

Begründung

**zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 204 "Handelsquartier
am Schillerplatz", der Stadt Dessau-Roßlau in der Fassung vom 10.10.2008
[ehemaliger Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Roßlau (Elbe)]**

**HANDELSQUARTIER AM SCHILLERPLATZ
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 204
SATZUNGSEXEMPLAR**

10.10.2008

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. VORBEMERKUNGEN	3
1. ALLGEMEINES	4
2. BEGRÜNDUNG	5
2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage	5
2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen	9
2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
3. PLANINHALT	13
3.1 Baugebiete	13
3.1.1 Sondergebiete (SO)	13
3.1.2 Mischgebiete (MI)	14
3.2 Grünordnung	18
3.2.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
3.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
3.3.2 Park- und Stellplatzflächen	20
3.3.3 ÖPNV	21
3.4 Ver- und Entsorgung	21
3.5 Kampfmittel	22
3.6 Brandschutz	23
3.7 Immissionsschutz	23
3.8 Altlasten, Ablagerungen	25
3.9 Baugrund	25
3.10 Flächenübersicht	26
3.11 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung	26
4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET	26
4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	26
4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	26
4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen	26
4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	27
5. DER STADT DESSAU-ROSSLAU VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN	27
6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES	27
7. FINANZIERUNG DER VORGESEHENEN MASSNAHMEN	28
8. VERFAHRENSVERMERK	28

**Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 204
"Handelsquartier am Schillerplatz", Stadt Dessau-Roßlau
[ehemaliger Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Roßlau (Elbe)]**

0. VORBEMERKUNGEN

Eine zentrale Idee des Leitbildes der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtumbau im Ortsteil Roßlau ist, die Innenstadt als Pool und Anker für die umliegenden und peripheren Stadtgebiete zu stärken. Auf Grund der Lage und der Bedeutung des Plangebietes für das Rosslauer Stadtzentrum und der günstigen Ausgangsbedingungen ist die Chance der Umstrukturierung des "Handelsquartiers am Schillerplatz" in Form des vorliegenden Plangeltungsbereiches von entscheidender Bedeutung für die Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes, aber auch für eine zukunftsfähige Revitalisierung der Roßlauer Innenstadt insgesamt.

Um die städtebaulich-räumliche Neuordnung des Gebietes zu gewährleisten und ein bodenrechtlich verträgliches Angebot für die Grundstückseigentümer in diesem Zusammenhang zu erarbeiten, wird eine Neuordnung des öffentlichen und privaten Raumes im Gebiet notwendig. D. h., diese Änderungen werden in ihrer durchgreifenden Art nicht mehr mit den Regelungen des § 34 BauGB, hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Umsetzung vereinbar sein. Dabei geht es vornehmlich um die funktionale Stärkung, die strukturell nachhaltige Entwicklung und die gestalterische Aufwertung des Standortes, in Verbindung mit Aspekten der Vernetzung und Harmonisierung der vorhandenen und geplanten Strukturen, in Bezug auf den umgebenden Stadtraum.

Der Bauausschuss der Stadt Roßlau hat am 22.11.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 "Handelsquartier am Schillerplatz" beschlossen, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung vor dem Hintergrund des Stadtumbaus sowie der hier bestehenden Ziele der Stadtsanierung (Lage im Sanierungsgebiet) in diesem Bereich einzuleiten.

Im Vorfeld der förmlichen Bauleitplanung erachtete es die Stadt Roßlau für sinnvoll und angemessen, die Erarbeitung des Rahmenplanes "Handelsquartier am Schillerplatz" vorzuschalten, um die zukünftig mögliche, städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich klarzustellen. Gleichzeitig sollte damit - vor dem Hintergrund sich bereits kurzfristig abzeichnender Investitionen - rechtzeitig eine innenstadtverträgliche und den öffentlichen Interessen adäquate Zielstellung für die anschließende Bebauungsplanung vorgegeben werden.

Die Aussagen des Rahmenplanes zum "Handelsquartier am Schillerplatz" (Stand: Februar 2007), einschließlich dessen grundsätzliche Aussagen zur Verkehrserschließung und zur prinzipiellen Grünordnung sowie zur baustrukturellen Gliederung, bilden neben dem Einzelhandelskonzept der Stadt Roßlau, der Sanierungsrahmenplanung und dem aktuell vorliegenden Einzelhandels- und

Zentrenkonzept für die Gesamtstadt Dessau-Roßlau die Grundlagen für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich.

1. ALLGEMEINES

Die Stadt Roßlau ist seit dem 01.07.2007 Bestandteil der Doppelstadt Dessau-Roßlau und damit faktisch des Oberzentrums Dessau-Roßlau. Dies wurde bereits durch die Stellungnahme des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt, Referat Raumordnung und Landesentwicklung v. 17.10.2007 vor Wirksamkeit des gegenwärtig in Änderung befindlichen Landesentwicklungsplanes bestätigt. Formal ist die Stadt gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.2005 (GVBl. LSA S. 650) und dem Regionalen Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt durch eine dezentrale Struktur charakterisiert. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den Zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brach gefallener bzw. fehlgenutzter Siedlungsflächen, wie auch im vorliegenden Bebauungsplan, ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben. So steht der vorliegende Bebauungsplan unabhängig von der faktischen Zugehörigkeit zum neuen Oberzentrum, im Einklang mit der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes, Grundzentren bzw. auch Grundzentren mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, als Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu sichern und zu entwickeln.

Die Stadt ist gegenwärtig Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Für diese Planungsregion ist die Regionale Planungsgemeinschaft als Träger der Regionalplanung bestellt. Das Oberzentrum Dessau-Roßlau wird derzeit noch gemäß Punkt 3.1.3 Nr. 2 LEP-LSA als ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume, aber mit relativ günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen eingeordnet. Insbesondere ist dabei für Dessau-Roßlau das Anstreben einer differenzierten Funktionsverteilung, in Verbindung mit einer angemessenen Wirtschaftsentwicklung, als Träger der teilräumlichen Entwicklung zu unterstützen.

Darüber hinaus ist, wie eingangs in den Vorbemerkungen benannt, aber auch in Bezug auf das Stadtentwicklungskonzept¹ der Stadt Dessau-Roßlau nachvollziehbar, dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen einer nachhaltigen Raumentwicklung Rechnung zu tragen. Auf eine funktional sinnvolle Zuordnung von Nahversorgungseinrichtungen ist insbesondere abzustellen. Im

¹ Stadtentwicklungskonzept (SEK) Stadt Roßlau, 2001

Hinblick auf die integrierte Einordnung des geplanten Einkaufszentrums und die umfangreiche Wohnbebauung westlich der Magdeburger Straße wird mit vorliegendem Bebauungsplan letztlich auch ein ordnungspolitischer Konfliktlösungsansatz für einen Teilbereich des Stadtteils Roßlau gefunden.

Der Stadtteil Roßlau ist in das klassifizierte Straßennetz gut eingebunden. Unter anderem führt die Bundesstraße B 187, Roßlau – Wittenberg – Jessen – Landesgrenze, in südlicher Randlage mit Endpunkt durch Roßlau. Von einem am Elbeübergang gelegenen Knotenpunkt trifft sie auf die Bundesstraße B 184, Magdeburg – Dessau – Leipzig.

Der Stadtteil Roßlau ist in das Schienennetz der Deutschen Bahn AG eingebunden und besitzt einen Bahnhof für den regionalen Schienenverkehr (Regionalexpress und Regionalbahn). Der Landesentwicklungsplan sieht in Bezug auf Letzteres ferner vor, unter anderem für die regionale und überregionale Verknüpfung der Ober- und Mittelzentren sowie für die Erschließung von Fremdenverkehrsgebieten Neu- und Ausbaumaßnahmen im Bahnstreckenbereich Dessau – Roßlau - Lutherstadt Wittenberg anzustreben.

Die Stadt Dessau-Roßlau hatte zum 31.12.2007 90.001 Einwohner. Für den Horizont 2015 weist die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes eine Größenordnung von 85.500 Einwohnern aus.

Auch bezogen auf den Stadtteil Roßlau unternimmt die Doppelstadt Dessau-Roßlau erhebliche Anstrengungen, um den Wohnungsmarkt, die Infrastrukturbereiche und die wirtschaftliche Situation weiter zu stabilisieren. Teil dieser Anstrengungen zur Attraktivierung des Wohn- und Wirtschaftsstandortes Dessau-Roßlau, ist die geplante Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes.

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Entwicklung des Planes / Rechtslage

Die im Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann für vorliegenden Bebauungsplan nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan für Roßlau ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 14.11.2002 wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Gemischte Bauflächen dar.

Eine Einarbeitung der informellen Planungsebene des Stadtentwicklungskonzeptes in die Flächennutzungsplanung der Stadt Roßlau wurde bisher noch nicht vollzogen und ist im Rahmen eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes der Doppelstadt Dessau-Roßlau beabsichtigt. Jedoch ist bereits heute aus dem Stadtentwicklungskonzept und den hier vertretenen Entwicklungsoptionen sowie aus dem aktuell in Erarbeitung befindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit hinreichender Sicherheit eine grundlegend ableitbare,

städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch mit Blick auf die Versorgungsinfrastruktur möglich.

Hierzu hat der vorgenannte Rahmenplan "Handelsquartier am Schillerplatz" die angetroffene stadträumliche Situation einer grundlegenden Analyse unterzogen. Die Untersuchung unterschiedlicher Entwicklungsmöglichkeiten und die Veranschaulichung der städtebaulichen Auswirkungen waren Kerngegenstand der Rahmenplanung. Der Rahmenplan ging zunächst davon aus, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere zur Aufwertung im Hinblick auf Handelsnutzungen am Standort, ein breiter Konsens besteht.

Die sowohl im Verlauf der Bearbeitung, als auch im Vorfeld der Rahmenplanung durchgeführten Abstimmungsgespräche der Stadt mit ausgewählten Trägern öffentlicher Belange, brachten keine unüberwindbaren, grundsätzlichen, die angestrebte Entwicklung im Plangebiet generell in Frage stellenden Anregungen hervor.

Zudem hatte die Stadt Roßlau eine Untersuchung zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen, im Sinne eines Einzelhandelskonzeptes², im Jahr 2003 gebilligt und dieses durch eine standortbezogene Untersuchung³, welche u. a. das vorliegende Plangebiet in seiner Entwicklung mit betrachtet, im Jahr 2005 ergänzt, um grundsätzliche gutachterliche Aussagen für die Tragfähigkeit, zum Teil sich verlagernder Einzelhandelsstandorte, in Abhängigkeit von deren Größenordnung zu erlangen. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung werden ebenso wie der städtebauliche Rahmenplan "Handelsquartier am Schillerplatz" als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Bauleitplanung entspricht auch dem aktuell in Erarbeitung befindlichen Zentrenkonzept⁴, welches den betreffenden Bereich als Stadtteilzentrum und somit als wichtigsten zentralen Versorgungsbereich im Stadtteil Roßlau ausweist.

Eingefügt in die vorbenannten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen stellte die Stadt den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) auf. Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1. Er wird gemäß § 13 a Abs. 2 ff im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

² GMA-Einzelhandelskonzept im Auftrag der Stadt Roßlau, Ludwigsburg, Januar 2003

³ GMA- Untersuchungen zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens an der Magdeburger Straße, Ludwigsburg, Dezember 2005

⁴ Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau, Entwurf vom 10.07.2008, Wallraf & Partner

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 2 ha. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen für die Mischgebiete zwischen 0,6 und 0,8 und das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" von 0,8 ergibt sich in Zusammenspiel mit der nach § 19 BauNVO maßgebenden Grundfläche in der Gesamtheit eine zulässige Grundfläche von 1,20 ha.

Da es sich hier um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff BauGB möglich. Danach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit in einer Bekanntmachung hingewiesen.

Weitere Voraussetzung für das Verfahren nach § 13a BauGB ist, dass keine UVP-pflichtigen Vorhaben mit dem B-Plan begründet werden, entsprechende Vorgaben des UVPG sind daher anzuwenden. Sofern in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für ein Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist, sind anhand einer überschlüssigen Prüfung, unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 des UVPG, die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln.

Das hiesige Vorhaben entspricht Punkt 18.6 "Bau eines Einkaufszentrums" der Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben der Anlage 1 zum UVPG: unter Punkt 18.6.2 wird bei einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² die Vorprüfung des Einzelfalls bestimmt. Diese wird als Anlage der Begründung beigelegt.

Wie bereits ausgeführt, wird der Bebauungsplan nur teilweise aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Gemischte Baufläche entwickelt. Der Bereich für den geplanten Einzelhandel wird auf Grund seiner Großflächigkeit als Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt. Dieser Teil weicht somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die materiellen Voraussetzungen gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB für diese Vorgehensweise sind allerdings erfüllt, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes, unter Bezug auf vorstehende Ausführungen gewahrt bleibt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a (2) Nr. 2 BauGB).

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Immissionsschutz sowie die verkehrlichen Erfordernisse sind durch die Einbeziehung aller relevanten Flächen in den Geltungsbereich und die damit verbundenen Festsetzungen ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Aufgabe der Landesplanung gemäß § 1 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) ist es, den Gesamttraum des Landes Sachsen-Anhalt und seiner Teilräume durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Leitvorstellung der Landesplanung bei der Erfüllung dieser Aufgabe ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind gemäß LEP-LSA u. a. die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen und gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilräumen herzustellen.

Gemäß dem Ziel der Raumordnung des LEP-LSA Ziffer 3.2.8 Z ist die Ausweisung von Sondergebieten für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung an Zentrale Orte der oberen oder mittleren Stufe zu binden.

Die Stadt Roßlau ist seit 01. Juli 2007 Bestandteil der neu gebildeten Stadt Dessau-Roßlau. Nach Sinn und Zweck muss der Landesentwicklungsplan im Licht der neuen Gemeindegrenzen so ausgelegt werden, dass für die neue Gemeinde nun die höhere Stufe der zentralörtlichen Gliederung gilt. Das ergibt sich aus dem Leitbild für die kommunale Neugliederung im Land Sachsen-Anhalt, für das Gesichtspunkte der Landesplanung und die Bewertung der Verflechtungsbereiche und ihre Neuordnung maßgeblich waren. Darüber hinaus folgt aber auch daraus, dass die neue Stadt Dessau-Roßlau durch Gesetz entstanden ist (vgl. § 13 des Gesetzes zur kommunalen Neugliederung vom 11.11.2005 GVBl. S. 692). Es handelt sich also um ein Neugliederungsgesetz und dieser Kategorie kommt nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ein "deutlicher planerischer Einschlag" zu (vgl. BVerfG, Begehl. vom 12.05.1992 - 2 BvR 470/90 -). Entscheidend ist für die so getroffenen Entscheidungen insbesondere auch, welche Funktion im zentralörtlichen Gefüge der neuen Einheit zukommt. So hat das Verfassungsgericht dieses Landes zu Eingemeindungen in die Stadt Gommern ausdrücklich ausgeführt, erst hierdurch sei eine leitbildgerechte Gemeinde entstanden, die ihrer Funktion als Grundzentrum gerecht werden könne (vgl. VerfG, Urt. vom 13.06.2006 - LVG 14/06 -).

Auf der Grundlage der Bewertung der gesamten neuen Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum verstößt das planungsgegenständliche Einkaufszentrum aus dem Bebauungsplan Nr. 204 nicht gegen das Ziel zu Ziffer 3.2.8 des Landesentwicklungsplanes.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt rd. 2,10 ha.

2.2 Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich ergibt sich aus der Abgrenzung in der zugehörigen Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Hauptstraße (Flurstück 282),
- im Osten durch die Karl Liebknecht Straße (Flurstück 282),
- im Süden durch die Umlandstraße (Flurstück 276) und den Schillerplatz (Flurstück 275/2), und
- im Westen durch die Rudolf-Breitscheid-Straße (Flurstück 539/2).

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt Teilflächen von 15 Eigentümern. Die für die innenstadtrelevanten gewerblichen Nutzungen wichtigen Grundstücke befinden sich im Besitz von vier Eigentümern.

Alle vorbenannten Flurstücke gehören zur Flur 1 der Gemarkung Roßlau.

Das gesamte Quartier ist im Bestand baulich durch Einfriedungen und Baukörper eingegrenzt und insbesondere an seiner Nordseite durch gefestigte Nutzungen und eine geschlossene Blockrandbebauung gefasst. Intern war die vorhandene städtebauliche Struktur ungeordnet und wurde im Wesentlichen durch zwei Kaufhallenbauten (DDR-Standard) und ruinöse, leerstehende Altbauten (z. B. ehemaliges Stadtbad, Garagen) geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 204 "Handelsquartier am Schillerplatz" befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Altstadt Roßlau". Dieses besteht seit dem 04. März 1993 und bildet bisher die Grundlage und den Rahmen aller städtebaulich-relevanter Aktivitäten im Bereich der Roßlauer Altstadt.

Es existiert seit 1995 – zuletzt geändert am 27. Juni 2001 - eine den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 überlagernde Gestaltungssatzung mit integrierter Werbesatzung. Maßgebenden Einfluss haben insbesondere die Festsetzungen hinsichtlich der Zone 2 der Gestaltungssatzung. Die aus der Satzung ableitbaren baugestalterischen Belange werden durch die vorliegende Bebauungsplanung nicht berührt. Im Gegenteil, bauordnungsrechtliche Festsetzungen i. S. baugestalterischer Vorschriften können im vorliegenden Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Weiterhin ist informell auf den Schutzstatus des archäologischen Flächen-denkmals "Innenstadt Roßlau" zu verweisen, welches den Geltungsbereich an seiner Nord-Ost-Ecke überlagert.

Der Bebauungsplan Nr. 204 "Handelsquartier am Schillerplatz" ist somit in einem innenstadtrelevanten städtebaulichen Kontext, auch in Bezug auf die in

der Nachbarschaft vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen und auf die Möglichkeiten des vorhandenen Flächenpotentials in Abgleich mit dem zeitgemäß und wirtschaftlich Machbaren zu sehen. In diesem Zusammenhang soll auch an dieser Stelle auf das Einzelhandelskonzept für Roßlau aus den Jahren 2003/05⁵ sowie das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Dessau-Roßlau verwiesen werden, welche insbesondere die handelspolitische Bedeutung der Entwicklung integrierter Standorte in der Stadt begründen.

2.3 Notwendigkeit der Planaufstellung/Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan ist Bestandteil einer nachhaltigen Stadtbaustrategie der Stadt Dessau-Roßlau. Hierbei soll im Wesentlichen die Aufwertung eines zentralen Stadtquartiers im Sinne eines überwiegend Handelsnutzungen zugeordneten Bereiches erfolgen. Die Strategie des Stadtentwicklungsprozesses innerhalb der Stadt setzt dabei auf eine funktionale Stärkung sowie strukturell nachhaltige Entwicklung, wie auch gestalterische Aufwertung des Standortes. Ziel ist die Vernetzung der bestehenden und neu zu entwickelnden Quartiersstrukturen mit dem umgebenden Stadtraum der angrenzenden Quartiere. Damit ist die städtebaulich-räumliche Integration der beabsichtigten Standortentwicklung ein wesentlicher Aspekt vorliegenden Bebauungsplanes. Dabei geht es im Sinne der Erzielung eines belebten und perspektivisch wieder stärker nachgefragten Teilgebietes der Innenstadt, um die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zur stärkeren Nutzungsmischung.

Der konkrete Anlass besteht in einer flächendeckenden Neustrukturierung, in Verbindung mit einem geplanten Standortwechsel eines Einzelhandelsunternehmens. Dieses Unternehmen betrieb bis vor kurzem im Planbereich noch einen Lebensmittelmarkt (EDEKA neukauf). Auch ein zweiter Lebensmittelmarkt, welcher sich im Plangeltungsbereich befand, wurde bereits geschlossen. Beide Gebäude, in ihrer Bauart auf Typenprojekten der DDR-Kaufhallen basierend, wiesen einen erheblichen Instandhaltungsstau auf und waren, sowohl hinsichtlich ihres technischen und baulichen Zustandes, als auch in Bezug auf ihre Attraktivität, nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Um ein sich abzeichnendes Brachfallen und eine Verödung dieses stadtfunktional äußerst wichtigen Standortes zu verhindern, soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein innenstadtadäquates Angebot zur Revitalisierung unterbreitet werden.

Hierauf geht insbesondere der Rahmenplan "Handelsquartier am Schillerplatz" detailliert ein und untersucht die Rahmenbedingungen für eine Neubelebung des brachfallenden Bereiches und damit eines wesentlichen Teilbereiches vorliegender Bebauungsplanung. So wurden hier Varianten, auf der Suche nach einer städtebaulich vertretbaren und wirtschaftlich tragfähigen Einordnung

⁵ GMA-Einzelhandelskonzept im Auftrag der Stadt Roßlau, Ludwigsburg, Januar 2003
GMA- Untersuchungen zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens an der Magdeburger Straße, Ludwigsburg, Dezember 2005

von Neuansiedlungen, unter Berücksichtigung innerstädtischer Bezüge und nachbarschaftlicher Schutzansprüche untersucht.

Ferner war es Ziel der Rahmenplanung, ausgehend von der vorhandenen verkehrlichen Erschließung eine gesicherte Anbindung des Standortes, unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse vorzuklären.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, stellt sich formuliert durch den Rahmenplan "Handelsquartier am Schillerplatz" wie folgt dar⁶:

1. Die Möglichkeit, den bereits seit der Zeit um 1980 gewerblich genutzten Standort als Brache verfallen zu lassen, muss ausgeschlossen werden. Die Chance, über die geplante Neuansiedlung von Nahversorgungsunternehmen und innenstadtrelevanten Einzelhandelsgeschäften, diesen Standort im Kernbereich der Innenstadt von Roßlau über eine geordnete städtebauliche Entwicklung neu zu strukturieren und zu gestalten, muss genutzt werden.
2. Im Hinblick auf Synergieeffekte durch die Neuansiedlung im innerstädtischen Kontext mit bereits gesetzten Einrichtungen (z. B. Elbe-Rosell-Halle) bzw. sich kurzfristig abzeichnenden Einrichtungen (z. B. Kulturkaufhaus) sowie in Verbindung mit der nördlich verlaufenden Hauptstraße als Haupteinkaufsstraße der Stadt Roßlau, sollen städtebaulich-räumliche und funktionale Zusammenhänge und Rahmenbedingungen Berücksichtigung finden. Dies gelingt nur bei bestehendem bzw. grundsätzlich vorgeklärtem Baurecht auf den Entwicklungsflächen und ermöglicht im Anschluss, auf Grundlage der erlangten Planungssicherheit, eine schnelle Umsetzung von Investitionsentscheidungen.
3. Auch die straßenverkehrlichen Rahmenbedingungen, hinsichtlich der verkehrslogistischen Erschließung des gesamten Innenstadtbereiches, ebenfalls unter Berücksichtigung vorhandener Einrichtungen, ist ausschließlich im Rahmen der vorliegenden und darauf aufbauenden Planungen hinreichend vorzuklären."

Resultierend bestand für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 204 ein hoher Veränderungsdruck, den es im Sinne einer bedarfsgerechten Ergänzung zur Eigenentwicklung und Stärkung der Roßlauer Innenstadt mit vorliegendem Bebauungsplan zu bewältigen gilt.

Nach geltendem Planungsrecht sind die geplanten Vorhaben gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund war die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich. Unter Anwendung von § 13 a BauGB soll vorliegender Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Damit soll gemäß der Intention des Gesetzgebers im be-

⁶ Zitat: "Handelsquartier am Schillerplatz" – Rahmenplan Stadt Roßlau, 20.02.2007

schleunigten Verfahren Planungsrecht für den vorliegenden Innenstadtstandort geschaffen werden. Der Schwerpunkt der vorliegenden Bebauungsplanung liegt im Wesentlichen auf einem innenstadttadäquaten Mix aus Gewerbe, Handel und Dienstleistungen sowie dem Wohnen.

Die beiden bisherigen Nahversorger im Geltungsbereich stellten sowohl hinsichtlich ihrer städtebaulichen Anordnung und baulichen Ausprägung, als auch ihres baulichen Zustandes keine nutzbare Voraussetzung für die Neukonzeption des Quartiers dar und wurden im innerstädtischen Gefüge der Stadt als Misstand bewertet. Der Schwerpunkt der geplanten Nutzung liegt für die Stadt in dem im städtebaulichen Rahmenplan als "Blockeinsatz" bezeichneten neuen Handelsstandort, welcher sowohl einen Nahversorger im Bereich Lebensmitteleinzelhandel, als auch weitere Einzelhandelsunternehmen beherbergen wird.

Zur Karl-Liebknecht-Straße ist die Orientierung von kleinteiligerem Gewerbe vorgesehen bzw. die Integration eines Nutzungsmixes, in Ergänzung um Dienstleistungsfunktionen und Wohnnutzungen beabsichtigt. Die bestehenden Nutzungen in den Gebäuden der Uhlandsraße und entlang der Karl-Liebknecht-Straße bzw. Hauptstraße bleiben von den Inhalten vorliegenden Bebauungsplanes im Wesentlichen unberührt. Hier wird im Wesentlichen der Bestand gesichert.

Lediglich die geplante Umnutzung des ehemaligen Kaufhauses zum "Kulturkaufhaus" mit Stadtbibliothek und deren Einbindung in die Quartiersstruktur stellt eine Ergänzung der bestehenden Situation dar.

Mit der Ansiedlung der beabsichtigten Vorhaben im Bereich Lebensmitteleinzelhandel sowie weiterer, zentrenrelevanter Sortimente, befindet sich die Stadt Dessau-Roßlau insgesamt in Übereinstimmung mit den konkreten Zielen der Raumordnung zur Regionalentwicklung (s. a. Kapitel 2.1).

Der Bebauungsplan Nr. 204 ist für die Stadt Dessau-Roßlau letztlich eine raumbedeutsame Standortentwicklung, welche die bedarfsgerechte Ergänzung, in Bezug auf die Handelsstandorte in der bisher bestehenden, respektive sich entwickelnden Größenordnung raumbeeinflussend widerspiegelt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 204 "Handelsquartier am Schillerplatz" erfolgt ein wichtiger Beitrag hinsichtlich der Stabilisierung des Einzelhandels im ländlichen Raum der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg. Alternative, integrierte Standorte mit vergleichbar flexibel wie verkehrsgünstig entwickelbaren Konditionen sieht die Stadt Dessau-Roßlau gegenwärtig in diesem Teil ihres Stadtgebietes nicht. So geht die Stadt – entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept - davon aus, dass zukünftig die drei Standorte Luchplatz, Magdeburger Straße und der Vorliegende am Schillerplatz, die Kernlagen im Sinne von zukunftsfähigen zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtteils Roßlau sein werden.

3. PLANINHALT

3.1 Baugebiete

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB werden aus den Darstellungen von Gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan für den vorliegenden Bebauungsplan Festsetzungen für Mischgebiete entwickelt. Für einen Teil der geplanten Handelseinrichtungen wird abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Form von Gemischten Bauflächen, ein Sondergebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Zuge der Berichtigung angepasst.

3.1.1 Sondergebiete (SO)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird ein Teil der Flächen im Plangeltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Der Standort des Sondergebietes "Handel" nimmt überwiegend devastierte, brachliegende bzw. mit Altbebauung bestandene Areale im Plangeltungsbereich auf. Die städtebauliche Struktur zeichnet sich als separater Block innerhalb des Gesamtquartiers ab, wobei ausschließlich überbaubare Teilflächen, entsprechend der gewollten hochbaulichen Entwicklung festgesetzt werden.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen in Bezug auf das Sondergebiet ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Die festgesetzte Grundflächenzahl ist im Hinblick auf die beabsichtigte Neubebauung ausreichend bemessen. Die geringfügige Überschreitungsmöglichkeit des § 19 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO wurde dabei nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung der 1-2-geschossigen Bauweise greift die elementtypischen Baustrukturen für Versorgungszentren dieser Art auf. Die geschlossene Bauweise ermöglicht das dichte Anbauen an die baulichen Anlagen des angrenzenden Mischgebietes, wie im vorliegenden Fall beabsichtigt. Die festgesetzten Baugrenzen regeln die zur Verfügung stehenden überbaubaren Grundstücksflächen.

Es erfolgt die Beibehaltung der fahrverkehrlichen Erschließung von der Umlandstraße aus bzw. für Anlieferverkehr von der Karl-Liebknecht-Straße.

In der Gesamtsicht geht die Stadt, wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausgeführt, davon aus, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan eine sondergebietsbezogene Nutzung i. V. m. der angrenzenden Mischgebietskulisse entsprechend den gegenwärtigen und zukünftig absehbaren Marktanforderungen vorgegeben wird und so ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotential für eine kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidung, im Rahmen der Stärkung und Steuerung des Einzelhandelsangebotes im Stadtteil Roßlau, unterbreitet werden kann.

3.1.2 Mischgebiete (MI)

Im Sinne der angestrebten Nutzungsartenverteilung im Plangeltungsbereich werden Baugebiete als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Dabei ist in Bereiche zu unterscheiden, die bereits bebaut sind (unbeplante Bereiche gemäß § 34 BauGB) und solche, die bisher nicht baulich genutzt wurden. Auch hier wurde der Zulässigkeitskatalog von Nutzungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sehr bewusst offen gehalten, damit ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf beabsichtigte, heute möglicherweise auch noch nicht abschließend bekannte Formen ermöglicht wird. Letzteres resultiert auch daraus, dass sich die festgesetzten Mischgebiete sowohl zur Haupteinkaufslage der Hauptstraße, als auch hinsichtlich des festgesetzten Sondergebietes orientiert zeigen.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden im Mischgebiet die zulässigen Nutzungen, in Bezug auf Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO eingeschränkt. Diese drei benannten Arten der baulichen Nutzung werden ausgeschlossen, da die Stadt Roßlau an anderer Stelle diese Nutzungen präferiert und in Bezug auf die vorhandenen Nachbarschaften (auch mit Blick auf die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen), sie im vorliegenden Plangeltungsbereich als unverträglich ansieht.

In diesem Sinne ist auch der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Mischgebieten zu werten. Unberührt hiervon bleibt die Bestandsschutzregelung im Hinblick auf die in der denkmalgeschützten "Alten Tischlerei" (Flurst. 528/1) befindliche Gaststätte mit Spielothek. Hierbei handelt es sich um eine Nutzung gem. § 6 (3) BauNVO, welche in ihrer Erscheinungs- und Betriebsform aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau nicht geeignet ist, nachbarliche Spannungen zu präjudizieren. Somit stehen einer andauernden Fortnutzung in gegenwärtig ausgeübter Form keine zwingenden Gründe entgegen.

Dennoch strebt die Stadt Dessau-Roßlau in den festgesetzten Mischgebieten eine hohe Nutzungsflexibilität an. Dies resultiert bspw. aus dem Umstand, dass das alte Kaufhaus mit der Nutzungsoption Kulturkaufhaus/Bibliothek, als Anlagen für kulturelle Zwecke, nicht besonders im Sinne einer Festsetzung, bspw. von Flächen für den Gemeinbedarf, hervorgehoben werden, sondern durchaus perspektivisch die Möglichkeit bestehen soll, bei Nutzungsaufgabe oder –änderungen hier andere, neue, mischgebietsverträgliche Nutzungsformen zu integrieren. Der eingangs benannte städtebauliche Rahmenplan enthält sich für diese Standorte zwar in seinen Aussagen, hatte aber im Schwerpunkt auch die Neustrukturierung des Quartiers in punkto Einzelhandel zum Gegenstand.

In Bezug auf die vorhandenen Baustrukturen in den Mischgebieten entlang der Hauptstraße, spricht sich die Stadt konsequent für die Beibehaltung der dort bereits vorhandenen Nutzungsmischungen aus. Hingegen könnte in den Mischgebieten entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße/Uhlandstraße und Karl-

Liebknecht-Straße, eine veränderte Nutzungskonstellation, bspw. durch Abbruch vorhandener Baukörper und fehlgenutzter Freianlagen und der Neuerrichtung anders genutzter Bauvorhaben, im Zusammenhang mit der erwünschten Wegevernetzung zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Karl-Liebknecht-Straße Raum greifen.

In den bisher bebauten Bereichen orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung überwiegend an den bestehenden Baukörpern. Dieses Maß ist unmittelbar im Kontext mit den bestehenden bzw. zu erwartenden Nachbarschaften zu sehen, soll aber dennoch die flexible Nutzung innerhalb dieser Baugebiete sicher stellen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass im Bereich der Mischgebiete entlang der Hauptstraße/Karl-Liebknecht-Straße sowie der Uhlandstraße die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 bzw. 0,8 aus der im Bestand überbauten Situation heraus erwächst, welche durch den hohen Grad der Überbauung nur noch einen eingeschränkten Entwicklungsspielraum ermöglicht. Andererseits sollen neu hinzutretende Baukörper dieses Maß an baulicher Dichte aufgreifen und im städtischen Raum wirksam werden lassen können. Die Überschreitungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kommen hier nicht zum Tragen.

Im Sinne der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Dessau-Roßlau im Übergangsbereich zum Schillerplatz erfolgt eine horizontale Gliederung in Teilbereichen. Neben der Tatsache, dass über textliche Festsetzungen in den Mischgebieten die allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese den städtebaulichen Planungsabsichten der Stadt in diesem Bereich, in Bezug auf derart anzusiedelnde Nutzungen widersprechen, erfolgt für diesen Teilbereich eine Gliederung bezüglich des Wohnens. Es wird festgesetzt, dass die ständige Wohnnutzung im Mischgebiet MI/0,6/o ausgeschlossen wird. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass hier ein starkes öffentliches Interesse an einer funktionalen Verknüpfung mit dem Marktgeschehen im Bereich der Rudolf-Breitscheid-Straße besteht (z. B. Einordnung von Verkaufspavillons o. ä.) und im Übergangsbereich zum Schillerplatz Nutzungen zu kulturellen oder sonstigen gewerblichen Zwecken (z. B. Markthalle) ausdrücklich gewollt sind. Die v. g. Beispiele würden sich positiv in den Kontext der bestehenden und geplanten Nachbarschaften einfügen und damit einen Beitrag zur Vitalität der Roßlauer Innenstadt in diesem speziellen Bereich leisten können.

In den Mischgebieten werden offene, geschlossene bzw. Baugebiete ohne Festsetzung der Bauweise festgesetzt. Im Bereich der Mischgebiete mit geschlossener Bauweise erfolgt die Orientierung an dem wünschenswerten Charakter der anteilig geschlossenen Blockrandbebauung, respektive der Reaktion auf den beabsichtigten "Blockeinsatz" des Rahmenplanes. Hier darf ohne seitlichen Grenzabstand auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. Dieses entspricht in den Inhalten der Festsetzungen zur Bauweise zum einen den bereits vorhandenen Baustrukturen, zum anderen stehen sie im logischen Zusammenhang mit denen zum Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der Flexibilität im Rahmen der Grundstücksausnutzung.

Im Bereich offener Bauweise und in den Bereichen der Mischgebiete, in denen die Stadt auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, stehen zum Einen die exponierte Lage der Karl-Liebknecht-Straße und zum Anderen der stark grünräumlich geprägte Charakter der Rudolf-Breitscheid-Straße im Blick. In beiden Bereichen soll der B-Plan eine sehr individuell ausprägbare Baustruktur zulassen, um den Nutzungsanforderungen bzw. Betriebsbedingungen der künftig hier anzutreffenden baulichen Anlagen entsprechen zu können.

Bereits der Rahmenplan zum Standort vermittelt in etwa einen Eindruck der möglichen städtebaulichen Gliederung des Gesamtquartiers. In den Mischgebieten werden in Abhängigkeit von der jeweiligen städtebaulichen Prägnanz und unter Bezugnahme auf die vorhandenen sowie das erwünschte Neuentstehen baulicher Anlagen, Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Baulinien beziehen sich dabei auf die Sicherung des vorhandenen Gebäudeverlaufs, entsprechend der das Quartier umgebenden Verkehrsflächen. Insbesondere im Bereich der Zugangssituation zum Sondergebiet von der Karl-Liebknecht-Straße aus, ist es von städtebaulicher Bedeutung, eine klare stadträumliche Fassung der Ecksituation auszuprägen und die zukünftig wichtige Auftaktsituation zum Handelszentrum in diesem Bereich der Roßlauer Innenstadt zu markieren.

Genauso wichtig war die Aufnahme der Bauflucht, im Bereich der westlich an das Mischgebiet MI/0,6/o angrenzenden, außerhalb des Plangeltungsbereiches befindlichen, nördlichen Randbebauung des Schillerplatzes (u. a. Flurstück 547), für die Festsetzung der Baulinie in eben diesem Bereich. Der entstehende bauliche Versatz zur anschließenden Bauflucht der Uhlandstraße rückt die Kirche zusätzlich in den Blick, stärkt aber hauptsächlich die stadträumliche Wirkung der nördlichen Auftaktsituation des Schillerplatzes.

Darüber hinaus wurde mit der Festsetzung der Baugrenzen, neben der Bezugnahme auf vorhandene Baustrukturen, dem notwendigen Spielraum für Erweiterungen der bestehenden baulichen Anlagen, aber auch des Neuhinzutretens von Baukörpern bewusst durch eine großzügige Festsetzung des Verlaufs entsprochen.

Es greifen im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die Rahmenregelungen des Sanierungsrechtes, als auch die Inhalte der Gestaltungssatzung der Stadt Roßlau für den innerstädtischen Kontext. Auch hier gilt der Zusammenhang zur angestrebten Flexibilität, im Zusammenspiel mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, in Abhängigkeit von der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche (s. a. Kapitel 2.2).

Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen:

- Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. April

2006 (GVBl. LSA Seite 248) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA, GVBl. LSA Nr. 33/1991 vom 28.10.1991) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch Beauftragte des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Sachsen-Anhalt ist zu ermöglichen. Die topographische Situation weist auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hin, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.
- Die Anschlussbedingungen von Vorhaben an die öffentliche Abwasserkanalisation sind mit dem zuständigen Ver- und Entsorger (DESWA GmbH) durch die jeweiligen Bauherren zu regeln.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen sowie Vermessungsmarken des amtlichen Lage- und Höhenfestpunktfeldes, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 22.5.1992, zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 03.08.2004 (GVBl. LSA, S. 486) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt.
- Anfallende Abfälle sind nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Abfallgesetz (AbfG LSA, GVBl. LSA Nr. 11/1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2004, GVBl. LSA 2004, S. 852, 853) zu entsorgen. Verwertbare Abfälle sind einer Recyclinganlage zuzuführen. Dabei ist der Nachweis über die Zulässigkeit der Entsorgung/Verwertung gemäß der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung- NachwV v. 10.09.1996, BGBl. I, Nr.47, S. 1382) zu führen. Gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) besteht zur Abfallentsorgung Anschluss- und Benutzerzwang.
- Öffentliche und gewerbliche Einrichtungen sind verpflichtet alle anfallende Abfälle entsprechend der jeweils gültigen Abfallentsorgungssatzung der Stadt Dessau-Roßlau einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.
- Nicht wiederverwertbarer Bodenaushub ist in Abstimmung mit dem zustän-

digen Amt für Umwelt und Landwirtschaft zu verbringen.

- Verpackungsmaterialien sind nach der Verordnung über die Vermeidung von Verpackungsabfällen (Verpackungsverordnung – VerpackV) vom 21.08.1998, zuletzt geändert durch die 4. Verordnung zur Änderung der Verpackungsverordnung vom 30.12.2005 (BGBl. I Nr. 1 S. 2) einer Verwertung zuzuführen. Eine Abgabe an die Müllannahmestellen ist unzulässig.

3.2 Grünordnung

3.2.1 Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich werden im vorliegenden Bebauungsplan nur die Gehölze mit der Erhaltungssignatur festgesetzt, die städtebauliche Relevanz besitzen. Hierbei handelt es sich um die Baumstandorte an der Breitscheidstraße und am Schillerplatz. Der Gehölzbestand, welcher sich innerhalb der Baugebiete befindet, erscheint nicht als Festsetzungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Hier wird auf die Regelung der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau verwiesen, die bei erforderlicher Entnahme dieser Gehölze die entsprechenden Ersatzmaßnahmen vorsieht.

Anmerkung: Die aktuelle Baumschutzsatzung gilt nicht für Hausgärten!

Das heißt, hier steht die Gerichtetheit der Bepflanzung i. V. m. dem Inhalt der textlichen Festsetzungen im Vordergrund, nicht die 100%ige geometrische Lage. Daher fand auch keine maßliche Bestimmung der eingetragenen Symboliken gem. PlanzVO statt.

Als zu erhaltende und im Gehölzbestand prägende Bepflanzungen werden hauptsächlich Bäume und Grünanlagen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Hauptstraße festgesetzt, aber auch die sehr markante Baumreihe entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände haben eine Gliederungsfunktion des Quartiersinnenraumes bzw. die Funktion einer grünräumlichen Nutzungsartenabgrenzung im derzeitigen Bestand.

Darüber hinaus sind die als zum Erhalt festgesetzten Gehölze auf Grund ihrer Markanz bzw. grüngestalterischen Dominanz als Einzel- oder Gruppengehölzpflanzungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wichtige naturräumliche Elemente im Plangeltungsbereich.

3.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im gesamten Geltungsbereich werden Festsetzungen mit Einzelsignatur für anzupflanzende Gehölze aufgenommen. Auch hier werden nur die in städtebaulicher Hinsicht wirksamen Gehölzstrukturen im Bebauungsplan per Einzelsignatur (Prinzipdarstellung!) festgesetzt. Desweiteren werden die aus städtebaulicher Sicht relevanten Neupflanzungen zur Raumbildung und Eingrünung

textlich festgesetzt. Auf die Zulässigkeit von Schmuckpflanzungen oder Anlagen mit eher repräsentativem Charakter, z. B. in Hauseingangsbereichen, wird hingewiesen. Die Angaben zu den Arten ist aus der auf der Planzeichnung vermerkten Liste zu entnehmen.

Auf Grund der Tatsache, dass vorliegender Bebauungsplan einen Bebauungsplan der Innenentwicklung wiedergibt, gelten die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB festgelegten Regelungen. Diese beziehen sich auf die Eingriffsregelung hinsichtlich der geplanten baulichen Anlagen. Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das heißt, unter Bezug auf vorgenannte Rechtsnatur sind die vorbenannten baulichen Anlagen, einschließlich der Stellplätze mit ihren Zuwegungen usw. in der festgesetzten Form auch vor der planerischen Entscheidung als zulässig zu bewerten.

Das bedeutet, dass der im § 18 NatSchG LSA geregelte Eingriffstatbestand im vorliegenden Fall nicht zum Tragen kommt und somit eine Ausgleichspflicht nicht gegeben ist. Diese gesetzliche Fiktion hindert die Stadt Dessau-Roßlau aber nicht daran, Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen zu treffen. Das ist hier geschehen.

3.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind Bestandteil des gegenwärtigen Bestandes. Hierzu zählen die anteilig im Geltungsbereich enthaltenen Flächen der Rudolf-Breitscheid-Straße, des Schillerplatzes, der Uhlandstraße und der Karl-Liebknecht-Straße.

Zur Sicherstellung der straßenverkehrlichen Erschließung des Handlungsbereiches ist ein Neuausbau der tangierenden Verkehrsflächen/Straßen nicht erforderlich. Damit wird die Neuanlage von öffentlichen Straßen zur Erschließung des Plangeltungsbereiches nicht erforderlich.

3.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die innere Erschließung des Quartiers werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Der Ausbau der Fahrbahnen, Wegeflächen, Aufenthaltsflächen ist dennoch nach öffentlich-rechtlich geltenden Regularien und Richtlinien vorzunehmen. Hier besteht für den Personenkreis der jeweils Begünstigten die Möglichkeit, die jeweiligen Grundstücke zu erreichen und für Versorgungsträger die Option in diesem Bereich Leitungstrassen einzufügen.

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt dabei mittels einer Ein- und Ausfahrt von der Uhlandstraße (über die öffentliche Parkfläche). Der Lieferverkehr für den nördlichen Bereich des Sondergebietes dient diesen von der Karl-Liebknecht-Straße an.

Über den neu zu errichtenden Parkplatz sind behindertengerecht ausgebaute Fußwegeverbindungen in Nord-Süd- und in Ost-West-Richtung möglich. Aus diesen kurzen Wegeverbindungen resultiert eine deutliche Belebung der Innenstadt und kurzwegige Erreichbarkeit der einzelnen Handelsnutzungen. Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes wird dies ggf. zusätzlich über verkehrsrechtliche Anordnungen sicher zu stellen sein. Damit sind Durchgangsverkehre für die in Rede stehenden, neu anzulegenden Quartiersquerungen auszuschließen.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE-95) zu Grunde zu legen.

3.3.2 Park- und Stellplatzflächen

Stellplatzflächen werden im Rahmen des vorliegenden Plangeltungsbereiches lediglich zugeordnet für das Mischgebiet an der Uhlandstraße festgesetzt. Für die übrigen Bereiche der Mischgebiete verändert sich die Stellplatzsituation durch vorliegenden Bebauungsplan zuordnungsbezogen nicht.

Die Mehrfachnutzung der das Sondergebiet "Handel" flankierenden Parkplätze, bspw. für Veranstaltungen in der nahe gelegenen Elbe-Rosel-Halle oder angrenzende Wohn- und Geschäftsnutzungen, stellen den Ausgangspunkt für die Festsetzung von öffentlichen Parkflächen dar. Das Erschließungsinteresse der Stadt steht bei dieser Festsetzung im Vordergrund. Die Nutzung der Parkflächen als Kundenparkplätze für das Sondergebiet Handel bleibt davon unberührt. Vertragliche Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern bzw. der Stadt regeln in diesem Zusammenhang den Nutzungsumfang respektive die Nutzungszeiten.

Anmerkung: So gelingt es, für sämtliche, die Parkfläche umgebenden Baugebiete die Erreichbarkeit zu verbessern und das Umfeld des Plangebietes durch Konzentration des ruhenden Verkehrs im in Rede stehenden Bereich zu entlasten. Letzteres bewirkt aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau eine verbesserte Aufenthaltsqualität und schafft somit einen nicht zu unterschätzenden Qualitätsgewinn in punkto Erreichbarkeit für den innerstädtischen Raum Roßlaus insgesamt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 stellen insbesondere nachts den Orientierungsrahmen dar (s. a. Kapitel 3.8). Die Möglichkeit der Abgrabung des natürlichen Geländes in diesem Bereich, soll einem zurückhaltenden Erscheinungsbild der Parkplatzanlage Rechnung tragen.

Die mehrfache Zulässigkeit von Nutzungen (Stellplätze - Garagen) auf den hierfür gekennzeichneten Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Uhlandstraße, stellen für die privaten Grundstückseigentümer ein hohes Maß an Flexibilität bei der Errichtung dementsprechender Anlagen, in Abhängigkeit von der Nutzbar-/ Vermietbarkeit dar und bewirkt dennoch eine

räumliche Begrenzung und die damit im Zusammenhang stehende, grundlegende städtebauliche Ordnung in Bezug auf die Zonierung dieser Anlagen.

Der festgesetzte Parkflächen- und Stellplatzumfang orientiert sich an den Erfordernissen der im Plangeltungsbereich beabsichtigten, neu zu errichtenden baulichen Anlagen und Nutzungen, in Verbindung mit den vorhandenen, innenstadtrelevanten Einrichtungen, sowohl innerhalb, als auch im Umfeld des Geltungsbereiches.

3.3.3 ÖPNV

Die Innenstadt Rosslaus wird zur Zeit über Buslinien, welche die angrenzenden Straßenräume durchfahren, erreicht (Haltestelle in der Liebknechtstraße). Separate Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs unmittelbar im Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplanes werden nicht für zwingend erforderlich gehalten.

3.4 Ver- und Entsorgung

Alle Anschlüsse an die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze müssen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen erneuert und ausgebaut werden.

Bei der Errichtung der Ver- und Entsorgungssysteme ist auf die Einhaltung der Vorschriften im Arbeitsblatt W 345, DVGW Regelwerk "Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigung" zu achten. Es sind keine Verbindungen des Trinkwassernetzes zu anderen Rohrleitungen oder Abwasseranlagen zuzulassen.

Nach § 13 Abs.1 und §15 Abs.4 Trinkwasserverordnung 2001 muss durch den Unternehmer/Inhaber des betreffenden Trinkwassernetzes (von der Wasseruhr bis zum Zapfhahn) die Veränderung oder Erneuerung gegenüber dem Gesundheitsamt angezeigt werden.

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch die Stadt Dessau-Roßlau veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke direkt anfahren.

Das Abfallentsorgungssystem ist so gestaltet, dass Abfälle möglichst vermieden bzw. verwertet werden. Nicht vermeidbare Abfälle sollen zukünftig umweltverträglich entsorgt werden.

Für die neuen Objekte im Plangebiet, die telekommunikationsseitig versorgt werden sollen sowie für die weiteren beabsichtigten Maßnahmen, bittet die Deutsche Telekom AG zu berücksichtigen, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird

und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll zunächst grundsätzlich vor Ort zurückgehalten werden. Ist dies auf Grund der Baugrundverhältnisse und des zulässigen Versiegelungsgrades nicht vollständig möglich, sind die Oberflächenwässer in die Mischwasserkanalisation der Stadt einzuleiten. Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind hierfür ausreichend dimensioniert. Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen.

An dem vorhandenen Straßenbeleuchtungsnetz sind Erweiterungen im Bereich der öffentlichen Parkflächen und des Geh- und Leitungsrechtes Nr. 1 notwendig. Die Beleuchtungsplanung erfolgt im Zuge der ingenieurtechnischen Ausbauplanung-

Ansonsten geht die Stadt davon aus, dass Leitungstrassen im Wesentlichen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen und eine Umverlegung von Leistungstrassen zur Baufeldfreimachung auf Grund der vorherigen Nutzung nicht erforderlich werden wird.

Allgemein gilt:

Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG informieren.

Kontaminierter Bauschutt und Boden ist einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Hinweis: Das LAGA-Merkblatt "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln" (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20) ist mit Erlass des MRLU vom 26. Oktober 2000 für verbindlich erklärt worden.

3.5 Kampfmittel

Entsprechend der intensiven Vornutzung des gesamten Plangeltungsbereiches, welcher für die Entwicklung des Handelsquartiers vorgesehen ist, sind die Flächen nicht mehr zu den registrierten Bombenabwurfgebieten zu zählen. Somit bestehen für das Plangebiet keine grundsätzlichen Bedenken ge-

gen die Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes.

3.6 Brandschutz

Die umliegenden Straßenräume des Geltungsbereiches besitzen Hydranten zur Löschwassarentnahme, deren Abstände nicht mehr als 150 m betragen. Damit ist gewährleistet, dass von jedem Baugrundstück in etwa 70 m Entfernung eine Löschwassarentnahmestelle erreichbar ist. Die Hydranten im öffentlichen Straßenraum werden als für die Löschwasserversorgung leistungsfähig und normgerecht als Löschwassarentnahmestellen für den Grundschutz angesehen. Lediglich in der Rudolf-Breitscheid-Straße ist die Leitung des hier vorhandenen Hydranten nicht ausreichend. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu ermitteln.

Die Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis 10t und einem zulässigem Gesamtgewicht bis 16t befahren werden können. Die Erschließungsplanung ist mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

3.7 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich und überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige, schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. In dieser Hinsicht wird eingeschätzt, dass in punkto Gewerbe- respektive Verkehrslärm auf Grund der "gewachsenen" Lage der Baugebiete zum gegenwärtigen Bearbeitungsstand keine störenden Nachbarschaften vorhanden sind. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades unter die Genehmigungsbedürftigkeit des § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) fallen, befinden sich im Plangebiet nicht.

Geräuschimmissionen, die typischerweise in Verbindung mit der Nutzung von Stellplätzen in Wohnnachbarschaften, wie im vorliegenden Mischgebiet an der Uhlandstraße anzutreffen, auftreten, die u. a. auch der Erschließung eben dieser Wohnnutzungen dienen, können aus den nachfolgend erläuterten Gründen allenfalls hilfsweise auf der Grundlage der TA-Lärm bzw. nach den im Beiblatt 1 zu DIN 18005 benannten Kriterien beurteilt werden. Die Bezugnahme auf Immissionsrichtwerte und "zulässige Maximalpegel" (vgl. Nr. 6.1 der TA-Lärm) respektive Orientierungswerte (vgl. Beiblatt 1 zu DIN 18005) sowie daraus abgeleitete "Richtwertüberschreitungen" sind unter diesem Vorbehalt zu sehen.

Nach Nr. 6.1 der TA-Lärm gelten u. a. die folgenden Immissionsrichtwerte:

- MI- und MK-Gebiete: tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die in der Beurteilungszeit nachts (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) maßgeblichen und "zulässigen" Maximalpegel ergeben sich damit wie folgt:

- in MI- und MK-Gebieten: $45 + 20 = 65$ dB(A).

Für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 zu beachtende Orientierungswerte stimmen bei WA- und MI-Gebieten mit den o. g. Immissionsrichtwerten der TA-Lärm überein. Weiter ist zu beachten, dass nach der angesprochenen Norm für Verkehrslärmimmissionen in der Nachtzeit um jeweils 5 dB(A) höhere Anhaltswerte der Beurteilung zu Grunde gelegt werden können, diese aber unter den gegebenen städtebaulichen Verhältnisse keine Relevanz besitzen.

Grundsätzlich sind alle in Verbindung mit der Erschließung und Nutzung von Wohngrundstückstücken üblicherweise auftretenden Geräusche – z. B. Parkplatzlärm, Geräusche von Kinderspielplätzen usw. – unter dem Gesichtspunkt der Ortsüblichkeit zu beurteilen und entziehen sich insoweit lärmtechnischen Beurteilungsmaßstäben, wie sie durch Verordnungen, Richtlinien und Normen (u. a. TA-Lärm, DIN 18005...) festgelegt werden. Genau diese "diffuse" Nutzung der vorliegenden Parkplätze, hat im Ergebnis der Abwägung zur Festsetzung öffentlicher Parkflächen/Stellplätze geführt, da hier das Erschließungsinteresse der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich dieser Innenstadtlage, die ausschließlich private Nutzung, bspw. zugeordnet dem Sondergebiet "Handel", überwiegt. Demzufolge sind die öffentlichen Parkflächen zunächst nicht unter den Gesichtspunkten der Gewerbelärmproblematik (vgl. TA-Lärm) zu beurteilen.

Gelegentliche An- und Abfahrten von PKW's zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr finden auf den Grundstücken bebauter Gebiete weitgehend unabhängig von der Art der Grundstücksnutzung regelmäßig statt. Dies gilt in städtischen Baugebieten in gleichem Maße, wie in ländlichen Regionen. Selbst in Reinen Wohngebieten treten in der Nachbarschaft von Wohnhäusern, die mit An- und Abfahrten von PKW's verbundenen typischen Geräusche, wie das Klappen von Autotüren und Garagentoren auf, so dass derartige Vorgänge auch in der Nachtzeit als "ortsüblich" angesehen werden müssen. Geht man dem gemäß davon aus, dass gelegentliche Einzelereignisse, wie Motor starten, Türen schlagen usw., unter dem Aspekt der "Ortsüblichkeit" gesehen werden können, so ist die Häufigkeit der Fahrbewegungen ein verwendbares Kriterium für die Beurteilung der Frage, ob das Maß der "Ortsüblichkeit" überschritten wird.

Nach bisher vorliegenden Ergebnissen vergleichbarer Planungen in innerstädtischen Lagen mit Mehrfachnutzung von "Stellplatzanlagen" (s. a. Kapitel 3.3.2), kann davon ausgegangen werden, dass die am Tage zu beachtenden

Richtwerte in den hier anzutreffenden Nachbarschaftssituationen durch Geräusche von den geplanten Stellplatzanlagen/öffentliche Parkflächen sicher eingehalten werden. Dagegen kann in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden, dass der Immissionsrichtwert für MI-Gebiete erreicht oder geringfügig überschritten wird.

Da die Erschließungssituation für die öffentlichen Parkflächen von der Uhlandstraße unverändert bestehen bleibt, es entfällt lediglich die heute bestehende Zufahrtsmöglichkeit von der Karl-Liebknecht-Straße, und der Umfang der bestehenden Stellplatzkapazitäten sich den Erfordernissen des beabsichtigten Nutzungsspektrums entsprechend verändert, werden dennoch aus den angrenzenden Straßen, weder aus dem derzeitigen Verkehrsaufkommen heraus, noch aus prognostizierbaren Belegungsstärken negativ wirkende Immissionsbelastungen im Sinne einschlägiger Richtlinien erwartet.

3.8 Altlasten, Ablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes sind keine Flächen zu verzeichnen, die im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALFV) der Stadt Dessau-Roßlau enthalten sind.

Hinweis: Sollte bei den Bauarbeiten kontaminiertes Bodenmaterial oder kontaminiertes Material der jetzigen Bebauung angetroffen werden, ist dieses ordnungsgemäß und mit den entsprechenden Nachweisen zu entsorgen.

3.9 Baugrund⁷

Der Standort des Bebauungsplanes befindet sich im Bereich einer pleistozänen Hochfläche im Übergangsbereich zur Rosselauve. Der Schichtenaufbau wird gekennzeichnet durch pleistozäne Ablagerungen. Unter einer geringmächtigen Auffüllung stehen glazifluviale Schmelzwassersande als Nachschüttbildungen mit einer Stärke von 2-3 m an. An der Basis folgt elsterglazialer Geschiebemergel. Das Liegende besteht einheitlich aus einem tertiären, feinsandigen Beckenschluff. Die bindigen Tertiäralagerungen, als auch der Geschiebemergel an der Quartärbasis bilden gleichzeitig den Grundwasserstauer des obersten Grundwasserleiters. Entsprechend des geotechnischen Berichtes können gestauchte und umgelagerte Untergrundbereiche ausgebildet sein.

Darüber hinaus sind generell im Stadtgebiet ehemalige verlandete Grabensysteme als Erosionsstrukturen bekannt, die teilweise in früheren Jahren im Zuge der Besiedelung verfüllt wurden. Innerhalb dieser Strukturen können lokalorganogene, schluffige Abschwemmprodukte und Torf abgelagert sein. Die hydrologischen Verhältnisse werden insbesondere durch die etwa 500 m

⁷ Unter Verwendung von Auszügen aus Gutachten zu Baugrund- und Gründungsverhältnissen – Dezentrale Versickerung des Drainagewassers der Mehrzweckhalle am Goethegymnasium Roßlau – Rainer Röcke, Streetz, 20.11.2003

südlich bzw. östlich gelegene Rossel und die 700 m entfernte Elbe bestimmt, deren mittlerer Wasserstand mit 56,10 m HN ca. 9,00 m unter dem Standortniveau liegt. Bedingt durch die geologischen Strukturen, insbesondere durch Tertiärtonauffaltungen ergibt sich generell eine Grundwasserfließrichtung in östlicher Richtung zur Rossel. Im östlichen Teil des Plangebietes ist zumindest zeitweise mit Grundwasserständen, die weniger als 2 m unter OK Gelände liegen, zu rechnen.

Es wird auf Grund der geologischen Situation in jedem Fall empfohlen, vor dem Beginn etwaiger Baumaßnahmen Baugrunduntersuchungen, hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Bodenschichtung am konkreten Standort durchzuführen.

3.10 Flächenübersicht

	2,10 ha	100 %
<u>- Baugebiete</u>		
Sondergebiete	0,34 ha	16,19 %
Mischgebiete	1,27 ha	60,48 %
<u>- Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,17 ha	8,10 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,32 ha	15,23 %

3.11 Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

4. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE DER BEBAUUNGSPLAN DIE GRUNDLAGE BILDET

4.1 Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

4.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

4.3 Herstellung öffentlicher Straßen, Wege und Grünflächen

Die öffentlichen Straßen/Wege sind, bis auf Splitterflächen, im Plangebiet bereits hergestellt. Die öffentlichen Parkflächen/Stellplätze werden durch den Vorhabenträger des geplanten Einkaufszentrums hergestellt. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

4.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens⁸

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren

- der Umlegung,
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

5. DER STADT DESSAU-ROßLAU VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Der Stadt Dessau-Roßlau entstehen keinerlei Kosten, da der Vorhabenträger sich über einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet hat, sämtliche mit dem Planverfahren zusammenhängende Kosten zu übernehmen. Dazu zählen neben den Planungskosten ebenfalls die Kosten für den anteiligen Grunderwerb und die Anpassungsmaßnahmen an die bestehende Situation für Verkehrsflächen, die Freimachung dieser sowie die erforderlichen Vermessungsleistungen.

Erschließungsmaßnahmen, welche gemäß § 123 ff. BauGB i. V. m. der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Dessau-Roßlau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages anteilig beitragsfähig sind, entstehen nicht, da die neu herzustellenden Erschließungsmaßnahmen über einen Vorhabenträger realisiert werden.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Für die Erschließung der öffentlichen Parkflächen oder innenliegender Baugrundstücke wird das Straßen- und Wegenetz des Ortsteiles Roßlau partiell ergänzt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

⁸ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

7. FINANZIERUNG DER VORGEGEHEHENEN MASSNAHMEN

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen (Öffentliche Parkfläche) wird durch den Vorhabenträger vorgenommen. Zwischen dem Vorhabenträger und Stadt wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der auch Regelungen über die Herstellung der Parkplatzanlage enthält.

8. VERFAHRENSVERMERK

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 204 "Handelsquartier am Schillerplatz" hat als Bebauungsplan Nr. 31 gemäß § 3 (2) BauGB,

vom 26.04.2007 bis 22.05.2007 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zu dem Bauleitplanverfahren eingegangenen Anregungen in der Sitzung am 2007 durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau als Begründung gebilligt.

Dessau-Roßlau, den

.....
(Oberbürgermeister)