25.04.2006 die Änderung der Bezeichnung des „Bebauungsplanes Nr. 4.2“ in „**Bebauungsplan 168 B**“ beschlossen. Die Änderung erfolgt zu Gunsten einer eindeutigen Zuordnung in die chronologischen Planverfahren der Stadt Dessau.

Der Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt der Stadt Dessau hat am 25.04.2006 eine südliche Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 168 B beschlossen. Die Abgrenzung des neuen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen. Zur Sicherung einer technischen Anlage der Mitgas war die Verlagerung der südlichen Zufahrt notwendig. Die Erweiterungsfläche beträgt ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

### **3.4.8 Zweite Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Der Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt der Stadt Dessau hat am 25.04.2006 den zweiten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 168 B mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen.

Der zweite Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht liegt gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 06.06.06 bis 07.07.06 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt 6/2006 am 27.05.2006 mit dem Hinweis amtlich bekanntgemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche umweltrelevanten Unterlagen verfügbar sind.<sup>10</sup>

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB wurden gem. § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Nr. 168 B benachrichtigt<sup>11</sup> und parallel gem. § 4 Abs.1 i.V. mit § 3 Abs.2 BauGB beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis 12.07.2006 aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle tabellarisch aufgeführt. Nach Abwägung durch den Stadtrat am 28.11.2007 sind keine wesentlichen Änderungen des Bebauungsplanes erfolgt. Die beschlossenen Berücksichtigungen oder Anpassungen in der Satzungsfassung beziehen sich auf redaktionelle Korrekturen bzw. Klarstellungen des 2. Entwurfes zum Bebauungsplan.

<sup>10</sup> Auslegungszeiten s. Verfahrensvermerke der Planzeichnung

<sup>11</sup> Schreiben v. 07.06.2006

## **4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse**

#### **4.1.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die ca. 15,2 ha große Fläche des Bebauungsplanes 4.2 wird durch folgende Eigentümer bzw. Pächter genutzt:

- Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH (IDT),
- Technik-Energie-Wasser Servicegesellschaft mbH (TEW),
- Dr. Felgenträger & Co. - Öko-chem. und Pharma GmbH
- Stadt Dessau-Roßlau,
- Bundesvermögensamt Halle (BVA),
- Sanierungsgesellschaft für Deponien und Altlasten (SGDA),

sowie weitere 15 Einzeleigentümer.

Die Eigentumsverhältnisse wechselten teilweise im laufenden Verfahren. Die planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unabhängig von Grundstücks- oder Eigentumsverhältnissen.

#### **4.1.2 Flurstücksstrukturen**

Neben den sehr großflächigen Industriegrundstücken (bis zu ca. 500.000 qm) sind die Grundstücke entlang des östlichen Streetzer Weges, insbesondere die Reihenhausgrundstücke, eher kleinflächig (ab ca. 280 qm) und schmal.

Es ist davon auszugehen, dass die Zuwegung zum Grundstück „Felgenträger“ nicht einer öffentlichen Erschließung entspricht. Eine diesbezügliche Widmung kann nicht dargestellt werden<sup>12</sup>. Die in dem betreffenden Bereich liegenden Flurstücke 94 und 98 sind im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes 4.2 ergibt sich aus der Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen und spiegelt den notwendigen Abstand zu „Industrienutzungen ohne erhebliche Einschränkungen“ wider. Die Geltungsbereichsgrenze orientiert sich demzufolge nicht nur an Flurstücksgrenzen, sondern schneidet verschiedene Flurstücke. Dadurch sind gegebenenfalls auch Teilflächen von Flurstücken Bestandteil dieser Planung.

---

<sup>12</sup> nach Aussage des Stadtplanungsamtes Dessau / Jan. 2006

## 4.2 Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

### Naturhaushalt<sup>13</sup>

#### Naturraum

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Rand der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming.

Das Plangebiet weist sehr geringe Höhenunterschiede von max. 3 m auf. Es fällt sehr flach geneigt von ca. 76 m NN im Nordwesten auf ca. 73 m NN nach Nordosten und auf ca. 74 m NN nach Südosten ab.

#### *Oberflächenwasser, Grundwasser*

Die Gebietsentwässerung ist nach Süden bzw. nach Südwesten zur Elbe hin gerichtet. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Süden des Plangebietes ein Gewässer 2. Ordnung.

Die hydrologischen Verhältnisse werden im wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56 m NN ca. 20 m unter dem mittleren Standortniveau liegt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen. Ein oberflächennaher durchgehender Grundwasserleiter ist bei Untersuchungen nicht festgestellt worden. Die oberflächennahen Böden sind nur sehr gering wasserdurchlässig und somit nicht bzw. bedingt für die Niederschlagswasserversickerung geeignet.

#### *Böden*

Die Böden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming sind durch die Immissionen der mitteldeutschen Großindustrie, vorrangig durch die Stickstoffzufuhr aus der Luft, geschädigt. Die Veränderungen in der Bodenvegetation und in der Bodenfauna stellen sich als erheblich dar.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ungestörte, natürliche Ausprägung der Bodenschichten auch unter Berücksichtigung der Bebauung sowie der historischen und jetzigen Nutzung nicht anzunehmen. Im Rahmen intensivierter landwirtschaftlicher Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“) hat sich das natürliche Bodengefüge auf den derzeit unbebauten Flächen nachhaltig verändert. Angesichts einer langandauernden gewerblichen Nutzung ist von erheblichen Veränderungen der ursprünglichen Bodenhorizonte auszugehen. Großflächig ist die natürliche Folge von Bodenhorizonten durch Versiegelungen für Gebäude und Verkehrsflächen stark verändert worden.

#### *Klima, Luft*

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des Ostdeutschen Binnenlandklimas. Die Niederschlagswerte in der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming liegen bei 580 mm im Jahr mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Sommer. In den höchsten Bereichen liegen die Jahresdurchschnittswerte bei 596 mm bzw. 574 mm (Stationen Thießen, Zahna). Die Jahresmitteltemperaturen entsprechen mit 8,5 °C den großklimatischen Verhältnissen und weisen auf eine regionale thermische Gunst hin.

<sup>13</sup> vgl. PCU Partnerschaft: GOP zum B-Plan Nr. 4.2 / Jan. 2006

Im Bereich der Industrieflächen ist aufgrund der erheblichen Versiegelungen und durch den Betrieb von klimatischen Veränderungen, im Vergleich zu Freilandverhältnissen auszugehen. Die angrenzenden Waldflächen wirken sich positiv auf das Klima aus.

### **Wald, Vegetation und Biotope**

Innerhalb des Geltungsbereichs existieren keine Flächen der potenziell natürlichen Vegetation. Die anzutreffenden Biotoptypen sind überwiegend stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen. Im Bereich der Industrieflächen kommen vornehmlich intensiv gepflegte Zierrasen sowie Ziergehölzbestände vor. Weite Bereiche im Geltungsbereich werden von Viehweiden eingenommen.

#### *Wald*

Im Geltungsbereich sind keine Vegetationsstrukturen, die dem Waldgesetz unterliegen vorhanden.

#### *Flora*

Die potenziell natürliche Vegetation sind Traubeneichen-Hainbuchen-Wälder mit unterschiedlichen Mischholzanteilen an Winterlinde und Rotbuche.

Stellenweise sind größere, naturnah strukturierte Baumhecken anzutreffen.

Die derzeit un bebauten, nicht industriell genutzten Flächen der Gewerbegrundstücke werden als Weideland genutzt oder durch krautige Ruderalflure in unterschiedlichen Verbuschungsstadien beherrscht.

#### *Fauna*

Faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Beurteilung des Gebietes erfolgt daher im GOP zum B-Plan Nr. 4.2, Stand Januar 2004 über eine indirekte Bewertung der potenziellen Eignung der Vegetation für faunistische Elemente.

#### *Schutzgebiete*

Die Biotoperfassung ergab, dass im Geltungsbereich keine "Besonders geschützten Biotope" gemäß § 37 NatSchG LSA vorhanden sind.

Außerhalb des Plangebietes (im Westen, Norden und Osten angrenzend an den Geltungsbereich 4.1) befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“.

Ferner ist die Allee entlang der B 184 als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

Von den geplanten Nutzungen sind keine gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (LAU) oder Europäischen Vogelschutzgebiete<sup>14</sup> betroffen bzw. erheblich beeinträchtigt.

### **Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist stark industriell bzw. durch Stadtrandsiedlungsbau vorgeprägt. Eingeschlossen durch das Plangebiet des Bebauungsplanes 4.1 ist kein direkter Bezug zu den

---

<sup>14</sup> sog. „Natura 2000“- Schutzgebiete nach § 44 NatSchG LSA

umgebenden Wald- und Gehölzflächen gegeben. Generell wird das Landschaftsbild durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente geprägt. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen umschließen im näheren Umfeld das Plangebiet. Neben Gehölzbereichen stellen Ruderalflächen die prägenden Vegetationsformen im Untersuchungsbereich dar. Mit dem Vorkommen an Gehölzen gehen vielfältige optische und akustische Erlebnisqualitäten dieser Vegetationsform einher, die zum Teil jahreszeitliche Varianten aufweisen, teils kontinuierlich wahrnehmbar sind.

### **Erholung**

Durch die langjährige Unzugänglichkeit der Betriebsflächen des Impfstoffwerkes (Nutzung seit 1939) kommt dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgebundene Erholung zu. Die angrenzenden Waldflächen werden im Landschaftsrahmenplan als Gebiete mit guter Eignung für landschaftsbezogene Erholung bezeichnet.

Die privaten Gartenflächen im Wohngebiet Streetzer Weg des Geltungsbereichs stellen wichtige Naherholungsflächen für die Eigentümer dar.

Der Flächennutzungsplan<sup>15</sup> der Gemeinde Rodleben stellt im Bereich des Plangebietes zwei relevante Radwanderwege nach Norden und Westen in Verlängerung des Streetzer Weges dar. Die geplante Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Streetzer Weges wird durch die Planstraße A im Plangebiet des Bebauungsplanes 4.1 kompensiert. Eine dauerhafte Verbindung sowohl für den öffentlichen Verkehr als auch für die Radfahrer ist demnach gesichert.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gem. Altlastenverdachtskataster zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses keine Altlastenverdachtsflächen (ALVF)<sup>16</sup>.

#### **4.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit ca. 3,6 ha als Viehweide genutzt.

---

<sup>15</sup> vgl. FNP der Gemeinde Rodleben, Stand 28.04.2003

<sup>16</sup> vgl. Stellungnahme TEW Schreiben v. 29.10.2004 in Abstimmung mit Frau Krahn (Amt für Umwelt und Landwirtschaft des Landkreises Anhalt-Zerbst)

## **4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

### **4.3.1 Nutzung**

#### **Städtebauliche Situation**

Die Fläche wird derzeit durch verschiedene Nutzungen geprägt<sup>17</sup>. Den größten Teil nehmen die gewerblich-industriellen Flächen des IDT / TEW sowie der SGDA ein. Weite Teile dieser Flächen erscheinen als Brachen oder aufgrund getätigter Abrisse und Grundstücksberäumungen untergenutzt.

Das gesamte Gelände wird durch die Haupteerschließungsachse Am Pharmapark in einen westlichen und östlichen Bereich unterteilt. Auf der östlichen Seite des Streetzer Weges liegen Wohngebäude im Stil einer Stadtrand- oder Splittersiedlung. In der Mehrzahl handelt es sich um Doppel- oder Reihenhäuser. Die Gebäude entstanden ursprünglich in Zusammenhang mit dem Betrieb des ehemaligen Gutes und dienten später in Teilen auch als Werkwohnungen des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau.

Die Stadtrandsiedlung verfügt über keine stadträumliche Vernetzung zum Ortsbereich Rodleben, der ca. 2 km entfernt liegt. Darüber hinaus prägt der Nutzungsmix aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen<sup>18</sup> und Kleintierhaltung das Bild eines Mischgebietes auf der östlichen Seite des Streetzer Weges. Die räumliche Nähe zu den angrenzenden Industrie-flächen sowie die Nutzungsmischungen führen zu einer Gemengelage und einem möglichen immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenzial.

Im Kreuzungspunkt der Straße Am Pharmapark mit der B 184 liegt ein nicht integriertes einzelnes Wohngebäude, welches derzeit wieder einer Nutzung zugeführt wird.

Aufgrund der Emissionen der Bundesstraße und der bestehenden Industrieanlagen sowie der genehmigungsfähigen Anlagen gem. BImSchG können innerhalb des Mischgebietes die in § 1 Abs. 5 BauGB benannten allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nur eingeschränkt gewährleistet werden. Eine ungeordnete Weiterentwicklung des Pharmastandortes könnte zukünftig zu einer erhöhten Emissionsbelastung für die vorhandenen Wohnungen führen.

### **4.3.2 Bebauungsform / Gebäudeform / Gebäudehöhen / Geschossigkeit**

Es liegt keine einheitliche Bauflucht vor. Der nördliche Teil der östlichen Bebauung der Straße Am Pharmapark springt um ca. 8 m vom Straßenrand zurück und bildet somit eine angerartige Aufweitung.

Im gewerblichen Bereich sind die Gebäude in offener Bauweise errichtet worden. Die Bauformen richten sich nach ihren Nutzungszwecken. In der Regel handelt es sich um Produktionsgebäude mit bis zu drei Geschossen bzw. Gebäudehöhen bis 17 m und

---

<sup>17</sup> s. Nutzungsplan Geltungsbereich 4.2 / FIRU mbH / Sept. 2005

<sup>18</sup> hier z.B. Gebäude 107 und 108 des IDT

großflächigen Hallenbauten mit Gebäudelängen bis 100 m. Im nordwestlichen und im südöstlichen Teil befinden sich Anlagen zur Tierhaltung sowie Werkstattgebäude.

Die Wohnbebauung wird durch relativ kleine Strukturen geprägt. Eingeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Satteldächern sowie hofseitige Nebenanlagen (Garagen, Schuppen und Kleintiergehege) bestimmen das Bild. Die Gebäudeformen variieren von Einzelhäusern, Doppelhäusern bis zu Reihenhäusern.

Das Wohngebäude der Straße Am Pharmapark 7 ist im Bestand durch eine einseitige Grenzbebauung entlang der nördlichen Gebäudekante gekennzeichnet.

Eine Darstellung der derzeitigen GRZ ist aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksstrukturen nicht aussagekräftig und zielführend. Für die teilweise sehr kleinen Grundstücke im MI-Gebiet ergibt sich durch die vorhandene Überbauung eine GRZ von bis zu 0,8. Dagegen weisen die großen gewerblich genutzten Grundstücke (Beispiel: Felgenträger mit einer GRZ von 0,12) eine eher geringe Überbauung auf.

### **4.3.3 Gestaltungselemente**

Die Dachformen im MI-Gebiet sind durch Satteldach- oder Walmdachformen sowie Gauben bestimmt. Weitere markante Gestaltungselemente befinden sich nicht im Geltungsbereich.

### **4.3.4 Denkmale / Bodendenkmale**

Im 2. Entwurf war ein eingetragenes Kulturdenkmal nachrichtlich übernommen worden. Mit Schreiben vom 27.06.2006 des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, Abteilung Archäologie wurde mitgeteilt, dass es kein archäologisches Kulturdenkmal im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt. Deshalb entfällt die Ausweisung in der Satzungsfassung.

## **4.4 Verkehrserschließung**

### **4.4.1 Straßen**

Das Plangebiet besitzt über die Haupteerschließungsachse Am Pharmapark eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße B 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig. Die Straße Am Pharmapark erschließt den Pharmastandort als öffentliche Straße von der B 184 aus südwestlicher in nordöstlicher Richtung. Das Flurstück der Straße Am Pharmapark weist im Plangebiet unterschiedliche Breiten auf. Es reicht von ca. 14 m (Süden) bis 28 m (Norden). Die Fahrbahnbreite reicht von 5,9 m - bis 6,4 m.

Die innere Erschließung des Pharmastandortes ist über werksinterne Straßen und Wege geregelt.

Durch die Planungen im Bereich des Bebauungsplanes 4.1 ist eine neue Planstraße A nach Streetz gesichert. Eine erste Ausbaustufe ist bereits erfolgt. Zukünftig soll die Straße Am Pharmapark nur noch öffentliche Funktionen bis zum geplanten neuen Werkstor des IDT sichern. Eine Erschließung der derzeitigen Anlieger ist gesichert.



Am südlichen Rand des Geltungsbereiches liegt ein schmaler Betonweg mit Straßenbeleuchtung. Dieser dient als Erschließung für den Grundstückbereich „Felgenträger“ sowie als landwirtschaftlicher Weg. Die Fahrbahnbreite variiert von ca. 3 m - bis 3,8 m. Eine Wendeinrichtung ist nicht vorhanden. Der Verlauf der Verkehrsfläche deckt sich nicht mit dem Wegegrundstück.

#### **4.4.2 Fußwege / Radwege**

Ein Fußweg ist im Bereich der Straße Am Pharmapark nur einseitig auf der östlichen Seite vorhanden. Sein Ausbaustand ist mangelhaft.

Ein separater Radweg ist nicht vorhanden. Die Straße Am Pharmapark ist Teil des überörtlichen Radwanderweges. Im Rahmen des Bebauungsplanes 4.1 ist dieser über die neuen Planstraßen A und B gesichert.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr wird weitestgehend auf den privaten Grundstücken abgedeckt. Lediglich im nordwestlichen Bereich der Straße Am Pharmapark gibt es eine geordnete Stellplatzanlage im öffentlichen Raum. Diese wird überwiegend durch Mitarbeiter oder Gäste der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen genutzt.

#### **4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Pharmastandort ist über eine Busverbindung mit einer eigenen Bushaltestelle in der Straße am Pharmapark an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Im Zuge des Rückbaus der Straße Am Pharmapark wird die Haltestelle nach Süden verlegt.

#### **4.4.5 Bahnanlagen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.2 sind keine Bahnanlagen vorhanden.

Für das Gelände des IDT ist ein Anschlussgleis der Bahn vorhanden. Diese befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.1 und wird gesichert.

### **4.5 Stadttechnische Erschließung**

Innerhalb des Plangebietes ist folgende technische Infrastruktur vorhanden:

- Abwasser- und Trinkwasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Gasversorgung.

#### **4.5.1 Wasserversorgung**

Der Standort verfügt über ein eigenes Wasserwerk sowie eine Kläranlage. Die Versorgung des Gebietes einschließlich der Wohngebäude wird durch das TEW technisch sichergestellt. Im Rahmen einer vertraglichen Regelung erfolgt die Abrechnung und Sicherstellung für den Kundenkreis der privaten Wohngebäude durch die ROVEG.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet 4.1 angrenzend befinden sich Trinkwasserbrunnenanlagen. Das Plangebiet 4.2 liegt außerhalb des Trinkwasserschutzgebietes III und unterliegt demnach keiner weiteren Einschränkung.

#### **4.5.2 Entwässerung**

Die Abwasserbehandlungsanlage des TEW entsorgt einen Teil des Ortsteils Tornau der Gemeinde Rodleben sowie den Ortsteil Streetz der Stadt Roßlau. Die Entwässerung erfolgt teilweise über ein Trenn- sowie ein Mischsystem. Insbesondere werden alle Gebäude, welche ab den 80er Jahren errichtet wurden, im Trennsystem entsorgt. Die betreffende Kläranlage bzw. die Versickerungsmulde liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.1.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Am Pharmapark derzeit noch über das vorhandene Mischsystem entwässert wird. Der südliche Betonweg wird über ein einfaches Muldensystem entwässert.

#### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Das Gebiet ist ausreichend mit Elektroenergieversorgungseinrichtungen der envia versorgt. Für die Wohngebäude bestehen Einzelanschlüsse.

Im IDT-Gebäude 303 besteht eine zentrale Industrietrafostation. Hier erfolgt die Hauptspeisung des Industrieareals. Die Weiterverteilung und Reduzierung auf Mittel- und Niederspannung erfolgt durch die werkseigenen Trafostationen.

Weitere regional oder überregional bedeutende Anlagen sind nicht zu beachten.

#### **4.5.4 Gasversorgung**

Das Gebiet verfügt über ausreichende Gasversorgungseinrichtungen. Im Plangebiet liegen eine Gashochdruckleitung sowie zwei Gasdruckregel- oder Übergabeanlagen der Mitgas. Während sich die Gashochdruckleitung im öffentlichen Straßenraum befindet, liegen die Gasdruckregel- oder Übergabeanlagen und deren Zuleitung auf Privatgrundstücken und sind durch Grundlasten gesichert.

Eine weitere Gasdruckregelanlage des TEW liegt nördlich des Gebäudes 107 auf dem IDT / TEW- Gelände.

Weitere überregional bedeutende Anlagen sind nicht vorhanden.

#### **4.5.5 Fernwärme**

Das IDT/TEW betreibt eine betriebsinterne Fernwärmeversorgung. Die Wohngebäude im Geltungsbereich sind nicht an ein zentrales Fernwärmenetz angeschlossen.

#### **4.5.6 Fernmeldeversorgung**

Das Gebiet ist ausreichend mit Fernmeldeeinrichtungen versorgt. Zentrale Anlagen der Fernübertragung sind nicht vorhanden.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die Entwicklung der Planungsabsichten lässt sich im Wesentlichen aus der Abstimmung des Rahmenplanes für das IDT ableiten. Darin werden ein stufenweiser Ausbau und Erweiterungsperspektiven des IDT aufgezeigt. Die Entwicklung der letzten Jahre soll Katalysator für den Ortsteil Tornau werden und somit auch den Industriestandort Dessau stärken.

Im Sinne einer sozial gerechten Entwicklung und unter dem Gesichtspunkt der gewachsenen Struktur, sollen die bestehenden Wohnnutzungen gesichert werden. Demgegenüber soll die industrielle Entwicklung in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Wohnnutzung eingeschränkt und geordnet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 dient der zielgerichteten Umsetzung einer zwischenzeitlich inhaltlich abgestimmten städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Entwicklungskonzeption. In dem vorab festgelegten Bereich sollen insbesondere gewerbliche und Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert werden, um die Sicherung und Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben sowie die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu ermöglichen. Die Flächen sind durch ihre Lagegunst für die Ansiedlung gewerblich-industrieller Nutzung geeignet.

Im Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ soll entsprechend eines abgewogenen Gesamtkonzeptes einerseits dem Anspruch an eine standortgerechte Gewerbe- und Industrieentwicklung sowie andererseits den Anforderungen an eine menschenwürdige Umwelt und an den Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen entsprochen werden. Hierbei sind insbesondere Aspekte des Immissionsschutzes hinsichtlich der vorhandenen Wohnnutzungen sowie jene des Natur- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ beabsichtigt als Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 4 BauGB im Sinne einer Angebotsplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung von insgesamt ca. 64 ha (einschließlich Bebauungsplan 4.1) Industriegebiet gem. § 9 BauNVO zu schaffen. Im Weiteren sind die erforderlichen Flächen für den landespflegerischen Ausgleich, die notwendigen Erschließungsflächen sowie die Sicherung eines Mischgebietes Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 stellt einen wesentlichen Schritt zur gewerblich-industriellen Nutzung im nördlichen Bereich des Ortsteils Tornau dar und schafft für alle Beteiligten die Basis einer ausgewogenen Planungssicherheit.

Mit der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen im Bereich des Pharmastandortes Rodleben-Tornau werden folgende kommunalpolitische Ziele verfolgt:

- Lösung von bestehenden Konflikten zwischen der vorhandenen Industrienutzung bzw. störenden Gewerbebetrieben und der existierenden Wohnnutzung durch Abstandsregelungen,
- Bereitstellung von Angebotsflächen für gewerblich-industrielle Nutzungen,

- Planungsrechtliche Sicherung und weitere Umsetzung der Standortentwicklungsstudie für den Pharmastandort Rodleben-Tornau,
- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe unter Berücksichtigung der vorhandene Wohnnutzungen,
- Schaffung neuer Arbeitsplätze in zukunftsträchtigen, pharmazeutischen Bereichen,
- Sicherung eines optimierten Erschließungsnetzes sowie
- Abrundung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts.

## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Der Bebauungsplan 4.2 versteht sich als Teil eines Gesamtkonzeptes. Im Anschluss an die Bauflächen des Industriestandortes ist eine Grünstruktur vorgesehen, die den Übergang zum angrenzenden Wald- und Naturraum bilden soll. Sie dient als Ausgleichsfläche, als landschaftspflegerische Maßnahme sowie teilweise klimatischen Aspekten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.2 sollen wertvolle vorhandene Vegetationsflächen weitestgehend erhalten bleiben und Teil einer zusammenhängenden Grünstruktur werden. Insbesondere dienen diese Flächen der Abschirmung von sensiblen Nutzungen. Dies bezieht sich teilweise auf die vorhandenen Wohnnutzungen Tornaus als auch auf den Einflussbereich Roßlaus. Demzufolge werden die wesentlichen Grünflächen im südlichen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen orientieren sich an einem Zielsystem für den betroffenen Landschaftsraum.

## 5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

### Äußere Erschließung

Der Verlauf der Trassenführung ist aus nachfolgenden Planskizze „Abbildung 3“ ersichtlich.

Südlich wird das Gebiet durch die Bundesstraße 184 abgeschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz soll so gestaltet werden, dass eine gesicherte zukunftsorientierte Erschließung erfolgen kann und andererseits der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B184 nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die Straße Am Pharmapark wird weiterhin insbesondere die Erschließung des südlichen Bereiches des Plangebietes sichern. Um eine bessere Anbindung an die Bundesstraße zu gewährleisten, knickt die Straße Am Pharmapark ab und trifft zukünftig orthogonal auf den Kreuzungspunkt.

Eine neue westliche Straßentrasse (Planstr. A / Bebauungsplan 4.1) dient einerseits der Erschließung des westlichen Bereiches des Plangebietes sowie andererseits der Erschließung der nördlichen und östlichen, bisher über den Streetzer Weg erschlossenen, an das Plangebiet angrenzenden Gebiete.

Mit dieser Straßenführung wird eine unzumutbare Belastung der Straße Am Pharmapark im Bereich der vorhandenen Wohngebäude im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gesamtstandortes vermieden.

Eine durch ein Geh- und Fahrrecht und einen städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Wegeführung sichert befristet die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen (Schlossallee). Ein zukünftiger, sich nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich ab.

Die Zufahrt zu den Flurstücken der Firma Felgenträger wird über ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und eines landwirtschaftlichen Weges im Planverfahren 4.2 gesichert. Hierbei werden Flächen für eine Wendeeinrichtung sowie ein südlich verlaufendes Muldensystem gesichert.

Die Stadt Dessau-Roßlau wird sich auf die tatsächlich notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen zurückziehen und freiwerdende Liegenschaftsflächen den Eigentümern der angrenzenden Baugrundstücke zum Kauf oder gegebenenfalls zum Grundstückstausch anbieten.

## Innere Erschließung

Die alte Straße Am Pharmapark wird zukünftig als öffentliche Erschließung in einer Wendeanlage enden. Im Scheitelpunkt der Wendeanlage soll eine zentrale Zufahrt zum IDT / TEW Gelände errichtet werden. Die trennende Wirkung der öffentlichen Erschließung (Am Pharmapark) soll zu Gunsten einer zusammenhängenden Betriebs- und Nutzfläche geändert werden. In diesem Zusammenhang wird das Erschließungskonzept an die geplanten Bauflächen angepasst, wobei eine interne Nord-Süd-Verbindung beibehalten wird. Darüber hinaus ist eine werkseigene Erschließung weiterhin möglich.



## **5.4 Planungsalternativen**

Der vorliegende Entwurf spiegelt einerseits einen optimierten Planungsansatz andererseits eine Kompromisslösung wider. Planungsalternativen sind in vielfältiger Hinsicht geprüft worden.

### **5.4.1 Art der Nutzung**

Im ersten Entwurf zum Plangebiet wurden die Bereiche der derzeitigen Wohnnutzungen als „Gewerbliche Flächen“ überplant. Ein Schwerpunkt der planerischen Auseinandersetzung war der langfristige Umgang mit den vorhandenen Wohnnutzungen im Gesamtkonzept. Die im Plangebiet bestehenden Nutzungen hemmen sich bereits heute in ihren Entwicklungschancen. Die unmittelbare Nähe zwischen einem bestehenden und in Expansion befindlichen Industriegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung muss als städtebaulicher Missstand betrachtet werden. Der Bebauungsplan sollte diesen Konflikt konsequent lösen und vordergründig eine Trennung von Wohnen und Arbeiten erreichen. Daher sollte die Wohnnutzung im Planbereich langfristig keine Perspektive mehr besitzen. Die Verlagerung der bestehenden Wohnnutzung in den Kernbereich der Ortschaft Rodleben hätte somit zur Lösung von bestehenden Konflikten zwischen Wohnbebauung und Industrie- und Gewerbebetrieben beigetragen.

Im laufenden Verfahren stellte sich aber heraus, dass ein Finanzierungskonzept der Umsetzung dieser Planung nicht aufgebaut werden konnte. Insbesondere konnten die zeitnahen Grundstückskäufe und –verkäufe sowie die Kompensation der baulichen Anlagen nicht dargestellt werden. Des Weiteren äußerten auch betroffene Anwohner selbst Widerspruch zur geplanten Überplanung der vorhanden Situation.

Der ursprüngliche Planungsansatz wurde demzufolge zu Gunsten einer Mischgebietsausweisung mit Schutz der vorhanden Wohngebäude aufgegeben.

### **5.4.2 Erschließung**

Geprüft wurde der südliche Straßenverlauf des Streetzer Weges. Hier wurde ein neuer Verlauf favorisiert, da die vorhandene Trasse zwischen den vorhanden Gebäuden auf 14 m eingengt ist. Eine notwendige Aufweitung der Straße für Abbiegespuren und ein annähernd rechtwinkliger Knotenpunkt konnte mit dem vorhandenen Verlauf nicht dargestellt werden.

Die südliche Zufahrt zum Grundstück Felgenträger ist auch unter dem Gesichtspunkt einer öffentlichen Verkehrsfläche geprüft worden. Da eine Weiterführung einer möglichen Straße in Richtung Roßlau an dieser Stelle nicht geplant ist und lediglich zwei Anlieger vorhanden sind, ist mit Zustimmung des IDT/TEW und der Stadt Dessau-Roßlau ein Geh- und Fahrrecht beschlossen worden. Die Erschließung ist somit ausreichend gesichert. Der Ausbaugrad der Erschließung obliegt demnach den realen Anforderungen und nicht mehr dem Ausbaustandard einer öffentlichen Straße.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

##### **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Das Gebiet dient dem vorhandenen Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

##### **Begründung**

Das Areal ist teilweise durch die historische Gutsnutzung und einen langjährigen Umnutzungsprozess geprägt. Im Bestand ist die Nutzung in dem betreffenden Bereich als Gemengelage zu bezeichnen. Es befinden sich sowohl Gebäude des IDT / TEW, Wohngebäude als auch Nebengebäude zur Tier- oder Kleintierhaltung im Gebiet. Vor diesem Hintergrund ist nicht von einem Allgemeinen Wohngebiet auszugehen. Demzufolge soll die Gebietsausweisung MI eine Entwicklungsperspektive für die Grundstücke unterstützen.<sup>19</sup>

Das Mischgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 BauNVO gegliedert.

*"Das Mischgebiet wird nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Im Mischgebiet sind Wohngebäude nur in den mit "MI-w" bezeichneten Teilflächen zulässig." (gem. § 6 Abs.2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 Nr. 1 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.1.1

##### **Begründung**

Die Textliche Festsetzung in Verbindung mit der plangraphischen Darstellung soll den derzeitigen Bestand an Wohngebäuden sichern aber eine Ausweitung der Wohnfunktion innerhalb der Gemengelage einschränken. Die Baufenster, gekennzeichnet mit der sogenannten Nutzungsänderungslinie nach PlanzV 15.14. in Verbindung mit der Kennzeichnung „MI-w“, bieten eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten zur Erweiterung der vorhandenen Wohngebäude. Die Baufenster selbst sind so entwickelt, dass sie die vorhandenen Hauptbaukörper berücksichtigen und gleichzeitig das Heranrücken an die GI-Flächen verhindern. Analog wird auf den GI-Flächen verfahren, um einen Mindestabstand von 30 m zwischen den beiden Nutzungen zu gewährleisten.

*"Im gesamten Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig." (gem. § 6 Abs.2 Nr. 5, 6, 7 u. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.1.2

<sup>19</sup> Im Rahmen der Abwägung wurde eine Stellungnahme eines Eigentümers nicht berücksichtigt. Die diesbezügliche detaillierte Begründung ist dem Abwägungsvorschlag der Abwägung v. 28.Januar 2006 zu entnehmen.

**Begründung**

Die Einschränkungen sollen das gewerblich orientierte Planungsziel unterstützen und gleichzeitig die vorhandene Wohnbebauung schützen. Insbesondere sollen Funktionen mit erhöhter Besucher- oder Kundenfrequenz eingeschränkt werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen finden ausreichend Entwicklungschancen und bessere städtebauliche Verknüpfungen in anderen Baugebieten der Stadt Dessau-Roßlau.

**Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO**

Entsprechend der generellen Ziele, den Standort des Impfstoffwerkes Dessau-Tornau auf der Grundlage einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zu einem Standort für die Pharmaindustrie zu entwickeln und damit den Bedarf an Industrieflächen zu decken, wird die Baufläche im Plangebiet als „Industriegebiet (GI)“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die städtebaulich gewünschte Hauptnutzung stellt eine gewerblich-industrielle Nutzung dar, die aufgrund ihres Störgrades nicht in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig ist.<sup>20</sup>

Die Ausweisung GI-Gebiet leitet sich aus dem Bestand sowohl westlich als auch östlich der Straße Am Pharmapark ab. Die im Ostteil vorhandene Tierhaltung dient der Unterbringung von Versuchstieren, demzufolge der Pharmaproduktion, und entspricht daher der GI-Festsetzung.

*"Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:*

*In den Industriegebieten GI 1-3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreitet." (gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.1

**Begründung**

Zum Schutz der sensiblen Wohnnutzungen<sup>21</sup> im Bereich Rodleben-Tornau und Roßlau vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbegeräusche wird eine Geräuschkontingentierung für die gem. Bebauungsplan Nr. 4.2 vorgesehenen Industriegebiete durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP)<sup>22</sup>. Für die Kontingentierungsberechnungen werden die festgesetzten Industriegebiete unter schalltechnischen Gesichtspunkten in Teilflächen

<sup>20</sup> Im Rahmen der Abwägung wurde eine Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde nicht berücksichtigt. Die diesbezügliche detaillierte Begründung ist dem Abwägungsvorschlag der Abwägung v. 28. Januar 2006 zu entnehmen.

<sup>21</sup> vgl. Schalltechnische Untersuchung, Januar 2006

<sup>22</sup> entspricht dem Emissionskontingent gemäß E-DIN 45691 / Stand Mai 2005 / vgl. Schalltechnische Untersuchung



aufgeteilt. Aus schalltechnischer Sicht wird mit der Aufteilung der Industriegebietsfläche in drei Teilbereiche eine sinnvolle Abstufung (Verringerung) der festgesetzten Werte Richtung Rodleben sowie Roßlau vorgenommen.

Bei der Kontingentierung durch die Festsetzung von IFSP werden den einzelnen Teilflächen Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Summe der Immissionsanteile der Teilflächen die angestrebten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Ziel der Kontingentierung ist neben dem Immissionsschutz eine unter schalltechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Verteilung von Emissionskontingenten auf die für eine industrielle Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen.

Die bestehende und die planerische Gewerbelärmvorbelastung sowie die Gebäudeabschirmung wird bei der Kontingentierung berücksichtigt.

Der Planzeichnung wird eine Erläuterung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels zugeordnet.

Das Industriegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO folgendermaßen gegliedert:

*"Im gesamten Industriegebiet sind Tankstellen nicht zulässig." (gem. § 9 Abs.2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.2

*"Im gesamten Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes." (gem. § 9 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.3

### **Begründung**

Die Einschränkungen sollen das industriell-gewerblich orientierte Planungsziel hervorheben. Die Festsetzungen unterstreichen insbesondere das Anliegen des § 9 Abs. 1 BauNVO, wonach vorwiegend solche Betriebe angesiedelt werden sollen, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Tankstellen sollen entlang von Hauptverkehrsstraßen angesiedelt werden. Die Einschränkung vermeidet eine zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße Am Pharmapark.

Die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen vordergründig der allgemeinen Wohnnutzung zugeordnet werden sollen. Aufgrund dessen gehören diese Nutzungen ihrem Charakter nach und entsprechend ihrer Erreichbarkeit in die Siedlungskerne der Stadt Dessau-Roßlau und deren Ortsteile. Die Einschränkungen unterstützen weiterhin die Vermeidung einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch Besucher- oder Kundenströme auf der Straße Am Pharmapark.

Die ausgeschlossenen Nutzungen finden ausreichend Entwicklungschancen und bessere städtebauliche Verknüpfungen in anderen Baugebieten der Stadt Dessau-Roßlau.

*„In allen Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, nur bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche von insgesamt jeweils 200 m<sup>2</sup> zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.“ (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)*

**Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.4**

Nach BauNVO sind innerhalb von MI- und GI-Gebieten Verkaufseinrichtungen bis zu einer Schwellengröße von ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche allgemein zulässig. Mit der getroffenen Festsetzung werden im gesamten Planungsgebiet die allgemein zulässigen Verkaufsflächen generell auf eine Ausdehnung deutlich unter 800 m<sup>2</sup> eingeschränkt. Die zulässige Größe entspricht den Anforderungen für „Werksverkauf“ bzw. den Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Damit werden auch Entwicklungsperspektiven für das MI unterstützt, da damit die Ansiedlung von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben erleichtert wird.

Mit der Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung sowie die städtebauliche Struktur und Entwicklung des Ortschaftszentrums, das nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Weiterhin wird damit ebenfalls auf die vorrangige Ansiedlung von produzierendem und dienstleistungsbetrieben Gewerbe orientiert.

**6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)****Zulässige Grundfläche**

Für das Mischgebiet MI wird in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Für das Industriegebiet GI-1 wird in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.

Für die Industriegebiete GI-2 und GI-3 wird in der Planzeichnung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

**Begründung**

Zum gegenwärtigen Planungsstand sind die überbaubaren Grundstücksflächen als geschlossene Kubaturen zu betrachten. Für die Freiflächen oder die nicht überbauten Grundstücksflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein grünordnerisches Konzept erstellt, welches in den Bebauungsplan durch gesonderte Festsetzungen einfließen wird. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 für das Mischgebiet wird die Obergrenze, die im § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig ist, eingehalten. Die vorgesehenen Nutzungen können, insbesondere unter Berücksichtigung des Bestandes, verwirklicht werden. Teilweise sind Grundstücksstrukturen so klein, dass durch die vorhandene Bebauung eine Überschreitung der GRZ-Festsetzung vorliegt. Prinzipiell ist hier von einem Bestandsschutz auszugehen.

Gemäß des § 19 Abs.4 Satz 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die im Satz 1 bezeichneten Anlagen allgemein zulässig.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,7 für das Gebiet GI-1 wird die Obergrenze, die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, unterschritten. Die Ausweisung des Baufensters durch die Baugrenze nach PlanzV 3.5 orientiert sich an den tatsächlichen Grundstücksgegebenheiten mit den zu schützenden Grünbereichen und schränkt die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten ein. Gemäß des § 19 Abs.4 Satz 2 ist eine Überschreitung der GRZ durch die im Satz 1 bezeichneten Anlagen allgemein bis 0,8 zulässig. Die vorgesehenen Nutzungen können, insbesondere unter Berücksichtigung des Bestandes, dennoch verwirklicht werden, so dass ein unter Umweltgesichtspunkten förderliches Zurückbleiben hinter dem baulichen zulässigen Nutzungsmaß im Bereich des flächenmäßig kleineren GI-1 städtebaulich vertretbar ist.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 für die Gewerbegebiete GI-2 und 3 wird die Obergrenze, die im § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig ist, eingehalten. Die vorgesehenen Nutzungen können verwirklicht werden. Die Gliederung durch die sogenannten Nutzungsänderungslinie (gem. PlanzV 15.14.) in GI-2 und GI-3 berücksichtigt nur eine differenzierte Festsetzung des IFSP und der zulässigen Höhe für bauliche Anlagen. Die GRZ von 0,8 bezieht sich auf das gesamte östliche GI-Gebiet und nicht auf die Nutzungsänderungslinie im Sinne einer Grundstücksgrenze.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine angemessene und ausreichende Grundstücksausnutzung.

### **Höhe der baulichen Anlagen**

In der Planzeichnung wird die Höhe der baulichen Anlagen folgendermaßen bestimmt:

Für das Mischgebiet MI durch die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf 12,0 m als Höchstmaß, gemessen ab Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

Für die Industriegebiete GI-1 und GI-2 durch die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf 17,5 m als Höchstmaß sowie für das Industriegebiet GI-3 durch die Höhe der baulichen Anlagen als deren Oberkante auf 14,0 m als Höchstmaß, gemessen ab Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

*" Die festgesetzten Oberkanten (OK) baulicher Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Schornsteine) oder Telekommunikationsanlagen, deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante (OK) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise in den Industriegebieten GI-1 und GI-2 zulässig." (gem. § 18 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 2.1

### **Begründung**

Um eine dem baulichen Bestand sowie der Gebietstypik angepasste Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen gestaffelt und mit

12,0 bis 17,50 m als maximal zulässige Oberkante festgesetzt. Diese maximalen Höhen leiten sich einerseits städtebaulich aus der üblichen, maximal erforderlichen Höhe von Gewerbeanlagen oder vertikalen Industrieanlagen der chemisch-pharmazeutischen Industrie ab. Andererseits orientieren sie sich an den Gebäudehöhen der bestehenden baulichen Anlagen, die sich zwischen 6 m bis maximal 17,50 m bewegen.

Die Staffelung der zulässigen Oberkanten berücksichtigt ebenfalls den Übergang zwischen dem MI- und dem GI-Gebiet hinsichtlich des Charakters der Nutzungsarten und -möglichkeiten sowie auch des realen Bestandes der vorhandenen Gebäude.

Darüber hinaus sind punktuelle Überschreitungen für technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Essen / Schornsteine) sowie Telekommunikationsanlagen mit bis zu 30,00 m ausnahmsweise städtebaulich und hinsichtlich des Landschaftsbildes vertretbar. Diese Anlagen gehören zwangsläufig zur chemisch-pharmazeutischen Produktion und müssen technisch bedingt i.d.R. über Dächer geführt werden.

Aufgrund der Nähe zum MI-Gebiet und der Schutzwürdigkeit einzelner MI-Nutzungen gilt die Ausnahmeregelung der Festsetzung I.2.1 nicht für das GI-3 Gebiet.

### **6.1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Die folgende Festsetzung leitet sich grundsätzlich aus den für Gewerbe und Industrie maßgeblichen Gebäudetypologien ab.

*"Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50 m besitzen." (gem. § 22 Abs.4 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.1

### **Begründung**

Die festgesetzte abweichende Bauweise trägt den Bedürfnissen der vorhandenen und geplanten Nutzungsarten sowie größeren Bauformen Rechnung, da grundsätzlich die Regelungen der offenen Bauweise mit der Abweichung gelten, dass größere Gebäudelängen zulässig sind.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine möglichst weitreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt.

Im Sinne von Einzel- und Doppelhäusern sowie von Hausgruppen ist die Anwendung der offenen Bauweise auf das MI-Gebiet anwendbar.

Für das Grundstück Am Pharmapark 7 liegt eine einseitige Grenzbebauung vor. Hier gilt der Bestandsschutz. Bei einer generellen Neubebauung ist der Grenzabstand einzuhalten. Die Grundstücksbreite von ca. 30 m bietet bei einer derzeitigen Gebäudebreite von 21,5 m ein angemessenes Baufeld entsprechend der einzuhaltenden Grenzabstände. Desweiteren bietet die Baufensterausweisung eine zukünftige flexible Bautiefe von ca. 26 m. Eine wesentliche einseitige Einschränkung ist demzufolge nicht zu erwarten. Bei einem Ersatzbau ist in Abhängigkeit der nachbarschaftlichen Zu- und Abstimmung gegebenenfalls der Ausnahmetatbestand gegeben.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Dabei werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt, die für die betreffenden Baugrundstücke keine zu engen Rahmenbedingungen festlegen. Dies ermöglicht eine größtmögliche Flexibilität der Grundstücksnutzung. Ferner entsprechen die Bauflächen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Mischnutzungen und gewerblich-industriellen Nutzungen.

Die westliche Baugrenze im Baufenster des Gebietes „GI-1“ liegt auf der Geltungsbereichsgrenze. Der anschließende Bebauungsplan Nr. 4.1 beginnt hier ebenfalls ohne Versatz mit einer Baugrenze. Dies gewährleistet ein großes geschlossenes südliches Baufenster im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung. Geplante interne Baufluchten oder Freihalteflächen für interne Erschließungen liegen hier nicht vor.

Alle weiteren Baugrenzen dienen einer gewollten „Bauflucht“ entlang von öffentlichen oder internen Verkehrsflächen, notwendigen Abständen zu Versorgungsleitungen<sup>23</sup> sowie entlang von Vegetationsflächen. Zwischen dem MI- und dem GI-3 Gebiet beschreibt die Baugrenze einen „Schutzkorridor“ insbesondere zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung. Das Heranrücken von Gebäuden und deren spezifische Nutzungen, welche sich negativ beeinträchtigen können (Wohnen - Industrie), soll hiermit verhindert werden.

Es ist davon auszugehen, dass in Teilbereichen Bodenneuordnungen erforderlich werden. Zukünftige Grundstücke müssen so gebildet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Flächen entstehen. Bei Teilung oder Zusammenlegung sind die Grundstücke so zu bilden, dass die GRZ ausgeschöpft werden kann. Ist dies aufgrund der Lage oder Größe von Grundstücken nicht möglich, ist die Baugrenze für die bauliche Nutzung maßgebend.

#### **6.1.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich aus der Planzeichnung ab. Längs der Straße Am Pharmapark tritt die Baugrenze gemessen von der östlichen Straßengrenzungsline grundsätzlich um mindestens 2,3 bis 4,5 m zurück. Die vorgelagerten Flächen können als Vorzone vordergründig für Begrünungsmaßnahmen oder für Stellplätze genutzt werden.

Entlang der Grün- und Maßnahmeflächen tritt die Baugrenze mindestens um 3 m zurück.

Zwischen den einzelnen Baufenstern des Industriegebietes bieten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von mindestens 13 m Platz für mögliche werksinterne Erschließungsstraßen.

---

<sup>23</sup> hier: 15 m Sicherheitsabstand zum Gasdruckrohr im nördlichen Abschnitt der Straße Am Pharmapark / Forderung der Mitgas

Für bestimmte Nebenanlagen wird festgesetzt:

*"Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete GI-1, GI-2 und GI-3 sowie zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes nicht zulässig." (gem. § 12 Abs.6 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.2

### **Begründung**

Die Baufensterausweisung für die GI-Gebiete bietet ausreichende und flexible Möglichkeiten, um entsprechende Nebenanlagen herzustellen.

Die Festsetzung der Baugrenze im MI-Gebiet erwirkt eine Entwicklungschance im nördlichen Teil des MI-Gebietes und ermöglicht somit eine einheitliche Bauflucht zur öffentlichen Straße. Die verbleibenden Bauflächen hinter der vorderen Baugrenze bieten ausreichend Platz für Nebenanlagen.

*„Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete GI-1, GI-2 und GI-3 ausnahmsweise zulässig.“ (gem. § 23 Abs.5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.3

### **Begründung**

Die Festsetzungen sollen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Gebiet dienen. Die Baufensterausweisung bietet ausreichende und flexible Möglichkeiten, um entsprechende Nebenanlagen herzustellen.

Nebenanlagen, die zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme dienen, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete ausnahmsweise zulässig. Da es sich um ein Industriegebiet handelt, sind notwendige technische Nebenanlagen zur Versorgung der Betriebsteile als gebietstypisch anzusehen. Da zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, wo diese technischen Nebenanlagen verlaufen, ist hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

### **6.1.6 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

*"Die Stellung der baulichen Anlagen sieht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vor."*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.4

### **Begründung**

Unter Berücksichtigung des Bestandes und vorliegender Planungen sowie des städtebaulichen Planungsgrundsatzes, der Schaffung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Situation innerhalb des Industriegebietes und der Bauflächenabgrenzung durch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, wird die Stellung der baulichen Anlagen parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vorgesehen.

### **6.1.7 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes sind Bereiche im Sinne „von Bebauung freizuhaltenen Flächen“ berücksichtigt.

Durch den 15 m Rücksprung der Baugrenze GI-1 zur Gashochdruckleitung sowie deren nördliche Übergabestation wird ein Sicherheitsabstand<sup>24</sup> gebildet. Stellplätze sind in diesem Bereich zulässig.

Entlang der südöstlichen Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Pharmapark verschwenkt die Baugrenze leicht. Hier soll die Einsicht in den Straßen- und Kreuzungsraum gesichert werden.

Eine gesonderte plangraphische Darstellung erfolgt nicht.

## **6.2 Grünordnung**

Im Ergebnis des GOP's<sup>25</sup> werden Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begegnen. Diese werden in der Mehrheit als Festsetzungen im Bebauungsplan verankert. Gemäß einer Abwägung werden in Teilen diese Maßnahmen als Hinweise dargestellt.

Die folgenden textlichen Festsetzungen entsprechen den vorgeschlagenen Maßnahmen des GOP's. Mit den Festsetzungen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden wichtige ökologische Ausgleichsfunktionen erfüllt.

Die Gehölzpflanzungen stellen wichtige Pufferstreifen und Trittsteinbiotope zwischen der gewerblichen Ansiedlungsfläche und den umliegenden Waldflächen dar.

Durch die Bepflanzung von vormals landwirtschaftlich und baulich genutzten Flächen wird eine erhebliche ökologische Aufwertung des Schutzguts Boden erreicht. Die Gehölzpflanzungen leisten somit einen erheblichen Beitrag zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung und Verdichtung.

Die Flächen dienen ferner als Sichtschutzstreifen zwischen den besiedelten Bereichen im Süden und dem Geltungsbereich. Damit sollen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kompensiert werden.

Besonders die in das Innere des Industriegebiets hineinragenden Gehölzflächen (P-, M- und E-Flächen) stellen wichtige Flächen bzw. „Trittsteine“ zur Biotopvernetzung dar. Über diese „Grünkorridore“ sollen Austausch- und Wanderungsbeziehungen besonders faunistischer Elemente zwischen dem Geltungsbereich und der unbebauten Umgebung ermöglicht werden.

---

<sup>24</sup> Forderung der MITGAS, s. Schreiben v. 14.Okt..2005

<sup>25</sup> s. GOP Stand 10.01.06 / PCU

### **6.2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenzen dienen die Flächen für geschlossene Gehölzpflanzungen (Flächen M-1, M-2 und M-3) der Eingrünung des Industriegebietes bzw. Abschirmung zu den angrenzenden Flächen. Um eine ausreichende Strukturvielfalt zu erreichen, ist eine Laubbaumdeckung von ca. 50 % vorgesehen. Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen.

Parallel erfolgt die Ausweisung als „private Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB<sup>26</sup>.

*"Die Flächen M1-3 sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist ein Baum pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m. Entlang von Straßen sind die Bäume alleeartig anzuordnen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.1

Die Flächen M1-3 dienen der Erhaltung des Freiraumes sowie der Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes. Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zulässig.

### **6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Die Flächen P-1 als auch E-1 innerhalb des Plangebietes tragen zur Durchgrünung und Gestaltung und damit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Industriegebiet bei. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern wirken einerseits als Puffer bzw. Immissionsschutzstreifen und bieten andererseits Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie dienen weiterhin der Verbesserung des Landschaftsbildes und damit auch der Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

*"Die Fläche P-1 ist als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist ein Baum pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m. Entlang von Straßen und Grundstückszufahrten sind die Bäume alleeartig anzuordnen. Auf 10 % der mit P-1 bezeichneten Fläche ist die Anlage von Grundstückszufahrten zwischen der Straße Am Pharmapark und der Industriefläche (GI-1) je Grundstück zulässig." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.2

### **Begründung**

Die Fläche P-1 entspricht der Verlängerung der E-1 Fläche, bildet mit dieser eine optische Abschirmung zu den bestehenden Wohngebäuden und füllt den notwendigen Abstandsraum zwischen den Baufenstern der GI- und der MI-Nutzung. Die Fläche P-1 trennt dabei die überbaubare Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche. Demzufolge müssen Grundstückszufahrten gesichert werden. Die Option „je Grundstück“ muss bei Teilungs-

<sup>26</sup> siehe Kapitel „private Grünfläche“ 6.2.4



genehmigungen berücksichtigt werden. Im Sinne einer gewerblichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Grundstückszuschnitte und somit deren Anzahl der Typik eines Industriegebietes unterzuordnen sind.

*"In allen Teilgebieten sind die Grundstücksflächen, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.3

### **Begründung**

Gehölz- und Strauchinseln besitzen bedeutende ökologische Funktionen. Sie stellen wichtige Elemente zur Biotopvernetzung dar und bieten je nach Alter und Entwicklungsstand Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus erfüllen sie sowohl wesentliche gestalterische Funktionen, indem sie eine Gliederung der Bebauung schaffen, als auch wichtige Funktionen hinsichtlich der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes und des Wasserhaushaltes. In dichter Ausprägung erfüllen Gehölz- und Strauchpflanzungen besonders entlang von Verkehrswegen wichtige Funktionen als Filter von Stäuben und anderen Immissionen (z.B. als Pufferstreifen zwischen empfindlichen Bereichen und stark emittierenden Nutzungsformen).

*"In allen Teilgebieten ist auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand eine Anpflanzung im vorgenannten Bereich nicht zulässt." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.4

### **Begründung**

Die Baumstandorte dienen der Gliederung bzw. der Beschattung der Stellplatzflächen. Damit wird der Überhitzung von versiegelten Flächen vorgebeugt und das Mikroklima positiv beeinflusst.

Der erste Satz der Festsetzung definiert den Schwellenwert der Maßnahme so, dass keine ungebührende Belastung der Nutzer der MI-Grundstücke entsteht. Hier können demnach mindestens vier Stellplätze ohne die oben genannte Pflanzbindung errichtet werden.

*„PKW-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 Wasser-schutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.“*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.5

## Begründung

Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser in begrenztem Maße gefördert. Der Abflussbeiwert von 0,6 entspricht gängigen eingesetzten Materialien wie Rasengittersteinen oder breitfugigem Pflaster.

Im GI-Gebiet kann zum Schutz des Grundwassers die vollständige Versiegelung erforderlich sein, insbesondere bei Stellplätzen für technische Fahrzeuge mit gefährlichen oder problematischen Stoffen bzw. im Bereich von Übergabestationen. Hier wäre der Ausnahmetatbestand gegeben.

### 6.2.2.1 Pflanzliste

Die Pflanzliste bezieht sich auf die **Festsetzungen** Ziffer I 4.3 und I 4.4 sowie Ziffer II 1.1..

Artenwahl:

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Vogelkirsche (Prunus avicum 'Plena')
- Stadt-Ulme (Ulmus hollandica 'Dodoens')

Die Mindestabmessungen der Baumscheibe im versiegelten Umfeld betragen 9 m<sup>2</sup>. Der lichte Abstand der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen.

Auf selbstständigen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind nachfolgende Arten (v. Str., mind. 3 Tr.)<sup>27</sup> flächig zu pflanzen:

- Hundsrose (Rosa canina)
- Fingerkraut (Potentilla fruticosa)
- Purpurbeere (Symphoricarpos chenaultii)
- Sommerspiere (Spirea bumalda)
- Gelber Feuerdorn (Pyracantha 'Soleil d'Or')

Die Bepflanzung bezieht sich ausdrücklich nicht auf Flächen hinter Stellplätzen, da diese i.d.R. anderweitig begrünt werden.

### 6.2.3 Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

*"Auf der Fläche E-1 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze der Fläche zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Auf 10 % der mit E-1 bezeichneten Fläche ist die Anlage von Grundstückszufahrten zwischen der Straße Am Pharmapark und der Industriefläche (GI-1) je Grundstück zulässig." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.6

<sup>27</sup> Baumschulenabkürzung (verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe)

## Begründung

Mit dem Erhalt der Flächen werden Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe des Vorhabens in Natur und Landschaft teilweise vermieden. Die Flächen sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Die E-1 Fläche bildet eine optische Abschirmung zu den bestehenden Wohngebäuden und füllt den notwendigen Abstandsraum zwischen den Baufenstern der GI- und der MI-Nutzung. Die Fläche E-1 trennt die überbaubare Grundstücksfläche von der öffentlichen Verkehrsfläche. Demzufolge müssen Grundstückszufahrten gesichert werden. Die Option „je Grundstück“ muss bei Teilungsgenehmigungen berücksichtigt werden. Im Sinne einer gewerblichen Entwicklung ist davon auszugehen, dass die Grundstückszuschnitte und somit deren Anzahl der Typik eines Industriegebietes unterzuordnen sind.

*"Auf der Fläche E-2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze der Fläche zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.7

## Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz der vorhanden einheimischen Gehölze. Durch die Bepflanzung und extensive Pflege wird die natürliche Bodenentwicklung gefördert. Diese Maßnahme leistet damit einen Beitrag zur Kompensation des Verlustes von Bodenfunktionen infolge von Versiegelung.

Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Arten zulässig.

### 6.2.4 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen M-1, M-2 und M-3 werden zur Erhaltung des Freiraumes sowie zur Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt. Dies unterstreicht die Trennung von den gewerblichen Nutzungen und dem gewollten Grüncharakter auf privaten Flächen. Sie soll entsprechend der **Festsetzungen Ziffer I 4.1** der grünordnerischen Maßnahmen als offene, parkartige Wiesenfläche mit Einzelgehölzen angelegt werden. Eine Begehbarkeit für Erholungssuchende ist nicht geplant.

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts G1 verbleibt ein geforderter 5 m breiter Muldenstreifen<sup>28</sup> entlang der Fahrbahn in privatem Besitz. Die Grünflächenausweisung unterstreicht die Absicht, hier einen Pflanzbereich zu schaffen, ohne den eigentlichen Zweck einer Vorortversickerung zu gefährden. Im Bereich der Wendeanlage darf die 1,5 m breite Freihaltezone der Wendeschleife nicht mit Gehölzpflanzungen eingeschränkt werden. Die

<sup>28</sup> Stadt Dessau / Dezember 2005

Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme für die Verbreiterung der vorhandenen Fahrspur ist gegeben.

### **6.2.5 Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der bestehende Entwässerungsgraben (R003)<sup>29</sup> wird nicht als Wasserfläche festgesetzt. Der Graben wird um ca. 21 m zurückgebaut und südlich der Fahrbahn (Fahrrecht G1) umverlegt sowie mit der notwendigen Entwässerungsmulde der Fahrbahn kombiniert. Nach §93 WG LSA bedarf die Verlegung des Grabens einer Planfeststellung / Plangenehmigung nach § 120 WG LSA. Im Rahmen des Bebauungsplanes 4.1 ist der Anschluss und Erhalt gesichert worden.

### **6.2.6 Weitere Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen**

Im GOP sind weitere Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen erläutert. Diese tragen Hinweischarakter und sind dementsprechend nicht bindend.

### **6.2.7 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Innerhalb des Geltungsbereiches stehen nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen. Das Kompensationsdefizit<sup>30</sup> muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch eine geeignete Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

Eine geeignete Maßnahme ist die Pflanzung von Gehölzen (43,5 Wertpunkte / m<sup>2</sup>) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzten Fläche (13 Wertpunkte / m<sup>2</sup>). Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten / m<sup>2</sup> bedeutet dies einen Flächenbedarf von 3,7 ha.

Entlang des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Waldes<sup>31</sup> wird auf einer Fläche des IDT / TEW von 3,7 ha<sup>32</sup> ein mindestens 15-20 m breiter Waldrand angelegt. Da es sich um eine Erstaufforstung (gem. § 9 WaldG LSA) handelt, sind die notwendigen forstrechtlichen Regelungen zu beachten und eine Genehmigung durch die zuständige Forstbehörde einzuholen. Da das zuständige Forstamt Nedlitz nach Aufforderung keine Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung abgegeben hat, ist davon auszugehen, dass der Genehmigung keine unüberwindbaren Hindernisse im Wege stehen.

Die Eigentumsverhältnisse als auch die befristeten Pachtverträge der derzeitigen Nutzer bieten einen zeitnahen Zugriff auf die Flächen. Die Vorhabenträger IDT / TEW verpflichteten sich, im Rahmen ihrer Einzelmaßnahmen (Bauvorhaben) die Defizite an ökologischen Werteinheiten im nördlichen Bereich des IDT / TEW Geländes durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auszugleichen. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT / TEW und der Stadt Dessau-Roßlau gesichert.

Durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten wurden im Rahmen der Stellungnahme zum Entwurf Bedenken zum Entzug dieser landwirtschaftlichen Nutzfläche

<sup>29</sup> vgl. Stellungnahme vom 16.05.2003 der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Zerbst

<sup>30</sup> vgl. GOP / Stand Januar 2006 / PCU / Ausgleichsbilanzierung

<sup>31</sup> s. Anlage externer Ausgleich

<sup>32</sup> Teil des Flurstücks 215 / Flur 5

geäußert und unterstellt, dass keine Ausnahmesituation nach §15 LwG LSA vorliegt. Aus Sicht der Stadt liegt ein begründeter Ausnahmefall vor.<sup>33</sup>

## **6.2.8 Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen**

Die Maßnahmen M1, E1 und P1 werden dem GI-1 Gebiet zugeordnet. Die Maßnahmen M2, M3, E2 sowie die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den GI-2 und GI-3 Gebieten zugeordnet. Ansonsten werden die Maßnahmen entsprechend der Festsetzung I 4.3 dem jeweiligen Grundstück zugeordnet. Der relativ hohe Anteil an nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im MI-Gebiet bietet hier ausreichende Flächen für Kompensationsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan stellt quantitativ die Sicherstellung der notwendigen Flächen für Kompensationsmaßnahmen dar. Art und Umfang der Umsetzung kann entsprechend der tatsächlichen Inanspruchnahme der maximalen Ausnutzungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstücke angepasst werden. Im Sinne eines Öko-Kontos können Abstimmungen und vertragliche Regelungen zwischen verschiedenen Eigentümern getroffen werden, wenn die Bilanzierung der Kompensation nachgewiesen wird und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

## **6.3 Verkehrserschließung**

### **6.3.1 Straßen / Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche dient der öffentlichen Erschließung des Baugebietes und gewährleistet somit eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

Die Straße Am Pharmapark wird in seiner nördlichen Ausdehnung eingeschränkt und endet mit einer Wendeanlage. Die neue Planstraße A (Bebauungsplan 4.1) dient der Erschließung der nördlichen und östlichen, bisher über den nördlichen Teil der Straße Am Pharmapark erschlossenen, an das Plangebiet angrenzenden Gebiete. Eine durch einen Städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Wegeführung sichert zudem die derzeit vorhandene Verkehrsverbindung zwischen der Bundesstraße B 184 und den sich nördlich befindenden Wegeverbindungen (Schloßallee). Hier wird ein befristetes Geh- und Fahrrecht (G3a und G3b Bebauungsplanverfahren 4.1) zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Ein zukünftiger, nördlich anschließender Bebauungsplan sichert zu einem späteren Zeitpunkt eine öffentliche Verkehrsanbindung planungsrechtlich ab. Der geplante Verlauf der neuen Wegeführung ist aus der Zeichnung (Abbildung Nr.3) ersichtlich.

Der Verschwenk im Bereich der B 184 ist erforderlich, um den Einmündungsbereich verkehrssicher effektiv zugestalten. Gleichzeitig rückt die Verkehrsachse von dem vorhandenen Wohnhaus im derzeitigen Knotenpunkt ab. Dies minimiert die Beeinträchtigung der vorhandenen Nutzung.

---

<sup>33</sup> Eine detaillierte Begründung ist dem Abwägungsvorschlag der Abwägung v. 28.Januar 2006 zu entnehmen.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Am Pharmapark neu erstellt wird. In diesem Zusammenhang werden die öffentlichen Flächen auf das notwendige Maß reduziert. **Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt.** Die im Planteil dargestellte Linienführung der Fahrbahn ist ein Vorschlag. Im Sinne einer Selbstbindung der Stadt Dessau-Roßlau ist davon auszugehen, dass sich die Breite der Verkehrsflächen am zukünftigen Charakter der Straße orientiert.

- Der Straßenquerschnitt setzt sich aus einer 6,5 m breiten Straßenfläche, einem 2 m breiten Fußweg und einem 3 m breiten Funktionsstreifen für Versickerung oder Entwässerung zusammen. Mit allen Sicherheitsabständen beträgt die benötigte Verkehrsflächenbreite mindestens 12 m.
- Die vorgeschlagene Wendeschleife mit einem Außendurchmesser von 25 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1,5 m ist erforderlich.<sup>34</sup>
- Im Bereich der Kreuzung Streetzer Weg / B 184 ist eine Abbiegespur von 3 m Breite zu berücksichtigen.
- Die Krümmungsradien sollen im Minimum 30 - 40 m nicht unterschreiten.
- Bei der Ausbildung einer Mulde ist diese auf der westlichen Seite des Streetzer Weges anzulegen. Die Mindesttiefe beträgt 60-80 cm. Der Abstand zu Hochbauten (und Keller) beträgt 6 m.

Südwestlich der MI-2 Fläche wird eine weitere Verkehrsfläche im Bereich der „Freihaltetrasse B184 neu“ festgesetzt. Hier ist der neue Verlauf der Bundesstraße als Variante geplant und mit dem Tiefbauamt der Stadt Dessau-Roßlau abgestimmt. Die Anknüpfung an das Geh- und Fahrrecht G1 ist gegeben. Die Flächen befinden sich im Eigentum des IDT / TEW sowie der Ortschaft Rodleben.

Im Rahmen der Abwägung erfolgte eine Abstimmung mit dem zuständigen Landesbetrieb Bau Sachsen-Anhalt, Niederlassung Ost. Die Ausgewiesene Trassenführung entspricht dem geplanten Verlauf<sup>35</sup>. Die Verantwortung für den Freihaltekorridor liegt bei dem Landesbaubetrieb.

### **6.3.2 Fußwege / Radwege**

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass entlang der östlichen Fahrbahnbegrenzung ein einseitiger Fußweg mit einer Breite von 2 m erstellt wird. Ein gesonderter Radweg ist nicht erforderlich, da aufgrund der geringen Verkehrsbelegung und der kurzen Distanz der Straße am Pharmapark die Mitnutzung der Fahrbahn zumutbar ist.

### **6.3.3 Ruhender Verkehr**

Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass im öffentlichen Straßenraum keine Stellplätze

<sup>34</sup> entspricht den bau- und verkehrstechnischen Richtlinien (EAE 85/95) Wendeanlagentyp 7: „Wendeschleife für Lastzüge und Gelenkbusse“ gem. der Änderung v. 1995

<sup>35</sup> s. Schreiben v. 26.07.06

untergebracht werden. Stellplätze nach § 48 BauO LSA sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

### **6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Ob das Gebiet durch Busse angefahren wird, kann nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgesichert werden. Die Herstellung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht im Detail festgesetzt. Die Dimensionen der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen die Befahrung mit Bussen und gegebenenfalls die Errichtung eines Haltepunktes.

### **6.3.5 Bahnanlagen**

Im Plangebiet liegen keine Bahnanlagen. Die vorhandene Bahntrasse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4.1 soll in Teilen als Betriebsbahn erhalten bleiben. Die Nutzung entspricht einer privaten Bahnfläche und wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Bahnfläche dargestellt.

### **6.3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Festsetzungen **G1** dient der Sicherung eines „Geh- und Fahrrechts zugunsten der Anlieger und eines landwirtschaftlichen Weges“. Hiermit wird der Anschluss zwischen dem öffentlichen Straßennetz und dem Grundstück Felgenträger sowie der landwirtschaftlichen Nutzflächen hergestellt. Die Fläche besitzt eine Breite von 14 m (Sicherheitsstreifen, eine Fahrbahn max. 6,5 m und einer 5 m Mulde). Die Fahrbahnfläche wird mit der Signatur einer Gewerblichen Fläche gekennzeichnet. Dies soll den privaten Charakter der Erschließungsanlage unterstreichen. Eine Anrechnung auf die GRZ der angrenzenden Bauflächen im Sinne einer nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ist nicht zulässig. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Stadt Dessau-Roßlau gesichert.

Die nördlich angrenzende Fläche **G2** (Breite: 4 m) dient als „Leitungsrecht zugunsten der Mitteldeutschen Gasversorgung GmbH“. Hier liegt eine Gasleitungstrasse. Hochbauten sind im Sicherheitsbereich nicht zulässig. Eigentümer der Fläche ist das IDT / TEW. Eine Grunddienstbarkeit liegt vor.

## **6.4 Immissionsschutz**

### **6.4.1 Lärm**

#### **6.4.1.1 Gewerbelärm**

Für die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 4.2 geplanten Industriegebiete wurden Geräuschkontingente berechnet<sup>36</sup>, die unter Berücksichtigung der Vorbelastung sicherstellen, dass an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen im geplanten

---

<sup>36</sup> s. Schalltechnische Untersuchung Bericht-Nr. 05-03B / FIRU / Januar 2006

Mischgebiet an der Straße Am Pharmapark die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Die ermittelte Geräuschkontingentierung der geplanten Industriegebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird durch Festsetzung im Bebauungsplan umgesetzt und gesichert. Hierfür ist die **Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.1** bestimmt und unter Pkt. 6.1.1 der Begründung erläutert. Als Festsetzungsgrundlage für die Geräuschkontingentierung von Industriegebieten kann § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO herangezogen werden.

Zur Überprüfung der Einhaltung einer Festsetzung zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zunächst der zulässige Immissionsanteil des zu überprüfenden Baugrundstücks aus der Flächengröße, dem für das Baugrundstück festgesetzten IFSP und der geometrischen Ausbreitungsdämpfung (ohne Berücksichtigung weiterer Dämpfungen und Abschirmungen) am maßgebenden Immissionsort zu bestimmen. Nach der Ermittlung des zulässigen Immissionsanteils wird auf Grundlage der tatsächlich auf dem Baugrundstück installierten Schalleistung und unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Schallausbreitungsbedingungen (Abschirmung, Bodeneffekt, Luftabsorption, andere Effekte) der Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen ermittelt. Die IFSP - Festsetzung ist eingehalten, wenn der unter Berücksichtigung der nach Verwirklichung der Planung vorhandenen Ausbreitungsbedingungen berechnete Beurteilungspegel aller auf dem Baugrundstück geplanten Anlagen den zulässigen Immissionsanteil des Baugrundstücks nicht überschreitet.

#### **6.4.1.2 Verkehrslärm**

Nach Verwirklichung der Planungen ist davon auszugehen, dass durch den Kfz-Verkehr auf der Straße Am Pharmapark und auf der Bundesstraße B 184 die Geräuscheinwirkungen zunehmen werden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung die zukünftigen Veränderungen prognostiziert und beurteilt. Ausgangspunkt war die jetzige und eine prognostizierte zukünftige Belegung.

Die Verkehrslärmeinwirkungen der B 184 und der Straße Am Pharmapark verursachen im Prognosefall im Nachtzeitraum an den Wohngebäuden Zerbster Straße 8 und Am Pharmapark 1 bis 13 eine Überschreitung des Orientierungswertes des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A). Für die der B 184 zugewandten Fassade des Gebäudes Zerbster Straße 8 wird ein Beurteilungspegel von 68,1 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird hier deutlich um mehr als 15 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel an den der Straße Am Pharmapark zugewandten Fassaden der Gebäude Am Pharmapark 1-13 liegen zwischen 53 und 56 dB(A). Der Orientierungswert wird hier um 3-6 dB(A) überschritten. Am Tag wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Gebäude Zerbster Straße um 13 dB(A) überschritten. An den Gebäuden Am Pharmapark 1-6 wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. An allen weiteren Immissionsorten wird der Orientierungswert im Tagzeitraum eingehalten.



Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind wegen der Erschließungsfunktion der Straßen im vorliegenden Fall nicht praktikabel.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm der B 184 und des Streetzer Wegs werden zum Schutz der betroffenen Wohngebäude folgende Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen:

**Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf dem Streetzer Weg auf 30 km/h.**

Diese ist mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung des Amtes für Ordnung und Verkehr der Stadt Dessau-Roßlau herbeizuführen.

Die Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark von 50 km/h auf 30 km/h bewirkt eine Verminderung der Emissionen der Straße Am Pharmapark um 2,6 dB(A) am Tag und um 2,4 dB(A) in der Nacht.

Durch die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark auf 30 km/h erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen an den Wohngebäuden der Straße Am Pharmapark im Prognosefall gegenüber dem Nullfall nur um bis zu 1 dB(A). Die Pegelerhöhungen sind in allen Immissionsorten geringer als aufgerundet 3 dB(A) und damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Deutliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV treten unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße Am Pharmapark am Gebäude Zerbster Straße 8 am Tag und in der Nacht auf. Für den Immissionsort Am Pharmapark 1-2 wird im Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 0,5 dB(A) prognostiziert. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte treten an den beiden Immissionsorten bereits im Nullfall auf. Die prognostizierte Pegelerhöhung im Planfall mit Geschwindigkeitsreduzierung ist in beiden Immissionsorten schalltechnisch nicht relevant. Die Überschreitungen im Planfall unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduzierung sind folglich auf die derzeit schon bestehende Verkehrslärmvorbelastung durch den Verkehr auf der B 184 zurückzuführen und nicht der vorliegenden Bauleitplanung zuzurechnen.

Wegen der bereits bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen im geplanten Mischgebiet insbesondere im Nachtzeitraum wird die **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen** vorgeschlagen.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm sind demzufolge bei Neubau oder baulichen Veränderungen für die betroffenen Gebäude Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche Schallschutz soll durch passive Maßnahmen gem. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im

Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) an den Gebäuden sichergestellt werden. In der Planzeichnung sind die betreffenden Bereiche als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) mit dem Planzeichen 15.6 der PlanzV sowie mit dem Hinweis **LP IV** bis **VI** abgegrenzt. Dies betrifft insbesondere Gebäude der Grundstücke Zerbster Straße 8 und Am Pharmapark 1 und 2.

Für die Lärmpegelbereiche IV, V und VI gilt folgende Festsetzung:

*„Bei Neubau oder baulicher Veränderung sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereich gemäß Planeintragung.*

*a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:*

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
<b>IV</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
<b>V</b>	<b>45</b>	<b>40</b>
<b>VI</b>	<b>50</b>	<b>45</b>

*Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)*

*b) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen/-elementen mit dem festgesetzten Schalldämm-Maß vorzusehen. Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der Lärmpegelbereich IV nicht überschritten wird.*

*c) Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z.B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmungen durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.*

*d) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.“*

Textliche Festsetzung Ziffer I 5.1

#### **6.4.2 Luftschadstoffe**

Aufgrund fehlender Messdaten zur aktuellen Situation werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Eine mögliche Beeinträchtigung der Luft ist im Sinne eines Konflikttransfers - sofern erforderlich - Gegenstand nachgelagerter Zulassungs- oder Genehmigungsverfahren.

#### **6.4.3 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 85 Abs.1 und 3 BauO LSA)**

Ausgehend von den im Plangebiet vorhandenen sehr unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen wurde auf Festsetzungen weitestgehend verzichtet. Somit werden Investitionen nicht unnötig behindert.

Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Räume. Dies wird durch die Pflicht zur Schaffung eines mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifens entlang des öffentlichen Straßenraumes, wenn an diesem Stellplätze angeordnet werden sollen, gesichert.

*„Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand bis zu 5,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Breite abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Kombination von Baum- und Strauchpflanzen auszuführen. Die Pflanzungen können als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.“*

Textliche Festsetzung Ziffer II 1.1

Im Rahmen der ergänzenden Begrünungsmaßnahmen und zur besseren Gestaltung des öffentlichen Stadtraumes sollen Stellplatzanlagen entlang der öffentlichen Straße durch eine Bepflanzung optisch abgeschirmt werden.

Artenwahl siehe Pflanzliste unter Pkt. 6.2.2.1 der Begründung.

*„Werbeanlagen gem. BauO LSA § 10 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.*

*a) Die Werbeanlage darf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.*

*b) Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.*

*c) Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln (GWT) oder Wechselwerbung sind auf 10 m<sup>2</sup> Werbefläche pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Textliche Festsetzung Ziffer II 1.2

Da sich im Planungsgebiet auch Wohnungen befinden, ist eine gebotene Rücksichtnahme erforderlich. Des Weiteren sollen die Einschränkungen einen Rahmen setzen damit das städtebauliche Bild des Siedlungsraumes Dessau-Roßlau nicht beeinträchtigt wird.

Letztendlich muss der Bereich Rodleben-Tornau als städtebauliche Eingangssituation gewertet werden und soll eine dementsprechende Außendarstellung erhalten.

Die Festsetzung orientiert sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Dessau-Roßlau. Damit wird für alle Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt ein einheitliches äußeres Erscheinungsbild gesichert.

## **6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

Als nachrichtlich Übernahme werden die Gasversorgungsanlagen der Mitgas<sup>37</sup> in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Da die Gasleitungen nicht in ihrer jetzigen Lage planungsrechtlich langfristig gesichert werden soll, ist ein eigenes Planzeichen verwendet worden. Lediglich der südliche Anschluss ist durch ein Leitungsrecht, teilweise auf privatem Land, gesichert. Die Haupttrasse in Nord-Süd-Richtung soll langfristig im öffentlichen Straßenraum liegen.

### **6.5.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt der Standort des ehemaligen Impfstoffwerkes Dessau-Tornau. Das Grundstück des ehemaligen Impfstoffwerkes Dessau-Tornau wurde im Kataster über schädliche Bodenverunreinigungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen (ALVF) der Stadt Dessau archiviert.

Wesentliche Grundlage der Archivierung bildete die durch die Impfstoffwerk Dessau-Tornau GmbH in Auftrag gegebene „orientierende Erkundung und Gefährdungsabschätzung“ v. 30.09.1993.

Untersucht wurden die am Standort ermittelten Kontaminationsschwerpunkte, wie Fasslager Altöl, Altfasslager, verschiedene Dungplatten und Dunggruben im Altbetrieb sowie Standorte des ehemaligen Kohleplatzes und des Aschspülfeldes des ehemaligen Heizwerkes Tornau. Im Ergebnis der Untersuchungen der genannten Betriebsstätten hat sich der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung nicht bestätigt.

Im Bereich der Dunggruben und Dungplatten wurden zum Zeitpunkt der Untersuchungen lokale Kontaminationen des Bodens mit typisch erhöhten Werten für Stickstoffverbindungen analytisch nachgewiesen. Ursächlich dafür waren undichte Dunggruben und Dungplatten. Dadurch konnte eine Infiltration von Jauche in den Boden erfolgen. Die ermittelten Konzentrationen gaben keinen Anlass zur Besorgnis und weitergehender Untersuchungen. Da die Ablagerung von neuem Dung unterbunden ist, kann davon ausgegangen werden, dass der mikrobielle Abbau der ermittelten Stickstoffverbindungen zwischenzeitlich weitgehend abgeschlossen ist.

Da nur eine schwerpunktmäßige Untersuchung des Plangebietes erfolgte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen punktuell lokale Bodenveränderungen erschlossen werden, die einen erhöhten Aufwand bei der gesonderten Entsorgung entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen begründen.

---

<sup>37</sup> Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH (Mitgas)

### **6.5.2 Fundmunition**

Konkrete Fundmunitionsverdachtsflächen sind nicht vorhanden. Bei Baumaßnahmen sind die ortsüblichen Verfahren anzuwenden. Da der Raum Dessau-Roßlau im zweiten Weltkrieg durch erhebliche Abwürfe betroffen war, ist gegenüber Fundmunition eine erhöhte Wachsamkeit erforderlich.

### **6.5.3 Denkmalschutz**

Im Bereich des Plangebietes sind keine Verdachtsflächen für archäologische Befunde vermerkt. Gleichwohl wird bei Erdarbeiten oder Bauausführung auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gem. § 9 (3) DenkmSchG LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.

## **7 Stadttechnische Erschließung**

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt ist für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert. Zusätzlich zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Leitungsrechte, insbesondere für die regionalen und überregionalen Leitungstrassen festgesetzt.

Bei Pflanzmaßnahmen sind die geltenden technischen Richtlinien zu beachten.

### **7.1 Energieversorgung**

Das Plangebiet wird durch die envia versorgt. Die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gegebenenfalls notwendige Anlagen werden im Zuge der infrastrukturellen Neuerschließung im Rahmen der konkreten Bauplanung neu dimensioniert und hergestellt. Mit den Erschließungsträgern werden gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen zur Sicherstellung der Versorgung auch während der Bauphase getroffen.

### **7.2 Gasversorgung**

Das Plangebiet wird durch die MITGAS versorgt. Die im Planbereich liegende Versorgungs-trasse im Bereich der Straße Am Pharmapark wird nicht planungsrechtlich gesondert gesichert. Hier gilt der Bestandsschutz. Durch den schmaleren Querschnitt der Straße liegt die Gastrasse zukünftig nicht mehr im Bereich der Verkehrsfläche. Eine Verlagerung im Zuge der Erneuerung der Straße Am Pharmapark in den öffentlichen Straßenraum ist gewünscht. Der derzeit geforderte Sicherheitsabstand von mind. 15 m zu Hochbauten wird durch Baugrenzen gesichert. Die vorhandenen Gasreglerstationen der MITGAS liegen zukünftig außerhalb der Baufenster und sind prinzipiell ebenso durch die Textliche Festsetzung 1.3.3 gesichert.

Des Weiteren wird die Trasse der Zuleitung zur südlichen Reglerstation durch ein Leitungsrecht G2 gesichert. Dies spiegelt die derzeit gültigen Grunddienstbarkeiten wider.

### **7.3 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird durch die ROVEG und das TEW versorgt. Die Wasserversorgung erfolgt über die bisher bereits zur Versorgung des Bereichs vertraglich zur Verfügung stehenden Versorgungseinrichtungen. Gegebenenfalls notwendige Anlagen werden im Zuge der infrastrukturellen Neuerschließung im Rahmen der konkreten Bauplanung neu dimensioniert und hergestellt. Gleiches gilt für Anlagen zur Bereitstellung von Löschwasser. Innerhalb des Plangebietes ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von zwei Stunden zu gewährleisten<sup>38</sup>. Mit den Erschließungsträgern werden gegebenenfalls entsprechende Vereinbarungen zur Sicherstellung der Versorgung auch während der Bauphase getroffen.

### **7.4 Schmutzwasserableitung**

Die Entwässerung des Plangebiets wird durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Anlagen ergänzt. Die Entsorgung der Abwässer erfolgt durch Entwässerungsanlagen, die von den Versorgungsträgern betrieben werden. Das Kanalleitungsnetz, in das die von den einzelnen Nutzungen herrührenden Abwässer aufgenommen werden, mündet teilweise in die Abwasserbeseitigungsanlage des TEW. Die Abwasserbeseitigungsanlage verfügt über eine ausreichende Kapazität, um die im Plangebiet anfallenden Abwässer zu reinigen.

### **7.5 Regenwasserableitung**

Aufgrund der Lage im Außenbereich mit einer nutzungsbedingt bestehenden unterschiedlichen Versiegelung ist bislang auch von einer Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers auszugehen. Teilweise wird das Regenwasser über ein bestehendes Trennsystem gesammelt und abgeleitet. Im Geltungsbereich 4.1 wird ein vorhandenes Regenwasserbecken mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Dadurch sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans 168 B keine Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen. Im Rahmen von Festsetzungen werden teilweise Versickerungspotenziale gesichert.

Entlang der öffentlichen Straßen kann im Bereich der Verkehrsflächen eine Versickerungsmulde eingeordnet werden. Analog ist die Grünfläche im Geh- und Fahrecht G1 als Mulde vorzusehen.

### **7.6 Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung**

Anfallende Abfälle werden wieder verwertet oder beseitigt. Festsetzungen im Bebauungsplan sind hierzu nicht erforderlich.

---

<sup>38</sup> s. Schreiben v. 29.06.06 / Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst

## 8 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 168 B** „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ besitzt eine Gesamtfläche von ca. 15,2 ha.

Davon sind:

<b>Flächenbezeichnung</b>	<b>Flächen</b>	<b>Flächenanteil</b>
<b>8.1 Bauflächen</b>		
<b>Industriegebiet (GI)</b>	ca. 11,40 ha	75 %
davon sind bei einer maximalen GRZ 0,8 (theoretisch) bebaubare o. versiegelte Grundfläche ca. 9,12 ha		
davon sind Flächen mit Erhaltungs- oder Pflanzbindung ca. 0,54 ha (das entspricht ca. 4,7 % der GI-Fläche)		
<b>Fläche G1 (Geh.- u. Fahrrecht)</b>	ca. 0,24 ha	1,6 %
ohne Versickerungs- bzw. Grünfläche		
<b>Mischgebiet (MI)</b>	ca. 1,49 ha	9,8 %
davon sind bei einer maximalen GRZ 0,8 (theoretisch) bebaubare o. versiegelte Grundfläche ca. 1,19 ha		
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>ca. 13,13 ha</b>	<b>86,4 %</b>
<b>8.2 Verkehrsfläche</b>	<b>ca. 0,65 ha</b>	<b>4,3 %</b>
<b>8.3 Private Grünflächen / Flächen für Maßnahmen</b>	<b>ca. 1,42 ha</b>	<b>9,3 %</b>
<b>Summe Geltungsbereich Bebauungsplan</b>	<b>ca. 15,2 ha</b>	<b>100 %</b>

## 9 Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zur Erreichung der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bei der Umsetzung der Festsetzungen zum Straßenbau sind Grundstücksneuordnungen erforderlich. Durch notwendige Übernahmen von privaten Grundstücken entstehen Kosten. Dies betrifft den Bereich der Wendeanlage, die neue Einmündung der Straße Am Pharmapark und die Verkehrsfläche der B184-neu. Insgesamt müssen ca. 1.800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erworben werden. Demgegenüber stehen ca. 3.800 m<sup>2</sup> aus dem

Straßengrundstück Am Pharmapark, welche nicht mehr als Verkehrsflächen benötigt werden, zur Verfügung.

Für teilweise über Privatgrundstücke verlaufende Grundstückszufahrten einschließlich eines landwirtschaftlichen Weges wurde im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht (G1) festgesetzt. Dieses ist mit der alleinigen 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.

## 9.2 Kostenschätzung

Im Zusammenhang mit der Planung fallen Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen, für den Ausbau von Verkehrsanlagen (Straßen, Fußwege, begleitende grünordnerische Maßnahmen etc.) und für Infrastruktureinrichtungen (Entsorgungsanlagen) an, die übersichtlich wie folgt angegeben werden können (ohne Grunderwerbskosten, inklusive Nebenkosten):

- ca. 500.000 Euro (Netto)

Die Summe bezieht sich auf den Umbau der Straße Am Pharmapark sowie Teilbereiche der B184 und ist bei einer allgemeinen Verkehrsfläche von 0,65 ha mit einer Fahrbahn (6,5 m), einem Gehweg und einer Mulde mit einem durchschnittlichen Kostenansatz von 77 Euro/m<sup>2</sup> (Netto) berechnet. Im geringen Umfang können Kosten durch Grundstücksverkäufe kompensiert werden. Notwendige Abrissmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen als Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, werden den jeweiligen Eingriffsverursachern zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Stadt Dessau-Roßlau.

Für die außerhalb des Bebauungsplanes zu erstellenden Flächen von 3,7 ha werden ca. 0,28 Mio. Euro erwartet (Ansatz: 7,5 Euro / m<sup>2</sup> / Netto). Die Kosten für den Ankauf dieser Flächen entfallen da die Fläche sich im Eigentum des IDT / TEW befindet. Inwieweit sich der Kostenansatz zukünftig ändert, ist nicht abzusehen. Durch Zusammenlegung von Maßnahmen ist dieser Kostenansatz gegebenenfalls nach unten zu korrigieren. Die Gesamtkosten beziehen sich auf eine vollständige Überbauung und maximale Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen. Im Sinne eines Ökokontos können die externen Maßnahmeflächen auch zur Kompensation eines notwendigen Ausgleichs anderer Eigentümer im Plangebiet herangezogen werden.



## **10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **10.1 Natur und Landschaft**

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ wurden die geplanten Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt ermittelt. Maßgeblich sind im Einzelnen die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Arten- und Biotopschutz sowie Landschaftsbild. Hierbei werden insbesondere Auswirkungen durch den Bau von Verkehrs- und Industrieflächen (Versiegelungen, Flächenverluste und Zerschneidung von Biotopflächen, Schadstoffeintrag in den Boden usw.) auf die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Biotopschutz erwartet. Diesbezüglich besteht ein Bedarf zur Kompensation.

Durch eine vollständige Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden zusätzlich ca. 5,5 ha Boden versiegelt. Dies ist als Verlust an Lebensraum für Flora und Fauna zu werten. Im Ergebnis der Abwägung mit den weiteren Belangen hat der Bebauungsplan das Ziel, einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermöglichen. Durch Festsetzungen sollen die Auswirkungen auf die Schutzgüter weitgehend minimiert und sowohl im als auch außerhalb des Plangebietes quantitativ ausgeglichen werden.

Ort und Zeitpunkt der Realisierung der Maßnahmen können gem. § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB Gegenstand einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Stadt Dessau-Roßlau und dem Träger des Bauvorhabens sein.

Abschließend sind die durch den Bebauungsplan zu erwartenden bzw. durch ihn vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung außerhalb des Geltungsbereichs liegender Ausgleichs- und Ersatzflächen vollständig ausgeglichen. So wird den rechtlichen Anforderungen des § 1a BauGB entsprochen. Die planerische Konfliktbewältigung erfolgt umfassend.

### **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Der Bebauungsplan dient der Stärkung eines industriell geprägten Ortsteils und schützt gleichzeitig die ansässige Wohnnutzung.

Die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes werden durch die vorliegende beabsichtigte Planung nicht wesentlich beeinträchtigt.

### **10.3 Ortsbild**

Der eingeleitete Prozess der industriellen Entwicklung des Ortsteils Tornau wird sich weiterentwickeln. Der Bebauungsplan schützt durch Festsetzung die vorhandene Siedlungsstruktur, weist aber Entwicklungsperspektiven hinsichtlich der Nutzung oder Nachnutzung von Grundstücken im Mischgebiet auf.

## **10.4 Verkehr**

Eine verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird sowohl über öffentliche Verkehrsflächen als auch ein Geh- und Fahrrecht gewährleistet. Intern kann das Gebiet über private nicht festgesetzte Verkehrsflächen erschlossen werden.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße Am Pharmapark. Die Straße besitzt eine ausreichende Ausbaubreite mit jeweils 3,25 m breiten Fahrstreifen und einem Fußweg von 2 bis 2,50 m. Des Weiteren besteht Raum für Grünstreifen als Mulde und Versorgungsleitungen.

Im Rahmen der Entwicklungsmöglichkeiten der Bauflächen im Plangebiet ist von einer Verdoppelung der Verkehrsströme im Bereich des Plangebietes auszugehen. Durch die Planstraße A im Plangebiet des Bebauungsplane 4.1 wird eine zusätzliche entlastende Verkehrserschließung errichtet. Diese befindet sich ca. 400 m entfernt von den vorhandenen Wohngebäuden in der Straße Am Pharmapark.

Aufgrund der Vorbelastung der B184 kann die Erhöhung der Belegung / Frequenz auf der Bundesstraße vernachlässigt werden. Zur Lärminderung und zum Schutz der Anwohner wird auf der Straße Am Pharmapark eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h durchgeführt. Zur Sicherung der Verkehrsströme wird der Kreuzungspunkt der Straße Am Pharmapark mit der Bundesstraße verlegt und neu dimensioniert.

## **10.5 Technische Infrastruktur**

Leitungen und sonstige Anlagen der technischen Infrastruktur (Wasserver- und -entsorgung, Elektrizität u.a.) sind im Plangebiet vorhanden. Demzufolge sind diese im Rahmen der Erschließung weitestgehend zu erhalten bzw. anzupassen.

Der vorgesehene Straßenquerschnitt ist für die Herstellung leitungsgebundener Anlagen ausreichend dimensioniert.

Bei Pflanzmaßnahmen sowie baulichen Veränderungen sind die geltenden technischen Richtlinien und Abstandsregelungen zu beachten.

## **10.6 Belange der Bevölkerung**

Die Belange der Bevölkerung wurden unter der Maßgabe der Sicherung der derzeitigen Wohnnutzungen berücksichtigt. Die Sicherung von Arbeitsplätzen ist ebenfalls als ein wichtiges Kriterium für die ansässige Bevölkerung und für die Region zu werten.

## 10.7 Immissionsschutz

### Gewerbegeräusche

Die im Bebauungsplan Nr. 168 B der Stadt Dessau-Roßlau geplanten Industriegebiete verursachen ohne Beschränkung ihrer Geräuschemissionen im Nachtzeitraum bei dem entsprechend Punkt 5.2.3 der DIN 18005 angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB/m<sup>2</sup> an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen Geräuscheinwirkungen, die deutlich über den gebietsbezogenen Orientierungswerten des Beiblatts 1 zur DIN 18005 liegen. Die uneingeschränkte Nutzung des geplanten Industriegebiets ist damit nicht möglich.

Die Geräuschemissionen der geplanten Industriegebiete wurden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan so begrenzt, dass die gebietsbezogenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

### Verkehrsgeräusche

Nach diesen Beurteilungskriterien der TA Lärm tragen die durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehre nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsgeräusche der B 184 bei. Allein durch die derzeit bestehende Belegung der B 184 und der Straße Am Pharmapark wirken Straßenverkehrsgeräusche auf die bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet der Straße Am Pharmapark und der Zerbster Straße ein. Nach Punkt 7.4 der TA Lärm sollen Geräusche durch betriebsbezogene Kfz-Verkehre auf öffentlichen Straßen durch organisatorische Maßnahmen gemindert werden, wenn die Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöht werden und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV - Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden.

Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Straße Am Pharmapark bewirkt hier eine Verminderung der Emissionen um 2,6 dB(A) am Tag und um 2,4 dB(A) in der Nacht. Da es sich hier um einen relativ kurzen Straßenabschnitt (ca. 300 m) und eine Sackgasse handelt, ist nicht von einer wesentlichen Einschränkung der Erschließung auszugehen.

Im Prognosefall erreichen die Verkehrslärmeinwirkungen an den, den beiden Straßen zugewandten Fassaden Beurteilungspegel, welche die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht überschreiten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wird die Festsetzung von passivem Schallschutz gemäß DIN 4109 vorgeschlagen.

## 10.8 Wirtschaft

Die Ausweisung als GI-Gebiet fördert im besonderen Maße die Stärkung der Wirtschaftskraft, die Sicherung von Arbeitsplätzen und damit eine Stärkung der Kaufkraft, eine adäquate Neubesetzung von Gewerbeflächen sowie die Sicherung eines Forschungs- und Innovationsstandortes im Bereich der Stadt Dessau-Roßlau.

## **10.9 Städtischer Haushalt**

Die Kosten für das Planverfahren trägt das IDT/TEW. Die vertraglichen Bindungen mit der Gemeinde Rodleben sind auf die Stadt Dessau-Roßlau übergegangen.

Die Kosten für die Herstellung der erforderlichen Leitungen und sonstigen Anlagen der technischen Infrastruktur tragen anteilig die Eigentümer der Flächen. Den Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche setzt die Stadt Dessau-Roßlau um. Die voraussichtlichen Kosten werden auf ca. 500.000 Euro (netto) geschätzt. Inwieweit anteilig und in welcher Höhe diese Kosten über Grundstücksverkäufe kompensiert werden können, ist zur Zeit nicht absehbar.

Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Grünflächen als Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, werden den jeweiligen Eingriffsverursachern zugeordnet. Die Umsetzung wird durch einen Städtebaulichen Vertrag zwischen dem IDT/TEW und der Stadt Dessau-Roßlau gesichert.

Ca. 1,5 ha Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen. Rechnet man ca. 7,50 Euro/m<sup>2</sup>, entstehen Kosten von ca. 110.000 €. Hinzu kommen noch Grünmaßnahmen auf ca. 0,6 ha mit 6.000 Euro (Ansatz: 1 Euro/m<sup>2</sup>).

Für die außerhalb des Bebauungsplanes zu erstellenden Flächen von 3,7 ha werden ca. 280.000 Euro erwartet (Ansatz: 7,5 Euro/m<sup>2</sup>). Kosten für den Ankauf dieser Flächen entstehen nicht. Inwieweit der Kostenansatz sich zukünftig ändert, ist nicht abzusehen. Durch Zusammenlegung von Maßnahmen ist dieser Kostenansatz gegebenenfalls nach unten zu korrigieren. Die Gesamtkosten entstehen bei einer vollständigen Überbauung und maximalen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen auf den Bauflächen.

Weitestgehend werden die entstehenden Kosten durch den Begünstigten getragen.

## **10.10 Umsetzung / Realisierung**

Die Umsetzung der Planung kann in mehreren zeitlichen wie räumlichen Abschnitten erfolgen.

## **Teil II Umweltbericht**

### **11 Umweltbericht**

#### **11.1 Einleitung**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 des neu gefassten BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bauleitplan (d. h. Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) von der Gemeinde festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB). Hierzu wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen heranzuziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB).

Die Umweltprüfung soll in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt wird (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB, sog. Abschichtungsregelung).

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach Abschluss des Planverfahrens überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden (§ 4c BauGB). Dazu unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat (§ 4 Abs. 3 BauGB).

Zu Beginn des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Rodleben galt das alte BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 bis 24. Juni 2004. Die Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ stellten ein bauplanungsrechtliches

Vorhaben im Sinne der Nr. 18.5 „Industriezone für Industrieanlagen im Außenbereich“ i.V.m. Nr. 18.7 „Städtebauprojekt im Außenbereich“ der Anlage 1 zum § 3b des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) dar. Demzufolge ist die Umweltprüfung bereits von Anfang an Bestandteil des Planverfahrens zum Pharmastandort Rodleben-Tornau und entspricht somit auch der neuen Gesetzgebung.

Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan 4.1:

*Der Bebauungsplan „.... beabsichtigt die Entwicklung von ca. 85 ha Industriegebiet gem. § 9 BauNVO. Die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO wird insgesamt ca. 65 ha<sup>39</sup> betragen. Dieser Flächenwert liegt über dem in der Nr. 18.5.1 der Anlage 1 zum § 3b UVPG angegebenen oberen Schwellenwert von 10 ha für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Damit ist das Vorhaben zwingend UVP-pflichtig und es wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 4.2 eine UVP durchgeführt. Da die UVP die angrenzenden Räume in seiner Betrachtung berücksichtigen muss, bleibt die UVP weitestgehend unberührt hinsichtlich einer Einzelbetrachtung der Bebauungspläne 4.1 und 4.2. Bewertungsmaßstab bleibt das Gesamtkonzept „Bebauungsplans Nr. 4“ für den Pharmastandort Rodleben - Tornau mit zukünftig ca. 78,5 ha<sup>40</sup> Industriegebiet.*

*Die UVP ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbstständige Prüfung zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung unter Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, bevor die maßgebliche behördliche Entscheidung (hier: der Gemeinde über die Bebauungspläne) getroffen wird. Grundlage der Prüfung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans (sowie ggf. vertragliche Vereinbarungen). Die Auswirkungen der Planung sind in einer Zusammenstellung, dem Umweltbericht, zu erfassen, der Öffentlichkeit einschließlich der Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. In der Bebauungsplanung erfolgt die Berücksichtigung der so gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB.*

*Die Durchführung der UVP erfolgt entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens (§ 17 Satz 2 UVPG). Sie bezieht sich damit auf die nach dem Planungsstand erkennbaren, bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens.*

*Nach § 2a BauGB ist bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen ein Umweltbericht in die Planbegründung mit aufzunehmen. Innerhalb des dreistufigen Verfahrens der UVP (Ermittlung, Beschreibung, Bewertung; vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) übernimmt der Umweltbericht die Funktion der Beschreibung der zuvor ermittelten Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die folgenden Schutzgüter:*

- **Menschen**
- **Tiere**
- **Pflanzen**
- **Boden**

<sup>39</sup> angepasst an neue Situation 2005

<sup>40</sup> angepasst an neue Situation 2005

- **Wasser**
- **Luftqualität**
- **Klima**
- **Landschaft sowie**
- **Kultur- und sonstige Sachgüter.**

*Deren Bewertung erfolgt in einem eigenen Teil der Planbegründung, der ggf. nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB überarbeitet werden muss.*

*Aufgabe des Umweltberichts ist es, diese Texte zu einer gebündelten Gesamtschau der Umweltauswirkungen zusammenzuführen. Dabei sind insbesondere die in den vorliegenden Fachgutachten und Stellungnahmen dargestellten Umweltauswirkungen in einem eigenen, geschlossenen Abschnitt des Umweltberichts gem. § 2a Abs. 4 BauGB zu beschreiben und auch Wechselwirkungen zu überprüfen.*

*Um die Durchsetzbarkeit der Maßnahmen einschätzen zu können, ist jeweils anzugeben, ob diese nach § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden, Gegenstand eines Städtebaulichen Vertrages oder (bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) Durchführungsvertrages sein sollen oder lediglich beabsichtigt sind, ins. also erst Gegenstand des nachfolgenden Zulassungsverfahrens sein werden.*

*Entsprechend der Pflicht zur Durchführung der UVP wird durch Beschluss der Gemeinderat der Gemeinde Rodleben die öffentliche Auslegung einschließlich Umweltbericht beschließen. Im Zusammenhang mit der öffentlichen Ankündigung dieser Auslegung wird die Entscheidung zur Durchführung einer UVP (gem. § 2 Abs.1 und § 3a UVPG) der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. ....“*

Im Sinne einer Gesamtbetrachtung werden beide Bebauungsplanteile auch zusammen bewertet. Eine mögliche Erweiterungsfläche GI am nördlichen Rand des Geltungsbereiches 4.1 ist im Umweltbericht zum Bebauungsplan 4.1 bereits erläutert und bewertet worden.

### **11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ befindet sich im nördlichen Teil der Stadt Dessau-Roßlau, Ortschaft Rodleben im Ortsteil Tornau des Landes Sachsen-Anhalt. Der Pharmastandort liegt eingebettet zwischen weiten Wald- und landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich von Dessau (ca. 9 km) sowie nordwestlich von Roßlau (ca. 3 km). Er grenzt unmittelbar südlich an die Bundesstraße 184 Magdeburg-Dessau-Leipzig. Die Autobahn A 9 befindet sich in ca. 10 km Entfernung.

Der Ortsteil Tornau verfügt über eine unzureichende stadträumliche Vernetzung zum Ortsbereich Rodleben, der ca. 2 km entfernt liegt. Darüber hinaus entsteht durch die südlich verlaufende Bundesstraße, die angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 3 sowie die Bahntrasse eine räumliche Barriere zur Ortslage Rodleben. Der Ortsteil Tornau wird räumlich abgeschnitten und wirkt dadurch eigenständig und separiert.

### **11.1.2 Art des Vorhabens**

Auf einem ehemals landwirtschaftlich genutzten Areal soll eine vorhandene Industriefläche erweitert werden. Die Lage im Siedlungszusammenhang, die Umnutzung einer Fläche sowie die Sicherung der Erschließung erfordert für die Umsetzung des Planungszieles ein Bebauungsplanverfahren. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 umfasste eine Größe von ca. 106,7 ha. Der Betrachtungsbereich des herausgelösten Bebauungsplanes Nr. 168 B (ehemals 4.2) beträgt ca. 15,2 ha.

Um eine Beurteilungsgrundlage im Rahmen der Bebauungsplan-Umweltverträglichkeitsprüfung zur Verfügung zu stellen, wurde ein möglicher maximaler Endausbauzustand der Fläche angenommen, der im Folgenden als „Größter anzunehmender Planungsfall (GAP)“ bezeichnet wird. Durch den „Größten anzunehmenden Planungsfall“ soll eine maximal vertretbare Nutzung und Ausnutzung des Plangebietes in Abhängigkeit zu den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt werden.

Berücksichtigt werden demzufolge:

- eine industrielle Nutzung auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 78,5 ha (Ortsteil Tornau / nördlich der B 184);
- eine maximale Versiegelung der Flächen von 80 % (0,8 GRZ) der Bauflächen;
- eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von bis zu 17,5 m bzw. 25 m im Planbereich 4.1 (einzelne, technisch notwendige Aufbauten können diese Höhen in Ausnahmen oder durch Befreiungen bis max. 30 m überragen);
- Baufenster (Umgrenzung durch Baugrenzen), welche als geschlossene Kuben zu betrachten sind;
- eine Zonierung der Baufelder hinsichtlich der zulässigen Lärmemissionen;
- eine zukünftige Anbindung des Plangebietes über die Straße Am Pharmapark sowie die Planstraße A (Plangebiet 4.1) an die Bundesstraße B 184;
- das grundsätzliche Erschließungssystem baut auf zwei vertikal verlaufende Hauptachsen (Am Pharmapark sowie Planstraße A) auf; werksinterne Verkehrserschließung über horizontal verlaufende Verkehrsflächen möglich;
- die Hauptstraßen sollen mit einer Breite von 3,25 m je Fahrspur ausgebaut werden; lediglich im Ausstattungsgrad (Querschnittsgestaltung mit Straßenbäumen, Geh- oder Radwegeausbau) unterscheiden sie sich;
- durch die geplante Industrienutzung steigende Verkehrsmenge der B 184 von derzeit ca. 9.900 Kfz/24h (2000) auf ca. 10.492 - 10.788 Kfz/24h, dadurch werden sich die Emissionspegel der B 184 gegenüber dem Status quo um bis zu 0,6 dB(A) am Tag und um bis zu 0,3 dB(A) in der Nacht erhöhen;
- die Ausprägung von breiten, zusammenhängenden Grün- und Waldflächen bildet eine westliche sowie östliche Abgrenzung zur umgebenden Landschaft und bietet Raum für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen;
- grünordnerische Maßnahmen dienen dem Erhalt aber auch der Kompensation von verlorenem Freiraum- oder Vegetationsqualitäten.



### 11.1.3 Umfang des Vorhabens

Die Bebauungspläne **Nr. 4.1** (jetzt 168 A) **und 4.2** (jetzt 168 B) „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ mit einer Gesamtfläche der Geltungsbereiche von 104,94 ha ermöglichen durch Festsetzungen voraussichtlich folgende Flächengrößen:

<b>Art der Flächen</b>	<b>B-Plan 168 B</b>	<b>Gesamtbetrachtung B-Plan 4.1 und 4.2</b>
<b>gewerblich-industrielle Bauflächen (GI)</b>	<b>ca. 11,4 ha</b>	<b>ca. 78,50 ha</b>
davon sind bei einer GRZ 0,8 maximal überbaubare Grundfläche	ca. 9,12 ha	ca. 64,24 ha
<b>gemischte Bauflächen (MI)</b>	<b>ca. 1,5 ha</b>	<b>ca. 1,50 ha</b>
davon sind bei einer GRZ 0,8 maximal überbaubare Grundfläche	ca. 1,2 ha	ca. 1,20 ha
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>	ca. 0,65 ha	ca. 2,36 ha
<b>Waldfläche</b>		ca. 1,85 ha
<b>Flächen mit grünplanerischen Maßnahmen</b>	ca. 1,4 ha	ca. 17,45 ha
<b>Private Grünfläche</b>		ca. 1,70 ha
<b>Regenwasserversickerungsanlage</b>		ca. 0,60 ha
<b>Wasserfläche</b>		ca. 0,14 ha
<b>Bahnflächen</b>		ca. 0,74 ha
<b>Anteil versiegelter Flächen</b>	<b>72 %</b>	<b>65 %</b>

Insgesamt nehmen versiegelte oder befestigte Flächen knapp 65 % des gesamten Plangebietes ein. Dies würde theoretisch erst bei einer 100%igen Ausnutzung der Planungsvorgaben eintreten. Erfahrungsgemäß werden die Festsetzungen in der Umsetzung nicht vollständig ausgenutzt.

#### 11.1.4 Festsetzungen des Bebauungsplans 168 B

Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind nicht die durch ein konkretes Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen sondern die durch den Bebauungsplan maximal zulässigen Möglichkeiten und Auswirkungen eines Vorhabens. Da es sich nicht um einen an das konkrete Projekt gekoppelten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, muss der Umweltbericht alle Auswirkungen möglicher Projekte erfassen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal zulässig wären.

**Der B-Plan-Entwurf sieht folgende Festsetzungen vor:**

##### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet (GI) und Mischgebiet (MI);
- zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP);
- Maß der baulichen Nutzung: zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bis maximal 0,8;
- Höhenstaffelung der baulichen Anlagen: 12 bis 17,5 m;
- Bauweise: von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a);
- Baugrenzen: Bauflächenausweisung mit einer Baugrenze;
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie, hier: Am Pharmapark und B-184 neu;
- Flächen für Geh-, Fahr- sowie Leitungsrechte;
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als private Grünfläche;
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen;
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Gewässer.

Folgende **Textliche Festsetzungen** werden getroffen:

*"Das Mischgebiet wird nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Im Mischgebiet sind Wohngebäude nur in den mit "MI-w" bezeichneten Teilflächen zulässig." (gem. § 6 Abs.2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 Nr. 1 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.1.1

*"Im gesamten Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig." (gem. § 6 Abs.2 Nr. 5, 6, 7 u. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.1.2

*"Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:*

*In den Industriegebieten GI 1-3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreitet." (gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.1

*"Im gesamten Industriegebiet sind Tankstellen nicht zulässig." (gem. § 9 Abs.2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.2

*"Im gesamten Industriegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes." (gem. § 9 Abs.3 Nr. 1 und 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.3

*„In allen Teilgebieten sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, nur bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche von insgesamt jeweils 200 m<sup>2</sup> zulässig. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.“ (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.4

*" Die festgesetzten Oberkanten (OK) baulicher Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt. Eine Überschreitung durch technisch erforderliche Entlüftungs- und Abzugsanlagen (Schornsteine) oder Telekommunikationsanlagen, deren Höhe mit 30,00 m als maximal zulässige Oberkante (OK) festgesetzt wird, ist ausnahmsweise in den Industriegebieten GI-1 und GI-2 zulässig." (gem. § 18 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 2.1

*"Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude und Hausformen eine größere Länge als 50 m besitzen." (gem. § 22 Abs.4 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.1

*"Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete GI-1, GI-2 und GI-3 sowie zwischen vorderer Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes nicht zulässig." (gem. § 12 Abs.6 BauNVO und § 23 Abs.5 BauNVO )*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.2

*„Nebenanlagen gem. § 14 Abs.2 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Industriegebiete GI-1, GI-2 und GI-3 ausnahmsweise zulässig." (gem. § 23 Abs.5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.3

*"Die Stellung der baulichen Anlagen sieht die Längsachse parallel oder orthogonal zur nächstgelegenen Straßenbegrenzung vor."*

Textliche Festsetzung Ziffer I 3.4

*"Die Flächen M1-3 sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist ein Baum pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m. Entlang von Straßen sind die Bäume alleeartig anzuordnen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.1

*"Die Fläche P-1 ist als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist ein Baum pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m. Entlang von Straßen und Grundstückszufahrten sind die Bäume alleeartig anzuordnen. Auf 10 % der mit P-1 bezeichneten Fläche ist die Anlage von Grundstückszufahrten zwischen der Straße Am Pharmapark und der Industriefläche (GI-1) je Grundstück zulässig." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.2

*"In allen Teilgebieten sind die Grundstücksflächen, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen, gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Gehölzen zu bepflanzen." (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 4.3

*"In allen Teilgebieten ist auf Stellplatzanlagen ab 5 Stellplätzen je angefangene 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand eine Anpflanzung im vorgenannten Bereich nicht zulässt." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

**Textliche Festsetzung Ziffer I 4.4**

*„PKW-Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasser-durchlässiger 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.“*

**Textliche Festsetzung Ziffer I 4.5**

*"Auf der Fläche E-1 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze der Fläche zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig. Auf 10 % der mit E-1 bezeichneten Fläche ist die Anlage von Grundstückszufahrten zwischen der Straße Am Pharmapark und der Industriefläche (GI-1) je Grundstück zulässig." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

**Textliche Festsetzung Ziffer I 4.6**

*"Auf der Fläche E-2 sind die einheimischen, standortgerechten Gehölze der Fläche zu erhalten. Eingriffe, die diese einheimischen, standortgerechten Gehölze gefährden, sind unzulässig." (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

**Textliche Festsetzung Ziffer I 4.7**

„Bei Neubau oder baulicher Veränderung sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereich gemäß Planeintragung.

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und Ähnliches
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen/-elementen mit dem festgesetzten Schalldämm-Maß vorzusehen. Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der Lärmpegelbereich IV nicht überschritten wird.

c) Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z.B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmungen durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

d) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.“

Textliche Festsetzung Ziffer I 5.1

„Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand bis zu 5,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,5 m Breite abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Kombination von Baum- und Strauchpflanzen auszuführen. Die Pflanzungen können als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.“

Textliche Festsetzung Ziffer II 1.1

*„Werbeanlagen gem. BauO LSA § 10 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.*

*a) Die Werbeanlage darf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.*

*b) Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.*

*c) Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln (GWT) oder Wechselwerbung sind auf 10 m<sup>2</sup> Werbefläche pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.“*

Textliche Festsetzung Ziffer II 1.2

### **11.1.5 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Vorschriften und Ziele des Umweltschutzes anzuwenden. Hierzu zählen insbesondere:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Menschenwürdige Umwelt / gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (gegebenenfalls Ausgleich durch geeignete Maßnahmen schaffen)
- Schutz bedrohter Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume
- Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach §1a Abs.3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 18 und 19 i. V. m. dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt NatSchG LSA zu beachten. Sie soll im Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen beachtet werden. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Somit sieht der Gesetzgeber sowohl bereits bestehende bauliche Anlagen wie auch bisher zulässige Anlagen als Eingriffe an; er schließt aber einen Ausgleich aus. Die Vermeidungspflicht bleibt dagegen bestehen.

Bezüglich der vom Vorhaben ausgehenden Emissionen (z.B. Lärm) ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (16. BImSchV – Verkehrslärm) und die DIN 18005 relevant.

Die Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden jeweils schutzgutbezogen im Zusammenhang mit der Darstellung der Umweltauswirkungen erläutert. Im Bebauungsplan

werden entsprechende Festsetzungen zur Sicherung von Umweltschutzziele als rechtsverbindlich aufgenommen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsrahmenplans für den ehemaligen Kreis Roßlau. Hier erfolgte eine Ausweisung als Aufforstungsgebiet (Nord), Ackerfläche (Mitte) und Siedlungsgebiet (Süd). Im Landschaftsplan AZE<sup>41</sup> ist das Plangebiet nicht berücksichtigt worden. Eine Anpassung erfolgte noch nicht.

#### **11.1.5.1 Verhältnis der Umweltprüfung im Bebauungsplan zur Umweltprüfung im Flächennutzungsplan (Abschichtungsregelung)**

Im Fall der vorliegenden Bebauungspläne 4.1 und 4.2 (jetzt 168 B) wurde auch für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne gleichzeitig eine Änderung des Flächennutzungsplanes 2003 der Gemeinde Rodleben durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist seit dem 30. Juni 2007 rechtswirksam. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der auf die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4.1 und 168 B zurück gegriffen wurde.

#### **11.1.5.2 Inhaltlicher Umfang der Umweltprüfung**

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange.

Zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 4 wurde daher zunächst unter vorläufiger Zugrundelegung der nachfolgend beschriebenen Planungssituation geprüft, für welchen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange überhaupt erhebliche Auswirkungen durch das konkrete Planvorhaben zu erwarten sein können.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans ist die Festsetzung einer geänderten Art der baulichen Nutzung für Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB und tatsächlich genutzte Flächen gem. § 30 und § 34 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden bezüglich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild wesentlich über das bisherige Maß hinausgehende Nutzungen oder Inanspruchnahmen von Natur und Landschaft zugelassen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der tatsächlichen derzeitigen Inanspruchnahme sowie an den Planungen zur Expansion und Weiterentwicklung eines bedeutenden Pharmaunternehmens sowie der Abrundung eines gewerblichen Zentrums im Bereich Rodleben-Tornau als Teil der Industrielandschaft Dessau-Roßlau.

Somit sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt bzw. auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten sind aufgrund

---

<sup>41</sup> Anhalt-Zerbst



der Ergebnisse der Untersuchung und der Ergebnisse der Beteiligung der Landespflegebehörde im Rahmen des Verfahrens ebenfalls nicht zu erwarten.

Erhebliche umweltbezogene Auswirkungen durch den Bebauungsplan können sich hinsichtlich des durch die beabsichtigte Nutzung erhöhten Verkehrsaufkommens (Anlieferverkehre) und durch Gewerbegeräusche ergeben. Infolgedessen ist mit Geräuscheinwirkungen an etwaigen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet bzw. seiner Nachbarschaft zu rechnen.

### **11.1.5.3 Untersuchungsrahmen**

In einem Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet, die von zulässigen Vorhaben in einem B-Plangebiet ausgehen können. Grundlage der Bewertung im Umweltbericht sind die Textlichen und Zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und der daraus abzuleitende höchste Ausnutzungsgrad, insbesondere wenn es sich um einen nicht Vorhabenbezogenen B-Plan nach § 12 BauGB handelt.

Im Rahmen des Verfahrens hat ein Scoping-Termin<sup>42</sup> stattgefunden, dessen Ziel es war, den genauen Untersuchungsrahmen der UVP festzulegen. Insbesondere sollten gem. § 5 UVPG die sachlichen, räumlichen und zeitlichen Untersuchungserfordernisse festgestellt werden und weiterhin den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit für zweckdienliche Informationen und Hinweise zum vorgesehenen Planungsvorhaben gegeben werden.

Folgende Festlegungen wurden während des Scopings zum Untersuchungsumfang der einzelnen Schutzgüter getroffen:

#### **Schutzgut Mensch**

1. Direkte Auswirkungen der Planungen auf die Gewerbelärmverhältnisse an störepfindlichen Nutzungen in der Umgebung:

Untersuchung der zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet und dessen Umgebung unter Berücksichtigung der tatsächlichen und der planerischen Vorbelastung.

2. Gewerbelärmeinwirkungen auf störepfindliche Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Beschränkung der Gewerbelärmemissionen der zulässigen Nutzungen im Plangebiet im Rahmen einer Kontingentierung, so dass in den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß TA-Lärm eingehalten werden (Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die festgesetzten Gebietsarten gem. BauNVO). In den Immissionsorten an der Straße Am Pharmapark sind entsprechend der geplanten Gebietsfestsetzung die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete<sup>43</sup> von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Informativ wird bezogen auf die Immissionsorte an der Straße Am Pharmapark

---

<sup>42</sup> vgl. Protokoll zum Scoping-Termin am 28.08.2003 in der Gemeinde Rodleben, OT Tornau

<sup>43</sup> gem. der neuen Planungsziele (seit 2005) werden die Richtwerte entsprechend Mischgebiete angesetzt

innerhalb des Geltungsbereichs zusätzlich eine Kontingentierung für Zielwerte von 60/45 dB(A) (IRW für Mischgebiete) berechnet.

Die Vorbelastung durch den bestehenden Schlachtbetrieb in der Zerbster Straße in Rodleben wird von den Ergebnissen eines Gutachtens über die Schallimmissionen dieses Betriebs abgeleitet. Die Vorbelastung durch in Bebauungsplänen festgesetzte Gewerbegebiete werden auf der Grundlage von Anhaltswerten für die flächenbezogene Schalleistung von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und in der Nacht für Gewerbegebiete, in denen betriebsbezogene Wohnungen nicht zulässig sind und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in Gebieten, in denen betriebsbezogene Wohnungen ausnahmsweise zulässig sind, angesetzt.

3. Untersuchung der Fernwirkungen durch Zusatzverkehre, die durch die Planung verursacht werden:

Gegenüberstellung der Emissionspegel der B 184 im Prognose-Nullfall (ohne Zusatzverkehre durch B-Plan) und Prognose-Planfall (mit Zusatzverkehren durch B-Plan) zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang der Zufahrtsstraßen zum Plangebiet.

Zu den Immissionen von Staub oder Schadstoffen liegen keine weitergehenden Untersuchungen vor. Eine verbale Beschreibung erfolgt hinsichtlich der Ist-Situation.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Mögliche Beeinträchtigungen von Fauna, Flora und Landschaft sind Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4, der nach der herrschenden Rechtsauffassung entsprechend dem gegenwärtigen Planungsstand hinreichend genau den Bestand erhebt und bewertet. Er trifft auch hinsichtlich der Vermeidung, Minimierung und der Kompensation von Eingriffen die erforderlichen Aussagen<sup>44</sup>. In diesem Zusammenhang wurde eine flächendeckende Biototypkartierung<sup>45</sup> durchgeführt.

Der Untersuchungsrahmen der UVP beschränkt sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen<sup>46</sup>.

### **Schutzgut Boden**

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden durch Versiegelung und ggf. Schadstoffeintrag sind Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4, in dem entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes hinreichend genau mögliche Beeinträchtigungen, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der erforderliche Ausgleich benannt sind.

---

<sup>44</sup> vgl. u.a. Kuschnerus, U., Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung. BauR 08/2001, S. 1221 ff.

<sup>45</sup> gem. Standard-Nutzungstypen und Biototypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt

<sup>46</sup> vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

Der Untersuchungsrahmen der UVP erstreckt sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen<sup>47</sup>.

### **Schutzgut Wasser**

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4.

Der Untersuchungsrahmen der UVP erstreckt sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen<sup>48</sup>.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind entsprechend des gegenwärtigen Planungsstandes Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4.

Die möglichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft sind im Sinne eines Konflikttransfers - sofern erforderlich - Gegenstand nachgelagerter Zulassungs- oder Genehmigungsverfahren.

Der Untersuchungsrahmen der UVP bezieht sich auf den Geltungsbereich und die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen<sup>49</sup>.

### **Schutzgut Landschaft**

Mögliche Beeinträchtigungen der Landschaft sind Gegenstand des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 4.

Der Untersuchungsrahmen der UVP bezieht den Geltungsbereich selbst, die Randbereiche des Geltungsbereiches und angrenzende zukünftige Erweiterungsflächen mit ein<sup>50</sup>.

### **Schutzgut Kulturgüter**

Da Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege im Geltungsbereich nicht berührt werden, entfällt die Prüfung der Umweltverträglichkeit für das Schutzgut Kultur.

In zwei Bereichen des Plangebietes ist eine Verdachtsfläche für archäologische Befunde vermerkt.

### **Schutzgut sonstige Sachgüter**

Der Untersuchungsrahmen der UVP beschränkt sich auf den Geltungsbereich und auf die angrenzenden zukünftigen Erweiterungsflächen<sup>51</sup>.

---

<sup>47</sup> vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

<sup>48</sup> vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

<sup>49</sup> vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

<sup>50</sup> vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

<sup>51</sup> vgl. Scopingprotokoll vom 28.08.2003

Zur Klärung der tatsächlichen Situation wurden folgende Fachgutachten zum Bebauungsplan erarbeitet:

#### **11.1.6 Fachgutachten Grünordnungsplan <sup>52</sup>**

Das Erfordernis zur Erstellung eines Grünordnungsplans (GOP) ergibt sich aus § 1a BauGB i. V. m. dem Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA v. 23.7.2004). Zur Integration umweltschützender Belange in den Bebauungsplan bestimmt Absatz 2 des § 1a BauGB, dass die Darstellungen von Fachplänen bei der Abwägung gem. § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen sind. In § 1a Abs. 3 BauGB ist geregelt, dass ein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft durch Darstellungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen soll, sofern diese Eingriffe nicht bereits zuvor zulässig waren (§ 1a Abs. 3 S. 5 BauGB). Als Eingriffe werden Veränderungen des derzeitigen Zustandes bezüglich der Schutzgüter Biotope und Arten, Klima, Landschaftsbild, Siedlungsbild, Boden und Wasser gewertet.

Bei Eingriffsvorhaben ist, soweit erforderlich, möglichst ein funktionaler Ausgleich anzustreben. Bei der Einschätzung der Ausgleichbarkeit ist zu prüfen, ob die Strukturmerkmale in erforderlichem Umfang geschaffen werden können. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen von den standörtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das Ausgleichszielentwicklungsfähig sein. Dabei sollte das Ausgleichsziel mit dem geringst möglichen technischen Aufwand zu erreichen sein. Daneben ist insbesondere die Leitbildentwicklung mit abgestimmten hochwertigen Maßnahmen zu erörtern.

Grundlage war eine Betrachtung und Analyse der Ausgangssituation des Plangebietes und ein Vergleich mit dem durch die Bauleitplanung geschaffenen zukünftigen Bau- und Nutzungspotenzial. Die im GOP vorgeschlagenen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind so abgefasst, dass eine Übernahme in den Bebauungsplan ermöglicht wird.

Die relevanten Aussagen sind den Schutzgütern zugeordnet.

#### **Grundprinzip der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Damit strebt die Eingriffsregelung materiell die Sicherung des Status quo, d.h. die Sicherung der derzeitigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Erhaltung des Landschaftsbildes, an. Die Sicherung soll entweder durch die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen oder durch die Wiederherstellung der beeinträchtigten und zerstörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erreicht werden. Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen bei einem Eingriffsvorhaben ist das erste und wichtigste Anliegen der Eingriffsregelung. Dieser Leitgedanke hat als Verpflichtung über sämtlichen Planungsüberlegungen des Verursachers zu stehen. Es gilt also laut NatSchG LSA ein striktes Gebot der Eingriffsminimierung.

---

<sup>52</sup> GOP zum BBP Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ / Stand Januar 2006 / PCU

Ausgleich bedeutet die Herstellung eines dem ursprünglichen Zustand möglichst nahekommenden Status von Natur und Landschaft im betreffenden Naturraum bzw. die Neuanlage von naturraumtypischen Landschaftselementen. Ein Ausgleich ist jedoch nur bei Lebensräumen sinnvoll, die in absehbarer Zeit regenerierbar sind.

Ist im unmittelbaren Planungsraum kein vollständiger Ausgleich möglich und unterliegen die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege den anderen öffentlichen und privaten Ansprüchen an den Raum, so sind bei nicht ausgleichbaren, erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen, die durch den Eingriff gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes an anderer Stelle möglichst im gleichen Naturraum zu ersetzen.

Grundsätzlich sollte bei Eingriffsvorhaben ein funktionaler Ausgleich im Rahmen eines gesamträumlichen Leitbildes angestrebt werden. Funktionaler Ausgleich bedeutet aber nicht, dass der Verlust anthropogen entstandener, landschaftsökologisch geringwertiger Strukturen an anderer Stelle durch Neuanlage ausgeglichen wird. Statt dessen sollen Maßnahmen darauf abzielen, insgesamt eine ökologische Aufwertung von Landschaft und Naturhaushalt zu erreichen und ehemals natürliche Verhältnisse wiederherzustellen. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen dabei von den standörtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das Ausgleichszielentwicklungsfähig sein, wobei dieses Ausgleichsziel mit dem geringstmöglichen technischen Aufwand zu erreichen sein sollte.

### **Schutzgebiete i.S.d. Naturschutzgesetzes**

Naturschutzgebiete und Geschützte Landschaftsbestandteile werden von den geplanten Nutzungen nicht berührt.

### **Schutz bestimmter Biotope (§ 37-Biotope)**

Die Biotoperfassung für das Plangebiet ergab, dass im Geltungsbereich **keine** "Besonders geschützten Biotope" gemäß § 37 NatSchG LSA vorhanden sind.

Lediglich im Plangebiet 4.1 befinden sich Feldgehölze und Hecken, die entsprechend der getroffenen Festsetzungen geschützt werden.

### **Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen des Landes Sachsen-Anhalts**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind folgende Biotoptypen in der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen Sachsen-Anhalts mit einer Eintragung in einer Kategorie einer Gefährdung durch Flächenverlust (FL) oder Qualitative Veränderungen (QU) erfasst:

Standard-Nutzungstypen und Biotoptypenverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt	FL	QU	Kat.
Graben ohne gut ausgebildete Ufer- oder Wasservegetation			*
vegetationsarme Schotterfläche (Schotterwege)	3	*	3
vegetationsarme Sandflächen (anthropogen, vegetationslos)	3	*	3
Acker auf Sandboden	3	*	3
genutzte Viehweide (artenarm)			*
artenarme Grünlandbrache mit Obstbäumen			*
artenarme Grünlandbrache mit < 10 % Verbuschung			*
Parkrasen, Zierrasen			*
Mosaik aus kurzlebigen Ruderalfluren und wärmeliebenden ausdauernden Ruderalfluren trockener Standorte (mit < 10% Verbuschung)			*
Gehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten im Siedlungsbereich (Ziergehölze)			*
Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen der offenen Landschaft und des Siedlungsbereiches	3	*	3
Garten mit Obstbäumen (struktureiche Hausgärten)			*
Gartenbrache mit Obstbäumen (verbrachter struktureicher Hausgarten)			*
Nutzgarten			*
versiegelte Flächen			*

Kategorien Flächenverlust (FL) und Qualitative Veränderungen (QU):

- 0 vollständig vernichtet
- 1 von vollständiger Vernichtung bedroht
- 2 stark gefährdet
- 3 gefährdet
- P potenziell gefährdet
- \* nicht gefährdet

**Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)**

Im Rahmen der Umsetzung der Richtlinie 43 / 92 der EU, der sogenannten „Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH)“, wurden in Sachsen-Anhalt die Gebiete und Artvorkommen ermittelt, die die entsprechenden FFH-Kriterien erfüllen.

Von den geplanten Nutzungen werden keine gemeldeten Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (LAU) erheblich beeinträchtigt. Aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen gemeldeten FFH-Gebiet "Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau" (ca. 1,5 km) bzw. VSR-Gebiet "Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst" (ca. 2,5 km) wird der Umgebungsschutz durch Stoffeintrag ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Es besteht somit kein Anhaltspunkt, dass erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

**Abschätzung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Konfliktanalyse) und Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen**

Das geplante Bauvorhaben lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren. Im Folgenden werden die für das Bauvorhaben relevanten Konfliktsituationen aufgezeigt und den Maßnahmenkonzepten gegenübergestellt, die der Grünordnungsplan zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorsieht. Konflikte, die nicht vermieden oder gemindert werden können, sind durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen auszugleichen.

**Legende zu nachfolgenden Tabellen**

Betroffenes Schutzgut

BIO	Biotisches Potenzial (Flora und Fauna)
BOD	Boden
FL	Forst- und Landwirtschaft
GWA	Grundwasser
KLH	Klima und Lufthygiene
KUL	Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmale)
LAN	Landschaftsbild, Erholung, Mensch
OWA	Oberflächengewässer

Ausgleichsbedarf im Rahmen des Grünordnungsplanes

- +** Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen nicht aus, um alle Beeinträchtigungen des Eingriffes vollständig zu vermeiden bzw. zu mindern. Es besteht ein Ausgleichsbedarf.
- Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen aus, um alle Beeinträchtigungen des Eingriffes vollständig zu vermeiden bzw. zu mindern. Es besteht kein Ausgleichsbedarf.
- K 1** Konflikt – Nr.
- V 1** Vermeidungsmaßnahmen
- M 1** Minderungsmaßnahmen

**Baubedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutzgut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß.- Nr.	Ausgleichs- bedarf
Baustraßen, Baustellen- verkehr, Wartungs- und Abstellplätze für Fahrzeuge und Geräte	Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden, Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung ( <b>K 1</b> )	BOD GWA BIO	Abtrag und seitliche Lagerung von unbelastetem Oberboden innerhalb des gesamten Baufeldes gem. DIN 18915	<b>M 1</b>	<b>+</b>
			Nutzung bestehender, versiegelter Wege und Flächen; Anlage von Baustraßen nur bebauten oder zu bebauenden Gewerbeflächen und geplanten Verkehrswegen	<b>V 1</b>	
			nach Bauabschluss Tiefenlockerung des Bodens der nicht durch Versiegelung in Anspruch genommenen Flächen	<b>V 2</b>	
			Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	<b>V 3</b>	
Flächenverluste bei Biotopen ( <b>K 2</b> )		BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	<b>V 3</b>	<b>+</b>
			Nutzung der bestehenden Straßen und Verkehrswege sowie bereits versiegelter Flächen, ansonsten Auswahl geeigneter Flächen, d.h. abseits empfindlicher Elemente wie Gehölze und Gräben; ordnungsgemäße Baustelleneinrichtung; ggf. Verhaltensauflagen	<b>V 4</b>	
randliche Beeinträchtigung von Gehölzen ( <b>K 3</b> )		BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	<b>V 3</b>	<b>-</b>
			Die Gehölze sind gem. DIN 18 920 und RAS-LP 4 zu schützen und zu erhalten.	<b>V 5</b>	
			Mindestabstand von 10 m der Bauaktivitäten zu Gehölz- und Waldflächen	<b>V 6</b>	

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutzgut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß.-Nr.	Ausgleichsbedarf
	Verlust landschaftsprägender Strukturen (Gehölze), Beeinträchtigung des Landschaftsbilds (K 4)	LAN	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum  Mindestabstand von 10 m der Bauaktivitäten zu Gehölzen.	V 3  V 6	+
	Lärmbelastung (K 5)	LAN BIO	Baustellenverkehr zeitlich begrenzen, evtl. Minderungsmaßnahmen vgl. Immissionsgutachten	M 2	-
	Winderosion im Bereich offener, sandiger Flächen (K 6)	BOD	Bepflanzung bzw. Ansaat unmittelbar im Anschluss an die Erdarbeiten	V 10	
Störfälle	Schadstoffeintrag in Boden, Luft und Grundwasser (K 7)	GWA BOD	Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz des Bodens, der Luft und des Grundwassers; sachgerechte Lagerung von Stoffen	V 11	-

Die Auswirkungen während der Bauphase sind von temporärer Natur, da sie mittel- oder unmittelbar an die direkte Bautätigkeit im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens geknüpft sind. Daher sind an sie andere Maßstäbe zu setzen als an die Auswirkungen während der Betriebsphase.

Wie aus vorangehender Übersicht deutlich wird, sind nicht alle baubedingten Auswirkungen durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu kompensieren.

Kompensationsbedarf besteht vor allem für die Biotop- und Bodenverluste und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutzgut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß.-Nr.	Ausgleichsbedarf
Gewerbe-, Verkehrs- und Lagerflächen (Gebäude, techn. Einrichtungen)	Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden, Wegfall aller ökologischen Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung (K 1)	BOD GWA	Abtrag und seitliche Lagerung von unbelastetem Oberboden innerhalb des gesamten Baufeldes gem. DIN 18915	M 1	+
			Nutzung bestehender, versiegelter Wege und Flächen, Anlage von Baustraßen nur auf zu bebauenden Flächen und geplanten Verkehrswegen	V 1	
			Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	
			Nutzung des Niederschlagswassers (Dachflächen) als Brauchwasser	M 3	
			Versickerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers in den angrenzenden Grünflächen bzw. Versickerungsanlagen	M 4	
Flächenverluste bei Biotopen (K 2)	BIO	Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+	
Verlust landschaftsprägender Strukturen (Gehölze), Beeinträchtigung des Landschaftsbilds (K 4)	LAN		Reduzierung der Querschnitte / des Baufeldes auf ein Minimum	V 3	+
			Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen	M 5	
			Mindestabstand von 10 m der Bebauung zu Gehölzen	V 6	
			Erhalt markanter Einzelbäume	V 7	
			Minderung der Einsehbarkeit durch Erhalt von	V 8	



Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr.	Aus- gleichs- bedarf
			Gehölzflächen und Schaffung innergebietlicher Grünzüge		
	Zerschneidung von Biotopfunktionen, (z.B. evtl. Amphibienwanderwege) (K 8)	BIO	Erhalt von ausreichend breiten Grünstreifen  Schaffung von Grünflächen für den Biotopverbund; Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzbiotopen für die Fauna	V 9  M 6	-
	Schaffung von wärmenden Oberflächen infolge Versiegelung, Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (K 9)	KLH	Begrünung entlang der versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen, Anlage großkroniger Bäume entlang von Straßen, Wegen und Stellflächen  Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen  Innere Durchgrünung durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen	M 7  M 5  M 8	+
	Stoffeintrag von versiegelten Flächen in Boden und Grundwasser (Salz u.a.) (K 10)	BOD GWA	Sammeln und ggf. Vorreinigung von zu versickernden Niederschlagswässern	M 9	-
	Störung von Sichtbeziehungen durch hochgeschossige Bebauung, Beeinträchtigung des Landschaftsbilds (K 11)	LAN	Begrenzung der Bauhöhe auf 17,5 m; durch die bestehenden großflächigen Infrastruktureinrichtungen und die langjährige Nutzung als Gewerbestandort ist das Landschaftsbild bereits sehr stark vorbelastet.	M 5	-
Freianlagen-gestaltung, garten-technische Anlagen	Veränderung des standortgerechten Artenspektrums, Verwendung fremdländischer Arten (K 12)	BIO	Verwendung standortgerechter Arten bei der Freianlagengestaltung	V 12	

**Betriebsbedingte Auswirkungen**

Beeinträchtigung	Wirkungsfaktoren Auswirkungen auf das Schutzgut	Schutz- gut	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	Maß- Nr	Aus- gleichs- bedarf
Fahr-, Gewerbe-Betrieb	Lärmbelastung (K 5)	BIO LAN	evtl. Minderungsmaßnahmen vgl. Immissionsgutachten	M 2	-
Störfälle	Schadstoffeintrag in Boden, Luft und Grundwasser (K 7)	GWA BOD	Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Bestimmungen zum Schutz des Bodens, der Luft und des Grundwassers, sachgerechte Lagerung von Stoffen	V 5	-
Abfälle aus Betriebsabläufen	Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser (K 7)	BOD GWA BIO	ordnungsgemäße Entsorgung	V 12	-
Beleuchtung der Anlage und techn. Einrichtungen	Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion durch Lichtstörreize (Tierverluste, z.B. Insekten) (K 13)	BIO	Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen  Vorschriften und Beschränkungen zur Beleuchtung (umweltfreundliche Lampen; Beleuchtungsfeld, -zeit)	M 5  M 9	+

Betriebsbedingte Auswirkungen lassen sich bei Beachtung der gesetzlichen Normen und Richtlinien minimieren.

### **Unvermeidbare Auswirkungen**

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass für die dargestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht ausreichend vermieden oder gemindert werden können, geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind.

Ausgleichsbedarf besteht vor allem für die Verluste einheimischer Gehölzbestände und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Insgesamt gehen ca. 0,5 ha (Summe der Gehölzflächen der lfd.-Nr. 17 und 24 der Tab. 1 auf Seite 41<sup>53</sup> abzgl. der zu sichernden Flächen der Maßnahmen E 1 – E 2) einheimischer Gehölzbestände durch die Bebauung verloren.

Durch das Bauvorhaben werden ca. 5,5 ha neu versiegelt.

### **Grünordnerische Maßnahmen**

Bei Eingriffsvorhaben ist, soweit möglich, ein funktionaler Ausgleich anzustreben. Der Schwerpunkt des Eingriff-Ausgleichsverfahrens sollte insbesondere die Leitbildentwicklung mit abgestimmten hochwertigen Maßnahmen darstellen. Bei der Einschätzung der Ausgleichbarkeit ist zu prüfen, ob die Strukturmerkmale in erforderlichem Umfang geschaffen werden können. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen müssen von den standörtlichen Gegebenheiten im Hinblick auf das Ausgleichsziel entwicklungsfähig sein. Dabei sollte das Ausgleichsziel mit dem geringstmöglichen technischen Aufwand zu erreichen sein.

#### **11.1.6.1 Empfehlungen für grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan:**

Im Folgenden sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen wurden und durch Festsetzungen bindend wirken.

#### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### ***M 1-3 Eingrünung des Gebietes / private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)***

Die Flächen sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus Bäumen (Stammumfang 12-14 cm) und Sträuchern (Höhe 60-100 cm) aus einheimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Es ist 1 Baum pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu pflanzen. Der Pflanzabstand der Sträucher liegt bei 1,5 m.

#### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)**

##### ***E 1-2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern***

Mit dem Erhalt der Flächen werden wertvolle Vegetationsbestände gesichert und Eingriffe des Vorhabens in Natur und Landschaft teilweise vermieden. Die Flächen sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

<sup>53</sup> GOP zum Bebauungsplan 4.2 / PCU / Jan. 2006

Die Anlage von Grundstückszufahrten zwischen Streetzer Weg und den westlich davon gelegenen Industrieflächen ist zulässig.

**Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

***P 1 Eingrünung des GI***

Besonders die in das Innere des Industriegebiets hineinragenden Gehölzflächen P-1 (in Verbindung mit M-1 und E-1) stellen wichtige Flächen bzw. „Trittsteine“ zur Biotopvernetzung dar. Über diese „Grünkorridore“ sollen Austausch- und Wanderungsbeziehungen besonders faunistischer Elemente zwischen dem Geltungsbereich und der unbebauten Umgebung ermöglicht werden.

Grundstückszufahrten sind zulässig.

***P 2 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen***

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils wird auch eine Verbesserung des Landschaftsbildes erreicht. Die Maßnahme dient damit auch der Kompensation von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

***P 3 u. 4 Gestaltung der Pkw-Stellplätze im GI und MI (Bepflanzung)***

Auf Stellplatzanlagen ist ab 5 Stellplätzen je angefangener 5 Stellplätze ein großkroniger, standortgerechter einheimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn der vorhandene Leitungsbestand eine Anpflanzung im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

***P 5 Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen***

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens 5 % dieser Flächen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Im Weiteren sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgeschlagen wurden und durch Hinweise in der Begründung dargestellt werden.

**Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen**

***Baumschutzmaßnahmen***

In den Randbereichen der Baufelder sind alle Gehölze möglichst durch geeignete Baumschutzmaßnahmen vor Beschädigungen durch den Baubetrieb gem. DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen.

***Versiegelungsbeschränkung***

Die Förderung kleiner Wasserkreisläufe bildet ein wichtiges Ziel der Grünplanung. Die Versickerung von Oberflächenwasser trägt zur Mehrung des Grundwasservorkommens und zur Erhaltung natürlicher Bodenfunktionen bei.

***Verwendung wasserdurchlässiger Beläge***

Für die Fußwege und Stellplätze sollten nur wasser- und luftdurchlässiger Beläge verwendet werden. Hierdurch wird die Versickerung von Niederschlagswasser in begrenztem Maße gefördert.

***Regenwasserableitung und -sammlung***

Durch eine entsprechende Projektierung der Oberflächenentwässerung (Versickerung aller nicht als Brauchwasser genutzter, nicht verunreinigter Niederschlagswässer in die angrenzenden Grünflächen) sollte für die Aufrechterhaltung der Qualität und Quantität des natürlichen Wasserkreislaufes Sorge getragen werden, so dass Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Versiegelung verringert werden.

***Umweltfreundliche Beleuchtung***

Künstliche Lichtquellen an Straßen, Parkplätzen, baulichen Anlagen und Außenanlagen fällt jährlich eine Vielzahl nachtaktiver Insekten zum Opfer. Diese Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wäre zum Großteil vermeidbar, wenn umweltfreundliche Lampentypen eingesetzt und die Beleuchtungsanlagen zweckmäßiger ausgerichtet würden, also ohne Abstrahlung nach oben und in die Umgebung.

Im Gegensatz zu den gängigen Quecksilberdampf-Hochdrucklampen zeichnen sich die umweltfreundlichen Lampentypen durch fehlende oder nur geringe UV-Anteile, geringe Oberflächentemperatur, gerichtete Lichtabgabe ohne Fernwirkung in die Umgebung und durch Abdichtungen gegen das Eindringen von Insekten aus. Diesen Anforderungen genügen insbesondere Natrium-Hochdruck- und Natrium-Niederdruck-Lampen.

**Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung****Bewertung des Bestands**

Eine Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt nach einem Modell, das sich an dem Bewertungsschema des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten orientiert. Die ökologische Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird dabei anhand einer Wertpunktezah / m<sup>2</sup> beurteilt. Die Flächenanteile der einzelnen, vom Eingriff betroffenen Biotoptypen wurden innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Bei der Bilanzierung ergibt sich die Wertung der bestehenden Biotoptypen aus der Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der Wertpunktezah des betreffenden Biotoptyps. Aus der Addition der Einzelwertungen ermittelt sich eine Gesamtpunktzah der ökologischen Wertigkeit im Geltungsbereich.

Die Bewertungstabelle ist dem GOP zu entnehmen. Die ökologische Wertigkeit innerhalb des Geltungsbereichs beträgt derzeit **2.572.028 Wertpunkte**.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind in dem Umfang durchzuführen, dass nach Durchführung des Vorhabens keine Beeinträchtigungen mehr für Natur und Landschaft verbleiben, d.h. dass eine ökologische Wertigkeit (gemessen in Wertpunkten) erreicht wird, die der derzeitigen Wertigkeit entspricht.

**Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung (Bewertung der Planung) :**

Typ-Nr.		Maßnahmenbe-schreibung / geplante Nutzung	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
<b>Maßnahmenflächen (MF)</b>					
02.400 / 04.110	M 1-3	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit 50 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,50)	13.884	603.954
<b>Zwischensumme MF</b>				<b>13.884</b>	<b>603.954</b>

<b>Verkehrsfläche (VF)</b>					
10.510		Verkehrsfläche (versiegelt)	3	5.162	15.486
04.310, 11.221		Verkehrsfläche (unversiegelt, Zierrasen), 10 % der Verkehrsfläche	10	574	5.740
<b>Zwischensumme VF</b>				<b>5.735</b>	<b>21.226</b>

<b>GI-Industriegebiet</b>					
nicht überbaubare Grundstücksflächen					
11.222 (B)	E-1	Gartenbrache mit Obstbäumen (verbrachte Hausgärten)(Bestandserhalt)	25	1.683	42.075
11.222 (B)	E-2	Gartenbrache mit Obstbäumen (verbrachte Hausgärten)(Bestandserhalt)	25	959	23.975
09.250 (B)	E-2	artenarme Grünlandbrache mit Obstbäumen	42	1.630	68.460
02.400 / 04.110	P-1	Baum- und Strauchpflanzung, großflächig (heimisch, standortgerecht), Hecken- und Gebüschpflanzung mit 50 % Laubbaumdeckung	27+(33*0,50)	1.154	50.199
04.110, 11.221	P-2	Gärtnerisch gepflegte Anlagen (Zierrasen mit 5 % Gehölzdeckung)	14+(31*0,05)	18.501	287.691
<b>Zwischensumme nicht überbaubare Grundstücksfläche</b>				<b>23.927</b>	<b>472.400</b>
überbaubare Grundstücksfläche					
10.710		GI (überbaubare Grundstücksfläche) (versiegelt)	3	93.706	281.119
<b>Zwischensumme GI</b>				<b>117.633</b>	<b>753.519</b>

Typ-Nr.		Maßnahmenbe-schreibung / geplante Nutzung	Wertpunkte pro m <sup>2</sup>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte
<b>MI- Gemischte Baufläche</b>					
nicht überbaubare Grundstücksfläche					
<b>Zwischensumme GI</b>				<b>117.633</b>	<b>753.519</b>
04.110, 11.221	P-2	Gärtnerisch gepflegte Anlagen (Zierrasen mit 5 % Gehölzdeckung)	14+(31*0,05)	2.980	46.339
überbaubare Grundstücksflächen					
10.710		MI (überbaubare Grundstücksfläche) (versiegelt)	3	11.920	35.760
<b>Zwischensumme MI</b>				<b>14.900</b>	<b>82.099</b>

<b>SUMME</b>				<b>152.152</b>	<b>1.460.797</b>
--------------	--	--	--	----------------	------------------

<b>Kompensationsbilanz</b>					<b>-1.111.237</b>
----------------------------	--	--	--	--	-------------------

### Gesamtbewertung

Die ökologische Wertigkeit des Bestands innerhalb des Geltungsbereichs beträgt derzeit 2.572.028 Wertpunkte. Durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird eine ökologische Wertigkeit von 1.460.791 Wertpunkten nach Durchführung des Vorhabens erreicht. Es verbleibt somit ein **Kompensationsdefizit von 1.111.237 Wertpunkten**. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen somit nicht ausreichend Flächen zur Verfügung, um einen vollständigen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft zu erreichen.

Das Kompensationsdefizit muss daher außerhalb des Geltungsbereiches durch eine geeignete Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden.

### Ersatzmaßnahme

Eine geeignete Maßnahme ist die Pflanzung von Gehölzen (43,5 Wertpunkte / m<sup>2</sup>) auf einer vormals intensiv ackerbaulich genutzten Fläche (13 Wertpunkte / m<sup>2</sup>). Bei einer Aufwertung von demnach 30,25 Wertpunkten / m<sup>2</sup> bedeutet dies einen Flächenbedarf von 3,7 ha.

In Abstimmung mit dem Eigentümer und der Stadtverwaltung Dessau wird entlang des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Waldes auf einer Fläche von ca. 3,7 ha ein mindestens 15-20 m breiter Waldrand angelegt. **Hier stehen ca. 3,9 ha Ackerflächen zur Verfügung. In der Anlage - externer Ausgleich - ist die Lage der Fläche gekennzeichnet.** Das IDT / TEW ist Eigentümer dieser Fläche (Teil des Flurstückes 215 / Flur 5 Rodleben). Die Flächen werden derzeit als Ackerfläche genutzt und sind durch Pachtverträge gebunden. Die jährliche Kündigungsmöglichkeit sichert einen zeitnahen Zugriff des Eigentümers auf diese Flächen.

**11.1.7 Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung**<sup>54</sup>

Mit dem Bebauungsplan Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ der Stadt Dessau-Roßlau wird ein Industriegebiet und ein Mischgebiet festgesetzt sowie die Erschließung des Gebiets neu geordnet. Durch den Bebauungsplan kommt es zu planbedingten Veränderungen der Geräuschsituation im Plangebiet und seiner Umgebung. Die Auswirkungen auf die Geräuschverhältnisse stellen im vorliegenden Fall einen zentralen Gesichtspunkt im Rahmen der planerischen Abwägung dar.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 168 B „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ zulässigen Nutzungen werden sich auch auf die Geräuschverhältnisse im Plangebiet und dessen Umgebung auswirken. Die dem Bebauungsplan zuzurechnenden Veränderungen wurden ermittelt und beurteilt. Zum einen sind durch die geplanten gewerblichen und industriellen Nutzungen direkte Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten. Zum anderen werden durch die geplanten Nutzungen auf den Hauptzufahrtstraßen zum Plangebiet die Verkehrsmengen und damit die Verkehrslärmeinwirkungen in der Nachbarschaft zu den Straßen zunehmen.

Die Ermittlung und die Beurteilung der Auswirkungen der Planung erfolgt für Gewerbe- und Verkehrsgeräusche getrennt.

**Gewerbegeräusche**

Bei der Berechnung der zulässigen Geräuschkontingente der geplanten Industriegebiete ist die Gewerbelärmvorbelastung zu berücksichtigen. An den Immissionsorten im geplanten Mischgebiet werden relevante Gewerbelärmeinwirkungen durch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 168 B bestehende und planungsrechtlich zulässige Nutzungen verursacht.

Die Gesamtbelastungen aus den Gewerbelärmvorbelastungen und den nach dem Kontingierungsvorschlag maximal zulässigen Zusatzbelastungen sind für die einzelnen Immissionsorte ermittelt und tabellarisch zusammengefasst.

Immissionsort	HR	Gesamtbelastung [dB(A)]			
		Tag		Nacht	
		ohne EA	mit EA	ohne EA	mit EA
Streetzer Weg 01-02 BG ost	Ost	59,3	57,7	45,2	43,1
Streetzer Weg 01-02	Ost	59,3	57,6	45,3	43,1
Streetzer Weg 01-02	West	59,3	58,0	45,3	44,4
Streetzer Weg 03-06 BG ost	Ost	59,5	58,0	45,4	43,3
Streetzer Weg 03-06	Ost	59,6	57,9	45,4	43,3
Streetzer Weg 03-06	West	59,6	58,2	45,3	44,5
Streetzer Weg 07 BG ost	Ost	60,0	58,5	45,6	43,7
Streetzer Weg 07	Ost	59,9	58,4	45,5	43,6
Streetzer Weg 07	West	59,9	58,5	45,6	44,5
Streetzer Weg 08-11 BG ost	Ost	60,3	58,8	45,8	44,0
Streetzer Weg 08-11	Ost	60,3	58,8	45,8	43,9
Streetzer Weg 08-11	West	60,3	58,8	45,8	44,7

<sup>54</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 4.2 FIRU mbH / Januar 2006

Immissionsort	HR	Gesamtbelastung [dB(A)]			
		Tag		Nacht	
		ohne EA	mit EA	ohne EA	mit EA
Streetzer Weg 12-13 BG ost	Ost	60,6	59,2	45,9	44,2
Streetzer Weg 12-13	Ost	60,6	59,2	45,9	44,1
Streetzer Weg 12-13	West	60,6	59,1	46,0	44,8
Streetzer Weg 14a	Ost	61,3	60,1	46,3	44,7
Streetzer Weg 14a	West	61,2	59,3	46,3	44,9
Zerbster Straße 08 BG nordost	Nordost	59,2	57,1	45,4	42,7
Zerbster Straße 08	Nordost	59,2	57,1	45,5	42,7
Zerbster Straße 08	Südwest	59,4	57,9	45,7	44,7

In der ersten Spalte („ohne EA“) sind jeweils die Einwirkungen bei freier Schallausbreitung aufgeführt, in der zweiten Spalte („mit EA“) die unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Wohngebäude im geplanten Mischgebiet ermittelte Gewerbelärmvorbelastung.

Hinweis: Der Streetzer Weg wurde am 01.11.2007 in „Am Pharmapark“ umbenannt.

Mit dem vorgeschlagenen Kontingentierungskonzept<sup>55</sup> ergeben sich ohne Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Wohngebäude am Tag und in der Nacht geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um weniger als 1 dB(A). Nur am Gebäude Am Pharmapark 14 wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) am Tag mit 61,3 dB(A) und der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) in der Nacht mit 46,3 dB(A) um mehr als 1 dB(A) überschritten.

Mit Berücksichtigung der Eigenabschirmung der bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet wird durch das vorgeschlagene Kontingentierungskonzept sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte in allen Immissionsorten eingehalten werden.

Erläuterung:

Hinweise zur Berücksichtigung der Eigenabschirmung von stöempfindlichen Gebäuden bei Gewerbelärmeinwirkungen aus verschiedenen Himmelsrichtungen enthält E-DIN 45691 nicht, da die zu kontingentierenden Teilflächen im Regelfall nicht aus entgegengesetzten Richtungen auf stöempfindliche Gebäude einwirken und deshalb nur Immissionsorte an den am stärksten betroffenen Fassaden zu beurteilen sind.

Im vorliegenden Sonderfall sind an den Wohngebäuden im geplanten Mischgebiet Gewerbelärmeinwirkungen aus verschiedenen Richtungen zu berücksichtigen. Die Effekte der Eigenabschirmung der bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet werden in Anlehnung an Punkt 5.5.1 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beurteilt. Danach darf der für freie Schallausbreitung berechnete Geräuschanteil einer Lärmquelle auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten bei offener Bebauung ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine stöempfindlichen Nutzungen, an denen die gemäß Kontingentierungsvorschlag zulässigen Geräuschemissionen der festgesetzten Industriegebiete Geräuscheinwirkungen verursachen, die weniger als 10 dB(A) unter den für diese Nutzungen nach TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten liegen.

<sup>55</sup> s. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 4.2 FIRU mbH / Januar 2006



**Verkehrsgeräusche**

Auf störepfindliche Nutzungen im Plangebiet wirken Verkehrsgeräusche durch den Kfz-Verkehr auf der Bundesstraße B 184 und auf der Straße Am Pharmapark ein.

Die Verkehrslärmeinwirkungen der B 184 und der Straße Am Pharmapark verursachen im Prognosefall im Nachtzeitraum an den Wohngebäuden Zerbster Straße 8 und Am Pharmapark 1 bis 13 zu Überschreitungen des Orientierungswertes des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A). Für die der B 184 zugewandten Fassade des Gebäudes Zerbster Straße 8 wird ein Beurteilungspegel von 68,1 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird hier deutlich um mehr als 15 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel an den der Straße Am Pharmapark zugewandten Fassaden der Gebäude Am Pharmapark 1-13 liegen zwischen 53 und 56 dB(A). Der Orientierungswert wird hier um 3-6 dB(A) überschritten. Am Tag wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Gebäude Zerbster Straße um 13 dB(A) überschritten. An den Gebäuden Am Pharmapark 1-6 wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. An allen weiteren Immissionsorten wird der Orientierungswert im Tagzeitraum eingehalten.

Gebäude	Orientierungswert DIN 18005		Immissionsgrenzwerte nach 16.BImSchV		Beurteilungspegel [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Streetzer Weg 01-02	60	50	64	54	62,3	56,0
Streetzer Weg 03-06	60	50	64	54	61,9	55,4
Streetzer Weg 07	60	50	64	54	60,0	53,5
Streetzer Weg 08-11	60	50	64	54	59,9	53,3
Streetzer Weg 12-13	60	50	64	54	60,0	53,3
Streetzer Weg 14a	60	50	64	54	54,5	48,2
Zerbster Straße 08	60	50	64	54	72,5	68,1

Hinweis: Der Streetzer Weg wurde am 01.11.2007 in „Am Pharmapark“ umbenannt.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A), der beim Bau oder der wesentlichen Änderung einer Straße im Nachtzeitraum die Grenze der ohne Lärmschutzmaßnahmen in einem Mischgebiet zumutbaren Verkehrslärmeinwirkungen kennzeichnet, wird am Gebäude Zerbster Straße 8 um 14 dB(A) überschritten. Diese deutliche Überschreitung wird durch den bereits derzeit vorhandenen Verkehr auf der B 184 verursacht. An den Gebäuden Am Pharmapark 1-6 wird der Immissionsgrenzwert durch den gesamten Verkehrslärm der B 184 und der Straße Am Pharmapark um bis zu 2 dB(A) überschritten, an den Gebäuden Am Pharmapark 7 - 14 unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag wird am Gebäude Zerbster Straße 8 um bis zu 9 dB(A) überschritten, an allen übrigen Immissionsorten eingehalten.

### 11.1.7.1 Maßnahmen zur Konfliktminderung / Konsequenzen für den Bebauungsplan

Zur Vermeidung bzw. Minderung der durch die Planung verursachten Geräuschimmissionskonflikte kommen folgende Maßnahmen in Betracht:

#### Gewerbegeräusche

Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbe-geräusche wird eine Geräuschkontingentierung für die gem. Bebauungsplan Nr. 168 B vorge-  
sehenen Industriegebiete durchgeführt. Die Geräuschkontingentierung erfolgt durch die  
Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP). Als  
Festsetzungsgrundlage für die Geräuschkontingentierung von Industriegebieten kann § 9  
Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 BauNVO und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO  
herangezogen werden. Die Geräuschkontingentierung der geplanten Industriegebiete  
innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch Festsetzung im Bebau-  
ungsplan umzusetzen und zu sichern.

Festsetzung:

*"Die Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen  
Eigenschaften folgendermaßen gegliedert:*

*In den Industriegebieten GI 1-3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte  
Schallemission den für das jeweilige Baugebiet in der Nutzungsschablone angegebenen  
immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) je Quadratmeter der  
Fläche des Baugrundstücks i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO für den Tag - in der Zeit von 6.00  
bis 22.00 Uhr - und für die Nacht - in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr - nicht überschreitet."  
(gem. § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO)*

Textliche Festsetzung Ziffer I 1.2.1

Bei der Kontingentierung durch Festsetzung von IFSP werden den einzelnen Teilflächen  
Emissionskontingente so zugeteilt, dass an den maßgeblichen Immissionsorten die Summe  
der Immissionsanteile der Teilflächen die angestrebten Immissionsrichtwerte nicht  
überschreitet. Ziel der Kontingentierung ist neben dem Immissionsschutz eine unter schall-  
technischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvolle Verteilung von Emissions-  
kontingenten auf die für eine industrielle Nutzung vorgesehenen Grundstücksflächen.

Die bestehende und die planerische Gewerbelärmvorbelastung wird bei der Kon-  
tingentierung berücksichtigt. Die Werte für die IFSP der einzelnen Teilflächen sind in Kapitel  
3.1.4 des Schallgutachtens<sup>56</sup> aufgeführt und zu entnehmen.

Bei der Berechnung der IFSP und der Immissionsanteile der einzelnen Teilflächen wird nur  
die geometrische Ausbreitungsdämpfung gem. DIN ISO 9613-2 berücksichtigt<sup>57</sup>. Die in

<sup>56</sup> s. Schallgutachten / Firu / Januar 2006

<sup>57</sup> vgl. Probst, W.: Geräuschimmissionsschutz in der Bauleitplanung - Konzepte für die praxisorientierte Umsetzung im Vollzug,  
Stuttgart 1999.

DIN ISO 9613-2 aufgeführten weiteren Dämpfungen aufgrund des Bodeneffekts, aufgrund von Abschirmungen und aufgrund verschiedener anderer Effekte<sup>58</sup> hängen entscheidend von der künftigen Bebauung und der Verteilung von versiegelten und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebiets und dessen Umgebung ab. Diese werden deshalb bei der Kontingentierungsberechnung nicht berücksichtigt.

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung ist im Zusammenhang mit der Bewertung zum Bebauungsplan 4.1 folgendes dargestellt:

*„Die Überprüfung, welche IFSP erforderlich sind, um an den bestehenden Wohngebäuden im Süden die Immissionsrichtwerte (IRW) für Mischgebiete (60dB(A) am Tag, 45dB(A) und in der Nacht einzuhalten, hat folgendes ergeben:*

*Gegenüber der Kontingentierung im Gutachten Dez. 2003 (dort Karte 2) sind die IFSP nach der Änderung des Geltungsbereiches und der Teilung des Bebauungsplanes zu reduzieren. Die nicht im Geltungsbereich 4.1 liegenden Wohnungen werden nun in der Bewertung als Bestand, innerhalb einer Gemengelage berücksichtigt.“*

Die Kontingentierung der Geräuschemissionen der geplanten Industriegebiete wurde gemäß dem Entwurf DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ v. Mai 2005 (E-DIN 45691)<sup>59</sup> durchgeführt. Nach dem Normentwurf werden die in den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Immissionsanteile von kontingentierten Teilflächen aus den Teilflächengrößen und den festgesetzten Emissionskontingenten unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Hinweise zur Berücksichtigung der Eigenabschirmung von stöempfindlichen Gebäuden bei Gewerbelärmeinwirkungen aus verschiedenen Himmelsrichtungen enthält E-DIN 45691 nicht, da die zu kontingentierenden Teilflächen im Regelfall nicht aus entgegengesetzten Richtungen auf stöempfindliche Gebäude einwirken und deshalb nur Immissionsorte an den am stärksten betroffenen Fassaden zu beurteilen sind.

Im vorliegenden Sonderfall sind an den Wohngebäuden im geplanten Mischgebiet Gewerbelärmeinwirkungen aus verschiedenen Richtungen zu berücksichtigen. Die Effekte der Eigenabschirmung der bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet werden in Anlehnung an Punkt 5.5.1 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beurteilt. Danach darf der für freie Schallausbreitung berechnete Geräuschanteil einer Lärmquelle auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten bei offener Bebauung ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

<sup>58</sup> vgl. DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, 09/1997

<sup>59</sup> neu: DIN 45691 v. Dez. 2006 / Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin

## Verkehrsgeräusche

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 durch den Verkehrslärm der B 184 und des Streetzer Wegs sind zum Schutz der betroffenen Wohngebäude Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle sind wegen der Erschließungsfunktion der Straßen im vorliegenden Fall nicht praktikabel.

Demzufolge ist eine **Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark** geplant. Eine Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h auf **30 km/h** bewirkt eine Verminderung der Emissionen des Streetzer Weges um 2,6 dB(A) am Tag und um 2,4 dB(A) in der Nacht.

Durch die Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark auf 30 km/h erhöhen sich die Verkehrslärmeinwirkungen an den Wohngebäuden der Straße Am Pharmapark im Prognosefall gegenüber dem Nullfall nur um bis zu 1 dB(A). Die Pegelerhöhungen sind in allen Immissionsorten geringer als aufgerundet 3 dB(A) und damit in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV als nicht wesentlich zu beurteilen.

Deutliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV treten unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduzierung auf der Straße Am Pharmapark am Gebäude Zerbster Straße 8 am Tag und in der Nacht auf. Für den Immissionsort Am Pharmapark 1-2 wird im Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 0,5 dB(A) prognostiziert. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte treten an den beiden Immissionsorten bereits im Nullfall auf. Die prognostizierte Pegelerhöhung im Planfall mit Geschwindigkeitsreduzierung ist in beiden Immissionsorten schalltechnisch nicht relevant. Die Überschreitungen im Planfall unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduzierung sind folglich auf die derzeit schon bestehende Verkehrslärmvorbelastung durch den Verkehr auf der B 184 zurückzuführen und nicht der vorliegenden Bauleitplanung zuzurechnen.

Wegen der bereits bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen im geplanten Mischgebiet insbesondere im Nachtzeitraum wird die Festsetzung von **passiven Schallschutzmaßnahmen** vorgeschlagen.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die fraglichen Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

Für die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden Lärmpegelbereiche ermittelt. Der passive Schallschutz zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen für die südlichen Bauflächen kann im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgendermaßen festgesetzt werden:

Festsetzung zum passiven Schallschutz:

„Bei Neubau oder baulicher Veränderung sind zum Schutz gegen Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der verschiedenen Raumarten oder Raumnutzungen folgende Anforderungen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Der Umfang der durchzuführenden Lärmschutzmaßnahmen ergibt sich aus dem maßgeblichen Lärmpegelbereich gemäß Planeintragung.

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthalts- und Büroräumen (auch im Dachraum) sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

b) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen/-elementen mit dem festgesetzten Schalldämm-Maß vorzusehen. Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der Lärmpegelbereich IV nicht überschritten wird.

c) Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z.B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmungen durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

d) Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.“

#### Textliche Festsetzung Ziffer I 5.1

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist entweder in der Textfestsetzung zu beschreiben oder in der Planzeichnung zu kennzeichnen.

Zur schalltechnischen Beurteilung der geplanten Umgestaltung der Einmündung der Straße Am Pharmapark in die Bundesstraße B184 gilt folgende Erläuterung.

In seinem Urteil vom 23.11.2005 stellt der 9. Senat des BVerwG klar, dass die Umgestaltung eines vorhandenen Knotenpunktes als erheblicher baulicher Eingriff im Sinne des §1 Abs. 2

Satz 1 Nr.2 der 16.BImSchV zu beurteilen ist und nicht als Neubau (§1 Abs.1 16.BImSchV) oder wesentliche Änderung im Sinne von §1 Abs.2 Nr.1 16.BImSchV (vgl. Anhang).

Die geplante Verlegung der Anbindung der Straße Am Pharmapark an die B 184 ist ein erheblicher baulicher Eingriff in die Substanz des betroffenen Streckenabschnitts der Straße Am Pharmapark. Der erhebliche bauliche Eingriff bewirkt eine wesentliche Änderung des betreffenden Straßenabschnitts im Sinne der 16. BImSchV, wenn er zu einer relevanten Erhöhung des Beurteilungspegels um aufgerundet 3 dB(A) oder mehr und zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16.BImSchV führt. Hierbei sind die Beurteilungspegel ausschließlich aus den Immissionsbeiträgen der Straßenabschnitte zu bilden, auf dem der erhebliche bauliche Eingriff stattfindet. Die Immissionsbeiträge nicht geänderter Straßenabschnitte werden bei der Beurteilung nach 16.BImSchV nicht berücksichtigt.

Die Verkehrslärmeinwirkungen an dem Wohngebäude Zerbster Straße 8, das als einziges im Bereich der Einmündung der Straße Am Pharmapark in die Bundesstraße B184 liegt, werden durch den Verkehr auf der Bundesstraße bestimmt (vgl. Isophonenkarten 5 und 6 des Schallgutachtens). Die Beurteilungspegel des Abschnitts der Straße Am Pharmapark, auf dem im Sinne der 16.BImSchV ein erheblicher baulicher Eingriff stattfindet, liegen an diesem Gebäude, das mehr als 20 m von der neu geplanten Trasse des Streetzer Weges entfernt ist, sowohl am Tag als auch in der Nacht unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht. Dies zeigt der nur durch die Verkehrsemissionen der Straße Am Pharmapark bestimmte Verlauf der Isophonen auf dem nördlichen Abschnitt der Straße Am Pharmapark (54 dB(A)-Linie nachts in 10 m Abstand zur Straßenachse, 64 dB(A)-Linie tags in weniger als 5m zur Straßenachse). Schutzansprüche im Sinne der §§ 41ff. BImSchG werden durch den erheblichen baulichen Eingriff der Umgestaltung des Einmündungsbereichs nicht ausgelöst.

Deutliche Überschreitungen des Immissionsgrenzwerts der 16. BImSchV treten unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduzierung<sup>60</sup> auf der Straße Am Pharmapark am Gebäude Zerbster Straße 8 am Tag und in der Nacht auf. Für den Immissionsort Am Pharmapark 1-2 wird im Nachtzeitraum eine geringfügige Überschreitung des Immissionsgrenzwerts von 0,5 dB(A) prognostiziert. Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte treten an den beiden Immissionsorten bereits im Nullfall auf. Die prognostizierte Pegelerhöhung im Planfall mit Geschwindigkeitsreduzierung ist in beiden Immissionsorten schalltechnisch nicht relevant. Die Überschreitungen im Planfall unter Berücksichtigung der Geschwindigkeitsreduzierung sind folglich auf die derzeit schon bestehende Verkehrslärmvorbelastung durch den Verkehr auf der B 184 zurückzuführen und nicht der vorliegenden Bauleitplanung zuzurechnen.

## **11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im Folgenden werden die untersuchungsrelevanten Schutzgüter und ihre Funktionen im Einwirkungsbereich des B-Plangebiets Nr. 168 B beschrieben und bewertet.

<sup>60</sup> Ordnungsmaßnahme: Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Straße Am Pharmapark

### 11.2.1 Schutzgut Mensch

Leben, Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen können beeinträchtigt werden, wenn durch etwaige Auswirkungen des Vorhabens die Wohn- und Arbeitsbereiche der Menschen oder ihre Erholungs- und Freizeitstandorte gestört werden. Beeinträchtigungen können sich aber auch ergeben, wenn der Mensch beim Erhalt der erforderlichen wirtschaftlichen Funktionen Einschränkungen erfährt.

Ein Schutzbedürfnis des Menschen hinsichtlich einer angemessenen Lebensqualität ist das Bedürfnis nach Ruhe. In diesem Zusammenhang sind sich ändernde Lärmimmissionen also die Wirkungen von Geräuschen, als wesentliche Auswirkungen zu bezeichnen. Die zu erwartenden relevanten Lärmbelastungen gehen von den Straßen- und Erschließungsflächen und den geplanten Gewerbeflächen aus. Betroffen von diesen Auswirkungen sind vor allem die vorhandenen Wohnbereiche (Ortschaften Rodleben, Roßlau - Wohngebiet Galgenbreite) aber auch gewerbliche Aufenthaltsräume, Büroräume oder ähnliche Nutzungen im Untersuchungsraum. Diesbezüglich ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches die Auswirkungen des geplanten Industriegebietes auf die benachbarten Wohnsiedlungen berücksichtigt, als auch die Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet untersucht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans selbst, aber auch in seiner näheren Umgebung existieren Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Wohnnutzungen in der unmittelbaren Umgebung befinden sich in einem Abstand von ca. 500 m bis 600 m Entfernung zum Zentrum der Anlage.

Im Rahmen der Bestandsanalyse ist von einer hohen Vorbelastung des Plangebietes auszugehen. Gleichwohl sind durch die Umsetzung der Bebauungspläne Nr. 4.1 und 168 B auch mittelbare Auswirkungen auf Menschen im Siedlungsbereich in Rodleben und Roßlau vorrangig durch erhöhte Verkehrsströme und damit verbundene Lärmimmissionen zu erwarten.

Hinsichtlich der sonstigen zu erwartenden Emissionen (wie Staub und Gerüche) durch die künftige Nutzung des Plangebiets ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht mit erheblich nachteiligen Auswirkungen oder Konflikten auf die o.g. Gebiete zu rechnen. Dagegen wird der Einfluss des Verkehrslärms der B184 auf die südlichen Bauflächen des Bebauungsplanes Nr. 168 B und die Auswirkungen auf gesunde Arbeitsbedingungen geprüft.

Ferner sind durch das Vorhaben bestehende Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches betroffen. Die bestehenden Wohnnutzungen widersprechen nicht den beabsichtigten zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Andererseits entspricht die derzeitige (Wohn-)Situation aufgrund der räumlichen Nähe zu den bereits vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzungen nicht den allgemeinen Anforderungen an moderne Wohnverhältnisse. Gleichwohl steht der Bestandsschutz und die soziale Bindung an das erarbeitete und erworbene Eigentum an vorderster Stelle. Dies wurde auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung von mehreren Eigentümern angemahnt. Eine langfristige Aufgabe der betroffenen Wohnstandorte und damit eine Verlagerung der Wohnnutzungen sollte dennoch nicht aus den Augen verloren werden. Durch ein Angebot ortsnaher Ersatzwohnungen oder -bauplätze sollte diesen Belangen besonders Rechnung getragen

werden. Im nördlichen Plangebiet 4.1 sind dafür die Weichen gestellt. Durch Beschluss<sup>61</sup> des Gemeinderates Rodleben ist der Verkauf und damit auch die langfristige Aufgabe der Wohnnutzung Am Pharmapark 16 bis 19 bereits vorangetrieben worden.

Erholungs- oder Freizeitfunktionen sind derzeit im Untersuchungsgebiet nicht vorzufinden. Der geringe Erholungswert durch die gewerblich-industrielle Vornutzung lässt eine Erholungsnutzung nicht zu oder schränkt sie stark ein. Die unmittelbare Umgebung ist durch weite Waldflächen geprägt, die einen gewissen Erholungs- und Freizeitwert aufweisen. Durch die Berücksichtigung der gegenüber Lärmbeträchtigungen weit sensiblere Wohnnutzung ist den berechtigten Ruhebedürfnissen der Erholungssuchenden im Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“ ausreichend Genüge getan.

Wirtschaftliche Nutzungen des Menschen werden durch die Inanspruchnahme<sup>62</sup> von landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich eingeschränkt. Diese Nutzflächen bestehen aus intensiv genutztem Ackerland oder Weideland. Von Seiten des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Anhalt wurde im Rahmen einer ausgewählten Trägerbeteiligung zum Scoping auf diese Nutzungen und die Notwendigkeit des Erhaltes hingewiesen: „Ein Entzug dieser Flächen bedeutet für das betroffene Agrarunternehmen einen erheblichen Einkommens- und für die Landwirtschaft der Region einen enormen Flächenverlust“<sup>63</sup>. Jedoch werden durch die Bebauungsplanung auch die Grundlagen für neue Wirtschaftsaktivitäten des Menschen geschaffen.

Es ist davon auszugehen, dass die gute Lagegunst des Pharmastandortes Rodleben-Tornau sowie der bereits bestehende Standort des Impfstoffwerkes eine positive wirtschaftliche Entwicklung, auch für die Region, ermöglichen. Letztendlich bieten sich hier Flächen zur Verlagerung und Neugründung von Betrieben. Unter dem Gesichtspunkt der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in einem zukunftssträchtigen, innovativen Industriezweig, der Pharmaindustrie, haben die Auswirkungen direkten Bezug auf den Menschen.

### **11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### *Pflanzen*

Eine formalstrukturelle Bewertung der Biotoptypen im Geltungsbereich erfolgt im GOP zum B-Plan Nr. 168 B, Stand Januar 2006, nach einem Modell, das sich an dem Bewertungsschema des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten orientiert.

Das Plangebiet wird vorwiegend durch krautige Ruderalvegetationen, Staudenfluren und einzelne Gehölze sowie landwirtschaftliche Weideflächen geprägt. Im Bereich der noch genutzten Industrieflächen kommen vornehmlich intensiv gepflegte Zierrasen sowie Ziergehölzbestände vor. Weiterhin sind große Teile durch die intensive Flächennutzung von ehemals gewerblichen Nutzungen und deren dazugehörige Anlagen geprägt, die in der Vergangenheit zu bedeutsamen Flächenversiegelungen und Einschränkungen von Lebensräumen für Tierarten geführt haben. Die o.g. Biotoptypen implizieren für das Plangebiet auf

<sup>61</sup> Gemeinderat Rodleben / Beschluss-Nr. 121/12/03 v. 18.12.2003

<sup>62</sup> 3,7 ha für externe Ausgleichsflächen

<sup>63</sup> vgl. Stellungnahme des Amtes für Landwirtschaft und Flurneuordnung Sachsen-Anhalt vom 11.09.2003



großen Flächen artenreiche Lebensräume einer Waldsaum- oder Steppenlandschaft, die für die anthropogen verursachte Standortvielfalt und -dynamik in Verbindung mit der Aufgabe von ehemaligen Nutzungen typisch ist. Innerhalb des Geltungsbereichs existieren demzufolge keine Flächen der potenziell natürlichen Vegetation.

Im Geltungsbereich sind darüber hinaus keine „Besonders geschützten Biotope gem. § 37 NatSchG LSA“ vorhanden.

Die umgebende Landschaft des Plangebietes besteht zu großen Teilen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Spitzberg“. Dieses Landschaftsschutzgebiet ist durch dichte Waldbestände geprägt, die das Plangebiet im Westen, Norden und Osten umgrenzen. Die Waldflächen werden nicht überplant. Es bestehen vielmehr Planungsabsichten hinsichtlich einer breiten Übergangsfläche als umlaufender Streifen von ca. 40 m zwischen den gewerblichen Nutzflächen und den Waldflächen.

Im Landschaftsrahmenplan für den (ehemaligen) Kreis Roßlau wird die ökologische Raumempfindlichkeit des Plangebiets als sehr gering, die Raumempfindlichkeit der angrenzenden Waldflächen als gering eingestuft.

Die Baumallee entlang der B 184 ist als flächenhaftes Naturdenkmal ausgewiesen.

#### *Tiere*

Im Rahmen der Erstellung des GOPs wurden keine systematischen Erhebungen der faunistischen Ausstattung des Plangebiets durchgeführt. Studien zur Fauna des Areals liegen nicht vor. Aussagen zur Fauna können daher nur indirekt, d.h. mittels einer Bewertung des faunistischen Potenzials der vorhandenen Biotoptypen gemacht werden, was unter Berücksichtigung der Standortbedingungen im Plangebiet erfahrungsgemäß als fachlich ausreichend anzusehen ist.

### **11.2.3 Schutzgut Boden**

Die Böden im Roßlau-Wittenberger Vorfläming sind durch die Immissionen der mitteldeutschen Großindustrie, vorrangig durch die Stickstoffzufuhr aus der Luft, geschädigt. Die Veränderungen in der Bodenvegetation und in der Bodenfauna stellen sich als erheblich dar.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ungestörte, natürliche Ausprägung der Bodenschichten auch unter Berücksichtigung der Bebauung sowie der historischen und jetzigen Nutzung nicht anzunehmen.

Im Bereich der bebauten bzw. gewerblich genutzten Flächen des Geltungsbereichs sind die großflächigen Bodenverdichtungen und -versiegelungen als erheblich zu bewerten. Die Wertigkeit dieser Böden ist als sehr gering einzuschätzen.

Infolge umfangreicher anthropogener Einwirkungen im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung („Bodenverbesserungsmaßnahmen“, z.B. Düngung, Pestizidbehandlung, Entwässerung) über einen relativ langen Zeitraum ist die Naturnähe und demzufolge die Wertigkeit der Böden der landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereichs als gering einzustufen.

Eine hohe Wertigkeit von Böden ist im Wesentlichen nur auf den bewaldeten Flächen im westlichen Geltungsbereich 4.1 festzustellen. Diese Flächen stellen die naturnächsten und somit hochwertigsten Böden des Untersuchungsbereichs dar.

#### *Altlasten*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich gemäß Altlastenverdachtskataster keine Altlastenverdachtsflächen.

### **11.2.4 Schutzgut Wasser**

#### *Grundwasser*

Die hydrologischen Verhältnisse werden im Wesentlichen durch die südlich gelegene Elbe geprägt, deren mittlerer Wasserstand mit ca. 56 m NN ca. 20 m unter dem mittleren Standortniveau liegt. Grundsätzlich ist von einer Grundwasserfließrichtung in Richtung Elbe und in Richtung Rossel auszugehen. Ein oberflächennaher durchgehender Grundwasserleiter ist bei Untersuchungen nicht festgestellt worden. Die oberflächennahen Böden sind nur sehr gering wasserdurchlässig und somit nicht bzw. bedingt geeignet für die Niederschlagswasserversickerung.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers entspricht der natürlichen Geschüttheit des Grundwasserleiters. Aufgrund der relativ geringen Versickerungsfähigkeit ist der Grundwasserleiter als relativ gut geschützt zu bewerten.

#### *Oberflächenwasser*

Die Gebietsentwässerung ist nach Süden bzw. nach Südwesten zur Elbe hin gerichtet. Innerhalb des Geltungsbereichs 168 B befindet sich im Süden des Plangebietes ein Gewässer 2. Ordnung (R003). Es handelt sich hierbei um einen naturfernen Entwässerungsgraben ohne ausgeprägte standortgerechte Vegetation der als Freispiegelanlage gestaltet ist. Zur Gewässergüte liegen keine Angaben vor. Die Entwässerung der angrenzenden Zufahrtsstraße (Felgenträger) erfolgt ins offene Gelände.

Gemäß § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) dürfen innerhalb des Gewässerschonstreifens bei Gewässern 2. Ordnung in einer Breite von 5 m keine standortgebundenen baulichen Anlagen, Straßen, Wege und Plätze errichtet werden.

Aufgrund ihres fehlenden, standortgerechten Uferbewuchses und ihrer relativ naturfernen Gestaltung stellt der o.g. Entwässerungsgraben nur Bereiche von geringer bis mittlerer Wertigkeit dar.

#### *Wasserschutzgebiet*

Das Plangebiet 168 B ist nicht durch eine Wasserschutzzone betroffen.

Der westliche Teil des Plangebiets 4.1 liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes "Schutzzone der zentralen Wasserversorgung und Betriebe mit öffentlicher Trinkwasserabgabe im Kreis Roßlau". Am südwestlichen Rand des Plangebietes 4.1 befindet sich die Wasserschutzzone II. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan 4.1 sind keine

Nutzungen geplant, die hier den zulässigen Nutzungen widersprechen. Der Straßenbau der Planstraße A erfolgt hier entsprechend der RiStWag 2002<sup>64</sup>.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers entspricht der natürlichen Geschützhtheit des Grundwasserleiters. Aufgrund der relativ geringen Versickerungsfähigkeit ist der Grundwasserleiter als relativ gut geschützt zu bewerten.

### **11.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### *Klima*

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet des ostdeutschen Binnenlandklimas. Der mittlere Jahresniederschlag in der Landschaftseinheit Roßlau-Wittenberger Vorfläming liegt bei 580 mm mit einem schwach ausgeprägten Niederschlagsmaximum im Sommer. In den höchsten Bereichen liegen die Jahresdurchschnittswerte bei 596 mm bzw. 574 mm.

Die Jahresmitteltemperaturen entsprechen mit 8,5 °C den großklimatischen Verhältnissen und weisen auf eine regionale thermische Gunst hin.

Das Klima innerhalb des bebauten Plangebietes stellt sich als klimatisch ungünstig dar. Die Bereiche in der offenen Landschaft stellen ein günstigeres Klima dar und sind grundsätzlich als hochwertig für das Schutzgut Klima zu bewerten. Auf den Freilandflächen können sich vor allem nachts Kalt- und Frischluft bilden. Bei windstillen, austauscharmen Wetterlagen könnte diese kältere, dichtere und somit schwerere Kaltluft bei entsprechend günstiger Lagebeziehung hangabwärts fließen und für einen Luftaustausch mit Siedlungsflächen sorgen. Infolge der Geländeneigung des Geltungsbereichs wären eventuelle Kaltluftbewegungen in südlicher Richtung zu erwarten.

Der Luftaustausch muss allerdings aufgrund vorhandener Austauschbarrieren als bereits erheblich behindert bezeichnet werden. Austauschbarrieren innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs stellen vor allem die bestehenden Bebauungen dar. Klimatisch sehr hochwertige Freilandklimatope mit aktiver klimatischer Ausgleichsfunktion sind somit im Untersuchungsraum aufgrund des sehr geringen Gefälles und der zahlreichen Barrieren potenzieller Ventilationsbahnen nicht zu erwarten.

#### *Luft*

Eine mögliche Beeinträchtigung der Luft durch Schadstoffe ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht auszuschließen. Insbesondere können Luftschadstoffe im Bereich der B184 verstärkt auftreten. Eine Vorbelastung ist empirisch nur durch die ortsübliche Stallhaltung gegeben.

Messergebnisse zu Vorbelastungen liegen nicht vor. Die nächste stationäre Messstation liegt in Dessau (Lessingstraße).

---

<sup>64</sup> RiStWag, Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2002

### **11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

#### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild der Geltungsbereiche der Bebauungspläne 4.1 und 168 B wird durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente geprägt. Forstwirtschaftlich genutzte Flächen umschließen das Plangebiet im Osten, Norden und Westen. Dominiert wird der visuelle Eindruck des Geländes durch die umgebenen Waldflächen. Neben Gehölzbereichen stellen Ruderalflächen die prägenden Vegetationsformen im Untersuchungsbereich dar. Mit dem Vorkommen an Gehölzen gehen vielfältige optische und akustische Erlebnisqualitäten dieser Vegetationsform einher, die zum Teil jahreszeitliche Varianten aufweisen und teils kontinuierlich wahrnehmbar sind.

Das Plangebiet 168 B selbst ist vom Flächenanteil stark gewerblich-industriell vorgeprägt. Im Bereich der Straße Am Pharmapark dominiert dagegen die angerartete Aufweitung einer Stadtrandsiedlung mit dörflichen Tendenzen. Die bestehende Wohnbebauung des Areals wird sowohl durch freistehende ein- bis zweigeschossige Gebäude teilweise auch durch eine Reihenhausstruktur gebildet. Im Anschluss liegen die Gärten, die durch verschiedenste Nebengebäude partiell Hofcharakter besitzen. Der Straßenraum der vorhandenen Erschließungsstraße stellt sich als wenig gestalteter öffentlicher Raum dar.

Die vorhandenen Biotoptypen, die Oberflächenform und die Gebäudestruktur bieten nur eine beschränkte Vielfalt an Landschaftsbildaspekten. Unter Berücksichtigung des Anteils der anthropogen überprägten Elemente (Gebäude, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzfläche) gegenüber naturnahen Strukturen besteht eine geringe Natürlichkeit des Landschaftsbildes. Dieses Verhältnis zwischen Flächen mit ursprünglichem und beeinträchtigtem Charakter der Natur- bzw. Kulturlandschaft bewirkt einen geringen Grad der Eigenart.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes ist aufgrund der bestehenden, heterogenen, relativ maßstäblichen Bebauung und der ungestalteten Straßenräume gegeben. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der randlichen Eingrünung der dichten Waldbestände ist die Einsehbarkeit des Areals von Norden, Westen und Osten her sehr gering.

Aufgrund der relativ großen Entfernung zu den Siedlungsbereichen Rodlebens, der Eingrünung im Süden (Allee, Feldgehölze, Hecken) und der relativ begrenzten Höhe der Gebäude ist die Einsehbarkeit aus Richtung Süden relativ gering.

Somit weist das Landschaftsbild des Plangebietes aufgrund der ebenen Lage sowie der weitgehenden Verdeckung der visuell störenden Elemente durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen eine geringe Verletzlichkeit auf.

Für den Siedlungsbereich, in dem sich das Plangebiet befindet, werden somit der landschaftsästhetische Eigenwert als gering sowie die Fernwirksamkeit dieser Landschaftsbildeinheit als mittel eingestuft.

#### *Erholung*

Im Bereich der Ortschaft Rodleben besteht ein quantitativ und qualitativ gutes Erholungsangebot, das sowohl landschafts- als auch infrastrukturegebundene Einrichtungen aufweist. Die günstige Verteilung von Wäldern, Wiesen und Feldern in Rodleben ist geeignet für eine

landschaftsbezogene Erholung. Der Tourismus spielt in Rodleben eine eher untergeordnete Rolle. Ein angemessenes Rad- und Wanderwegenetz ist bereits vorhanden. Durch die langjährige Unzugänglichkeit der Betriebsflächen (Nutzung seit 1939) kommt dem Geltungsbereich keine besondere Bedeutung für die landschafts- oder einrichtungsgelundene Erholung zu. Die angrenzenden Waldflächen werden im Landschaftsrahmenplan als Gebiete mit guter Eignung für eine landschaftsbezogene Erholung bezeichnet.

Der Flächennutzungsplan (2003) der Ortschaft Rodleben stellt im Plangebiet zwei Radwanderwege nach Norden und Westen in Verlängerung der Straße Am Pharmapark dar. Ferner verläuft ein Hauptwanderweg/Radwanderweg in Nord-Süd-Richtung am westlichen Rand des Plangebiets. Ein weiterer Hauptwanderweg/Radwanderweg befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets im Bereich Rietzke.

Die privaten Gartenflächen im Wohngebiet Am Pharmapark des Geltungsbereichs stellen darüber hinaus wichtige Naherholungsflächen für die Eigentümer dar.

### **11.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### *Kulturgüter*

Die Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege werden nicht berührt.

#### *Gebäude*

Im Plangebiet befinden sich eine Vielzahl von Gebäuden mit unterschiedlichsten Eigentumsverhältnissen und Nutzungsintensitäten. Trotz unterschiedlichster Bauzustände ist prinzipiell von einer Schutzbedürftigkeit der bestehenden Gebäude auszugehen.

#### *Infrastruktur*

Der Umbau der Verkehrsflächen und des Erschließungsnetzes erfolgt als Kompensation von Rückbau und Neubau. Für eine bessere Anbindung an die B 184 soll die südliche Straße Am Pharmapark verschwenkt werden.

Im Plangebiet liegen Gasleitungen der Mitgas. Im Zuge der Überplanung der Straße sollte die Gasleitung im Bereich der Straße Am Pharmapark entsprechend der Neuplanung der öffentlichen Verkehrsflächen verlagert werden. Die Baufelder werden so gestaltet, dass die vorhandenen Gasregelstationen im Bestand nicht gefährdet sind.

#### *Landwirtschaft*

Innerhalb des Planungsbereichs werden derzeit ca. 3,6 ha als Viehweide genutzt.

Die landwirtschaftliche Nutzung könnte durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes schrittweise aufgegeben werden. Andererseits werden die Weideflächen für die Aufzucht von Versuchstieren innerhalb der Forschungsaktivitäten des Pharmaunternehmens benötigt.

### **11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Unter Wechselwirkungen werden einerseits sich ergänzende bzw. sich gegenseitig abschwächende Umweltauswirkungen eines oder mehrerer Schutzgüter verstanden.

Die Wechselwirkungen und Querbezüge (entspricht Wirkungsgefüge gem. § 1 Abs. 7 a BauGB) zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten. Schlüsselfaktoren für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind hier der Mensch und der Boden. Ausgangspunkte vieler kausaler Zusammenhänge bestehen durch die Beschaffenheit des Bodens.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind in dem weitestgehend bebauten und bereits im Bestand genutzten Plangebiet nicht zu erwarten. Augenmerk finden demzufolge die Wechselwirkungen der Schutzgüter auf den Menschen hinsichtlich seines Wohn- und Arbeitsumfeldes sowie der Erholungsfunktion.

In der folgenden Beziehungsmatrix sind die Intensitäten der Wechselwirkungen dargestellt und allgemein bewertet.

	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Luft + Klima	Landschaft	Kultur + sonst. Sachgüter
Mensch		x	O	o	x	xx	xx	xx
Pflanzen	x		X	xx	xx	x	x	x
Tiere	x	xx		xx	xx	x	x	o
Boden	x	x	X		xx	x	xx	o
Wasser	x	x	X	xx		x	x	-
Luft + Klima	x	xx	O	xx	x		x	-
Land-schaft	x	xx	X	xx	x	o		o
Kultur + sonst. Sachgüter	x	x	O	o	-	-	x	

Einfluss / Wechselwirkung: **xx** sehr erheblich, **x** erheblich, **o** wenig, **-** nicht

Fachlich und rechtlich können die maßgeblichen Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter jeweils in folgenden Themenfeldern betrachtet werden:

- Planauswirkungen,
- Maßnahmen zur Konfliktminimierung der Planauswirkungen,
- Wechselwirkungen, die aus den Planauswirkungen resultieren,
- Wechselwirkungen, die aus den Konfliktminimierungsmaßnahmen der Planauswirkungen resultieren,
- Anforderungen zur Minimierung negativer Wechselwirkungen.

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Ein wesentlicher Zusammenhang besteht insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden, Tiere und Pflanzen sowie Grundwasser. In der Kausalität des Verlustes an natürlichen Bodenstrukturen steht der Verlust an potenzieller Vegetationsfläche als wichtigster Lebensraum für Flora und Fauna. Bei der Beurteilung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen ist die Bewahrung der Schutzfunktion des Bodens gegenüber dem Grundwasser zu berücksichtigen.

Die formulierten umweltrelevanten Maßnahmen stehen hier als Oberbegriff für die Maßnahmen, die nach ihrer Art und Struktur sowie ihres Umfangs geeignet sind, die zu erwartenden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter bzw. für die an diese gebundenen naturhaushaltlichen Funktionen möglichst zu vermeiden, zu vermindern und soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen.

Das folgende Kapitel fasst die zu erwartenden Auswirkungen und ihre Konflikte zusammen, so dass im Rahmen der Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann. Gleichzeitig wird dadurch deutlich, für welche Auswirkungen keine geeigneten Maßnahmen entwickelt werden konnten.

#### **11.2.9 Wechselwirkungen zu angrenzenden Entwicklungsflächen**

Im Rahmen der Umweltprüfung zum angrenzenden Bebauungsplan 4.1 sind die Belange der Schutzgüter beschrieben. Ebenfalls ist hier die nördlich angrenzende Fläche (Erweiterungsfläche IDT / TEW) hinsichtlich ihrer Auswirkungen dargestellt.

Im Süden des Plangebietes liegt der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 (Gemeinde Rodleben). Der hier ehemals produzierende, fleischverarbeitende Betrieb beanspruchte einen Großteil der Kontingentierung an zulässiger Schallimmission. Gemäß des Bestandschutzes berücksichtigt das Planverfahren 168 B diese Vorbelastung.

### **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

#### **11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Nachfolgend werden die umweltrelevanten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

#### **11.3.2 Schutzgut Mensch**

Mit der vorgeschlagenen Geräuschkontingentierung gemäß E-DIN 45691 wird sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung durch bestehende und planungsrechtlich zulässige Nutzungen an den bestehenden Wohngebäuden im Mischgebiet die gebietsbezogenen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht bei Berücksichtigung der Eigenabschirmung nicht überschritten werden.

Die Geräuschemissionen der kontingentierten Industriegebiete verursachen keine Gewerbelärmeinwirkungen, die an störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplans relevant zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm beitragen.

Die Verkehrslärmeinwirkungen der B 184 und der Straße Am Pharmapark verursachen im Prognosefall im Nachtzeitraum an den Wohngebäuden Zerbster Straße 8 und Am Pharmapark 1 bis 13 Überschreitungen des Orientierungswertes des Beiblatts 1 zur DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 50 dB(A). Für die der B 184 zugewandte Fassade des Gebäudes Zerbster Straße 8 wird ein Beurteilungspegel von 68,1 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert wird hier deutlich um mehr als 15 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel an den der Straße Am Pharmapark zugewandten Fassaden der Gebäude Am Pharmapark 1-13 liegen zwischen 53 und 56 dB(A). Der Orientierungswert wird hier um 3-6 dB(A) überschritten. Am Tag wird der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Gebäude Zerbster Straße um 13 dB(A) überschritten. An den Gebäuden Am Pharmapark 1-6 wird der Orientierungswert geringfügig um bis zu 2 dB(A) überschritten. Zur Minimierung der Immissionsbelastung wird eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark angestrebt. Durch die Vorbelastung ist passiver Schallschutz im südlichen Teil der Straße Am Pharmapark im Bereich der Lärmpegelbereiche IV-VI erforderlich. An allen weiteren Immissionsorten wird der Orientierungswert im Tagzeitraum eingehalten.

Durch die geänderte Festsetzung<sup>65</sup> MI-Gebiet wird die Wohnbebauung im südlichen Bereich der Straße Am Pharmapark im Bestand geschützt. Eine angemessene und sich am Bestand orientierende Entwicklungsmöglichkeit für die Wohngebäude besteht durch die Festsetzung „MI-w“. Alle weiteren MI-Bauflächen können durch eine mischgebietskonforme Bebauung entsprechend weiterer Festsetzungen genutzt werden.

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ca. 3,7 ha vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche langfristig verdrängt. Hier wird durch Neupflanzungen der Waldbereich gestärkt und ein externer Ausgleich für Versiegelungen oder Biotopverluste im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 168 B geschaffen.

Im Rahmen der Umgestaltung der öffentlichen Straße sind Grundstücksneuordnungen notwendig. Die Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse soll durch eine freiwillige Neuordnung auf der Grundlage notarieller Grundstücksverträge herbeigeführt werden. Grundstücksneuordnung bedeutet hier, das Eigentum an Verkehrsflächen zu regeln (Ankauf durch die Stadt Dessau-Roßlau sowie Verkauf von nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigte Flächen an angrenzende Grundstückseigentümer) und Grundstücksgrenzen den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und diese eigentumsrechtlich zu regeln. Im Rahmen der Vorgespräche sind die Belange der neu benötigten Flächen weitestgehend abgestimmt. Für das private Flurstück 4/19 (Flur 5) bedarf es eines Grundstücktausches. Hier werden ca. 3,1 m<sup>2</sup> Fläche für die Verkehrsfläche benötigt. Im Gegenzug können dem betreffenden Grundstückseigentümer ca. 54 m<sup>2</sup> nicht für öffentliche Zwecke benötigte Flächen als Erweiterung angeboten werden.

---

<sup>65</sup> in Bezug auf den ersten Entwurf Februar 2004



### **11.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

#### *Pflanzen*

Mit der Realisierung der geplanten Nutzungen ("Größter anzunehmender Planungsfall") im Plangebiet ist der Verlust eines Teils der Biotope innerhalb der Geltungsbereichsgrenze verbunden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die dargestellten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die nicht ausreichend vermieden oder gemindert werden können, geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Ausgleichsbedarf besteht vor allem für die Verluste einheimischer Gehölzbestände und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Insgesamt gehen ca. 0,5 ha einheimischer Gehölzbestände durch die Bebauung verloren.

Durch das Bauvorhaben werden ca. 5,5 ha Fläche neu versiegelt.

Die Nachnutzung sowie die Veränderung des standortgerechten Artenspektrums durch gärtnerische Anlagen mit einer Verwendung fremdländischer Arten muss als Eingriff gewertet werden.

#### *Tiere*

Mit der Planung sind Umwelteinflüsse verbunden. Der Wegfall oder die Minimierung einzelner Vegetationsflächen und deren Versiegelung um 5,5 ha wird als Eingriff gewertet. Quantitativ verringert sich somit ein potenzieller Lebensraum für Tiere. Da aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen sowie deren teilweise sehr geringer ökologischer Wertigkeit nicht von einem Vorkommen allgemeiner oder gar geschützter faunistischer Arten auszugehen ist, werden negative Einflüsse nicht befürchtet.

Es ist davon auszugehen, dass nach der Zerstörung einzelner Biotopteilflächen, dem Ausweichen der Individuen auf benachbarte Habitats (Waldbereiche) sowie der Neuschaffung von Ersatzhabitats der dauerhafte Fortbestand der lokalen Population angenommener Arten, insbesondere Vogelarten, gewährleistet bleibt.

### **11.3.4 Schutzgut Boden**

Im Zuge der Planung sind Umwelteinflüsse mit folgenden Auswirkungen verbunden. Bei einer Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Weiterentwicklung oder Umnutzung gehen ca. 5,5 ha (GAP) nicht versiegelter Bodenfläche verloren.

### **11.3.5 Schutzgut Wasser**

Mit der Planung sind geringe Umwelteinflüsse auf dieses Medium zu erwarten. Durch den Verlust von ca. 5,5 ha (GAP) nicht versiegelter Bodenfläche ist auch ein Verlust an Versickerungsflächen verbunden.

Das sich innerhalb des Geltungsbereichs befindende Gewässer 2. Ordnung (R003) wird in seiner Ausdehnung um ca. 21 m verringert und überbaut. Im Zuge des technischen Ausbaus mit einer Wendeschleife verschiebt sich der Ein- oder Zulauf dieses Gewässers. Bei

Veränderungen des Grabens ist die notwendige wasserrechtliche Genehmigung nach § 93 WG LSA und die notwendige Planfeststellung/Plangenehmigung gem. § 120 WG LSA der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Mit Schreiben v. 17.07.06 der unteren Wasserbehörde (enthalten in der Stellungnahme des Umweltamtes) sind keine Einwände bzw. Ergänzungen gegen das Vorhaben vorgebracht worden.

Im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens 4.1 ist das Gewässer 2. Ordnung (R003) durch Festsetzung geschützt.

### **11.3.6 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet unterliegt im Bestand bereits einer Nutzung und ist in Teilen bereits stark versiegelt. Die Umgestaltung wird die Überwärmung daher vermutlich nur unwesentlich verändern, zumal das Gebiet aufgrund der guten Durchlüftung kein „Belastungsgebiet“ ist.

Eine mögliche Beeinträchtigung der Luft durch Schadstoffe ist zum gegenwärtigen Planungsstand nicht zu erwarten, jedoch auch nicht auszuschließen. Insbesondere bei Havarietfällen liegt der Standort auf Grund der vorherrschenden Windrichtung nördlich der eigentlichen Siedlungsbereiche günstig.

Es ist davon auszugehen, dass bei der Genehmigung von Anlagen die gesetzlichen Vorschriften und Belange des Umwelt- sowie Arbeitsschutzes berücksichtigt werden.

### **11.3.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

#### *Landschaftsbild / Erholung*

Aufgrund der geringen Wertigkeit des beschriebenen Landschaftsbildes ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Die weitere bauliche Entwicklung entlang der privaten Gartenflächen im Mischgebiet Am Pharmapark kann für die Eigentümer eine visuelle Beeinträchtigung darstellen. Eine Verschattung ist aufgrund der ausgewiesenen Baugrenzen und Höhenentwicklungen nicht gegeben.

### **11.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Sowohl im Plangebiet selbst als auch im Umfeld bestehen sonstige Sachgüter, die durch die geplante bauliche Nutzung beeinträchtigt werden können. Die Planung soll im Sinne eines Bestandsschutzes die vorhandenen Gebäude weitestgehend sichern. Einige Gebäude oder Gebäudeteile liegen zukünftig außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und besitzen demzufolge nur noch Bestandsschutz. Dies betrifft insbesondere Gebäude oder Gebäudeteile entlang der nördlichen und südlichen Baugrenzlinie. Diese befinden sich ausschließlich auf den Liegenschaften des IDT / TEW. Während im nördlichen Bereich eine einheitliche Bauflucht mit dem Planbereich 4.1 und der Möglichkeit einer internen Betriebsstraße geschaffen wird, zieht sich der Betrieb zu Gunsten der Ausgleichsmaßnahmen aus dem südlichen Baufeld zurück.

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen werden Verkehrsflächen überplant oder verlagert. Da der Ausbaustand als schlecht eingestuft wird, wird hier kein wesentlicher Eingriff gesehen.

Durch die festgesetzten Emissionskontingente wird die Nachtnutzung in den Industriegebieten GI-1 bis GI-3 eingeschränkt. Im GI-3 ist im Nachtzeitraum kein betriebsbezogener Kfz-Verkehr im Freien möglich. In den Industriegebieten GI-1 und GI-2 ist im Nachtzeitraum betriebsbezogener Kfz-Verkehr im Freien zulässig aber erheblich eingeschränkt.

### **11.3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Zuge der Gesamtentwicklung in den nördlichen Gebieten der Stadt Dessau-Roßlau sowie des Ausbaus des Bundesstraßennetzes ist mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Bundesstraße 184 zu rechnen. Da das Verkehrsaufkommen des Hauptverkehrsnetzes entsprechend seiner Vorbelastung nur unwesentlich erhöht wird, ist der Planungsfall mit dem „Status Quo“ vergleichbar.

Ohne die geplante Baugebietsentwicklung würde sich das Gebiet entsprechend der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile entwickeln können. Gemäß § 34 BauGB als auch nach § 35 BauGB sind genehmigungsfähige Bautätigkeiten im Bereich der Straße Am Pharmapark derzeit bereits gegeben. Dies beinhaltet allerdings, dass per se keine Verbesserung der städtebaulichen Situation oder des Umweltzustandes damit verbunden wären. Die teilweise unüberschaubare Gemengelage kann hier zu unerwünschten Effekten führen. Der zukünftige Bebauungsplan grenzt dagegen die zulässigen Nutzungen ab und definiert Rahmenbedingungen.

Eine Nicht-Durchführung der Planung lässt den Schluss zu, dass das Gebiet geringe oder keine wesentlichen umweltrelevanten Änderungen erfährt und die Beschreibung des Ist-Zustandes gleichzeitig den Prognose-Nullfall widerspiegelt.

### 11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen

Die Bewertung erfolgt unter der Maßgabe, dass eine Umsetzung der Festsetzungen im vollen Umfang erfolgt. Dies entspricht dem größten anzunehmenden Planungsfall.

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<p>Durch das Industriegebiet werden Lärmemissionen im Geltungsbereich selbst entstehen sowie mittelbar über den zusätzlich hervorgerufenen Verkehr auf den umgebenen Straßen, die zu Lärmbeeinträchtigungen bei den Wohngebäuden in Rodleben und Roßlau führen werden.</p>	<p>Eine uneingeschränkte Nutzung des geplanten Industriegebietes ist nicht möglich. Eine Lärmkontingentierung insb. für den Nachtzeitraum (immissionswirksamer Schallleistungspegel von 35 bis 44 dB(A)) ist vorzusehen. Mit Berücksichtigung der Eigenabschirmung der bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet wird durch das vorgeschlagene Kontingentierungskonzept sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte in allen Immissionsorten eingehalten werden.</p>	<p>Zeichnerische und Textliche Festsetzung Nr. I 1.2.1</p>
	<p>Durch die festgesetzten Emissionskontingente ist die Nachtnutzung in den Industriegebieten GI-1 bis GI-3 eingeschränkt. Im GI3 ist im Nachtzeitraum kein betriebsbezogener Kfz-Verkehr im Freien möglich. In den Industriegebieten GI-1 und GI-2 ist im Nachtzeitraum betriebsbezogener Kfz-Verkehr im Freien eingeschränkt und ggf. so zu organisieren, dass die Emissionen der Fahrwege bspw. durch Gebäude auf dem Betriebsgelände abgeschirmt werden. Bei der Planung von Produktionsanlagen ist auf eine ausreichende Schalldämmung von im Nachtzeitraum betriebenen geräuschemittierenden Anlagenteilen (z.B. raumlufttechnische Anlagen) zu achten.</p>	
	<p>Beschränkung der Wohnnutzung (MI-w) innerhalb des Mischgebietes.</p>	<p>Zeichnerische Festsetzung der Bauflächen</p>
	<p>Innerhalb des Geltungsbereiches werden durch Baugrenzen Abstände v. min. 40 m zwischen Wohngebäuden und Industriebauten mit einem zulässigen IFSP von 58/41 und größer festgesetzt.</p>	<p>Zeichnerische Festsetzung der Baufenster</p>

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
	<p>Im Bereich des Mischgebietes wird auf der Straße Am Pharmapark ein Tempolimit von 30 km/h eingerichtet. Die Reduzierung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit auf der Straße Am Pharmapark von 50 km/h auf 30 km/h bewirkt eine Verminderung der Emissionen der Straße Am Pharmapark um 2,6 dB(A) am Tag und um 2,4 dB(A) in der Nacht. Hierdurch werden insbesondere die Wohnnutzungen geschützt.</p>	<p>Städtische Ordnungsmaßnahme</p>
	<p>Für besonders betroffene Grundstücke (Zerbster Straße 8 und Am Pharmapark 1-2) wird ein passiver Schallschutz gem. DIN 4109 festgesetzt.</p>	<p>Zeichnerische und Textliche Festsetzung Nr. I 5.1</p>
	<p>Indirekte Restriktion der zulässigen Nutzung erfolgt durch Ausweisung der südlichen Maßnahmeflächen. Dies dient auch dem Schutz der südlich gelegenen Siedlungsbereichen.</p>	<p>Zeichnerische Festsetzung</p>
	<p>Im Gegensatz zum ersten Entwurf werden die vorhandenen Wohnungen im Rahmen einer MI-Festsetzung im Bestand geschützt. Der Eingriff in die Eigentumsrechte sowie mögliche soziale Härtefälle werden damit ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung durch unmaßstäbliche Nutzungen oder durch Nutzungen mit einem potenziell erhöhten Störgrad werden ausgeschlossen.</p>	<p>Zeichnerische und Textliche Festsetzung Nr. I 1.1.1 und 1.1.2</p>
<p>Für externe Ausgleichsflächen werden im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 3,7 ha vorhandene landwirtschaftliche Nutzflächen langfristig verdrängt.</p>	<p>Die bestehenden Nutzungen genießen aus der allgemeinen Rechtsprechung heraus Bestandsschutz. Die landwirtschaftlichen Flächen dienen der Erweiterung des Industriegebietes einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen. Eine Minimierung des Eingriffes steht im Widerspruch zum allgemeinen Planungsziel.</p> <p>Die Flächen (Flur 5 / Flurst. 215) gehören dem ansässigen Betreiber IDT. Die Nutzungsrechte werden durch Pachtverträge gesichert. Die Überplanung von extensiv genutzten Bodenflächen wird aus umweltrelevanten Gesichtspunkten als nicht erheblich angesehen. Demzufolge muss der Eingriff als wirtschaftlicher Verlust angesehen werden. Demgegenüber kompensiert die Ausweisung von Industrieflächen und die Schaffung von Arbeitsplätzen diesen Verlust.</p>	<p>Keine relevanten Maßnahmen vorgesehen, Prinzip der schrittweisen Umsetzung</p>
<p><b>Schutzgut Pflanze</b></p>		

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
<p>Biotopverluste durch neue Bau- und Verkehrsflächen</p>	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs werden auf ca. 28 % der Gesamtfläche Freiflächen geschützt. Insbesondere werden durch Erhaltungsbindung weitestgehend die vorhandenen Gehölzpflanzungen geschützt. Darüber hinaus werden die vorhandenen Strukturen in eine neu zu entwickelnde Grünstruktur integriert.</p> <p>Aus funktionalen und baulichen Gründen ist die Überplanung von Biotopen in Teilen nicht abzuwenden. Die Kompensation erfolgt durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen, die gleichzeitig das neue Grüngerüst bilden.</p> <p>Im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme werden ca. 3,7 ha neuer Waldsaum durch Gehölzpflanzungen geschaffen.</p>	<p>Zeichnerische und textliche Festsetzungen</p> <p>Die externe Maßnahme wird mit einem Städtebaulichen Vertrag gesichert.</p>
<p>Die Nachnutzung sowie die Veränderung des standortgerechten Artenspektrums erfolgt durch gärtnerische Anlagen.</p>	<p>In der Außendarstellung beabsichtigt der Pharmabetrieb ein geordnetes Betriebsgelände zu entwickeln. Insbesondere die Reflexion auf Ordnung, Sauberkeit und Zuverlässigkeit sollen Betriebsbesuchern und den dort arbeitenden Forschungsingenieuren einen entsprechenden Rahmen geben.</p> <p>Die Nachnutzung durch fremdländische Arten sowie der Verlust an ruderalen Vegetationsformen muss als Eingriff gewertet werden. In Teilen wird dagegen auf einzelnen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die Entwicklung ruderaler Strukturen unterstützt. Hierzu zählen die Bereiche P-1, E-1 und E-2</p>	<p>Zeichnerische und Textliche Festsetzungen</p>
<p><b>Schutzgut Tier</b></p>		
<p>Zerschneidung von Biotopfunktionen</p>	<p>Schaffung von Grünflächen für den Biotopverbund sowie Schaffung von Ausweich- bzw. Ersatzbiotopen für die Herpetofauna.</p>	<p>Zeichnerische und Textliche Festsetzungen</p>
<p><b>Schutzgut Boden</b></p>		
<p>Versiegelung, Verdichtung, Verlust von Böden im Bereich der künftigen Bauflächen und Erschließungsflächen Wegfall aller ökologischen</p>	<p>Der Eingriff in die Bodenstruktur, insbesondere bei der Neuausweisung von Bauflächen, muss als erheblicher umweltrelevanter Eingriff gewertet werden. Als Minimierungsmaßnahme werden die Baufelder weitgehend auf die tatsächlich notwendigen Flächen reduziert</p>	<p>Zeichnerische und Textliche Festsetzungen</p>

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung	<p>notwendigen Flächen reduziert.</p> <p>Im Bereich von PKW Stellplätzen wird durch Festsetzung der Versiegelungsgrad durch Materialvorgabe eingeschränkt.</p> <p>Um einer großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind sowohl Einzelmaßnahmen als auch eine zusammenhängende Grünstruktur vorgesehen. Dies soll den Eingriff teilweise minimieren und weitestgehend flächendeckend punktuelle Versickerungsmöglichkeiten bieten.</p> <p>Im Bereich des öffentlichen Straßenbaus und im Bereich des Fahrrechts G1 wird durch ein Muldensystem die Versickerung vor Ort gesichert.</p> <p>Zur Sicherung des Regenwassers vor Ort wird eine Regenwasserversickerungsanlage (im Bereich des Plangebietes 4.1) erweitert.</p>	
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Verringerung der Grundwasserneubildung durch neue Bodenversiegelung	<p>Hier gelten auch die bereits beschriebenen Maßnahmen zum Schutzgut Boden.</p> <p>Um einer großflächigen Versiegelung entgegenzuwirken, sind sowohl Einzelmaßnahmen als auch eine zusammenhängende Grünstruktur vorgesehen.</p>	Zeichnerische und Textliche Festsetzungen
Vorhandene Fließgewässer	<p>Der vollständige Erhalt des Gewässers kann nicht gewährleistet werden. Das Endstück wird um ca. 21 m gekürzt. Die Funktion des Entwässerungsgrabens bleibt davon unberührt.</p> <p>Zur Sicherung der Erschließung der vorhandenen Anlieger und zur Gewährleistung einer Wendemöglichkeit für An- und Ablieferung oder für Havarieeinsätze ist eine Aufweitung der Fahrbahn notwendig. Eine Verlagerung kann vor dem Hintergrund der eigentumsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten nicht dargestellt werden.</p> <p>Die Anbindung der notwendigen Entwässerungsmulde für das Fahrrecht G1 an den verbleibenden Graben ist gegeben.</p>	Ein Ausgleich erfolgt nicht.
Stoffeintrag von versiegelten Flächen in	Sammeln und ggf. Vorreinigung von zu versickernden Niederschlagswässern.	Hinweise in der Begründung

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
Boden und Grundwasser (Salz u.a.)	Gemäß des pharmazeutischen Profils sind durch die Baugenehmigungen hinreichende Einschränkungen einzuhalten oder werden technische Anlagen gefordert.	
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
Verlust von Flächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion im Bereich der Bau- und Erschließungsflächen	<p>Die Maßnahmen orientieren sich auf Grund des kausalen Zusammenhangs vor allem an der Bodenversiegelung. Als Minimierungsmaßnahme werden die Baufelder weitgehend auf die tatsächlich notwendigen Flächen reduziert.</p> <p>Äußere Eingrünung des Standortes mit Gehölzpflanzungen.</p> <p>Innere Durchgrünung durch Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.</p> <p>Stellplatzbegrünung zur Verminderung des Aufheizeffektes.</p>	Zeichnerische und Textliche Festsetzungen
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>		
Geringe Wertigkeit des vorgefundenen Landschaftsbildes durch großflächige landwirtschaftliche und bauliche Vornutzung.	<p>Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird durch relativ großflächige Landschaftsbildelemente geprägt. Der Eindruck einer größeren Rodungsinsel wird nur durch wenige Landschaftsbildaspekte aufgelockert. Die Waldflächen umschließen weiterhin gänzlich das Plangebiet und werden durch die externen Ausgleichsmaßnahmen erweitert. Die Eingriffe werden demzufolge als gering eingeschätzt.</p> <p>Die Begrenzung der Bauhöhe von bis 17,5 m als max. zulässige Oberkante, punktuelle Überschreitungen mit bis zu 30,00 m sind möglich und können als verträglich eingeschätzt werden. Da im Plangebiet oder in der näheren Umgebung keine Anhöhen oder höhere Gebäude mit Aufenthaltsräumen vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung der Fernwirkung nicht gegeben.</p> <p>Eine Abschirmung durch hohen Gehölzbewuchs entlang der B 184 ist gegenüber bestehenden Siedlungsflächen gegeben.</p>	Zeichnerische und Textliche Festsetzungen.
<b>Schutzgut Kultur</b>		
Nicht betroffen		



Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
<b>Schutzgut sonstige Sachgüter</b>		
Einige vorhandene Gebäude werden durch die Neufassung der Baufenster langfristig nicht mehr gesichert. Dies betrifft insbesondere Gebäude oder Gebäudeteile des IDT/TEW.	Die Festsetzung der Baugrenzen orientieren auf ein Gesamtkonzept einschließlich der Bauflächen im Plangebiet 4.1.  Es gilt weiterhin der Bestandsschutz. Mit dem Eigentümer sind die Auswirkungen abgestimmt. Bei Veränderungen oder Neubauten werden die neuen Gegebenheiten im Sinne einer neuen Bauflucht berücksichtigt.	Ein Ausgleich erfolgt nicht.
Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen der MITGAS.	Im südlichen Teil des Plangebietes wird eine Gasleitungstrasse mit einem Leitungsrecht geschützt.  Die Stadt Dessau-Roßlau plant einen Rückzug auf die tatsächlich notwendigen Straßenverkehrsflächen. Im Rahmen der Sanierung der Straße Am Pharmapark sollte die zentrale Hauptgasleitung (im Bereich der Straße Am Pharmapark) langfristig wieder im Bereich der öffentlichen Straße liegen. Demzufolge ist keine weitere Zeichnerische oder Textliche Festsetzung zur Sicherung der vorhandenen Gasleitungstrasse getroffen worden.	Zeichnerische und textliche Festsetzungen.
Die landwirtschaftliche Nutzung wird schrittweise aufgegeben. Der Wegfall der auf Pachtverträgen beruhenden Nutzung kann als Verlust angesehen werden.	Die Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung stehen der Sache nach im engen Verhältnis zum Schutzgut Mensch. Der Eigentümer (IDT / TEW) der Flächen kann keine alternativen Flächen anbieten, somit ist hier ein vollständiger Verlust darzustellen.	keine
Der ursprüngliche Straßenverlauf der Straße Am Pharmapark wird zu Gunsten einer neuen Haupterschließung aufgegeben.	Die Zusammenlegung der Betriebsteile sowie die Entlastung des Knotenpunktes B184 erfordert ein neues Erschließungskonzept.  Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 4.1 und 168 B greifen ineinander und bedingen einander. Die Erschließung ist nach Umsetzung der Festsetzungen gegeben. Insbesondere ist die nördliche Anbindung nach Streetz zu jedem Zeitpunkt durchgehend gesichert.	Zeichnerische und Textliche Festsetzungen  Städtebauliche bzw. zivilrechtliche Verträge.
Zur Umsetzung des südlichen Neubaus der Straße Am Pharmapark ist	Die Straßenflächen orientieren auf den minimal notwendigen Querschnitt.	Städtebauliche Verträge

Umweltrelevante Auswirkungen	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	Art der Umsetzung
der Eingriff in Eigentumsrechte erforderlich und eine Grundstücksneuordnungen notwendig.	Im Ausgleich oder Austausch werden nicht mehr benötigte Flächen des öffentlichen Flurstücks den Anliegern angeboten.	

*Umweltrelevante Auswirkungen und Maßnahmen*

Die Festsetzungen zu den Maßnahmeflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20) und den Pflanzbindungsflächen (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) werden im Rahmen ihrer Wechselwirkung den Schutzgütern Boden, Tiere, Pflanzen, Landschaft, Wasser und Klima als Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gesamt zugeordnet. Die Maßnahmen M1, E1 und P1 kompensieren Eingriffe im GI-1 Gebiet. Die Maßnahmen M2, M3, E2 sowie die externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Gebieten GI-2 und GI-3 zugeordnet. Ansonsten werden die Maßnahmen entsprechend der Festsetzung I 4.3 dem jeweiligen Grundstück zugeordnet.

**11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)**

Vor dem Hintergrund der übergeordneten Planungsziele der Region sowie der Entwicklungsabsicht des IDT / TEW widerspricht die Überlegung, andere Bauflächen im Stadtgebiet Dessau-Roßlaus zu aktivieren bzw. an anderer Stelle neu auszuweisen, dem eigentlichen Sinn, einem prosperierenden Industriestandort Entwicklungschancen zu ermöglichen. Da das IDT / TEW bereits am Standort Rodleben Impfstoffe produziert und konfektioniert, sollten die Abfolge der technologischen Prozesse, die Organisation des Betriebsgeländes sowie die Koppelung mit Peripheriebetrieben weiterhin an einem Standort gebündelt werden. Die Entwicklungsabsichten des IDT können aus diesem Grund nur im Bereich des „Pharmastandortes Rodleben-Tornau“ umgesetzt werden.

**11.5.1 Wohnnutzung**

Im ersten Entwurf zum Bebauungsplan wurden die vorhandenen Wohnungen zu Gunsten einer Industriefläche überplant. Dieser erhebliche Eingriff wäre aus städtebaulichen Gründen nachvollziehbar, wurde aber durch Einwand mehrerer Anwohner nicht weiter verfolgt.

**11.5.2 Erschließung**

Der Verlauf der Straße Am Pharmapark wurde auch im Bestand geprüft. Eine Anbindung an die B 184 ließ sich auf Grund des geringen Querschnitts des vorhandenen Flurstücks und der unmittelbaren Nähe zum Wohnhaus Zerbster Straße 8 nicht ausreichend darstellen. Im

Sinne einer Sachgüterabwägung besteht ein relevantes Verhältnis zwischen der Funktionalität und dem daraus entstehenden baulichen Aufwand.

### 11.5.3 Freiflächen

Die grünplanerischen Belange und der Schutz der Umwelt haben im Planungsprozess zu schrittweisen Anpassungen der Planung geführt. Im Gegensatz zur ursprünglichen Fassung<sup>66</sup>, wurden sowohl die Bauflächen als auch die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Hierbei sind vordergründig die vorhandenen schützenswerten Vegetationsflächen (hier E-, P- und M-Flächen ) sowie die tatsächlich notwendigen Bauflächen berücksichtigt worden.

## 11.6 Zusätzliche Angaben

### 11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

#### *Prüfung der zulässigen Schallimmission*

Die schalltechnische Untersuchung basiert auf Plan- und Datengrundlagen. Die Kontingenzierung der Geräuschemissionen der geplanten Industriegebiete wurde gemäß dem Entwurf der DIN 45691 „Geräuschkontingenzierung“ vom Mai 2005 (E-DIN 45691)<sup>67</sup> durchgeführt. Nach dem Normentwurf werden die in den maßgeblichen Immissionsorten zulässigen Immissionsanteile von kontingenzierten Teilflächen aus den Teilflächengrößen und den festgesetzten Emissionskontingenzen unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung berechnet.

Hinweise zur Berücksichtigung der Eigenabschirmung von stöempfindlichen Gebäuden bei Gewerbelärmeinwirkungen aus verschiedenen Himmelsrichtungen enthält E-DIN 45691 nicht, da die zu kontingenzierenden Teilflächen im Regelfall nicht aus entgegengesetzten Richtungen auf stöempfindliche Gebäude einwirken und deshalb nur Immissionsorte an den am stärksten betroffenen Fassaden zu beurteilen sind.

Im vorliegenden Sonderfall sind an den Wohngebäuden im geplanten Mischgebiet Gewerbelärmeinwirkungen aus verschiedenen Richtungen zu berücksichtigen. Die Effekte der Eigenabschirmung der bestehenden Wohngebäude im geplanten Mischgebiet werden in Anlehnung an Punkt 5.5.1 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ beurteilt. Danach darf der für freie Schallausbreitung berechnete Geräuschanteil einer Lärmquelle auf den der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten bei offener Bebauung ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) gemindert werden.

Schutzansprüche im Sinne der §§41ff. BImSchG werden durch den erheblichen baulichen Eingriff der Umgestaltung des Einmündungsbereichs nicht ausgelöst.

<sup>66</sup> s. Vorentwurf / Stand August 2003 - Frühzeitige Bürgerbeteiligung

<sup>67</sup> neu: DIN 45691 v. Dez. 2006 / Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin

### *Prüfung der naturrechtlichen Eingriffe*

Die naturräumliche Untersuchung basiert auf Plan- und Datengrundlagen sowie einer Vor-Ort-Aufnahme<sup>68</sup> der Biotopstrukturen. Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung erfolgt nach einem Modell, das sich an dem Bewertungsschema des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Forsten orientiert. Die ökologische Wertigkeit der vorgefundenen Biotoptypen wird dabei anhand einer Wertpunktezah / m<sup>2</sup> beurteilt. Die Flächenanteile der einzelnen, vom Eingriff betroffenen Biotoptypen wurden innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Bei der Bilanzierung ergibt sich die Wertung der bestehenden Biotoptypen aus der Multiplikation der jeweiligen Fläche mit der Wertpunktezah des betreffenden Biotoptyps. Aus der Addition der Einzelwertungen ermittelt sich eine Gesamtpunktzah der ökologischen Wertigkeit im Geltungsbereich. Die Gesamtpunktzah im Bestand und nach Durchführung der Planung wird ins Verhältnis gesetzt. Ein mögliches Defizit muss durch einen Ausgleich kompensiert werden.

### **11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gem. § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen ergreifen zu können.

Teile der Planung entsprechen einer Angebotsplanung. Die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt demzufolge auch in Schritten. Folgende Überwachungsmaßnahmen werden entsprechend des Umsetzungsfortschrittes vorgeschlagen:

Entsprechend § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Diese „Bringschuld“ betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter und dient der Vermeidung von Doppelarbeit.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechnigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Die vorgeschlagenen oder erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich werden durch die Stadt Dessau-Roßlau nach Umsetzung der Fertigstellung der Bau- und Verkehrsfläche im Rahmen der Baugenehmigungsprüfung bzw. im BImSch-Verfahren durch Ortsbesichtigung sowie nach weiteren drei Jahren überprüft.

Die Überprüfung der Aussagen zur Verkehrssituation sollte auf Grundlage von regelmäßigen Verkehrszählungen nach Umsetzung der Planung, insbesondere nach Fertigstellung der Umfahrung über die Planstraße A erfolgen. Die dann vorliegenden Ergebnisse bilden die Grundlage für weitere Untersuchungen, z.B. zur Ermittlung der Entwicklung der Geräusch- und Luftschadstoffsituation auf gesamtstädtischer Ebene.

---

<sup>68</sup> Frühjahr 2003 (Aktualisierung Frühjahr 2005) / PCU

### 11.6.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten

Die vorliegenden Kenntnisse über die bestehende Umweltsituation im Geltungsbereich und den darüber hinausgehenden Untersuchungsraum sind ausreichend, um eine fundierte Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen vorzunehmen. Aktuelle Belegungszahlen der B 184 basieren auf einer Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2003.

Teilweise sind Informationsdefizite parallel zum Planverfahren durch intensive Abstimmungen beseitigt worden. Die aktuellen Verkehrsströme aus dem IDT/TEW- Bereich wurden durch das TEW zusammengestellt.

Kenntnislücken, etwa im Bereich des Lärmschutzes, sind durch die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens sowie im Bereich des Landschafts- und Naturschutzes durch die Erstellung des Grünordnungsplanes geschlossen worden.

Informationsdefizite bestanden teilweise für Gebiete außerhalb des eigentlichen Plangebietes. Insbesondere fehlen Hinweise zur Luftvorbelastung.

## 11.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist bereits durch eine intensive Nutzung geprägt. Der Planungsansatz ist als Weiterentwicklung und Umnutzung der Liegenschaft zu verstehen. Das Plangebiet dient der Aufwertung des industriellen Potenzials der Stadt Dessaus. Die wesentlichen Aspekte sind schon im Vorfeld im Rahmen der Standortfrage indirekt beleuchtet und durch Ausweisung des Plangebietes als geeigneten Standort mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung und insgesamt wenig ökologischen Konflikten unterstrichen worden. Im Sinne der Umweltproblematik ist das Plangebiet aus heutiger Sicht durch eine vorhandene Überbauung und Versiegelung sowie einer Lärmeinwirkung vorbelastet.

Aus planungsrechtlicher Sicht werden weitere Überbauungen/Versiegelungen als Eingriffe gewertet. Eine Reihe der aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich vermeiden und vermindern. Hier ist insbesondere die Begrenzung der Bauflächen auf das Notwendigste zu nennen.

- Als erheblicher Eingriff wird der Verlust an Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung gewertet (5,5 ha). Verbunden damit ist ein Verlust an Versickerungsmöglichkeiten und eine Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Auf ausgewiesenen Flächen werden innerhalb des Geltungsbereiches Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt. Der ausgleichspflichtige Eingriff kann im Plangebiet nicht vollständig kompensiert werden. Demzufolge werden zusätzlich Maßnahmen auf einer externen Fläche von 3,7 ha durchgeführt. Zur Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen bedarf es eines städtebaulichen Vertrages. Maßnahmen zur Minimierung werden im Rahmen von textlichen Festsetzungen und als Hinweise gegeben. Die Planung trägt jedoch durch die Nutzung bisher bereits bebauter Flächen insgesamt zu geringerem Flächenverbrauch bei (Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. 1a Abs. 1 BauGB). Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltaus-

wirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind oder diese vor dem Hintergrund der Stärkung der wirtschaftlichen Grundlagen der Region als tolerierbar eingeschätzt werden. Die aufgezeigten Eingriffe sind als ausgeglichen anzusehen.

- Die Nutzung des geplanten Industriegebietes wird zum Schutz der vorhandenen Wohnungen im Mischgebiet eingeschränkt. Eine Lärmkontingentierung insb. für den Nachtzeitraum (immissionswirksamer Schallleistungspegel von 35 bis 44 dB(A)) ist vorgesehen.
- Die Belastung der bestehenden oder entstehenden Wohn- und Arbeitsräume durch den Verkehrslärm wird durch eine entsprechende Festsetzung (Lärmpegelbereiche) sowie durch eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf 30 km/h auf der Straße Am Pharmapark an oder in Gebäuden reduziert werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder diese vor dem Hintergrund der vorhandenen städtebaulichen Situation als tolerierbar eingeschätzt werden. Nach Durchführung aller Maßnahmen wird von keiner wesentlichen Verschlechterung der Klima- und Luftbedingungen als auch des Landschaftsbildes ausgegangen. Die Schaffung und Vernetzung eines Grünraumes kann durch die Anlage der Grün- und Waldflächen und einer Vielzahl gliedernder und belebender Elemente als Ausgleich für Eingriffe gewertet werden. Dadurch werden Teile der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine umfassende Neugestaltung in gewisser Weise ersetzt.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z. B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase lassen sich nicht vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

## Quellenangaben:

1. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pharmastandort Rodleben-Tornau“ Dessau Tornau Bericht-Nr. 05-03B / FIRU mbH / Januar 2006
2. GRÜNORDNUNGSPLAN zum Bebauungsplan Nr. 4.2 “Pharmastandort Rodleben-Tornau“ in Rodleben / PCU / Januar 2006
3. Verwendungsnachweis / Vervielfältigungserlaubnis für Kartengrundlagen: Darstellung auf der Grundlage des Topographischen Stadtplanes 1:10.000 Roßlau (Elbe), Blatt 1(2) , Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 16.06.2004. Erlaubnisnummer: LVermGeo/V/701/2004
4. Bundesgesetze und Verordnungen
  - **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
  - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung** 1990 – PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90
  - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (**Bundes-Immissionsschutz-Gesetz** – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 23.07.2007 (BGBl. I S. 2470)
  - **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 12.12.2007 (BGBl. I S. 2873)
  - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95 Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln, 1985, Fassung 1995
5. Ländergesetze und Verordnungen
  - **BauO LSA** - Bauordnung Sachsen-Anhalt Fassung vom 20. Dezember 2005 (GVBl. Nr. 67 vom 27.12.2005 S. 769)
  - **Naturschutzgesetzes** des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)

## Anhang

1. Planzeichnung Teil A mit Textlichen Festsetzungen Teil B Bebauungsplan Nr. 168 B
2. Anlage: Übersichtsplan der externen Ausgleichsflächen